

Grenzen des Grundeigentums

Die zunehmende vertikale Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung verschärft die Interessenskonflikte zwischen dem Privateigentum und der öffentlichen Hand. Die amtliche Vermessung erfasst heute die Grundstücksgrenzen und die bebaute Umwelt nur zweidimensional. Daraus ergeben sich Herausforderungen in der Darstellung und rechtliche Unklarheiten. Die Lösung für die Probleme würde ein 3D-Eigentumskataster mit klar definierten vertikalen Grenzen bieten. Mit den Erkenntnissen aus Interviews mit diversen Fachleuten wird das Grundeigentum nach unten (- 20 m) und nach oben (+ 200 m) schweizweit vertikal begrenzt und in Raumzonen entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten unterteilt.

Ausgangslage

Die zunehmende vertikale Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung wird die bereits bestehenden Interessenskonflikte zwischen Privateigentum und öffentlicher Hand weiter verschärfen. Die amtliche Vermessung (AV) bildet für viele Planungen die Grundlage, erfasst jedoch die bebaute Umwelt lediglich zweidimensional und bestimmt nur die horizontale Abgrenzung der Grundstücke. Die dritte Dimension ist im aktuellen Plan für das Grundbuch nicht berücksichtigt. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (Art. 667 Abs. 1) definiert das Eigentum nach oben und nach unten, soweit ein Interesse an dessen Ausübung besteht.

Forschungsinhalt

Primär bestehen zwei Herausforderungen: Erstens das technische Problem der dreidimensionalen Darstellung (siehe Abb. 2). Zweitens die administrativ-rechtliche Problematik der Definition des Grundeigentums in den Luftraum und den Untergrund (siehe Abb. 1). Daraus ergibt sich die Frage, wie 3D-Grundeigentum in der Schweiz definiert und dargestellt werden könnte.



Abb. 1: Ehemaliges Haus unter dem Autobahnkreuz an der Zürcher Allmendstrasse 77 (Hämmerle, 2012)

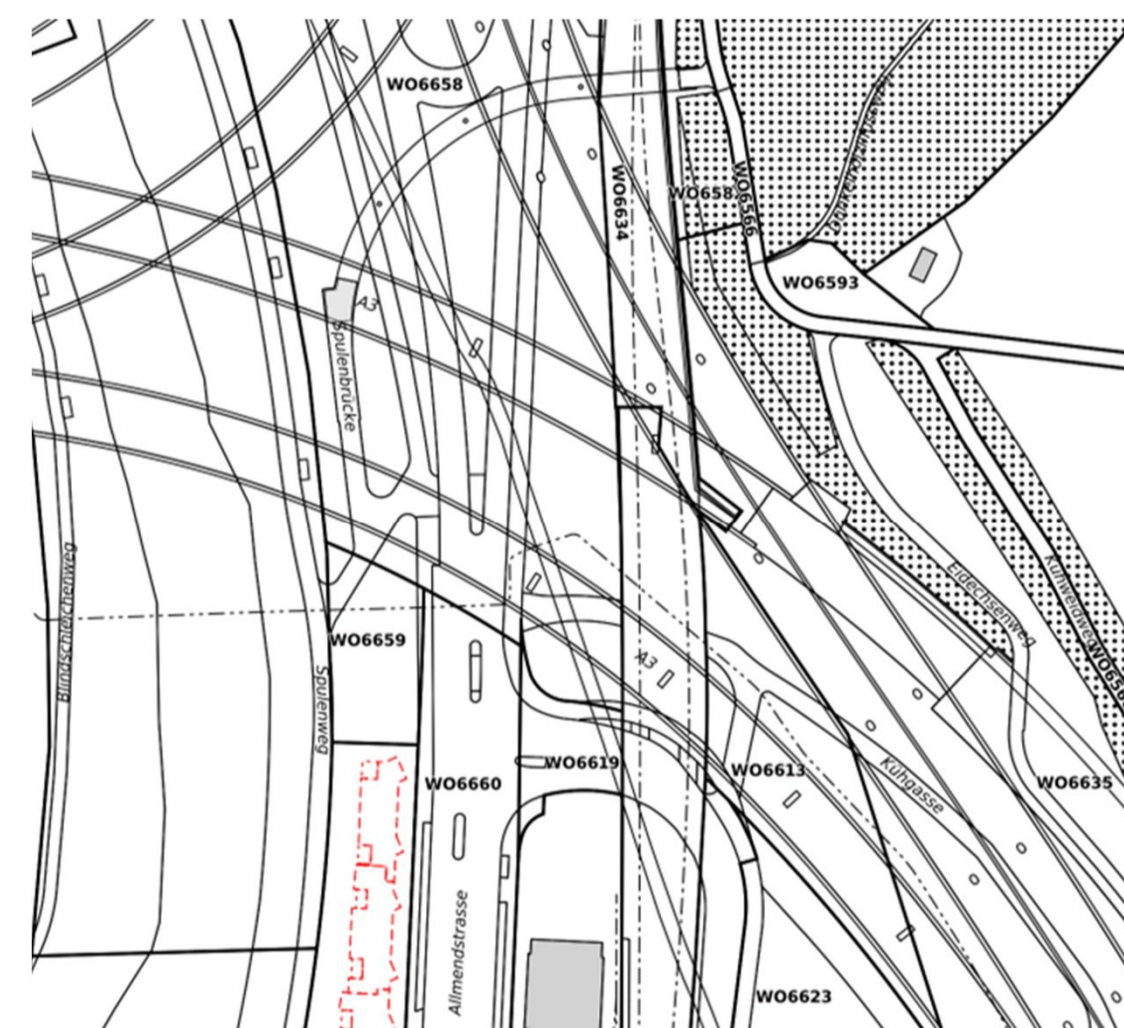


Abb. 2: Auszug aus dem Plan für das Grundbuch von der Zürcher Allmendstrasse (Kanton Zürich, 2023)

Methodik

Durch Interviews mit Fachleuten auf Stufe Bund, Kantone, Unternehmen und Fachpersonen wurden wichtige Erkenntnisse zur Optimierung der aktuellen Grundeigentumsdefinition gesammelt.

Resultate

Es hat sich gezeigt, dass der Bedarf an einer dreidimensionalen Darstellung sowohl rechtlich als auch darstellungstechnisch klar vorhanden ist. Eine Mehrheit der interviewten Personen ist der Meinung, dass die bisherige Grundeigentumsbeschreibung Unklarheiten schafft (siehe Abb. 3) und eine vertikale Grenze sinnvoll wäre (siehe Abb. 4). Das Grundeigentum wird folglich auf Basis der Interviewanalysen und der Hinzunahme juristischer Referenzlektüre nach oben (+ 200 m) und nach unten (- 20 m) schweizweit fixiert und in Raumzonen (blau, braun, grau) entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten unterteilt (siehe Abb. 5 und 6).

Fazit und Ausblick

Um das Grundeigentum vertikal zu definieren und somit die Grundlage für einen 3D-Eigentumskataster zu schaffen, ist eine politische Unterstützung unerlässlich. Es ist anzunehmen, dass eine Gesetzesänderung erforderlich sein wird, um das Grundeigentum vertikal zu definieren. Dies stellt einen zentralen und notwendigen Schritt dar. Die Fachwelt ist gefordert, den erzeugten Mehrwert durch eine vertikale Grundeigentumsdefinition respektive eines 3D-Eigentumskatasters überzeugend und klar zu kommunizieren.

Gibt es aufgrund der aktuellen Grundeigentumsdefinition Unklarheiten?

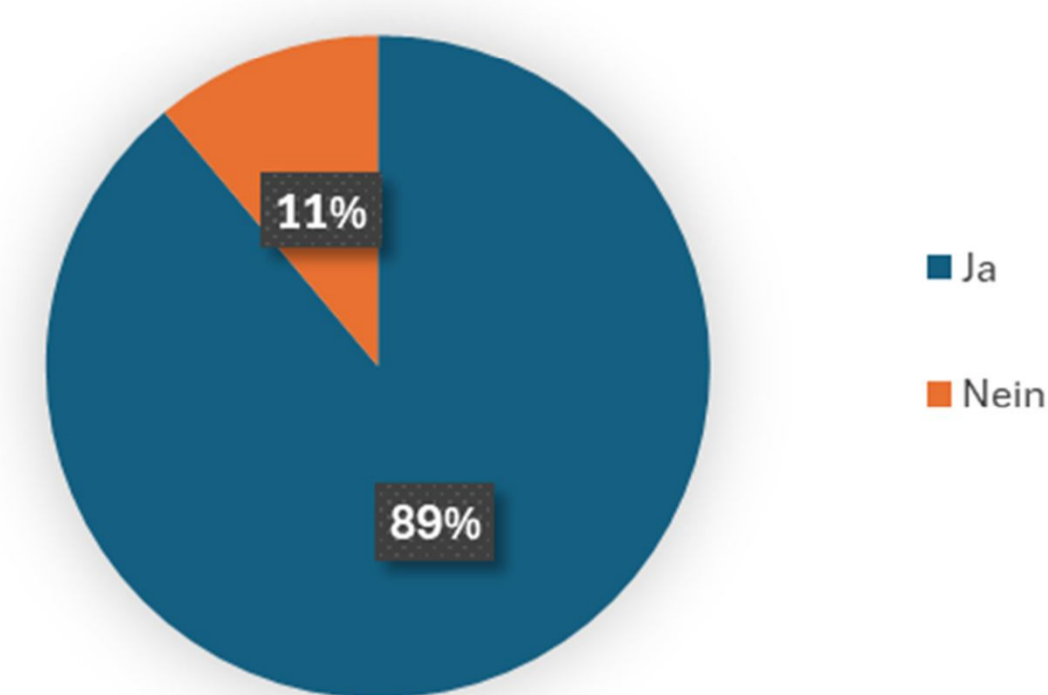


Abb. 3: Resultat aus Interviews mit 18 Personen

Ist eine vertikale Grenze sinnvoll?

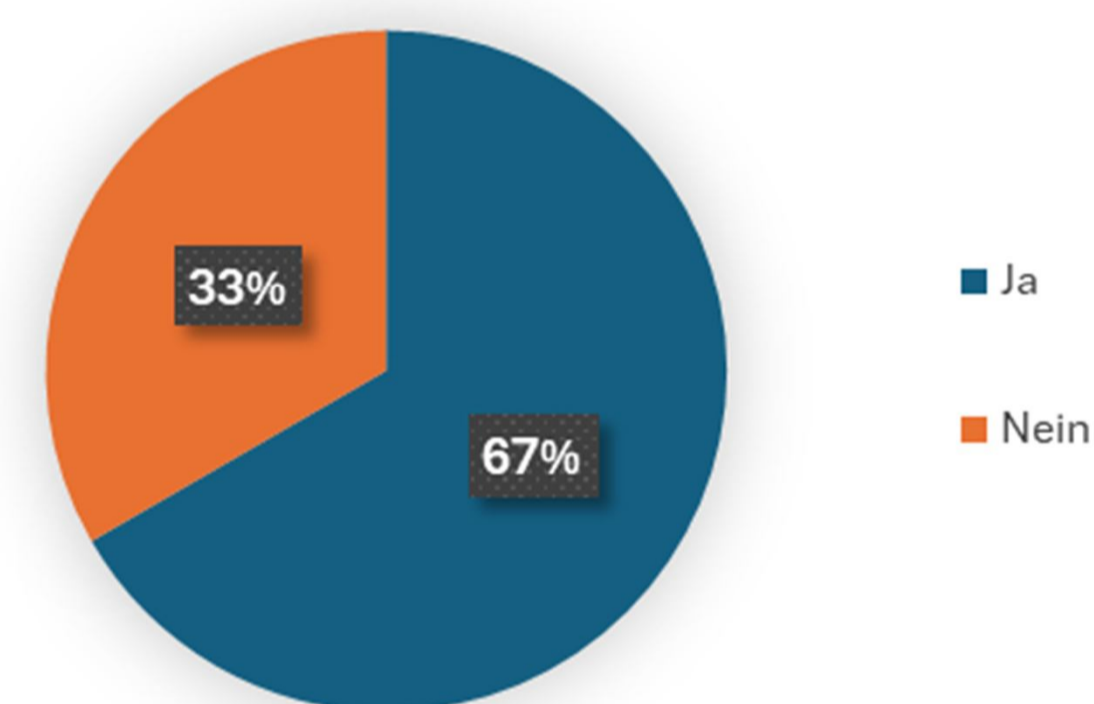


Abb. 4: Resultat aus Interviews mit 18 Personen

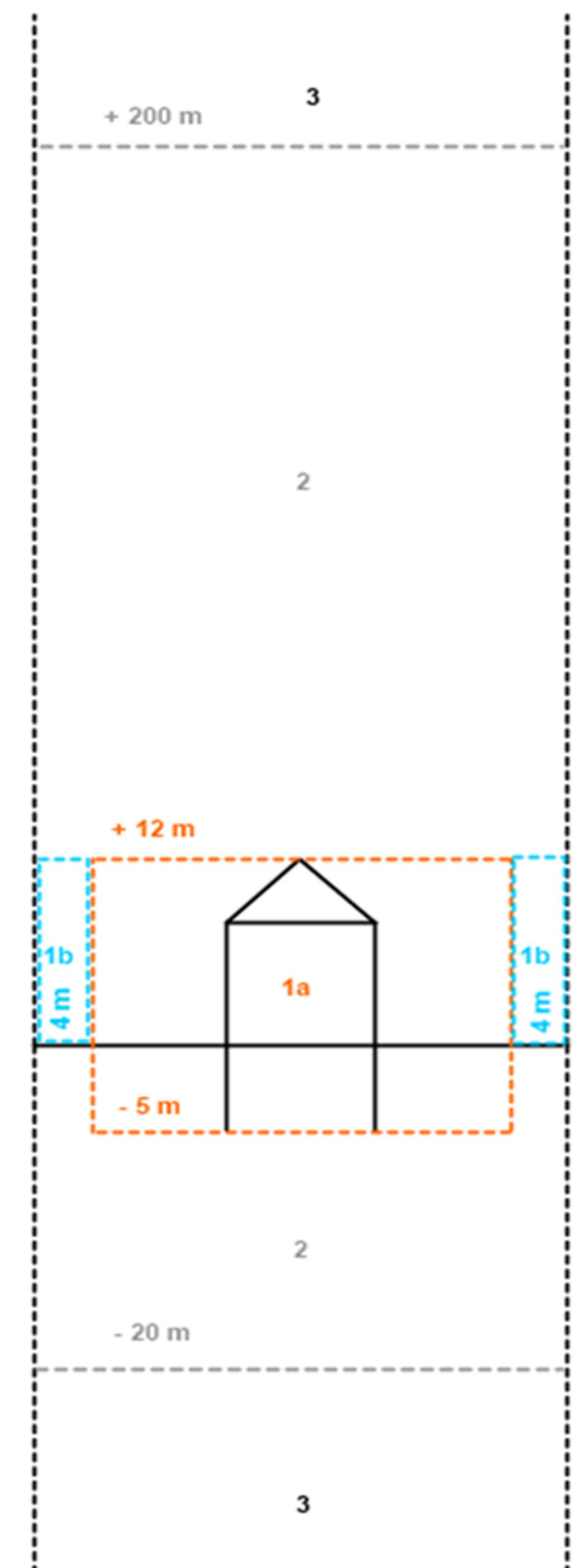


Abb. 5: Konzeptskizze

Raumzonen innerhalb des Eigentums mit aktivem Ausübungsinteresse

- 1a: Baumöglichkeit von - 5 m bis + 12 m ab Terrain, Grenzabstand 4 m
- 1b: Gartennutzung bis + 12 m ab Terrain

Raumzonen innerhalb des Eigentums mit passivem Ausübungsinteresse

- 2: von - 20 m bis - 5 m und von + 12 m bis + 200 m ab Terrain

Raumzonen ausserhalb des Eigentums ohne generelles Ausübungsinteresse

- 3: Tiefer als - 20 m und höher als + 200 m ab Terrain

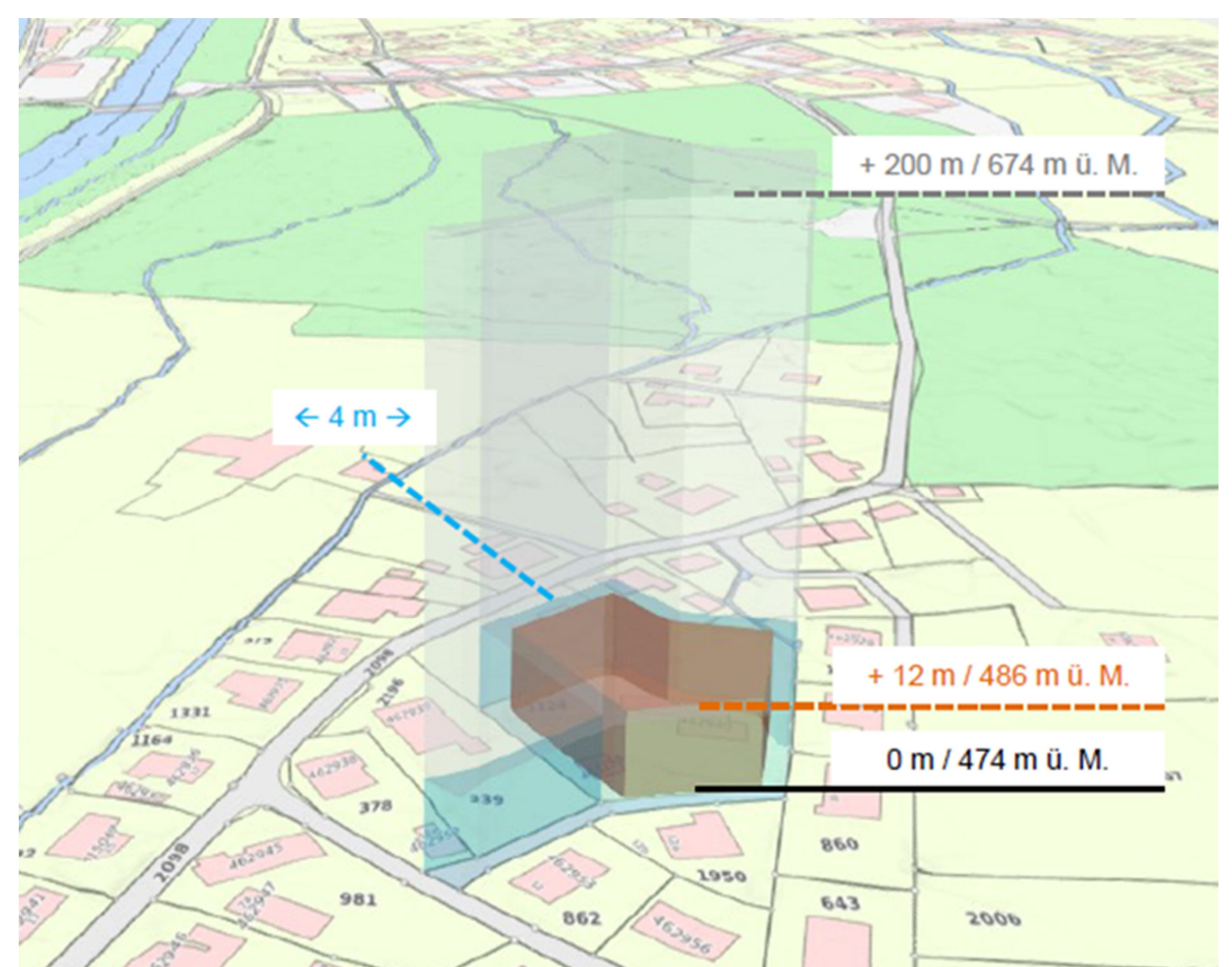


Abb. 6: Darstellung mit LUUCY im Testperimeter