



Freiburg, 19. Dezember 2011

Richtlinien zuhanden der Gemeinden und Geometern zur Anwendung der Artikel 131 RPBG und 53 RPBR

Mit den vorliegenden Richtlinien soll der gesetzliche Rahmen, der Verfahrensablauf und die Aufgabenteilung bezüglich zwei Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RPBG; SGF 710.1) und dessen Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 (RPBR; SGF 710.11) geregelt werden, welche den Einsatz von Geometer, Gemeinden und Grundbuchverwalter auf ein Gesuch des Eigentümers hin erfordern. Es handelt sich diesbezüglich um die Artikel 131 RPBG (Übertragung der Ausnützung) und Artikel 53 RPBR (Änderung der Grenzen und Teilung einer Parzelle).

I. Art. 131 RPBG

1. Kontext

Art. 131 Übertragung der Ausnützung

¹ *Eine Ausnützung kann auf benachbarte oder nahe liegende Grundstücke innerhalb der gleichen Zone übertragen werden; die Übertragung ist Gegenstand einer Anmerkung im Grundbuch, die nur nach Begutachtung durch die Gemeinde und mit Zustimmung der Oberamtsperson gelöscht werden kann.*

² *Die erworbene oder die abgetretene Ausnützung muss in jedem Baubewilligungsgesuch für ein von einer Ausnützungsübertragung betroffenes Grundstück angegeben werden.*

Angesichts von Art. 131 RPBG können die Grundeigentümer vereinbaren, die Geschossflächen-, die Baumassen-, die Überbauungs- und/oder die Grünflächenziffer von ihrem Grundstück auf ein benachbartes oder naheliegendes Grundstück innerhalb der gleichen Zone zu übertragen. Die Übertragung kann nur mittels einer Anmerkung im Grundbuch erfolgen.

2. Anwendungsbereich

Das erwähnte Verfahren ist nicht anwendbar auf Parzellen, die sich innerhalb eines Detailbebauungsplanperimeters befinden, welcher die Zuteilung der Ausnützungs- und Geschossflächenziffer festlegt und von der Raumplanung-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) genehmigt (Art. 86 Abs. 3 RPBG) oder bereits öffentlich aufgelegt wurde (Art. 83 RPBG).

3. Vereinbarung

Auf der Internetseite des BRPA steht eine Mustervereinbarung zur Verfügung:

<http://www.fr.ch/seca/de/pub/dokumentation/dokumentation.htm>

Soweit sich die Eigentümer mehrerer Parzellen für eine Übertragung der Ausnützung zugunsten des Gesuchstellers einigen, ist für jede Übertragung ein Formular auszufüllen und zu unterzeichnen.

Für den Fall, dass die Parzellen, zwischen denen die Übertragung der Ausnützung vorgenommen wird, dem gleichen Eigentümer gehören, so hat dieser die Vereinbarung gegenüber jedem seiner Artikel zu unterzeichnen.

4. Verfahren

- a. Wenn die Übertragung der Ausnützung im Rahmen eines Baugesuchsdossiers erfolgen soll, so wird die Vereinbarung erstellt, unterschrieben und dem Baugesuchsdossier beigelegt. Die Oberamtsperson lässt, nachdem ihr Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist, die Anmerkung im Grundbuch eintragen. In der Vereinbarung ist der Oberamtsperson die Befugnis zu erteilen, die Eintragung dieser Anmerkung vorzunehmen.
- b. Soweit eine Übertragung der Ausnützung im Rahmen einer Grenzänderung oder Parzellenteilung erfolgen soll, ist dafür neben dem Verbal eine separate Vereinbarung auszuarbeiten. Diese ist dem BRPA zusammen mit dem Verbal zu übermitteln. Das Gutachten des BRPA wird dem patentierten Geometer mitgeteilt. Dieser stellt, basierend auf der Vereinbarung über die Übertragung der Ausnützung, in seinem Verbal das Gesuch um Eintragung der Anmerkung im Grundbuch. Die Vereinbarung zur Übertragung der Ausnützung (in drei Exemplaren) ist dem Verbal beizulegen. Eines der Exemplare wird zusammen mit dem Verbal beim Grundbuchamt hinterlegt. Die beiden anderen Exemplare sind, versehen mit der Eintragungsbestätigung, durch den Geometer dem Oberamt und dem BRPA zu übermitteln.

5. Auftrag ans Grundbuchamt

Im Auftrag ans Grundbuchamt müssen enthalten sein:

- > der Text der Anmerkung: "Übertragung der Ausnützung gemäss Art. 131 RPBG";
- > die Angabe der betroffenen Grundstücke;
- > die Referenznummer der betreffenden Baubewilligung oder das Datum des Teilungsverbals;
- > die Angabe, wer die Gebührenrechnung des Grundbuchamts zu tragen hat;
- > die Vollmachtserteilung an die Oberamtsperson oder an den Geometer, damit die betreffende Person die Anmerkung im Grundbuch eintragen lassen kann.

6. Situationsplan

Gemäss Art. 131 Abs. 2 RPBG muss bei jedem Baugesuch für ein von einer Ausnutzungsübertragung betroffenes Grundstück auf dem Katastersituationsplan die erworbene oder abgetretene Ausnützung angegeben werden.

Es wird diesbezüglich auf die Richtlinien der RUBD für Baubewilligungsgesuche, S. 7, verwiesen: "erworbene Ausnützung, respektive abgetretene Ausnützung von xxx m²", gemäss dem Text in der Anmerkung.

7. Löschung der Anmerkung

Gemäss Art. 131 Abs. 1 RPBG kann die Anmerkung im Grundbuch nur mit der Zustimmung der Oberamtsperson gelöscht werden. Vorderhand wird das Gutachten der Gemeinde eingeholt.

II. Art. 53 RPBR

1. Kontext

Art. 53 Änderung der Grenzen und Teilung einer Parzelle

Bei der Erstellung eines Änderungs- oder Teilungsverbals für eine Parzelle in der Bauzone vergewissert sich der patentierte Geometer oder die patentierte Geometerin, dass die Zonen- und Bauvorschriften eingehalten werden. Dazu hört sie oder er vorgängig die Gemeinde an.

Während die alte Gesetzgebung die Verantwortung für die Kontrolle den Eigentümern zuwies, wird in Art. 53 RPBR den patentierten Geometern und den Gemeinden eine neue Aufgabe zugeteilt. Diese Lösung wurde gewählt, um dem Gemeinwesen eine Kontrollmöglichkeit im Rahmen der privatrechtlichen Vorkehrungen zu geben und ebenfalls damit Gesetzeswidrigkeiten nicht erst im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs auftauchen.

Das vorliegende Dokument soll aufzeigen, welche Konsequenzen diese Bestimmung für die Geometer und Gemeinden zeitigt. Zudem wird darin festgelegt, wer für was zuständig ist und wie sich der Verfahrensablauf gestalten soll.

2. Anwendungsbereich

Das beschriebene Verfahren ist nicht anwendbar:

- a. auf unbebaute Parzellen und solche, für welche keine Baubewilligung erteilt wurde oder für welche keine Übertragung der Ausnützung im Grundbuch eingetragen ist; in diesem Fall hat der Geometer der Gemeinde eine Kopie des Verbals zu übergeben;
- b. bei Änderungen oder Teilungen von Grundstücken, die sich ausserhalb der Bauzone befinden;
- c. bei Änderungen oder Teilungen von Grundstücken, die sich entweder beim Bau oder der Änderung einer öffentlichen Strasse, welche im Plangenehmigungsverfahren nach dem Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (StrG; SGF 741.1) oder sich aus einer Massnahme in Anwendung des Gewässergesetzes vom 18. Dezember 2009 (GewG, SGF 812.1) ergeben;
- d. auf selbständige und dauernde Rechte;
- e. auf gerinfügige Grenzänderungen im Rahmen neuer Vermessungen;
- f. wenn die Parzellengrenzen, wie sie sich aus dem Verbal ergeben, mit den Grenzen, wie sie in den Plänen des Baubewilligungsdossiers vorgesehen und von der zuständigen Behörde bewilligt wurden, übereinstimmen; in diesem Fall muss der Geometer die Gemeinde nicht konsultieren.

3. Verfahren

Das Verfahren läuft folgendermassen ab:

- a. Der patentierte Geometer übermittelt das Vorhaben zur Grenzänderung oder zur Parzellenteilung der zuständigen Gemeindebehörde, d.h. vorliegend dem Gemeinderat.
- b. Die Gemeinde überprüft innert einer Frist von 15 Tagen, ob bei der Grenzänderung oder Parzellenteilung die Zonenvorschriften und Bauvorschriften respektiert werden. Kann die Prüfung aufgrund fehlender Dokumente nicht vorgenommen werden, so kann die Gemeinde vom Gesuchsteller verlangen, die nötigen Dokumente nachzureichen.

- c. Der Gemeinderat bestätigt, dass die vom Geometer projektierte Grenzänderung oder Parzellenteilung die Zonen- und Bauvorschriften einhält. Dennoch hat der Gemeinderat das Baubewilligungsverfahren vorzubehalten.
- d. Der Geometer erstellt das endgültige Grenzänderungs- oder Teilungsverbal und bestätigt, dass Art. 53 RPBR gemäss den vorliegenden Richtlinien eingehalten wird.
- e. Soweit die Gemeinde der Ansicht ist, dass es unverhältnismässig wäre auf der Grundlage der Zonenbestimmungen eine Berechnung zu verlangen (nicht vorhandene oder lückenhafte Grundlagen...), so kann diese ausnahmsweise ihre Zustimmung für die Grenzänderung oder Parzellenteilung auch ohne eine Solche erteilen. Jedoch hat sie das Baubewilligungsverfahren vorzubehalten. Der Geometer behandelt das Gesuch nach Bst. d.

4. Aufgabenteilung

4.1. Aufgabe der Gemeinde

Die Gemeinde hat im Rahmen der Grenzänderung oder Parzellenteilung zu überprüfen, ob die Zonen- und Bauvorschriften eingehalten sind und nachfolgend die Bestätigung dem Geometer zu übermitteln (die Ausnahme gemäss Punkt 3.e ist vorbehalten).

4.2. Aufgabe des Geometers

Der patentierte Geometer überprüft, ob das Projekt zur Grenzänderung oder Parzellenteilung gemäss den vorliegenden Richtlinien dem Art. 53 RPBR unterliegt; falls ja, übermittelt er das Projekt zur Grenzänderung oder Parzellenteilung der Gemeinde und verlangt deren Bestätigung.

5. Gebühren

Auf der Grundlage eines angenommenen und genehmigten Gemeindereglements gemäss der Gemeindegesetzgebung (Art. 61 Abs. 1 RPBG), kann die Gemeinde für die Überprüfung von Dossiers, die ihr im Zusammenhang mit Art. 53 RPBR unterbreitet werden, Verwaltungsgebühren erheben.

6. Ziffern

Soweit die Ziffern nicht eingehalten werden, erstellt der Geometer in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung zur Übertragung der Ausnützung (siehe I).

7. Gesetzliche Grenzabstände

Sind die Grenzabstände nicht eingehalten, erstellt der Geometer in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern bei Bedarf eine Vereinbarung zur Abweichung von den gesetzlichen Abstandsvorschriften.

Wichtiger Hinweis

Die Grenzänderung oder Parzellenteilung bleibt ein Akt des Privatrechts. Die Kontrolle der zuständigen Behörden im Rahmen eines Baubewilligungsgesuchs bleibt vorbehalten.


Pascal Achy
Generalsekretär