

Sitzung vom 22. Oktober 2025

**1029. Anfrage (Innenverdichtung und nicht mehr gültige
Dienstbarkeiten nach Art. 976c ZGB)**

Kantonsrat Dieter Kläy, Winterthur, hat am 30. Juni 2025 folgende Anfrage eingereicht:

Erschwinglicher Wohnraum wird immer knapper. Fünf Volksinitiativen zum Thema Wohnen sind im Kanton Zürich derzeit hängig. Eine qualitätsvolle Innenverdichtung ist Teil der Lösung für den dringend benötigten Wohnraum. Mittlerweile längst überholte Dienstbarkeiten können aber die rasche Innenverdichtung verhindern. Denn privatrechtlich vereinbarte Dienstbarkeiten auf Grundstücken aus der Zeit vor der Einführung des ZGB können zu Konflikten mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften führen. Für die angestrebte Innenverdichtung ist es wichtig, dass, nicht mehr gültige Dienstbarkeiten rasch gelöscht werden. Art. 975c ZGB sieht vor, dass wenn sich in einem bestimmten Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und deswegen eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Voroder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden sind oder die Lage nicht mehr bestimmbar ist, die vom Kanton bezeichnete Behörde die Bereinigung in diesem Gebiet anordnen kann. Die Einzelheiten und das Verfahren regeln die Kantone. Sie können die Bereinigung weiter erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften erlassen. Die Löschung der Dienstbarkeiten kann dabei von Amtes wegen bei zweifelsfrei bedeutungslos gewordenen Dienstbarkeiten erfolgen. Oder sie kann «halbamtlich» erfolgen, indem das Grundbuchamt den Löschungs willen den Berechtigten mitteilt. Ohne Einsprache erfolgt die Löschung.

Im Kanton Zürich ist das öffentliche Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB bislang noch nicht umgesetzt worden.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Weshalb ist die öffentliche Bereinigung von nicht mehr gültigen Dienstbarkeiten im Kanton Zürich noch nicht durchgeführt worden?
2. Wie beurteilt der Regierungsrat das Potenzial für eine rasche Verdichtung und für eine rationellere Bodennutzung, wenn bauhinderliche Dienstbarkeiten beseitigt werden?
3. Ist der Regierungsrat gewillt, die Löschung von nicht mehr gültigen oder inhaltlich überholten Dienstbarkeiten an die Hand zu nehmen? Wenn ja, wann und wie?

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Dieter Kläy, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die Aufgaben des Grundbuchamtes, und damit insbesondere die Führung des Grundbuchs, obliegen im Kanton Zürich den Notariaten (§ 1 Abs. 1 lit. b Notariatsgesetz [NotG, LS 242]. Die zürcherischen Notariate sind Teil der Judikative. Unmittelbare Aufsicht über die Amtsführung der Notariate übt das Notariatsinspektorat aus. Das Notariatsinspektorat ist dem Obergericht angegliedert (§ 35 Abs. 1 und 2 NotG).

Die Anfrage betrifft das «öffentliche Bereinigungsverfahren» nach Art. 976c ZGB. Das Verfahren bezweckt die Entlastung des Grundbuchs von rechtlich bedeutungslosen Einträgen. Im Unterschied zu den Löschungen nach Art. 976, 976a und 976b ZGB erfolgt die Bereinigung hier nicht spezifisch und je einzeln pro Grundstück, sondern im Interesse der Effizienz im Rahmen eines Verfahrens, in das gleichzeitig mehrere Grundstücke einbezogen werden. Die Kantone regeln die Einzelheiten und das Verfahren der öffentlichen Bereinigung (Art. 976c Abs. 3 ZGB). Dies räumt den Kantonen die Möglichkeit ein, die Bereinigung weiter zu erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften zu erlassen.

Die Durchführung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens setzt zum einen voraus, dass sich in einem bestimmten Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und mehrere Grundstücke betroffen sind. Zu denken ist beispielsweise an Umzonungen (z. B. Überbauung einer früher landwirtschaftlich genutzten Bodenfläche). Voraussetzung für das öffentliche Bereinigungsverfahren ist zum anderen, dass Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden sind oder die Lage nicht mehr bestimmbar ist. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang etwa alte, aus der Zeit landwirtschaftlicher Nutzung stammende Dienstbarkeiten wie beispielsweise Weg-, Quellen- oder Brunnenrechte, die keine Bedeutung mehr haben. Auf der anderen Seite sind Dienstbarkeiten nicht schon deshalb ganz oder teilweise hinfällig geworden, weil sie der Innenverdichtung entgegenstehen. So sind etwa sogenannte «Villenservitute» häufig gerade deshalb errichtet worden, um einer Verdichtung entgegenzuwirken. Die berechtigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben vielfach nach wie vor ein Interesse am Fortbestand solcher Dienstbarkeiten – ihr Entzug müsste daher auf dem Weg der Enteignung erfolgen.

Das zuständige Notariatsinspektorat befragte anlässlich der vorliegenden Anfrage die Notariate und Grundbuchämter. Die Umfrage ergab, dass ein überwiegender Teil der Notariate und Ämter in Bezug auf den eigenen Amtskreis keinen Bedarf bzw. keine Notwendigkeit für ein öffentliches Bereinigungsverfahren erkennen. Zwar bestünden Dienstbarkeiten, die ihre Daseinsberechtigung verloren hätten. Es handle sich dabei aber regelmässig um einzelne bestimmte Dienstbarkeiten, nicht um eine «grössere Zahl» im Sinne von Art. 976c Abs. 1 ZGB. Soweit Fälle existierten, in denen tendenziell mehrere Dienstbarkeiten zur Diskussion stünden, lägen diese regelmässig in Landwirtschaftszonen, nicht aber in Baugebieten. Zusammengefasst hätten keine «Gebiete» mit einer «grösseren Zahl» von ganz oder teilweise hinfälligen Dienstbarkeiten ausgemacht werden können, bei denen mit einem öffentlichen Bereinigungsverfahren eine rasche Innenverdichtung realisiert werden könnte.

Bleibt der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass das Amt für Raumentwicklung 2021 eine Vielzahl von Dienstbarkeiten löschen liess, die ursprünglich aus Gründen des Denkmalschutzes errichtet worden waren, im Verlauf der Zeit aber hinfällig wurden. Im Knonaueramt kam es dabei zu 113, im Furttal zu 26 und im Unterland zu 182 seriellen Löschungen.

Zu Fragen 2 und 3:

Wie bei der Beantwortung der Frage 1 bereits ausgeführt, wird das Grundbuch im Kanton Zürich von den Notariaten geführt. Die Notariate sind Teil der Judikative. Der Regierungsrat gibt daher im Wesentlichen die Position des Obergerichts bzw. des Notariatsinspektorates wieder, wenn er feststellt, dass wenig Potenzial für die Anwendung eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens nach Art. 976c ZGB besteht mit dem Ziel, eine rasche Verdichtung und rationellere Bodennutzung herbeizuführen (vgl. Beantwortung der Frage 1).

Lediglich der Vollständigkeit halber und ergänzend weist der Regierungsrat darauf hin, dass im Kanton derzeit keine weitergehenden Rechtsgrundlagen bestehen, die es erlaubten, «bauhinderliche» Dienstbarkeiten in grosser Zahl zu löschen. Die übrigen Anwendungsfälle der erleichterten Löschung von Einträgen im Grundbuch (nach Art. 976–976c ZGB) sind für Einzelfälle konzipiert und betreffen nicht eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten. Dasselbe gilt auch für die Möglichkeit, Dienstbarkeiten im Rahmen eines Quartierplanverfahrens – gegen Entschädigung – auf dem Weg der Enteignung aufzuheben, wenn sie der Verwirklichung der Quartierplanziele entgegenstehen (§ 139 Planungs- und Baugesetz [LS 700.1]).

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Justiz und des Innern.

Vor dem Regierungsrat

Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli