

Dokument	BR 2016 S. 197
Autor	Meinrad Huser
Titel	Baubeschränkungen und Grundbuch
Seiten	197-206
Publikation	Baurecht
Herausgeber	Jean-Baptiste Zufferey, Hubert Stöckli, Peter Hänni, Pascal Pichonnaz, Jacques Dubey, Martin Beyeler, Mirjam Duss
Frühere Herausgeber	Andrea Loosli-Buschor, Anna Scheidegger
ISSN	1017-0588
Verlag	Schulthess Juristische Medien AG

BR 2016 S. 197

Baubeschränkungen und Grundbuch

Meinrad Huser, Dr. iur., Zug, Lehrbeauftragter für Sachenrecht, Kataster- und Geoinformationsrecht, ETH Zürich, Dozent für Raumplanungs- und Umweltrecht am MSE der Schweizer Hochschulen

Baubeschränkungen belasten Grundstücke und gelten unabhängig vom aktuellen Eigentümer oder Bauherrn. Sie wirken somit gegenüber Dritten und müssen deshalb bekannt sein. Diese Aufgabe übernimmt das Grundbuch, das für jedes Grundstück Auskunft erteilt über Dienstbarkeiten sowie Grundlasten und seit der Revision des Immobiliarsachenrechts in der Rubrik «Anmerkungen» auch über die Schranken aus öffentlichem Recht. Meinard Huser bespricht in seinem Aufsatz die ersten Erfahrungen mit den Einträgen im Grundbuch, bezeichnet die erkannten Lücken und schlägt konkrete Verbesserungen vor.

Les limitations de la construction grèvent les immeubles et valent indépendamment du propriétaire actuel ou du maître de l'ouvrage. Elles produisent donc des effets envers les tiers et doivent en conséquence être connues. Le registre foncier assume cette tâche: il fournit pour chaque immeuble des informations sur les servitudes et les charges foncières; depuis la révision des droits réels immobiliers, il recense également les restrictions de droit public dans la rubrique «mentions». Meinard Huser présente dans sa contribution les premières expériences avec ces inscriptions; il décrit les lacunes que l'on peut observer et il propose des améliorations concrètes.



I. Einleitung und Vorgehen

Während privatrechtliche Baubeschränkungen seit je mit dem Eintrag im Grundbuch allgemein bekannt werden,¹ sind Beschränkungen aus dem öffentlichen Recht erst mit der Revision des Immobiliarsachenrechts² und dem Erlass des Geoinformationsgesetzes (GeoIG³) Teil eines öffentlich zugänglichen Katasters;⁴ sie sind im ÖREB-Kataster einzutragen⁵ oder im Grundbuch anzumerken.⁶ Der Aufsatz bespricht die Rechtsfragen zu den Anmerkungen im Grundbuch und ist damit ein erster Erfahrungsbericht zu den neuen Regeln⁷ der Publikationspflichten über Eigentumsbeschränkungen.

Die privatrechtlichen Baubeschränkungen werden zuerst erörtert (II). Die zahlenmässig wichtigsten Beschränkungen⁸ der baulichen Nutzung eines Grundstücks ergeben sich aus dem öffentlichen⁹ Planungs- und Baurecht;¹⁰ sie bilden den Hauptteil der Ausführungen (III). Vorschläge zur Ergänzung des Systems runden den Aufsatz ab (IV).

Der Aufsatz setzt sich ausschliesslich mit Beschränkungen der baulichen Nutzung eines Grundstücks auseinander. Nicht behandelt werden die Baubeschränkungen generell konkreter Natur aus der Nutzungsplanung, die Gegenstand des ÖREB-Katasters sind.¹¹ Nicht zur Sprache kommen auch die totalen Nutzungsbeschränkungen infolge (materieller) Enteignung sowie die gesetzlichen

-
- 1 Dazu Jörg Schmid / Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4. Aufl., Zürich / Basel / Genf 2012, Rz. 364.
 - 2 Vom 11. Dezember 2009, in Kraft seit dem 1. Januar 2012. Umfassend: Christina Schmid-Tschirren, Überblick über die Immobiliarsachenrechtsrevision, in: Jörg Schmid (Hrsg.), Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht, Einblick in die Revision des Immobiliarsachenrechts, Zürich/Basel/Genf 2012, S. 1 ff., insbes. S. 23 ff., sowie dieselbe, Revision des Immobiliarsachenrechts: Einführung, in: Stephan Wolf (Hrsg.), Revision des Immobiliarsachenrechts, Bern 2011, S. 1 ff.
 - 3 Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeoIG), vom 5. Oktober 2007, in Kraft seit 1. Juli 2008, SR 510.62. Dazu Daniel Kettiger, Das neue Geoinformationsrecht: Gesamtkodifikation des Rechts der raumbezogenen Daten, Jusletter 27. Oktober 2008; Meinrad Huser, Grundzüge des Geoinformationsgesetzes (GeoIG), AJP/PJA 2/2010, S. 143 ff.
 - 4 Meinrad Huser, Publikation von Eigentumsbeschränkungen – neue Regeln, BR/DC 4/2010, S. 169 ff., insbes. S. 171 ff. Zur Erhöhung der Transparenz des Grundbuchs Schmid-Tschirren, Einführung (Fn. 2), S. 17 ff.
 - 5 Dazu Daniel Kettiger, Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, ZBGR 2010, S. 137 ff.; Daniela Ivanov, Le cadastre RDPFF – entre réalité et utopie, in: Jusletter 21. März 2016.
 - 6 Zur Schnittstelle Kettiger, ÖREB-Kataster (Fn. 5), S. 143 f.; ebenso Schmid-Tschirren, Einführung (Fn. 2), S. 21 f.
 - 7 Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 175 f.
 - 8 Meinrad Huser, Geodaten im Spannungsfeld von Grundbuch, Vermessung und GIS, ZBGR 2002, S. 65 ff., S. 83 f.; bereits in den Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts: Hanspeter Friedrich, Grundbuch und öffentliches Recht: Zur Darstellung öffentlich-rechtlicher Verhältnisse im Grundbuch, ZGBR 51 S. 193 ff., insbes. S. 201 ff.
 - 9 Ausnutzungsübertragungen zwischen zwei Grundstücken, die ihren Ursprung im Privatrecht haben, aber durch das öffentliche Recht bestätigt oder geduldet werden (müssen), sind nicht Gegenstand des Aufsatzes. Dazu aber Christoph Fritzsche / Peter Bösch / Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 732 ff., oder Denis Piotet, Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, BR/DC 2/2000, S. 39 ff.
 - 10 Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007, BBl 2007 5283, insbes. 5332; Huser, Spannungsfeld (Fn. 8), 84.
 - 11 Dazu Kettiger, ÖREB-Kataster (Fn. 5), S. 137 ff.; Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 171 ff. Neuerdings: Ivanov (Fn. 5), in: Jusletter 21. März 2016.



Veräusserungsbeschränkungen.¹² Ebenfalls sind die Nutzungspflichten und -beschränkungen aus dem weiteren raumwirksamen Recht nicht Gegenstand der vorliegenden Ausführungen.¹³

II. Baubeschränkungen durch Vereinbarung

Der Eigentümer darf – in den Schranken der Rechtsordnung – über seine Immobilien frei verfügen (Art. 641 Abs. 1 ZGB). Er darf sich einschränken und Dritten Rechte am Grundstück einräumen.¹⁴ Er beschränkt seine Freiheit zugunsten bestimmter Personen (A) oder zugunsten jedes künftig Berechtigten (B). Solche Einschränkungen sind verbindlich und müssen abgelöst werden, wenn sie der baulichen Nutzung entgegenstehen. Eine Baubeschränkung kann durch

BR 2016 S. 197, 198

Einigung, aber auch von Amtes wegen oder durch ein Gericht abgelöst oder verändert werden (C).

A Personengebundene Baubeschränkungen

Ein Grundeigentümer kann einer konkreten Person das Grundstück als Ganzes oder in Teilen im gegenseitigen Einvernehmen zur Nutzung überlassen. Er kann «auf Zusehen hin und mit dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs» auf eine zulässige bauliche Nutzung verzichten (prekaristische Baubeschränkung¹⁵); diese Einschränkung ist in der Praxis kaum anzutreffen.

Der Eigentümer kann einem Dritten auch auf vertraglicher Basis die Nutzung seines Grundstücks oder Teilen davon überlassen. Rechte und Pflichten entstehen durch die übereinstimmenden Willensäusserungen. Vereinbarte Baubeschränkungen wirken ausschliesslich zwischen den Vertragsparteien und im Umfang des Vereinbarten. Sie können nach den abgemachten oder nach den gesetzlichen Regelungen abgelöst werden.

Mit dem Widerruf oder der Vertragsauflösung ist die Rechtsbeziehung beendet. Die «ehemaligen» Vertragsparteien können weder bei der raumwirksamen Planung noch im Baubewilligungsverfahren eine besondere Stellung, wie etwa eine Einspracheberechtigung, ableiten.

¹² Wie etwa aus dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11) oder dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41) sowie aus Vorkaufsrechten (Art. 681 ff. ZGB) und Nachbarrechten (Art. 684 ff. ZGB).

¹³ Aus dem Landwirtschaftsgesetz (LwG) vom 29. April 1998, SR 910.1: Sicherung der Strukturverbesserungsmassnahmen nach Art. 102 ff. LwG; Pflicht zur Duldung der Bewirtschaftung von Brachland nach Art. 165a LwG. Aus dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) vom 1. Juli 1966, SR 451: Duldungspflicht der Grundeigentümer nach Art. 18c NHG. Aus dem Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983, SR 814.01: Sanierungspflicht nach Art. 16 ff. USG; Einbau von Schallschutzfenstern nach Art. 20 USG.

¹⁴ Dazu Schmid / Hürlimann-Kaup (Fn. 1), Rz. 689. Ebenso Paul-Henri Steinauer, *Droit de la construction et système d'information du territoire*, in: Gauchs Welt, FS für Peter Gauch, Zürich / Basel / Genf 2004, S. 917 ff., S. 921f.

¹⁵ Schmid / Hürlimann-Kaup (Fn. 1), Rz. 1202.

B Dinglich gesicherte Baubeschränkungen – Dienstbarkeiten

1. Umschreibung

Der Eigentümer kann sich verpflichten, auf seinem Grundstück gegenüber jedermann selbstauferlegte Einschränkungen zu dulden (Durchgangsrecht) oder eigenes Tun zu unterlassen (Bauverbot). Diese Beschränkungen sind Dienstbarkeiten, sobald sie im Grundbuch eingetragen sind (Art. 731 ZGB).¹⁶ Die Berechtigung bzw. Belastung ist ans Grundstück gebunden (verdinglicht) und gilt beim Verkauf des Grundstücks auch für Rechtsnachfolger. Der Umfang der Nutzung ergibt sich als Recht oder Pflicht aus dem Grundbucheintrag (Art. 738 ZGB).

Weil Dienstbarkeiten gegenüber allen potenziell Berechtigten bzw. Verpflichteten gelten, müssen sie bekannt sein. Dienstbarkeiten im Grundbuch sind deshalb ohne Nachweis eines besonderen Interesses öffentlich einsehbar (Art. 970 ZGB, Art. 26 Abs. 1 lit. b GBV). Zudem genießt der Eintrag den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB),¹⁷ das heisst, der gutgläubige Dritte erwirbt das Recht bzw. die Pflicht, so wie sie aus dem Grundbuch hervorgeht.

2. Bedeutung im Planungs- und Baurecht

Baubeschränkungen in Form von Dienstbarkeiten erschweren oder behindern die Errichtung einer Baute in grundsätzlicher Art.¹⁸ Der Dienstbarkeitsberechtigte kann sein Recht durchsetzen und sich gegen jede Störung (auch durch den Grundeigentümer) mit der Eigentumsfreiheits- bzw. Eigentumsklage wehren.¹⁹

Im baurechtlichen Verfahren kommt den Berechtigten in Bezug auf ihr Baurecht eine ähnliche Stellung wie dem Grundeigentümer für das Gesamte zu: Eine Dienstbarkeit kann die Erstellung einer geplanten Baute verhindern, auch wenn die Bauvorschriften nicht entgegenstehen und sogar dann, wenn eine Baubewilligung erteilt ist.²⁰

C Ablösung oder Änderung privatrechtlicher Baubeschränkungen

Eine baubehindernde Beschränkung kann im Einvernehmen beseitigt oder gerichtlich erzwungen werden (1). Das kantonale Recht kann zudem vorsehen, dass eine Baubeschränkung wegen dem Vorrang des öffentlichen Interesses (2), namentlich der Pflicht zur verbesserten Nutzung des Baulands, abzulösen ist. In allen Fällen muss der Eintrag im Grundbuch gelöscht oder ersetzt werden (3).

1. Privatrechtliche Einigung – privatrechtlicher «Zwang»

Über die Änderung oder Aufhebung der bestehenden Rechte und Pflichten haben sich die aktuellen Grundeigentümer zu einigen. Soll die Dienstbarkeit untergehen, hat die berechtigte Person die Löschung zuhanden des Grundbuchs schriftlich zu erklären (Art.

¹⁶ Dienstbarkeiten können selbstverständlich das Bauen auch erleichtern (Beispiele bei Jörg Schmid, Dienstbarkeiten und das Bauen – von praktisch wichtigen Schnittstellen, BRT 2015, S. 91 ff., insbes. S. 96 ff.).

¹⁷ Schmid / Hürlimann-Kaup (Fn. 1), Rz. 592.

¹⁸ Siehe dazu Roland Pfäffli, Dienstbarkeiten als Baubehinderer: ein Problem und mögliche Lösungen, BRT 2009, S. 155 ff., insbes. S. 175 ff.

¹⁹ Dazu Schmid / Hürlimann-Kaup (Fn. 1), Rz. 659 ff. für die Eigentumsklage (bei Entzug oder Behinderung der Nutzung des Rechts), und Rz. 670 ff. für die Eigentumsfreiheitsklage (bei ungerechtfertigter Einwirkung auf das Recht).

²⁰ Zur Verbesserung der Koordination siehe Huser, Spannungsfeld (Fn. 8), S. 83 ff. mit weiteren Hinweisen.



964 ZGB). Soll sie geändert werden, ist dies in einem schriftlichen und beurkundeten Vertrag zu vereinbaren; im Grundbuch ist eine neue Dienstbarkeit einzutragen.

Eine Auflösung kann auch durch Löschung von Amtes wegen erfolgen. Dies ist ohne Mitwirkung der aus dem Eintrag berechtigten Personen²¹ möglich, wenn die örtliche Lage die Dienstbarkeit nicht betreffen kann (Art. 976 Ziff. 3 ZGB). Zudem kann jede belastete Person die Löschung verlangen, wenn der Eintrag «höchstwahrscheinlich» keine Bedeutung mehr hat (Art. 976a, 976b ZGB).²² Schliesslich kann der be-

BR 2016 S. 197, 199

lastete Eigentümer²³ eine Dienstbarkeit durch ein Gericht ablösen lassen, soweit sie für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren hat (Art. 736 ZGB²⁴) – etwa das Wegrecht durch eine öffentliche Erschliessungsstrasse ersetzt wurde²⁵ oder wenn das belastete Grundstück wegen eines Bauverbots nicht mehr vernünftig genutzt werden könnte.²⁶ Über die Ablösung hat der Zivilrichter zu befinden.²⁷

2. Ablösung infolge Vorrang des öffentlichen Interesses

Mit einem Hinweis auf das öffentliche Interesse können in der Regel keine privatrechtlichen Baubeschränkungen abgelöst werden.²⁸ Sie ist aber bei der Beurteilung eines Baugesuchs in die Interessenabwägung einzubeziehen (a). Und das öffentliche Interesse ist bei der Beurteilung bestehender, gesetzlicher Verpflichtungen besonders zu beachten (b), namentlich wenn die Nutzung des Baulandes veressert werden kann (c).

a. Im Rahmen der Beurteilung des Baugesuchs

In der Regel wird die Baubewilligungsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen beurteilen und die Klärung der privaten Rechte dem Zivilrichter überlassen.²⁹

Dem öffentlichen Interesse kommt aber grosses Gewicht zu. So dürfen nach dem Züricher Planungs- und Baurecht³⁰ sowie nach den Baugesetzen des Kantons Bern³¹ und des Kantons Genf³² Dienstbarkeiten im Rahmen einer gesamthaften

21 Jürg Schmid, in: Honsell / Vogt / Geiser (Hrsg.), Basler Kommentar zum ZGB II, Art. 976, N 5.

22 Zudem kann die Behörde die Bereinigung der Dienstbarkeiten in einem grösseren Gebiet anordnen (Art. 976c ZGB).

23 Belastete Nichteigentümer müssen das Verfahren nach Art. 976a und 976b ZGB einleiten.

24 Etienne Petitpierre BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 736 N 8.

25 Schmid / Hürlimann-Kaup (Fn. 1) mit Hinweisen, Rz. 1308 ff.

26 Siehe Schmid, Dienstbarkeiten (Fn. 16), S. 95 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

27 Schmid, Dienstbarkeiten (Fn. 16), S. 102 f.; Arnold Marti, Die Baubewilligung – nicht nur Last, sondern Grundlage besonderer Rechte und wirtschaftlicher Vorteile für Bauherrschaft und Grundeigentümer, in: Mehr oder weniger Staat, FS für Peter Hänni, Bern 2015, S. 351 ff., S. 365 f.

28 Zur Abgrenzung zwischen Privat- und öffentlichem Recht im Bauwesen siehe Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 530 ff.

29 Umfassend Marti (Fn. 27), 465 ff.; Zur erwünschten Koordination des Privatrechts mit den Anliegen des öffentlichen Rechts Huser, Spannungsfeld (Fn. 8), S. 65 ff., insbes. S. 83 f. mit weiteren Hinweisen.

30 Zur Änderung von Dienstbarkeiten im Quartierplanverfahren des Kantons Zürich Fritzsche/Bösch / Wipf (Fn. 9), S. 188 ff.

31 Hinweise bei Jacques Dubey, La garantie de la disponibilité du terrain à bâtir – À propos des art. 15 al. 4 let. d et 15a LAT, in: Jean-Baptiste Zufferey / Bernhard Waldmann (Hrsg.), Revision Raumplanungsgesetz 2014, Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen?, Freiburg 2015, S. 199 f.

32 Bestimmung zitiert und kommentiert bei Dubey (Fn. 31), S. 199 f. mit dessen Fn. 67.



Interessenabwägung im Quartierplanungsverfahren oder im Baubewilligungsverfahren abgelöst werden. Die Behörden haben dabei die Interessen des Berechtigten und Belastenden zu werten und mit dem öffentliche Interessen an der Nutzung des Bodens im Sinne der Planung abzuwägen.³³

Die Baubewilligungsbehörde – im Streitfall die Verwaltungsrechtspflege – kann auch eine «vorprüfende» Interpretation der privatrechtlichen Dienstbarkeit vornehmen,³⁴ um über einen umstrittenen Vorrang zu entscheiden. Die Beurteilung der zivilrechtlichen Fragen darf dabei aber keine grossen Abklärungen erfordern.³⁵ Die vorläufige Interpretation ist im baurechtlichen Einsprache- und Beschwerdeverfahren nicht selbständig anfechtbar.

Regelmässig akzeptieren Behörden privatrechtliche Zustimmungen oder Vereinbarungen, um die Erschliessung zu sichern. Es wird etwa ein im Grundbuch eingetragenes Weg- oder Durchgangsrecht als genügende Erschliessung akzeptiert.³⁶ Diese Einschätzung mag im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung richtig sein. Die Behörde als Verantwortliche für die Erschliessung³⁷ muss aber sicherstellen, dass die Dienstbarkeit nicht später geändert wird. Sie muss im Bewilligungsentscheid zumindest einen Vorbehalt oder eine auflösende Bedingung anbringen und die allfällige Aufhebung der Bewilligung bei Änderung der Dienstbarkeit androhen.³⁸

In jedem Fall kann eine fehlende Vereinbarung über die Benutzung einer Zufahrt nicht im Rahmen einer Interessenabwägung ersetzt werden. Es fehlt an der faktischen Erschliessung des Grundstücks und die Baubewilligung ist zu verweigern.³⁹

b. Als Folge gesetzlicher Verpflichtung

Eigentümer können gesetzlich verpflichtet werden, die Mitbenutzung und den Ausbau bestehender privater Erschliessungsanlagen durch Dritte zu dulden. Das Gesetz kann dem Gemeinderat dazu das Recht zur Enteignung der erforderlichen Rechte zusprechen.⁴⁰ Der Staat kann auch Dienstbarkeiten enteignen.⁴¹ Dienstbarkeiten können zudem im Zusammenhang mit öffentlich-rechtlichen Bodenverbesserungsmassnahmen durch Verfügung gelöscht werden.⁴² Diese Ablösung steht selbständig neben der privatrechtlichen Ablösung gemäss Art. 736 ZGB.⁴³

BR 2016 S. 197, 200

³³ Fritzsche / Bösch / Wipf (Fn. 9), S. 190 f.

³⁴ So etwa GVP 2014, S. 80 ff.

³⁵ Dazu Fritzsche / Bösch / Wipf (Fn. 9), 255 mit Verweis auf Kölz / Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, § 1 N 32.

³⁶ Siehe dazu die Beispiele bei Daniel Gebhardt / Christoph Meyer / Christoph Nertz / Marina Piolino, Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, Basel 2014, S. 84.

³⁷ Adressat der Erschliessungspflicht ist das Gemeinwesen (Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 19 Rz. 33).

³⁸ Grundsätzliche Ausführungen zur langfristigen Sicherung von Auflagen zur Sicherstellung des kostengünstigen Wohnungsbaus siehe bei Niklaus Spori / Lukas Bühlmann, Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, Rechtsgutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, in: VLP-ASPAN Raum und Umwelt, Januar 1/2010, S. 29 ff.

³⁹ Siehe etwa Hänni (Fn. 28), S. 532 ff.

⁴⁰ So etwa § 32c des Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11).

⁴¹ BGE 102 Ib 173 S. 175.

⁴² BGE 5A_737/2014 vom 26. Mai 2015 kommentiert von Roland Pfäffli, Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2015, Berner Notar 2015, S. 180 f.

⁴³ BGE 5A_737/2014 vom 26. Mai 2015, mit Hinweisen auf Urteil 1P.152/2002 vom 4. Juli 2002 E. 3.4, ZBGR 84/2003, S. 94 f.



Umgekehrt können Bauverbote aus Gründen des öffentlichen Rechts (etwa wegen des Entzugs des Tageslichtes⁴⁴) nicht durch Dienstbarkeiten aufgehoben werden (Art. 680 Abs. 3 ZGB).

c. Zur besseren Nutzung des Baulands im Besonderen

Mit der Revision des RPG im Jahr 2014⁴⁵ wurde das öffentliche Interesse an der Nutzung bestehender Baugebiete gestärkt. Um Bauland verfügbar zu machen, kann das kantonale Recht vorsehen, dass die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und bei unbenutztem Fristablauf Massnahmen anordnen kann (Art. 15a Abs. 2 RPG). Als Massnahme ist die Ablösung von Dienstbarkeiten, die einer Überbauung entgegenstehen oder die Ausnutzung bzw. Überbauung nur beschränkt zulassen, denkbar. Bei der Frage der Entschädigungspflicht sind die Grundsätze der (materiellen) Enteignung zweckgerichtet und kreativ anzuwenden: Der Zwang, eine mit einem Aussichtservitut belastete Fläche zu nutzen, führt für das belastete Grundstück zu einer Wertsteigerung, für das berechnigte Grundstück aber zu einer Wertverminderung, immerhin ohne Nutzungseinschränkung. Das kantonale Recht sollte für diesen Fall einen Wertausgleich analog zu den planerischen Mehrwerten (Art. 5 RPG) vorsehen.

3. Löschung des Grundbucheintrags in jedem Fall

Werden Dienstbarkeiten durch Einigung oder hoheitlich aufgehoben oder geändert, muss die neue Rechtslage im Grundbuch angepasst werden. Solange die Dienstbarkeit nicht gelöscht oder durch einen neuen Eintrag ersetzt ist und auch aus einem Register des öffentlichen Rechts nichts Gegenteiliges zu entnehmen ist, gehen sie für einen Dritten nicht unter (Art. 734 ZGB)⁴⁶ und der gutgläubiger Rechtsnachfolger könnte sich im Baubewilligungsstreit weiterhin auf die baubehindernde Dienstbarkeit stützen.

Für die Löschung privater dinglicher Rechte im Grundbuch sind die Bestimmungen über die Anmeldung zu beachten (Art. 963 ff. ZGB, Art. 46 ff. GBV⁴⁷). Eine Löschung kann die aus den Grundbuchangaben als berechtigt ausgewiesene Person anmelden (Art. 964 ZGB)⁴⁸ bzw. die Urkundsperson, wenn dies im kantonalen Recht vorgesehen ist. Selten melden die Gerichte ihre Entscheide direkt dem Grundbuch zur Löschung an. Löschungen im Meliorationsverfahren oder infolge einer umfassenden Interessenabwägung können durch die jeweils zuständige Fachbehörde angemeldet werden.

In allen Fällen sollte die Baubewilligungsbehörde die Bereinigung der privaten Rechte zur Voraussetzung für den Baubeginn machen; sofern das Gesetz dies vorsieht, wäre dazu ein förmlicher Vorbehalt zu verfügen. Zumindest muss die Baubewilligung einen Hinweis enthalten, wonach mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn die privatrechtlichen Fragen gelöst und die erforderlichen Änderungen im Grundbuch vorgenommen sind.

44 Beispiel bei Gebhardt / Meyer / Nertz / Piolino (Fn. 36), S. 31.

45 Änderung vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014, BBl 2010 1049.

46 Siehe dazu die Publikation im ÖREB-Kataster oder die Anmerkung im Grundbuch (Huser, Neue Regeln, Fn. 4, S. 171 und S. 174).

47 Grundbuchverordnung (GBV), vom 23. September 2011 (SR 211.432.1).

48 Es sind allenfalls Zustimmungen einzuholen (Schmid / Hürlimann-Kaup, Fn. 1, Rz. 508) – etwa bei Hypothekargläubigern.

III. Baubeschränkungen durch Verfügung

Die Nutzungsplanung überlässt dem Bauwilligen einen Spielraum zur Gestaltung seines Projekts; schränkt ihn aber auch ein. Der Inhalt der Baubewilligung (A) und seine Publizitätsregelung bzw. deren Wirkung (B) sind zuerst zu erörtern. Es ist auch Fragen nachzugehen, die sich aus der praktischen Anwendung der neuen Regeln zum Immobiliarsachenrecht (C) oder zum neuen Raumplanungsgesetz (D) ergeben.

A Inhalt der Baubeschränkung

1. Baubewilligung als Bestätigung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften

Mit der Bewilligung stellt die Behörde fest, dass das Projekt zonenkonform ist und den weiteren gesetzlichen und reglementarischen Vorgaben des öffentlichen Rechts entspricht.⁴⁹

Als Polizeibewilligungen⁵⁰ erklärt sie die Angaben im Baugesuchformular, in den Plänen und in den weiteren Beilagen (wie Ausnützungsberechnung, Parkplatzberechnung) als rechtskonform und bestätigt, dass der Bau im Rahmen des Gesuches errichtet werden kann. Sie ist eine individuelle, grundstücksbezogene Bewilligung in Form einer Verfügung. Sie kann erteilt, verweigert oder aber mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.⁵¹

2. Baubewilligung als dauernde Nutzungsbeschränkung

Die Baubewilligung wird für ein konkretes Projekt an einer bestimmten Lage erteilt. Sie ist die Rechtsgrundlage für die Errichtung und den Bestand der Baute.⁵²

BR 2016 S. 197, 201

Bedingungen oder Auflagen sind auf jeden Fall Bau- und Eigentumsbeschränkend, lassen sie doch den im Gesuch umschriebenen Gestaltungswillen nicht vorbehaltlos zu. Mit der Ausnutzung der Baubewilligung wird dann die Nutzung des Grundstücks auf längere Dauer bestimmt.

Die Bewilligung gilt für das Projekt unabhängig von der Person des Eigentümers oder des Gesuchstellers; ihre Wirkung steht den Grunddienstbarkeiten⁵³ nahe. Ein Eigentümerwechsel ändert deren Rechtswirkung nicht. Die von den Bauämtern teilweise verlangte Zustimmung des Eigentümers dient nicht der Rechtssicherheit der Baubewilligung, sondern der frühzeitigen Verhinderung privatrechtlicher Streitigkeiten. Die Verknüpfung der Baubewilligung mit dem Grundstück bleibt schliesslich auch bei einer Parzellierung bestehen. Die Baubewilligung erstreckt sich

⁴⁹ Hänni (Fn. 28), S. 335 ff.

⁵⁰ Dazu Pierre Tschannen / Ulrich Zimmerli / Markus Müller, All-gemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 44, Rz. 24 ff.; Zur Bedeutung der Baubewilligung siehe ausführlich Marti (Fn. 27), S. 356 f.

⁵¹ Marti (Fn. 27, 360) sieht in der Erteilung einer Baubewilligung einen Mehrwert, der planungsbedingt abgeschöpft werden kann. Da aber eine Polizeibewilligung lediglich feststellt, dass das Projekt dem Recht entspricht, und Rechte nicht entstehen lässt, entsteht der Mehrwert bereits beim Erlass der gesetzlichen Regelung.

⁵² Marti (Fn. 27), S. 358. Verschiedentlich wird der Bestand der Bewilligung mit der im Baurecht gesetzten Frist zur Ausnutzung der Bewilligung gleichgesetzt, so etwa bei Gebhardt / Meyer / Nertz / Piolino (Fn. 36), S. 122 f.

⁵³ Dazu vorne II.B.



weiterhin auf die ursprüngliche Grundstücksfläche, und abgetrennte Flächen können z.B. keine Rechte generieren, die vorher nicht (mehr) bestanden hatten.⁵⁴

3. Reduktion von Baubeschränkungen im öffentlichen Interesse

Rechtskräftige Baubeschränkungen können nach den Bestimmungen des kantonalen Bau- und Planungsrechts oder nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verfügungen aufgehoben werden.⁵⁵ Bei der dazu notwendigen Interessenabwägung wird das Ziel der RPG-Revisoren 2014 (innere Verdichtung) dafür sprechen, Abstandsvorschriften neu zu beurteilen. Ebenfalls zur Aufhebung von Baubeschränkungen könnten Wiedererwägungen führen, mit denen um eine abweichende Würdigung der Sach- und Rechtslage ersucht wird, was für unerwartet verfügte Baubeschränkungen oft der Fall sein kann.⁵⁶

B Bekanntgabe der Baubeschränkung

Dass ein Gesuch gutgeheissen, ein Bauvorhaben also bewilligt wurde, muss bekannt sein. Zu fragen ist nach dem Zeitpunkt (1) und nach dem Ort und der Art der Bekanntgabe (2).

1. Rechtsverbindlichkeit der Verfügung

Die Baubewilligung ist wie jede andere Verfügung anfechtbar, sei sie positiv, negativ oder unter Bedingungen erteilt worden. In der Regel kann sich jedoch nur gegen die Bewilligung beschweren, wer sich bereits bei der Ausschreibung mit einer Einsprache gegen eine allfällige Bewilligung gewehrt hat.⁵⁷ Das Baugesuch wird grundsätzlich im Amtsblatt in Papier- oder in digitaler Form publiziert, womit alle potenziellen Einsprecher als informiert gelten und die Einsprachefrist zu laufen beginnt. Solange die Einsprache- oder Beschwerdemöglichkeit nicht bekannt ist, ruht die Frist.⁵⁸

Den Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit einer verfügten Baubeschränkung legt das kantonale Recht fest. In der Regel deckt sich dieser Zeitpunkt mit der Rechtskraft, das heisst, wenn endgültig entschieden ist und ordentliche Rechtsmittel nicht mehr erhoben werden können.⁵⁹ Der Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit kann aber auch auf einen anderen Tag nach der Publikation bestimmt oder an andere Voraussetzungen geknüpft werden. Möglich (und sinnvoll) wäre es, die Rechtsverbindlichkeit für baubeschränkende Verfügungen mit der Grundbuchanmeldung zu verbinden.⁶⁰ Damit fände eine Angleichung an die Verbindlichkeit generell konkreter Baubeschränkungen

⁵⁴ Solange Parzellierungen nach rein privaten Vorstellungen gemacht werden können – die Grenzfestsetzung ist grundsätzlich der privaten Willkür überlassen –, besteht die Gefahr, dass der Inhalt einer früheren Baubewilligung vergessen wird – eine Pflicht zur Bewilligung von Parzellierungen kann Abhilfe schaffen (Meinrad Huser, Schweizerisches Vermessungsrecht, unter besonderer Berücksichtigung des Geoinformationsrechts und des Grundbuchrechts, Zürich / Basel / Genf 2014, Rz. 790 ff. mit weiteren Hinweisen).

⁵⁵ Ausführlich im Allgemeinen Tschannen / Zimmerli / Müller (Fn. 50), § 31 Rz. 19 ff.; zu den Baubewilligungen: Hänni (Fn. 28), S. 98 und S. 349 ff.; Gebhardt / Meyer / Nertz / Piolino (Fn. 36), S. 125 f.

⁵⁶ Zur Wiedererwägung im Allgemeinen: Tschannen / Zimmerli / Müller (Fn. 50), § 31 Rz. 21 ff.; zu den Baubewilligungen: Gebhardt / Meyer/Nertz / Piolino (Fn. 36), S. 127 f.

⁵⁷ Dazu ausführlich Hänni (Fn. 28), S. 538 ff.

⁵⁸ «Aus mangelhafter Eröffnung darf den Parteien kein Nachteil erwachsen (Art. 38 VwVG)», so BGE 117 Ib 270 S. 277, E. 1 (Steinen).

⁵⁹ Zu den Gemeinsamkeiten und Unterschieden zwischen Rechtskraft und Rechtsverbindlichkeit siehe Marius Roth, Die Veröffentlichung von Rechtsnormen in der Schweiz, Diss. Bern, St. Gallen 2011, S. 29 ff., zu den Plänen insbes. S. 204 ff.

⁶⁰ Noch zögernd Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 171; entschieden a. M. ist die Grundbuchlehre: Schmid, BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 16; Schmid/Hürliemann-Kaup (Fn. 1), Rz. 494.



statt, sofern das kantonale Recht dem Eintrag im ÖREB-Kataster die Rechtsverbindlichkeit zuspricht.⁶¹

2. Publizität durch Anmerkung im Grundbuch

Individuell-konkrete Baubeschränkungen müssen im Grundbuch angemerkt werden (Art. 962 ZGB, Art. 129 GBV).⁶² Diese Pflicht bedarf der Präzisierung in Bezug auf die anzumerkenden Verfügungen (a), die Zuständigkeit für die Anmeldung (b), den Zeitpunkt und die Dauer der Anmeldung (c) sowie zum Inhalt und zur Aussagekraft der Anmerkung (d).

a. Welche Baubeschränkungen sind anzumerken?

Baubeschränkungen des öffentlichen Rechts müssen im Grundbuch angemerkt werden, wenn sie nach dem 1. Januar 2012 grundstücksbezogen verfügt wurden,⁶³ dem Eigentü-

BR 2016 S. 197, 202

mer eine dauerhafte⁶⁴ Nutzungsbeschränkung auferlegen und aus einem genauer bestimmten Bereich stammen (Art. 962 ZGB, Art. 129 GBV).⁶⁵

Der Gesetzeswortlaut würde darauf hindeuten, dass jede Baubewilligung, auch jene, die dem Gesuch ohne Vorbehalt entspricht, unter die Anmerkungspflicht fällt. Auch sie ist – trotz positiver Formulierung – eine Baubeschränkung im weiteren Sinn, denn jede Änderung des Bauprojekts braucht eine neue Bewilligung. Der Gesetzgeber wollte aber gerade nicht, dass alle Baubewilligungen angemerkt werden.⁶⁶ Dieser Wille wird in der Praxis zu Recht auch beachtet.⁶⁷

In Baubewilligungen finden sich oft Beschränkungen, die sich nicht an den Bau selber, sondern an dessen Nutzung richten (Sicherheitsaspekte bei einem Polizeigebäude⁶⁸). Solche Bewilligung sind nicht als Baubeschränkungen anzumerken.

Obwohl das Gesetz ausdrücklich von «verfügten» Eigentumsbeschränkungen spricht (Art. 962 ZGB), ist die Lösung der Grundbuchverordnung (Art. 129 Abs. 1 GBV) sachgerecht, auch Baubeschränkungen durch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zu

61 Konkrete Vorschläge bei Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 174 f.

62 Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 170 f.; Schmid-Tschirren, Einführung (Fn. 2), S. 18 ff.

63 Schmid-Tschirren, Einführung (Fn. 2), 19 f. Damit wird – gemäss Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 170 – eine umfassende Information über die Nutzungsbeschränkungen des einzelnen Grundstücks nie erreicht (analoge Bemerkung für den ÖREB-Kataster bei Ivanov [Fn. 5], Rz. 16).

64 Dazu Schmid BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 7.

65 Vor der Revision des ZGB konnten die Kantone die Anmerkungstatbestände frei bestimmen; immerhin musste der Bund das entsprechende Gesetz genehmigen (dazu Schmid-Tschirren Einführung [Fn. 2], 18 f.) zum ähnlichen Problem beim ÖREB-Kataster siehe Ivanov (Fn. 5), Rz. 15.

66 Botschaft ZGB, BBl 2007 5283 ff.

67 Siehe die Differenzierung bei Schmid, BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 7; ebenso Jürg Schmid, Neuerungen beim Miteigentum und Stockwerkeigentum, neue Anmerkungen, ZBGR 2010, Ziff. 3.1.1.

68 Die Baubewilligung zum Zürcher Bau- und Justizzentrum umfasst offenbar 25 Seiten Auflagen (siehe Adi Kälin, Letzte Korrekturen am Polizeizentrum, Neue Zürcher Zeitung vom 14.1.2016, S. 21).

69 Hingegen wäre eine Vereinbarung über eine generell konkrete Eigentumsbeschränkung als Inhalt des ÖREB-Katasters nicht möglich, da ja der Adressatenkreis und damit der Vereinbarungspartner nicht bekannt ist (so schon Jean-Baptiste Zufferey, Cadastre national des restrictions de droit public à la propriété foncière, BR/DC 2007, S. 5).



erfassen.⁶⁹ Denn Baubeschränkungen werden oft akzeptiert, um blockierte Baubewilligungsverfahren (Erschliessung, Näherbaurechte) zu lösen.

Weder Art. 962 ZGB noch die Fachgesetze bezeichnen einzelne staatliche Massnahmen als «Baubeschränkung».⁷⁰ Vielmehr wirkt die jeweilige Anwendung des Gesetzes als Beschränkung.⁷¹ Art. 962 ZGB bestimmt die anmerkungspflichtigen Verfügungen weder für die Bundesbehörden noch für die kantonalen Verwaltungseinheiten genügend konkret.⁷² Und die in Art. 129 RPV bezeichneten «Rechtsgebiete» helfen kaum weiter.⁷³ Die konkreten Anmerkungstatbestände sind vielmehr in den Fachgesetzen des Bundes⁷⁴ und des Kantons⁷⁵ zu präzisieren;⁷⁶ nur so kann sichergestellt werden, dass alle betroffenen Baubeschränkungen als Anmerkung im Grundbuch zu finden sind.⁷⁷

b. Wer hat die Anmerkung zu veranlassen?

Das Grundbuchamt nimmt eine Anmerkung zur Prüfung entgegen, wenn sie von der nach dem kantonalen Recht für die Entstehung zuständigen Behörde, vom Eigentümer oder von der dinglich berechtigten Person stammt (Art. 53 Abs. 2 GBV).

Für die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist das Gemeinwesen zur Anmeldung zuständig (Art. 962 ZGB). Die verantwortliche Behörde ist in den Organisationsregeln oder Fachgesetzen des Bundes bzw. des Kantons festgelegt.⁷⁸ Es

⁷⁰ Ausnahmsweise sprechen Gesetze von «Nutzungsbeschränkungen»: etwa Art. 7 Abs. 4 Zweitwohnungsgesetz (SR 702), Vo über Verbesserung der Wohnverhältnisse (SR 844.1), Vo über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842.1). Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen werden im Übrigen in der Literatur regelmässig nur im Zusammenhang mit der Enteignung besprochen (etwa Tschannen / Zimmerli / Müller [Fn. 50]; Hänni [Fn. 28], S. 35 ff.).

⁷¹ Art. 702 ZGB behält Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen Rechts vor, ohne jedoch die Art der Beschränkung genauer zu definieren.

⁷² Schmid BSK ZGB (Fn. 21), Art. 946 N 48 und Art. 962 N 11. Schon Entscheid des Bundesgerichts vom 8. Februar 2008 (1E. 15/2007 und 1E. 16/2007) zur fehlenden gesetzlichen Grundlage für die Anmerkung einer Entschädigungsleistung aus Enteignung; die Revision des ZGB 2012 änderte die Rechtslage nicht.

⁷³ A.M. Schmid BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 8; unklar Schmid-Tschirren Einführung (Fn. 2), S. 20 f. Siehe insbesondere die Diskussion um Anmerkungspflicht bedingungsloser Baubewilligungen (III.B.2.a.).

⁷⁴ Weitsichtig Zufferey, (Fn. 69, S. 6) der die Anpassung des öffentlichen Rechts schon im Jahr 2007 als nötig erachtete. Beispiele der Anmerkungspflicht von Baubeschränkungen im Bundesrecht: Bau- und Nutzungsbeschränkungen ausserhalb der Bauzone (Art. 44 RPV), Zweckentfremdungsverbot und Veräusserungsbeschränkungen bei gefördertem Wohnbau (Art. 20 und 31 WFG); Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks im Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 und 4 USG (dazu Stefan Zwicker / Reto Schumacher, Neue Sicherstellungs- und Bewilligungspflichten bei Altlasten. Auswirkungen einer Ergänzung des Umweltschutzgesetzes auf Eigentümer und Verursacher, Schweizer Treuhand, 2014/9, S. 6 ff. Schmid, BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 3, bezeichnet diese Anmerkung als unnötige Doppelspurigkeit, die zu Rechtsunsicherheiten führt.

⁷⁵ Dies galt bereits unter der Regelung vor der Revision von Art. 962 ZGB (dazu Dominik Scherrer, Anmerkungen im Grundbuch, Diss. Freiburg, Zürich 1984, S. 247 ff.). Für den Kanton ergibt sich die Pflicht auch aus Art. 129 Abs. 4 GBV, wonach die Anmerkungstatbestände der kantonalen Gesetzgebung dem EGBA zu melden sind.

⁷⁶ Wie aus der Botschaft zum Bundesgesetz über den Um- und Ausbau der Stromnetze, Änderung des Elektrizitätsgesetzes und des Stromversorgungsgesetzes vom 13. April 2016 ersichtlich ist, werden die Baulinien des Stromnetzes künftig im Sinne der Transparenz im Grundbuch angemerkelt und später in den ÖREB-Kataster aufgenommen (BBl 2016, 3865, 3915). Dazu Meinrad Huser, Leitungen zwischen privatem und öffentlichem Sachenrecht, in ZBGR 4/2016.

⁷⁷ Diese Forderung erhält Gewicht, wenn wegen Schadens aus unterlassener Anmerkung tatsächlich eine Haftung des Staates entstehen sollte (so jedenfalls Schmid BSK ZGB II Fn. 21, Art. 946 N 73 und Art. 962 N 14).

⁷⁸ Beim Zweitwohnungsgesetz ist die Baubewilligungsbehörde zuständig (Art. 7 Abs. 3). Im Bäuerlichen Bodenrecht hat die Bewilligungsbehörde des BGBB die Berichtigung des

kann die für die Verfahrenskoordination zuständige Stelle (Art. 25a Abs. 1 RPG), das verfügende Amt, die Baubewilligungsbehörde oder die Baukontrollbehörde verantwortlich sein. Die Anmeldung beim Grundbuchamt ist eine Vollzugsaufgabe zwischen zwei Verwaltungsstellen. Dritte sind nicht betroffen und müssen insbesondere der Anmerkung nicht zustimmen. Die Baubeschränkung und die Anmerkungsspflicht sind rechtskräftig und Koordinationsbe-

BR 2016 S. 197, 203

darf besteht nicht (mehr). Die Vollzugsaufgabe steht ausschliesslich im Interesse des Fachamtes. So etwa beim Tiefbauamt für die Sicherung eines Revers wegen eines zeitlich geduldeten Unterschreitens des Strassenabstands oder beim Amt für Denkmalpflege, das den Schutz eines Hauses sichern will. Die Zuständigkeit der Fachbehörde stimmt mit dem Bundesrecht überein, das eine Anmeldung offensichtlich von der in erster Linie interessierten Fachbehörde erwartet (Art. 53 Abs. 2 lit. a GBV).

c. Zeitpunkt und Dauer der Anmerkung

Das Bundesrecht äussert sich nicht zum Zeitpunkt der Anmerkung. Das kantonale Recht hat diesen somit zu bestimmen. Denkbar sind der Baubeginn oder die Bauvollendung. Sinn macht jedoch nur ein Zeitpunkt nahe der Rechtsverbindlichkeit.⁷⁹ Denn die Baubeschränkung hängt nicht davon ab, ob die Bewilligung ausgenutzt ist. Durch Einsicht ins Grundbuch kennt jeder Kaufwillige den Bestand einer Baubeschränkung aus öffentlichem Recht, auch wenn die Bewilligung nicht ausgenutzt wurde.

Die Anmerkung muss so lange im Grundbuch eingetragen bleiben, als die Beschränkung rechtsverbindlich ist. In der Regel also bis zum Abbruch oder zur Änderung der Baute auf der Grundlage einer neuen Bewilligung. Anschliessend ist sie von Amtes wegen – auf Anmeldung der Fachbehörde – im Grundbuch zu löschen.

Baubewilligungen verfallen, wenn nicht innert einer bestimmten Frist – in der Regel innert ein bis zwei Jahren⁸⁰ – mit dem Bau begonnen wurde. Nach unbenutztem Fristablauf ist die Anmerkung (von Amtes wegen) zu löschen (Art. 962 Abs. 2 ZGB). Die Löschung ist von der zuständigen Behörde (Art. 136 Abs. 2 GBV) zu veranlassen. Das massgebende öffentliche Recht wird in der Regel die Behörde als zuständig bezeichnen, welche die Baubeschränkung verfügt hat. Zwar wird das Bauinspektorat im Rahmen der Baukontrolle feststellen, ob die Baubewilligung richtig ausgenutzt wurde oder nicht. Ihre Erkenntnisse leitet sie dem zuständigen Fachamt weiter. Dieses Amt hat dann auf der Grundlage des Berichts des Bauinspektorats (Rechtsgrundaussweis) beim Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung anzumelden.

Das Bundesrecht verlangt die Anmerkung für Verfügungen ab dem 1. Januar 2012. Mit dieser zeitlichen Eingrenzung wird ein grosser Teil der heute noch gültigen Baubeschränkungen nicht erfasst. Es ist den Kantonen freigestellt, die «alten» Verfügungen nachträglich im Grundbuch anmerken zu lassen und dafür Fristen zu setzen; ein schrittweises Vorgehen ist ratsam.⁸¹ Die Kantone tun auf jeden Fall gut daran, die Baubeschränkungen möglichst vollständig anmerken zu lassen; sie vermindern damit die Gefahr, dass ein Erwerber sich in falscher Sicherheit fühlt.⁸²

Grundbuchs anzuordnen, nachdem sie ihren Entscheid widerrufen hat (Art. 71 BGG). Bei den Altlasten ist die Frage der Anmerkungsspflicht dem Kanton (Art. 32dbis USG) und damit dem Gesetzgeber überlassen.

⁷⁹ Dazu vorne III.B.1.

⁸⁰ Zur Frist: Hänni (Fn. 28), S. 349 f.; Gebhardt / Meyer / Nertz / Piolino (Fn. 36), S. 560; zur Definition des Baubeginns: Hänni (Fn. 28), S. 356; Gebhardt / Meyer / Nertz / Piolino (Fn. 36), S. 560 f.

⁸¹ Siehe § 44 Abs. 5 Gesetz über Geoinformation im Kanton Zug (Geoinformationsgesetz, GeoIG-ZG) vom 29. März 2012 (BGS 215.71).

⁸² Zur Problematik der Ausdehnung der (privatrechtlichen) Anmerkungsstatbestände siehe Bettina

d. Inhalt und Aussagekraft der Anmerkung

Angemerkt wird nicht die Verfügung, sondern eine Information, über die mit der Verfügung auferlegten Eigentumsbeschränkung.⁸³ Der Eintrag im Grundbuch besteht nur und anders als im ÖREB-Kataster in einem Stichwort, das den Inhalt der Beschränkung oft nicht immer eindeutig zum Ausdruck bringt.⁸⁴ Es lautet etwa «Reverspflicht gemäss Verfügung vom ...». Der konkrete Inhalt der Beschränkung muss sich aus der Verfügung selber ergeben und bei Zweifeln nach den Grundsätzen des öffentlichen Rechts interpretiert werden. Es kommt in der Regel⁸⁵ das Vertrauensprinzip zur Anwendung, wonach die Bewilligung so zu verstehen ist, wie sie ein vernünftiger und redlich urteilender Mensch verstehen darf und muss. Für den Inhalt der Beschränkung ist das Dispositiv verantwortlich. Zur Klärung dieses Dispositivs darf aber auch auf die Begründung in der Verfügung und auf die Korrespondenz mit der Bewilligungsbehörde zurückgegriffen werden.⁸⁶

Obwohl eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung wie eine Dienstbarkeitslast wirkt, kommen die Interpretationsregeln von Art. 738 ZGB nicht zum Zug.

C Wirkung der Anmerkung

Es ist zu klären, ob für die Anmerkung die Wirkungen des Privatrechts (1) gelten oder ob das öffentliche Recht die Wirkung nach eigener Überzeugung festlegen kann (2). Am Schluss ist im Sinne einer Wirkungsanalyse zu kontrollieren, ob die Anmerkung für Baubeschränkungen die notwendige Transparenz überhaupt erreichen kann (3).

1. Wirkung nach Privatrecht

Aus Art. 970 Abs. 4 ZGB ergibt sich die Fiktion, Einträge im Grundbuch seien bekannt.⁸⁷ Es besteht keine einheitliche Meinung, ob diese Fiktion auch für angemerkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gilt. Schmid stellt zwar fest, dass die Fiktion aufgrund des Gesetzeswortlauts für Anmerkungen abgelehnt werden müsse. Er fordert je-

BR 2016 S. 197, 204

doch, die Fiktion auszudehnen, weil nur so die mit der Anmerkung bezweckte Publikation erreicht werden könne.⁸⁸ Andere Autoren lassen die Fiktion ohne Weiteres für Anmerkungen gelten.⁸⁹

Für Baubeschränkungen ist diese Diskussion ohne Bedeutung. Der gutgläubige Grundstückserwerber kann aus dem Fehlen einer öffentlich-rechtlichen Anmerkung nicht ableiten, die Beschränkung bestehe nicht und er könne als Rechtsnachfolger eine

Hürlimann-Kaup, Neuerungen beim Miteigentum und beim Stockwerkeigentum, in: Stephan Wolf (Hrsg.) Revision des Immobiliarsachenrechts, Bern 2011, S. 71 ff., S. 84 f.

⁸³ Schmid, BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 5.

⁸⁴ Huser, Grundzüge (Fn. 3), S. 150 f.

⁸⁵ Hingegen kommen die Regeln der Gesetzesauslegung (grammatikalische, systematische, historische, zeitgemässe und teleologische Methode) zur Anwendung, wenn die Baubewilligung mit dem Gesetz übereinstimmende Inhalte aufweist (Gebhardt / Meyer / Nertz / Piolino [Fn. 36], S. 130).

⁸⁶ Gebhardt / Meyer / Nertz / Piolino (Fn. 36), S. 130 mit Hinweisen auf Bundesgerichtsentscheide und weitere Lehrmeinungen.

⁸⁷ Schmid, BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 970 N 32.

⁸⁸ Schmid, BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 970 N 32b.

⁸⁹ Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, vol. 1, Berne 2012, Rz. 590b; Schmid / Hürlimann-Kaup (Fn. 1), Rz. 460 und 495.

Baute ohne die verfügbaren Einschränkungen erstellen. Das Grundbuch vermag der Anmerkung keinen öffentlichen Glauben nach Art. 973 ZGB zu vermitteln.⁹⁰ Dies gilt sogar dann, wenn «Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im konkreten Fall zwingend vorgeschrieben ist».⁹¹

2. Wirkung nach öffentlichem Recht

a. Im Allgemeinen

Baubeschränkungen des öffentlichen Rechts bestehen ohne Eintrag im Grundbuch (Art. 680 Abs. 1 ZGB).⁹² Ihre materielle Wirkung und auch die Rechtsverbindlichkeit entstehen grundsätzlich vor der Eintragung.⁹³

Die Anmerkung im Grundbuch führt zu einer doppelten Publizität,⁹⁴ nachdem bereits das Gesuchverfahren und die Bewilligung öffentlich bekannt gemacht wurden. Diese erhöhte Transparenz bietet aber keine zusätzliche Rechtssicherheit,⁹⁵ sondern führt eher zu Rechtsunsicherheiten.⁹⁶ Klärung bringt ausschliesslich das öffentliche Recht des Bundes oder des Kantons,⁹⁷ und die Frage, ob eine Anmerkung den guten Glauben gewährt oder zerstört, stellt sich nicht.⁹⁸

b. Anmerkung und baurechtliche Verbindlichkeit

Ohne spezielle Anordnungen im kantonalen Recht werden Baubeschränkungen mit dem Zeitpunkt, in dem sie nicht mehr anfechtbar sind, verbindlich. Der Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit kann aber durchaus von der Aufnahme in ein spezielles Register abhängig gemacht werden.⁹⁹ Baubeschränkungen, die im Grundbuch angemerkt werden müssen, sind dann nicht nach den Regeln des ZGB, sondern aufgrund des kantonalen Rechts verbindlich. Sie unterstehen nicht nur in Bezug auf den Zeitpunkt, sondern auch in Bezug auf die Form dem öffentlichen Recht; diese Formvorschriften sind regelmässig nicht identisch mit der Formstrenge des Grundbuchs bei privatrechtlichen Eintragungen.

Dass der Gesetzgeber für die Bekanntmachung rechtskräftiger Baubeschränkungen das Grundbuch als Publikationsplattform ausgewählt hat, führt nicht automatisch zur Anwendung der privatrechtlichen Regeln über die Anmeldeformalitäten und die Grundbuchwirkung. Auch Eintrag als «Anmerkungen» bedeutet nicht, dass die dem

90 BGE 1C_151/2010 mit Hinweisen auf Jürg Schmid, Gedanken zum öffentlichen Glauben des Grundbuchs – Vom Sein und Schein im Immo-biliarsachenrecht, ZBGR 2009, S. 111 ff.; Steinauer (Fn. 14), S. 925.

91 Schmid, BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 13.

92 Immerhin kann ein Dritter den Kanton nach Art. 955 ZGB haftbar machen, wenn der Grundbuchführer die angemeldete Anmerkung nicht richtig ins Register aufgenommen hat. So ist jedenfalls Schmid, BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 955 N 4 ff., zu verstehen.

93 Die Anmerkung einer Baubeschränkung ist nur nach privatrechtlichen Regeln nicht konstitutiv: Schmid BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 12; Steinauer (Fn. 14), S. 924 f.

94 Versuch einer sachlichen Begründung der doppelten Publizität beim Eintrag einer generell konkreten Eigentumsbeschränkung im ÖREB-Kataster: Andreas Lienhard / Jörg Zumstein, Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen – ÖREB-Kataster. Vertiefungsstudie zu den rechtlichen Aspekten, Bern 2005, S. 12.

95 So auch Steinauer (Fn. 14), S. 927.

96 Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 174 f.

97 Je nach sachlicher Zuständigkeit Bundesrecht oder kantonales Recht (Steinhauer [Fn. 14], S. 927 f.).

98 A.M. Kettiger, ÖREB-Kataster (Fn. 5) S. 146; ebenso die frühere Meinung des Autors: Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 174 mit Hinweisen; Huser, Grundzüge (Fn. 3), S. 150.

99 Regelung im Kanton Zug: «Individuell konkrete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen des kantonalen Rechts werden mit der Anmerkung im Grundbuch rechtswirksam» (§ 22 GeolG-ZG). Dazu Huser, Neue Regeln (Fn. 4), S. 171; gl.M. Steinauer (Fn. 14), S. 928.

Privatrecht dienenden Rahmenbedingungen auf die dem öffentlichem Recht unterstehenden Sachverhalte anzuwenden sind. Das Geoinformationsrecht und Art. 962 ZGB bedienen sich der Grundbuchplattform vielmehr nur, weil dieses grundstücksbezogen geführt wird¹⁰⁰ und öffentlich zugänglich ist

Die Literatur¹⁰¹ ist einhellig anderer Meinung. Sie verwehrt es den Kantonen, zu bestimmen, dass der Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung nach kantonalem Recht rechtsbegründende Wirkung zukomme. Die Meinung stützt sich auf ein Urteil des Bundesgerichts vom 21. Juni 2010¹⁰², was aber nicht zu überzeugen vermag: Im konkreten Entscheid bestand offenbar kein Anlass zu grundsätzlicher Diskussion; die zitierte Aussage ist nur in einem Satz festgehalten. Der deutschsprachige Entscheid befasst sich zudem mit der abweichenden Meinung Steinauer¹⁰³ nicht. Vor allem aber erging der Entscheid vor dem Inkrafttreten des neuen Art. 962 ZGB und der neuen Publizitätsregelung.¹⁰⁴ Und offenbar will das Bundesgericht selber dem Entscheid keine Leitfunktion zusprechen, ist er doch nicht in der offiziellen Sammlung veröffentlicht.

BR 2016 S. 197, 205

3. Kann die Anmerkungspflicht die erwünschte Publizität gewährleisten?

Die Anmerkung im Grundbuch war bis zur Revision des ZGB 2012 wenig beachtet, vielmehr aus Sicht des Grundbuchs unerwünscht – von einem «Kuckucksei» war gar die Rede.¹⁰⁵ Die Anmerkungspflicht nach Art. 962 ZGB war nicht der Kern der Revision. Sie wurde erst in der Kommission des Nationalrates eingeführt;¹⁰⁶ umfassende Abklärungen waren offensichtlich unterblieben.

Eine gefestigte juristische Meinung zur Bedeutung der neuen Anmerkungen besteht nicht. Während Zivilrechtler sich an die Praxis zu privatrechtlichen Einträgen im Grundbuchrecht anlehnen,¹⁰⁷ kommen die Baubewilligungsbehörden mit einer dem Grundbuch eigenen, formalisierten Anwendung des (neuen) Instruments kaum zurecht. So verlangt die Grundbuchverordnung als Rechtsgrundausweis für eine Anmerkung den vollstreckbaren Entscheid (Art. 80 GBV) und schränkt die Überprüfung des Grundbuchverwalters auf die sachliche Zuständigkeit der Entscheidbehörde ein (Art. 85 GBV). In der Praxis verlangen Grundbuchverwalter jedoch oft weitere Formalitäten (wie Zustimmungen), sodass die Anmerkungspflicht für die Baubehörden zur administrativen Last wird, der man nicht mit Überzeugung nachkommen muss! Bei dieser folgenlosen Abneigung ist eine konsequente Umsetzung der Eintragungspflicht und damit die erwünschte Transparenz kaum erreichbar. Abhilfe kann nur geschaffen werden, wenn die fehlende Anmerkung Folgen hat, die die Baubeschränkung

¹⁰⁰ Baubewilligungsakten werden – anders als beim Grundbuch – regelmässig nach dem Eingangsdatum und einer allfälligen, fortlaufenden Aktennummer der Gesuche abgelegt und liefern keine Übersicht über alle für ein Grundstück zu verschiedenen Zeiten verfügbaren Baubeschränkungen.

¹⁰¹ Schmid BSK ZGB II (Fn. 21), Art. 962 N 16; Schmid / Hürlimann-Kaup (Fn. 1), Rz. 494; Kettiger, Wesen und Wirkungen des ÖREB-Katasters, cadastre 6, August 2011, S. 6; Scherrer (Fn. 76), S. 285 ff. mit der damals (1984) gängigen Meinung, dass das Grundbuche recht ausgehöhlt würde, wenn das öffentliche Recht die Wirkung der Anmerkung bestimmen könnte.

¹⁰² 1C_151/2010.

¹⁰³ Steinauer (Fn. 14), S. 928.

¹⁰⁴ Der geänderte Art. 962 ZGB trat am 1. Januar 2012 in Kraft.

¹⁰⁵ Christina Schmid-Tschirren / Christoph Bandli, Kommentar BGBB, 2. Aufl., Brugg 2011, N 1 zu Art. 86 BGBB.

¹⁰⁶ Schmid-Tschirren / Bandli (Fn. 105), N 1 zu Art. 86 BGBB.

¹⁰⁷ Vgl. jedoch den konstruktiven Vorschlag Schmid zur Ausdehnung der Grundbuchwirkung (Schmid, BSK ZGB II [Fn. 21], Art. 970 N 32b).



beispielsweise erst mit der Anmerkung im Grundbuch rechtsverbindlich wird; dies setzt jedoch eine gerichtliche Regelung voraus.

D Baubeschränkungen und Verdichtung nach innen

Die Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 regelt die Frage nicht, wie mit bestehenden Baubeschränkungen im Rahmen der inneren Verdichtung umzugehen ist. Die Zielrichtung der Revision kann jedoch als Grundlage für eine Aufhebung verfügbarer Baubeschränkungen dienen. Das öffentliche Interesse an der besseren Ausnutzung bestehender Bauzonen ist ein Kernauftrag und muss jedenfalls in der Interessenabwägung gewichtend einbezogen werden.

Zudem kann das kantonale Recht als Massnahmen zur Förderung der Überbaubarkeit (Art. 15a RPG)¹⁰⁸ auch den Widerruf einer (noch nicht ausgenützten) Verfügung¹⁰⁹ oder die Anpassung einer Bewilligung im Hinblick auf zusätzliche Nutzungen vorsehen. Schliesslich wird das revidierte Raumplanungsgesetz dazu führen, dass gesetzliche Baubeschränkungen, wie Gebäude- oder Grenzabstände, überdacht und – wo möglich – gelockert werden.

IV. Vorschläge als Schlussbemerkungen

Art. 16 GeoIG und Art. 962 ZGB bieten eine erste Grundlage für das Bekanntmachen von Baubeschränkungen im Sinne des Öffentlichkeitsprinzips, der Transparenz und der Berechenbarkeit für den Bauwilligen. Die Grundlage müsste aber verstärkt werden. Dazu folgende Thesen und Vorschläge:

1. Erhöhung der Rechtsbedeutung: öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Allgemeinen und Baubeschränkungen im Besonderen erhalten nur dann die ihnen zustehende Bedeutung, wenn sie nicht mehr bloss informativ zur Verfügung stehen, sondern mit eigener Rechtswirkungen ausgestattet sind.¹¹⁰ Es ist deshalb eine Regelung zu prüfen, die dem Eintrag einer Baubeschränkung in einem Register konstitutive Wirkung zuspricht.¹¹¹ Zudem ist der digitalen Darstellung im Register – analog zu den Gesetzestexten in der Systematischen Rechtssammlung¹¹² – die Rechtsverbindlichkeit zuzuordnen.¹¹³
2. Baubeschränkungen sind grundstücksbezogen bekannt zu machen, unabhängig davon, ob sie sich aus privaten Verpflichtungen oder aus dem öffentlichen Recht ergeben.¹¹⁴

¹⁰⁸ Nach Marti sind Überbauungsentziehungen denkbar (Arnold Marti, Grundsätze und Begriffe. Formelle und materielle Enteignung. Volle Entschädigung, in BIAR 2015, S. 141 ff., S. 147 f.)

¹⁰⁹ Der Gesetzgeber wird sich dabei der Fragen beim Widerruf von Baubewilligungen bewusst sein müssen (siehe etwa Hänni [Fn. 28], S. 350 ff.).

¹¹⁰ Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Publizität nicht bereits Rechtssicherheit bedeutet (Steinauer [Fn. 14], S. 927).

¹¹¹ Siehe die Vorschläge bei Huser, Neue Regeln (Fn. 4), für die Anmerkungen 171 und für den ÖREB-Kataster 174 f.; ähnlich Ivanov (Fn. 5), Rz. 28.

¹¹² Teilrevision des Bundesgesetzes über die Sammlungen des Bundesrechts und das Bundesblatt (Publikationsgesetz) vom 26. September 2014, in Kraft seit 1. Januar 2016 (SR 170.512).

¹¹³ Differenziert Steinauer (Fn. 14), S. 927.

¹¹⁴ Aemisegger forderte bereits im 1979 eine grundstücksbezogene Dokumentation der Baubeschränkungen und durch ein Verzeichnis gut erschlossene Bauakten (Heinz Aemisegger, Die Zugänglichkeit von Informationen über öffentlich-rechtliche Grundeigentumsbeschränkungen und weitere Gegenstände des Bau- und Planungsrechtes, Schriftenfolge Nr. 24 der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, Bern 1979, S. 34 ff.)



3. Baubeschränkungen sind auf einer einheitlichen Plattform zugänglich zu machen.¹¹⁵ Es ist grundsätzlich zu überlegen, ob das Grundbuch in der heutigen Form die richtige Plattform ist,¹¹⁶ ob Baubeschränkungen allenfalls in einem eigenen Baulastenkataster eingeschrieben werden oder ob der ÖREB-Kataster so umgebaut werden könnte, dass auch die verfügbaren Baubeschränkungen Platz finden.¹¹⁷
4. Baubeschränkungen sind vollständig zu erfassen: Die bisher nur im Gesetz vorgesehenen Bauschranken (vor allem

BR 2016 S. 197, 206

Gebäude- oder Grenzabstände)¹¹⁸ wie auch die baurechtlichen Verfügungen vor dem 1. Januar 2012, die auch heute noch gelten, müssen in der Publikation enthalten sein.¹¹⁹

5. Das Zusammenwirken zwischen den Baubewilligungsbehörden und den Grundbuchverantwortlichen ist zu überprüfen und rechtlich neu zu ordnen. Praxisfragen wurden im Gesetzgebungsverfahren kaum diskutiert, was nun offensichtlich zu Unsicherheiten führt.

6. Bauten und Anlagen sind dreidimensional. Dies gilt auch für die dinglichen Rechte.¹²⁰ Die bauliche Nutzung eines Grundstücks ist deshalb nicht nur in der Fläche zum Nachbarn, sondern auch in der vertikalen Ausdehnung im Untergrund (Sicherheitsanker im Nachbargrundstück, Erdsondenverbote) oder im Luftraum (Aussichtsservitute) beschränkt.¹²¹ Die dreidimensionale Darstellung ist technisch möglich¹²² und im Rahmen der Pilotprojekte zum ÖREB-Kataster in Diskussion.¹²³ Sie findet je länger je mehr in den Planungsmethoden Rückhalt (z. B. BIM: Building Information Modeling).¹²⁴

7. Sechs Jahre nach Einführung des ÖREB-Katasters sind dessen Notwendigkeit, Zweckmässigkeit, Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit zu überprüfen (Art. 43 GeoIG). Die Überprüfung darf sich nicht auf den ÖREB-Kataster beschränken. Auch die individuell-konkreten Eigentumsbeschränkungen und deren Anmerkung im Grundbuch sind in die Abklärungen einzubeziehen.¹²⁵

¹¹⁵ Huser, Spannungsfeld (Fn. 8), S. 86 ff.

¹¹⁶ Umbau des Grundbuchs zu einem Mehrzweckkataster als Variante (Peter Bösch, Grundbuch und Bewilligungsverfahren, ZBl 94/1993, S. 496 f.).

¹¹⁷ Steinauer ([Fn. 14], 927 ff.) empfahl drei verschiedene Publikationsmöglichkeiten zur genauen Abklärung. Für die Einführung eines Baulastenverzeichnisses als Alternative: Bösch (Fn. 116), S. 496 f.

¹¹⁸ Was im Gesetz konkret festgelegt ist, wird als bekannt vorausgesetzt (Huser, Neue Regeln Fn. 4, S. 170 mit weiteren Hinweisen).

¹¹⁹ Ebenso Steinauer (Fn. 14), S. 928 f.

¹²⁰ Die horizontale Ausdehnung erfolgt nach den Angaben der Vermessung (Art. 950 ZGB), die vertikale Ausdehnung nach der Interessenlage im Einzelfall (Art. 677 ZGB): Thomas Ender, Wem gehört der Untergrund?, URP, 5/2014, S. 445 ff.; Huser, Vermessungsrecht (Fn. 54), Rz. 45 f.; Meinrad Huser, Nutzung des Untergrunds: Umfang des Grundeigentums – ein Diskussionsbeitrag, URP 5/2014, S. 522 ff.

¹²¹ Im Umfang des Privatinteresses kann das Bauen unter der Bodenoberfläche durch Dienstbarkeiten beschränkt werden (Schmid Dienstbarkeiten [Fn. 16], S. 101 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

¹²² Patrik Reimann, 3D-Objekte und 3D-Eigentumskataster, ZBGR 2012, S. 1 ff.

¹²³ Dazu Gaëtan Givord, Cadastre 3D des restrictions de droit public à la propriété foncière, Mémoire de travail de fin d'études présenté en vue de l'obtention du titre d'ingénieur diplômé de l'École Supérieure des Géomètres et Topographes, Genf 2012; Laurent Vincent, Perspectives et défis de la gestion durable du sous-sol en Suisse. Analyse des droits de propriété et d'usages relatifs à l'espace souterrain et aux éléments physiques du sous-sol, Cahier de l'IDHEAP 266, Lausanne 2011.

¹²⁴ Dazu etwa Stefan Cadosch, BIM und die Arbeit im Raum, BR/DC 2015, 121 ff.

¹²⁵ Offen zu diskutieren ist dabei die Möglichkeit eines Bundesgesetzes über öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche die Planung und Bewilligungstatbestände umfasst (so bereits

