

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt

Strehlgasse 11
6430 Schwyz

Telefon allgemein 041 818 00 20
info@notariat-schwyz.ch

März 2026

Richtlinien Dienstbarkeitspläne für das Grundbuch

Bei einer örtlich begrenzten Dienstbarkeit ist dem Vertrag ein Plan beizufügen, sofern sich die Dienstbarkeit nicht genügend bestimmbar umschreiben lässt (Art. 732 Abs. 2 ZGB, Art. 70 Abs. 3 GBV). Der Plan ist Bestandteil des Vertrages.

Als Ausschnitt aus dem Plan für das Grundbuch, welcher als Dienstbarkeitsplan akzeptiert werden kann, gelten:

- Ein vom zuständigen Nachführungsgeometer beglaubigter Plan
- Ein Ausdruck aus dem Geoinformationssystem des Kantons Schwyz (WebGIS SZ)
- Aktueller Mutationsplan des Geometers
- Katasterplan aus dem GeoShop SZ

Spezialfall Architektenpläne:

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 1. November 2012 entschieden, dass ein Architektenplan als Plan für das Grundbuch im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB nicht taugt, da es sowohl dem Grundbuchverwalter als auch dem Notar faktisch nicht zumutbar ist, die Übereinstimmung der im Architektenplan eingezeichneten Grenzverläufe auf ihre tatsächliche Übereinstimmung mit dem Vermessungswerk abzugleichen (BGE 5A_593/2012).

Die Architektenpläne werden dann als Dienstbarkeitspläne im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB akzeptiert, wenn sie vom zuständigen Nachführungsgeometer gestempelt bzw. anerkannt werden.

Hinweise zur Erstellung von Dienstbarkeitsplänen:

- Die Grundstücksgrenzen und Grundstücknummern müssen deutlich erkennbar sein.
- Die Grundstücksgrenzen und Grundstücknummern müssen den aktuellen Stand des Vermessungswerkes aufzeigen und sind schwarz darzustellen. Im Plan dürfen somit keine Grundstücke eingezeichnet sein, die nicht mehr existieren. Allfällige noch nicht rechtskräftige Grundstücksgrenzen und Grundstücknummern sind ebenso deutlich mit roter Farbe darzustellen. Die Nummern der projektierten (noch nicht rechtskräftigen) Grundstücke sind zu unterstreichen.
- Auf dem Plan müssen die betroffene Gemeinde, der Massstab und der Nordpfeil deutlich angegeben sein.
- Es ist ein Massstab zu wählen, bei welchem eine Orientierung aufgrund des Plans möglich ist (z. B. aufgrund der Grundstücksgrenze oder der Lage von Gebäuden).

- Empfohlen wird ein Massstab von maximal 1:2000 im Format A4 oder A3. Der Plan sollte im Format nicht grösser sein als A3.
- Die Einzeichnungen der Dienstbarkeiten können die Parteien selber vornehmen. Es wird empfohlen dazu kräftige Farben zu verwenden.
- Die örtliche Lage der Dienstbarkeit ist von den Parteien geometrisch eindeutig darzustellen. Zur Klarstellung des Ausmasses der Dienstbarkeit und damit zur Verbesserung der Rechtssicherheit wird empfohlen, entsprechende Angaben zu machen (z.B. Breite 2.5 Meter).
- Bei Dienstbarkeitsanlagen innerhalb von Gebäuden kann auf die Anerkennung des Planes durch den Nachführungsgeometers verzichtet werden, wenn das Gebäude eindeutig einem bestimmten Grundstück zugeordnet werden kann (durch einen zusätzlichen Situationsplan).

Hilfreiche Links:

Merkblatt für die Erstellung von Dienstbarkeitsplänen:

http://www.zrk.ch/fileadmin/dateien/dokumente/geoinformation_zentralschweiz/Merkblatt_Dienstbarkeitsplan_2013-05-13.pdf

Portal der amtlichen Vermessung (AV):

<https://www.cadastre.ch/de/home/legende.html>

Geoportal des Kantons Schwyz (WebGIS SZ):

<https://map.geo.sz.ch/>

GeoShop des Kantons Schwyz:

http://geoshop.sz.ch/client5/index_sz.html?user=sz_public&password=public

Hinweis zur Benutzung GeoShop des Kantons Schwyz:

Katasterplan: gewünschtes Grundstück wählen, dann

- Ansicht → Ansicht → Standard_sw
Layer → Grenzpunkte anklicken
- Bestellen → Produkt → Auswahl amtliche Vermessung
Format → Auswahl PDF
(Anzeige: Katasterplan amtl. Vermessung → PDF)
Format auswählen und Box platzieren
Parameter → Grundstück_aktuell

Lieferadresse eingeben und Bestellung aufgeben
(Erhalt des PDF's inklusive Informationen dazu einige Minuten später per Mail)

Geometer, welche an der Nachführungsinfrastruktur AV SZ angeschlossen sind:

https://www.sz.ch/public/upload/assets/8112/Webseite_AVG_Geometerverzeichnis.pdf