

---

**Merkblatt zur Aufnahme von Baurechten in  
die amtliche Vermessung**

---

Nach welchen Kriterien werden flächenmässig ausgeschiedene selbstständige und dauernde Baurechte an Grundstücken durch die Amtliche Vermessung aufgenommen, verwaltet, nachgeführt und dargestellt? Was ist zu beachten, wenn diese Rechte verändert oder gelöscht werden (Untergang durch Heimfall oder Aufhebung der Dienstbarkeit)? Siehe [Art. 21 GBV](#) (bis 31.12.2023 aArt. 25 VAV).

Das Obergericht des Kantons Zürich hat in einem Kreisschreiben konkretisiert, welche selbstständigen und dauernden Rechte eine Mutationsurkunde erfordern:

[Kreisschreiben Nr. 276 vom 27. Mai 1993](#) sowie Ergänzung vom 3. Juni 2010 (Anhang)

Dieses Merkblatt beleuchtet alles Wichtige zur Aufnahme von Baurechten in die amtliche Vermessung. Es soll die Zusammenarbeit zwischen Nachführungsgeometern/-geometerinnen und Grundbuchverwaltern/-verwalterinnen verbessern.

## **1. Selbstständige und dauernde Rechte mit Mutationsurkunde**

Eine Mutationsurkunde ist nur dann erforderlich, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Baurechtsdienstbarkeit i.S.v. [Art. 779 Abs. 3 ZGB](#), die als selbstständiges (frei übertragbar) und dauerndes (mindestens 30 Jahre) Recht ausgestaltet ist, und
2. die dienstbarkeitsbelastete Fläche nicht deckungsgleich mit der Grundstücksfläche ist, sowie
3. die Baurechtsdienstbarkeit als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen wird.<sup>1</sup>

Sind die Voraussetzungen gemäss Ziff. 1 – 3 erfüllt, so ist für die Begründung, Änderung, Aufhebung oder den Heimfall der Baurechtsdienstbarkeit eine Mutationsurkunde erforderlich.

---

<sup>1</sup> Liegen nur die Voraussetzungen gem. Ziff. 1 und 2 vor und ist das Baurecht noch nicht als eigenes Grundstück eingetragen, so ist die Mutationsurkunde nachträglich bei der Eintragung als Grundstück im Grundbuch zu erstellen.



## 2. Selbstständige und dauernde Rechte ohne Mutationsurkunde

Alle übrigen Dienstbarkeiten, welche die unter Ziffer 1 genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, benötigen keine Mutationsurkunde. Die folgende Liste der gängigsten Praxisbeispiele verdeutlicht dies. Sie ist nicht abschliessend.

1. Selbstständige und dauernde Baurechte gem. [Art. 779 Abs. 3 ZGB](#), welche die gesamte Grundstücksfläche des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks belasten.
2. Baurechte, welche nicht selbstständig und/oder dauernd sind (unabhängig von der belasteten Fläche).
3. Grunddienstbarkeiten (z.B. Überbaurecht, Fusswegrecht, Fahrwegrecht)
4. Reguläre Personaldienstbarkeiten (z.B. Nutzniessung, Wohnrecht)
5. Andere Dienstbarkeiten i.S.v. [Art. 781 ZGB](#): Personaldienstbarkeiten, die selbstständig und dauernd ausgestaltet wurden, wie z.B. Parkplatzbenützungrechte, Nutzungsrechte an Räumlichkeiten, Durchleitungsrechte, Leitungsbaurechte, etc.
6. Quellenrechte i.S.v. [Art. 780 ZGB](#), welche selbstständig und dauernd ausgestaltet wurden.
7. Einpflanzungen auf dem Grundstück (Pflanzensuperficies) i.S.v. [Art. 678 Abs. 2 ZGB](#), welche selbstständig und dauernd ausgestaltet wurden.

Version 1.1, Oktober 2024





KREISSCHREIBEN

DER VERWALTUNGSKOMMISSION  
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH

an die

Grundbuchämter

über das

Erfordernis von Mutationsurkunden bei der Aufnahme, der Aenderung und der  
Löschung eines nur einen Teil einer Liegenschaft belastenden selbständigen und  
dauernden Rechts

vom

27. Mai 1993

---

Gemäss Art. 6 der am 1. Januar 1993 in Kraft getretenen Verordnung des Bundesrates über die amtliche Vermessung vom 18. November 1992 (VAV, AS 1992 S. 2446, SR 211.432.2) gehören zur Informationsebene Liegenschaften neu auch die selbständigen und dauernden Rechte, soweit sie flächenmässig ausgeschieden werden. Nach Art. 25 VAV darf der Grundbuchverwalter die Teilung oder Vereinigung von Liegenschaften sowie flächenmässig ausgeschiedenen selbständigen und dauernden Rechten im Grundbuch nur vornehmen, wenn eine von einem zuständigen Geometer unterzeichnete Mutationsurkunde vorgelegt wird.

Diese neuen Vorschriften haben auf die Grundbuchführung die Auswirkung, dass die Grundbuchanmeldung für die Aufnahme eines flächenmässig ausgeschiedenen selbständigen und dauernden Rechts, welches nur einen Teil einer Liegenschaft belastet, nur entgegengenommen werden darf, wenn die Dienstbarkeitsgrenze durch den zuständigen Geometer vermessen wurde und die entsprechende Mutationsurkunde vorliegt. Desgleichen muss eine Mutationsurkunde vorgelegt werden, wenn ein solches,

im Grundbuch aufgenommenes Recht aufgeteilt oder mehrere Rechte vereinigt werden sollen. Dem Grundbuchamt ist auch eine Mutationsurkunde vorzulegen, wenn ein im Grundbuchplan dargestelltes selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch gelöscht wird.

Die Grundbuchämter werden ersucht, sich künftig entsprechend zu verhalten.

Im Namen der Verwaltungskommission  
des Obergerichtes

Der Präsident:



Dr. Dieter Bosshart

Der Generalsekretär:



Dr. Daniel Meyer



Ergänzung zum  
KREISSCHREIBEN  
DER VERWALTUNGSKOMMISSION  
DES OBERGERICHTS DES KANTONS ZUERICH

an die

Grundbuchämter

über das

Erfordernis von Mutationsurkunden bei der Aufnahme, der Änderung und der Löschung eines nur einen Teil einer Liegenschaft belastenden selbständigen und dauernden Rechts

vom

3. Juni 2010

Gestützt auf Art. 25 VAV hat die Verwaltungskommission des Obergerichtes im Kreisschreiben Nr. 276 vom 27. Mai 1993 festgelegt, in welchen Fällen bei einem flächenmässig ausgeschiedenen selbständigen und dauernden Recht eine Mutationsurkunde für den Grundbucheintrag vorzulegen ist. Es wird nun präzisiert, dass nur die selbständigen und dauernden Baurechte (Art. 779 Abs. 3 ZGB) davon betroffen sind und nicht generell alle selbständigen und dauernden Rechte im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziffer 2 ZGB. Damit sind namentlich die zu einem selbständigen und dauernden Recht ausgestalteten Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB, die beispielsweise ein Nutzungsrecht an Autoabstellplätzen oder Räumen zum Inhalt haben, von dieser Weisung ausgenommen.

Im Namen der Verwaltungskommission des Obergerichtes

Der Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Müller'.

Dr. Heinrich Andreas Müller

Der Generalsekretär

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Zimmermann'.

Dr. P. Zimmermann