



NI Nr. 153

KREISSCHREIBEN
DER VERWALTUNGSKOMMISSION
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH

an die

Notariate und Grundbuchämter

betreffend

Beilage von Fotokopien aus dem Plan für das Grundbuch
zu Grundstücksverträgen auf Eigentumsübertragung

vom 27. Mai 2002

In der Notariatspraxis im Kanton Zürich wird bei einem Vertrag auf Eigentumsübertragung für die Grenzen des Erwerbsobjektes stets auf den *Plan aus dem Grundbuch* verwiesen und festgehalten, dass sie den Parteien gemäss dem vorgelegten Plan bekannt seien. Mit der Ablösung der "Notariatspläne" durch Planausdrucke, welche nur noch den im Zeitpunkt der Planherstellung gültigen Grenzverlauf aufzeigen und deshalb in periodischen Zeitabständen ausgewechselt werden müssen, entsteht eine neue Situation. Es wäre zu einem späteren Zeitpunkt in vielen Fällen nicht mehr möglich, einer Partei den konkreten, anlässlich der Vertragsunterzeichnung vorgelegten *Plan aus dem Grundbuch* nochmals zu unterbreiten, weil er in der Zwischenzeit durch einen neuen Planausdruck ersetzt worden ist. Es rechtfertigt sich deshalb in denjenigen Fällen, wo es sinnvoll ist und der Erhöhung der Rechtssicherheit dient, aus dem *Plan für das Grundbuch* eine Fotokopie herzustellen - auf der die Grenzen des Erwerbsobjektes sichtbar sind - und sie dem Originalvertrag und den Ausfertigungen beizulegen.

Solche Fotokopien aus dem *Plan für das Grundbuch* werden durch ihr Hinzufügen zum Vertrag und zu den Ausfertigungen nicht zum Vertragsbestandteil (vgl. zur Abgrenzung unten). Bei deren Fehlen leidet der Vertrag an keinem Gültigkeitsmangel. Es wird einzig das visualisiert, worauf im Vertrag hingewiesen wird, nämlich auf die Grenzen gemäss dem *Plan für das Grundbuch*, der den Parteien vorgelegt worden ist. Die rechtliche Bedeutung ist die Gleiche wie für Fotokopien des Dienstbarkeitswortlautes aus dem Servitutenprotokoll oder für das amtliche Formular mit den Hinweisen auf das Grundsteuerrecht. In bestimmten Fällen kann es deshalb bei der bisherigen Praxis der blossen Einsichtnahme in den *Plan für das Grundbuch* bleiben, beispielsweise bei der Uebertragung eines landwirtschaftlichen Heimwesens, bei güter- oder erbrechtlich motivierten Veräusserungsverträgen, Sacheinlageverträgen, usw.

In analoger Weise ist mit dem *Plan gemäss einer Mutationsurkunde* zu verfahren, sofern im Rechtsgrundausweis darauf verwiesen ist, auch wenn hier die Mutationsurkunde mit dem Plan dauernd auf dem Amt aufbewahrt bleibt.

Zur Abgrenzung wird auf Folgendes hingewiesen: Sofern Pläne Vertragsbestandteile bilden, wie dies beispielsweise für die Darstellung von Teilgrundstücken, die noch nicht amtlich vermessen sind, oder von Dienstbarkeitsgrenzen der Fall ist, muss nach dem Verfahren gemäss dem Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichtes vom 15. September 1982 über das Beurkundungsverfahren, wenn Beilagen zur Urkunde als Bestandteile des zu beurkundenden Rechtsgeschäftes gelten, vorgegangen werden (Kreisschreibensammlung Nr. 187).

Im Namen der Verwaltungskommission
des Obergerichtes
Der Präsident:



Der Generalsekretär:

