

Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

An die Bauchefs und die
Bauverwaltungen der
Zuger Gemeinden

T direkt 041 728 53 11
paul.baumgartner@zg.ch
Zug, 4. Juni 2012 PB/elv

Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Sehr geehrter Herr Stadtrat
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Bauverwaltertagung vom 14. Dezember 2011 wurde vom Grundbuch- und Vermessungsamt über die neuen Regelungen im ZGB (Art. 962) und in der Grundbuchverordnung (Art. 129) über die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen informiert. Die Anfragen von Mitarbeitenden der gemeindlichen Bauämter beim Rechtsdienst der Baudirektion sowie die Rückmeldungen vom Grundbuch- und Vermessungsamt zeigen uns, dass es bei der Umsetzung der neuen Bestimmungen von Art. 962 ZGB und Art. 129 GBV noch Unklarheiten gibt.

Gemäss Art. 962 ZGB müssen die von den Gemeinwesen verfügten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ab dem 1. Januar 2012 im Grundbuch angemerkt werden, wenn sie dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkungen oder grundstücksbezogene Pflichten festlegen. In den Baubewilligungen der Gemeinden kommen häufig solche grundstücksbezogenen Eigentumsbeschränkungen vor. Aus der Praxis können etwa folgende Beispiele erwähnt werden: Ausnützungsübertragung, Gewährung eines Näher- oder Grenzbaurechts im Rahmen der geltenden Bauvorschriften, Öffentlicherklärung einer Privatstrasse usw.

Wir möchten dies anhand des Beispiels der Ausnützungsübertragung verdeutlichen, wie die Baubehörden bei der Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vorzugehen haben. Die Ausnützungsübertragung ist in § 19 Verordnung PBG geregelt. Damit eine Ausnützungsübertragung zulässig ist, braucht es zunächst einen Vertrag zwischen dem Nachbarn, der Ausnützung abgibt, und der Bauherrschaft, die zusätzliche Ausnützung erhält, wobei selbstverständlich die weiteren Voraussetzungen gemäss § 19 Verordnung PBG erfüllt sein müssen. Eine schriftliche Vereinbarung genügt in diesem Fall, ein öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag wird nicht verlangt. Wir bringen diesen Hinweis hier an, weil es Bauämter

gibt, die dafür unnötigerweise einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag verlangen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch der Hinweis, dass ein öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag eine Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch nicht zu ersetzen vermag. Das ist so, weil ein öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag von den Parteien jederzeit geändert oder aufgehoben werden kann, ohne dass es eine Zustimmung der Baubehörde braucht.

Liegt eine Vereinbarung über die Ausnutzungsübertragung zwischen den Nachbarn vor, so hat die Baubehörde zu prüfen, ob diese der Bestimmung von § 19 Verordnung PBG entspricht. Trifft Letzteres zu, so ist in den Erwägungen der Baubewilligung zunächst die Vereinbarung über die Ausnutzungsübertragung zu erwähnen und es ist festzuhalten, wie viel Ausnutzung von welchem Grundstück auf das Baugrundstück übertragen wird. Im Dispositiv der Baubewilligung ist die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu verfügen, beispielsweise wie folgt:

Die unter Ziffer erwähnte Ausnutzungsübertragung ist im Sinne von Art. 962 ZGB und Art. 129 GBV als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung wie folgt im Grundbuch anzumerken: "Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betreffend Ausnutzungsübertragung zu Lasten GS Nr. ...".

Sinngemäss wäre bei einem Näherbaurecht folgendes im Grundbuch anzumerken: "Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betreffend Grenzabstand zu Lasten GS-Nr. ...".

Hinweis: Eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung wird nur für das belastete Grundstück angemeldet.

Auf dem Verteiler der Baubewilligung ist auch das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug aufzuführen mit dem Auftrag, die Anmerkung im Grundbuch der Gemeinde XY zu vollziehen. Der Auftrag zur Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung an das Grundbuchamt ist erst dann rechtswirksam, wenn die Verfügung rechtskräftig ist, was bei der Grundbuchanmeldung zu bestätigen ist.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Orientierung dienen zu können.

Freundliche Grüsse
Baudirektion

Heinz Tännler
Regierungsrat

Seite 3/3

Beilage:

Wortlaut von Art. 962 ZGB und Art. 129 GBV

Kopie an:

- Grundbuch- und Vermessungsamt
- Amt für Raumplanung