

Änderungen an Grundstücksgrenzen:

So gehen Sie vor und daran müssen Sie denken



MLaw Christian Suter, Notar
Geschäftsleitung Studer Anwälte und
Notare AG

I. Einleitung

Grundeigentümer können in die Lage kommen, dass der Grenzverlauf ihres Grundstücks angepasst werden muss. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn

- Nachbarn eine neue Grenzziehung festlegen;
- die Baulandreserve von einer teilweise bereits überbauten Parzelle abgetrennt werden soll (um sie z.B. einem Nachkommen zu übertragen);
- die Gemeinde- oder Kantonsstrasse ausgebaut wird und deshalb (private) Strassenanstösser Land für den Ausbau abgeben müssen;
- gemischtes Bau- und Landwirtschaftsland entlang der Zonen- grenze parzelliert wird.

Während das Grundbuch Auskunft insbesondere darüber gibt, wer Eigentümer eines Grundstücks ist und welche Dienstbarkeiten (Servitute) und Grundpfandrechte (Schuldbriefe) an diesem bestehen, dient die amtliche Vermessung dazu, die Lage und die Grenzen des Grundstücks in einem Plan (sogenannter Plan für das Grundbuch) darzustellen. Für Auskünfte zu Eigentümerschaft, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten ist das Grundbuchamt zuständig, der Plan für das Grundbuch liegt demgegenüber im Verantwortungsbereich des Nachführungsgeometers. Eine Eigentümergeometrie und eine Planabfrage können entweder direkt beim zuständigen Grundbuchamt oder Nachführungsgeometer eingeholt werden, aber auch online (für die meisten Gemeinden) auf dem Geoportale des Kantons Aargau unter www.ag.ch/agis (um eine Grundeigentümerabfrage durchzuführen, muss ein elektronisches Benutzerkonto erstellt werden).

II. Änderung an den Grundstücksgrenzen: Vorgehen

Für eine Grenzänderung muss der zuständige Nachführungsgeometer eine sogenannte Mutationsurkunde erstellen. Aus diesem Dokument geht das Flächenmass des betroffenen Grundstücks vor und nach der gewünschten Grenzänderung sowie die genaue örtliche Lage und der Umfang der Grenzänderung im Grundbuchplan hervor.

Gestützt auf diese Mutationsurkunde ist es anschliessend in den meisten Fällen erforderlich, dass eine Urkundsperson (Notarin oder Notar) eine Urkunde erstellt, in welcher die Grenzänderung an sich und alle damit zusammenhängenden Modalitäten abgehandelt werden. Eine notarielle Urkunde ist insbesondere dann gesetzlich vorgeschrieben, wenn mit der Grenzänderung auch eine Eigentumsübertragung (Handänderung) von ganzen Grundstücken oder Teilen davon verbunden ist. Nur wenn ein Eigentümer die Grenzen von eigenen Parzellen ändert und keine Ausdehnungen von Dienstbarkeiten (z. B. Wegrechte, Baubeschränkungen), Vormerkungen (z. B. Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechte) oder Grundpfandrechten (Schuldbriefe) durchgeführt werden, reicht ein schriftlicher Antrag des Grundeigentümers

STUDER+++

www.studer-plus.com

Laufenburg | Möhlin | Frick | Sursee

Anwälte und Notare

Ihr Partner

- im Notariat
- im Erbrecht
- im Agrarrecht
- im Familienrecht
- im Baurecht
- in der Unternehmensnachfolge

Beratung und Konfliktlösung

Ihr Partner

- in der Konfliktmoderation / Mediation
- in der Kommunikationsberatung
- im Stressmanagement

Vorsorge und Nachfolge

Ihr Partner

- in der Nachlassberatung
- in der Nachlassabwicklung
- in Vorsorgemandaten

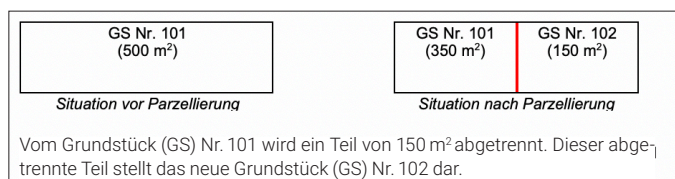
aus. Ausnahmsweise ist auch bei Grenzänderungen im Rahmen von Erbteilungen, also wenn Erbgemeinschaften an ihnen gehörenden Grundstücken Änderungen durchführen, keine notarielle Beurkundung erforderlich.

Die Urkundsperson bereitet nach erfolgter Instruktion durch die betroffenen Grundeigentümer die erforderliche Urkunde vor, welche durch alle Parteien zu unterzeichnen ist. Sie holt die erforderlichen Zustimmungen und Bewilligungen ein (dazu siehe Ziff. IV.) und meldet die Grenzänderung dem Grundbuchamt an, welches die neue Fläche und sonstigen Anpassungen im Grundbuch einträgt.

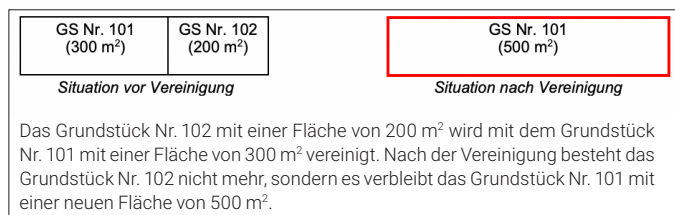
III. Parzellierungen und Vereinigungen

Es gibt zwei mögliche Optionen bei einer Grenzänderung: Entweder wird ein Teil eines Grundstücks abgetrennt (Parzellierung) oder ein ganzes Grundstück oder ein Teil davon wird mit einem anderen Grundstück flächenmässig verbunden bzw. zusammengelegt (Vereinigung). In der Praxis kommt es häufig vor, dass im Rahmen einer Grenzänderung (Mutationsurkunde) Parzellierungen und Vereinigungen kombiniert werden (z. B. dann, wenn zuerst ein Flächenabschnitt von einem Grundstück abgetrennt und direkt mit einem anderen bestehenden Grundstück zusammengelegt (vereinigt) wird).

Beispiel einer Parzellierung:



Beispiel einer Vereinigung:



IV. Bereinigungen der weiteren Grundbucheinträge, weitere Bewilligungspflichten

Auf den ersten Blick scheinen Änderungen an den Grenzverhältnissen eine unproblematische Angelegenheit zu sein. Aus der rechtlichen Perspektive können sich in jenen Fällen, in denen weitere Grundbucheinträge wie Fuss- und Fahrwegrechte, Baubeschränkungen, Näher- / Grenzbaurechte, Durchleitungsrechte, Nutzniessungen, aber auch Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte bestehen, knifflige Situationen ergeben. Diejenigen Personen, welche aus den genannten Einträgen berechtigt sind – also z. B. der wegrechtberechtigte Nachbar, ein Nutzniesser oder Vorkaufsberechtigter oder die Bank als Schuldbrief- / Hypothekengläubigerin – dürfen nämlich, was ihre Rechte betrifft, ohne deren ausdrückliche Zustimmung nicht beeinträchtigt werden.

Beispiel:

Vater X hat seiner Tochter M vor drei Jahren das Grundstück Nr. 100 als Erbvorbezug übertragen und sich am Grundstück einerseits die Nutzniessung vorbehalten, andererseits ein Rückkaufsrecht ausbedungen für den Fall, dass die Tochter das Grundstück innert 25 Jahren verkaufen sollte. Ausserdem besteht auf dem Grundstück ein Schuldbrief per CHF 300'000, durch welchen die Hypothek bei der Bank abgesichert ist. Wenn nun die Tochter M mit dem Nachbar N eine Grenzänderung vornehmen will – und zwar auch dann, wenn es sich um einen flächengleichen Abtausch handelt – muss der Vater X dazu seine schriftliche Zustimmung erteilen, denn durch die Änderung der Grundstücksfläche bezieht sich die Nutzniessung und auch das Rückkaufsrecht auf einen veränderten Flächenumfang. Im Weiteren muss die Bank mit der gewünschten Grenzänderung schriftlich einverstanden sein.

Das Beispiel zeigt, dass eine Grenzänderung nicht immer nur eine reine Sache zwischen direkt betroffenen Grundeigentümern ist, sondern alle bestehenden Grundbucheinträge auf den Prüfstand stellt und je nach Sachlage die Mitwirkung von Dritten voraussetzt, damit die Grenzänderung vollzogen werden kann. Vielen Grundeigentümern, die Grenzänderungen durchführen möchten, ist dieser Umstand nicht bewusst. Es lohnt sich, die Voraussetzungen an eine Durchführung einer Grenzänderung bereits vor Beauftragung des Geometers durch eine Urkundsperson abklären zu lassen. Ansonsten kann es passieren, dass die Grenzangepassung nicht wie gewünscht abgewickelt werden kann, weil ein Dritter eine notwendige Zustimmung verweigert.

Dort, wo sich ein Grundstück ganz oder teilweise ausserhalb einer Bauzone befindet, ist es bei Flächenänderungen zusätzlich erforderlich, dass gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Stichwort «Zerstückelungsverbot») die zuständige Landwirtschaftsbehörde der gewünschten Grenzangepassung die Bewilligung erteilt. Daneben gibt es Gemeinden, welche in ihrer Bau- und Nutzungsordnung für Grenzänderungen im Baugebiet eine Zustimmungspflicht durch den Gemeinderat vorschreiben (z. B. in der Gemeinde Möriken-Wildegg für Parzellierungen von überbauten Grundstücken).

Das Büro Studer Anwälte und Notare AG steht Ihnen für Fragen und persönliche Auskünfte gerne zur Verfügung.

Studer Anwälte und Notare AG
Bahnhofstrasse 77
4313 Möhlin
Tel.: 061 855 70 70
Fax: 061 855 70 80
E-Mail: office@studer-law.com
Internet: www.studer-law.com