



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Chorherrengasse 17, 1701 Freiburg

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/rubd

Réf: PR/MS/ja

Freiburg, - 6. MRZ. 2019

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

Mit den vorliegenden Richtlinien soll der gesetzliche Rahmen, der Verfahrensablauf und die Aufgabenteilung betreffend 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) präzisiert werden, welche den Einsatz von Geometern, Gemeinden und Grundbuchverwaltern auf ein Gesuch des Eigentümers hin erfordern. Es handelt sich diesbezüglich um die Artikel 53 RPBR (Änderung der Grenzen und Teilung einer Parzelle) und Artikel 131 RPBG (Übertragung der Ausnützung).

I. Art. 53 Abs. 1 RPBR

1. Kontext

Art. 53 Abs. 1 RPBR hat den folgenden Wortlaut:

¹ 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 auch, 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 welche Aufgabe zuständig ist und wie sich der Verfahrensablauf gestaltet.

2. Verfahren

Das Verfahren läuft folgendermassen ab:

- a. Der patentierte Geometer oder die patentierte Geometerin übermittelt das Vorhaben zur Parzellenteilung oder zur Grenzänderung der zuständigen Gemeindebehörde, vorliegend dem Gemeinderat;
- b. Die Gemeinde überprüft innert einer Frist von 15 Tagen, ob die Zonenvorschriften und Bauvorschriften durch die Grenzänderung oder die Parzellenteilung respektiert werden.

Kann die Prüfung aufgrund fehlender notwendiger Dokumente nicht vorgenommen werden, so kann die Gemeinde vom Gesuchsteller oder von der Gesuchstellerin verlangen, die nötigen Dokumente nachzureichen. Der Gemeinderat bestätigt, dass die vom Geometer oder von der Geometerin projektierte Parzellenteilung oder Grenzänderung die Zonen- und Bauvorschriften einhält. Dennoch hat der Gemeinderat das Baubewilligungsverfahren vorzubehalten;

- c. Der Geometer oder die Geometerin erstellt das endgültige Grenzänderungs- oder Teilungsverbal und bestätigt, dass Art. 53 RPBR gemäss den vorliegenden Richtlinien eingehalten wird;
- d. 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 sie ausnahmsweise ihre Zustimmung für die Parzellenteilung oder Grenzänderung auch ohne eine solche erteilen. Der Geometer oder die Geometerin behandelt das Gesuch nach Bestimmung c.

3. Anwendungsbereich

Die Bestätigung der Gemeinde ist nicht erforderlich in den folgenden Fällen:

- a. Änderungen oder Teilungen von Grundstücken, die sich ausserhalb der Bauzone befinden;
- b. 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;
- c. Begründung eines sdR (selbständiges und dauerndes Recht);
- d. Geringfügige Grenzänderungen im Rahmen neuer Vermessungen.

4. Aufgabenteilung

4.1. Aufgabe des Geometers oder der Geometerin

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

Wenn ein Grundstück, das Gegenstand einer Teilung oder Grenzänderung bildet, mit einem in das Grundbuch aufgenommenen sdR belastet ist, muss nur der Artikel, der sich auf die Liegenschaft bezieht, im Verbal erwähnt werden.

4.2. Aufgabe der Gemeinde

Die Gemeinde hat zu überprüfen, ob die Zonen- und Bauvorschriften im Rahmen der Grenzänderung oder Parzellenteilung eingehalten sind und ihre Bestätigung nachfolgend dem Geometer oder der Geometerin zu übermitteln (die Ausnahme gemäss Punkt 2d. ist vorbehalten).

Wenn die Gemeinde im Rahmen ihrer Überprüfung feststellt, dass eine Vereinbarung zur Übertragung der Ausnützung (siehe II.) notwendig ist, kann sie ihre Bestätigung mit einer Bedingung versehen, wonach diese Vereinbarung gleichzeitig mit dem Verbal einzureichen ist. In diesem Fall informiert sie den Geometer oder die Geometerin darüber und spricht mit ihm oder ihr die zu ergreifenden Massnahmen ab.

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 oder die Geometerin in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer oder den Grundeigentümern eine Vereinbarung oder mehrere Vereinbarungen zur Übertragung der Ausnützung (siehe II).

7. Gesetzliche Grenzabstände

Wenn die Grenzabstände nicht eingehalten sind, erstellt der Geometer oder die Geometerin in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer oder den Grundeigentümern bei Bedarf eine Vereinbarung oder mehrere Vereinbarungen zur Abweichung von den gesetzlichen Abstandsvorschriften.

<https://www.fr.ch/de/brpa/raum-planung-und-bau/raum/abweichung-hinsichtlich-der-grenzabstandsvorschriften>

Wichtiger Hinweis

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

II. 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 der Zustimmung der Oberamtsperson gelöscht werden kann.*

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

Aufgrund von Art. 131 RPBG können die Grundeigentümer vereinbaren, die Geschossflächenziffer (GFZ), die Baumassenziffer (BMZ), die Überbauungsziffer (ÜZ) und/oder die Grünflächenziffer (GZ) von ihrem Grundstück oder ihren Grundstücken auf ein

benachbartes oder naheliegendes Grundstück oder benachbarte oder naheliegende Grundstücke innerhalb derselben Zone zu übertragen. Die Übertragung kann nur mittels einer Anmerkung im Grundbuch erfolgen.

2. Anwendungsbereich

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

3. Vereinbarung

Auf der Internetseite des Bau- und Raumplanungsamts (BRPA) steht eine Mustervereinbarung zur Verfügung:

<https://www.fr.ch/de/brpa/raum-planung-und-bau/raum/vereinbarung-zur-uebertragung-der-ausnuetzung>

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

Für den Fall, dass die Parzellen, zwischen denen die Übertragung der Ausnutzung vorgenommen wird, demselben Eigentümer oder derselben Eigentümerin gehören, so hat dieser oder diese die Vereinbarung gegenüber jedem seiner Artikel zu unterzeichnen.

4. Verfahren

Wenn die Übertragung der Ausnutzung gleichzeitig mit einem Baugesuchsdossier 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.

In Anwendung von Art. 53 Abs. 2 RPBR ist, wenn eine Übertragung der Ausnutzung gleichzeitig mit einer Änderung oder Parzellenteilung erfolgen soll, dafür neben dem Verbal eine separate Vereinbarung auszuarbeiten. Der Geometer oder die Geometerin unterbreitet diese mit dem Verbalplan der Gemeinde. Bei einem günstigen Gutachten der Gemeinde erstellt der Geometer oder die Geometerin das Verbal und stellt den Antrag für eine Eintragung der Vereinbarung in das Grundbuch. Er oder sie legt dem Verbal die Vereinbarung, den Verbalplan und das Gemeindegutachten in drei Exemplaren bei. Sobald das Grundbuchamt die Eintragung vorgenommen hat, übermittelt der Geometer oder die Geometerin ein Exemplar der Vereinbarung mit dem Verbalplan und dem Gemeindegutachten an das Oberamt und ein weiteres Exemplar an das BRPA.

5. Auftrag an das Grundbuchamt

Im Auftrag an das Grundbuchamt müssen enthalten sein:

- > der Text der Anmerkung: "Übertragung der Ausnutzung gemäss Art. 131 RPBG";

- > die Angabe der betroffenen Grundstücke;
- > der Verweis auf 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 oder die Geometerin, 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 Ausnutzung angegeben werden.

7. Löschung der Anmerkung

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



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

