

**DEPARTEMENT  
VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**

Abteilung Register und Personenstand

Vermessungsamt

8. Oktober 2020

**FACT SHEET**

**Erfassung der Gebäude (Kleinbauten) in der amtlichen Vermessung**

---

**1. Rechtliche Grundlagen**

- Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV)<sup>1</sup> vom 18. November 1992  
[Art. 6](#) Datenmodell der amtlichen Vermessung
- Technische Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung (TVAV)<sup>2</sup> vom 10. Juni 1994  
[Art. 10](#) Erhebungskriterien
- Technische Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung (TVAV) vom 10. Juni 1994  
[Art. 14](#) Gebäude (*als Gebäude gelten Gebäude im Sinne von Artikel 2 Buchstabe b der Verordnung vom 9. Juni 2017 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister*)
- Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR)<sup>3</sup> vom 9. Juni 2017 [Art. 2](#) Begriffe
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, [BauG](#))<sup>4</sup> vom 19. Januar 1993  
§ 59 Abs. 1 Bewilligungspflicht
- Bauverordnung ([BauV](#))<sup>5</sup> vom 25. Mai 2011  
§ 49 Abs. 2 lit. d Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 59 BauG)
- [Weisung](#) zur Erfassung der Gebäude in der amtlichen Vermessung (AV) und im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR); Kapitel 2 «Gesetzliche Grundlagen und Referenzdokumente»; Kapitel 3 «Gebäudedefinition»
- [Handbuch AV93](#); Register 10; Detaillierungsgrad in der amtlichen Vermessung - Informationsebene Bodenbedeckung und Einzelobjekte; Kapitel 3.1 «Gebäude» und Register 9; TR Gebäudeinformationen

---

<sup>1</sup> SR 211.432.2

<sup>2</sup> SR 211.432.21

<sup>3</sup> SR 431.841

<sup>4</sup> SAR 1731.100

<sup>5</sup> SAR 713.121

## 2. Aufnahmewürdigkeit von Kleinbauten / Fahrnisbauten

Die Definition der Aufnahmekriterien für Kleinbauten ist seit Jahrzehnten nicht eindeutig geregelt und führt deshalb immer wieder zu Fragen. Die Zusammenstellung der verschiedenen Definitionen aus den geltenden Bestimmungen zeigt folgendes:

Gemäss TVAV sind Objekte zu erheben, wenn sie einer Bewilligungs- oder Auflagepflicht unterstehen. Im kantonalen BauG ist festgehalten, dass grundsätzlich alle Bauten einer Bewilligung bedürfen, Kleinstbauten (z. B. Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche bis 5 m<sup>2</sup> sind von der Bewilligungspflicht jedoch ausgenommen (BauV). Im Weiteren definiert die TVAV als Gebäude, wenn die Baute auf Dauer angelegt, mit dem Boden festverbunden und überdacht ist. Sogenannte Fahrnisbauten erfüllen somit das Aufnahmekriterium nicht.

Gemäss ZGB (inkl. Kommentare) ist eine Fahrnisbaute *ohne Absicht bleibender Verbindung errichtet, fehlt eine hinreichende Verbindung zum Boden oder herabgesetzte Intensität der Verbindung zwischen Baute und Boden*. Der Bestand einer Fahrnisbaute wird nicht im Grundbuch eingetragen.

Hauptkriterien für die Aufnahme von Gebäuden sind somit die Überdachung, die Fläche (bewilligungspflichtig) und ob es sich um keine Fahrnisbaute handelt. Die Beurteilung einer Fahrnisbaute lässt immer einen gewissen Spielraum. Oft lässt sich bei einer Baute auch nicht klar feststellen, ob oder wie sie mit dem Boden verbunden ist.

Kein Kriterium für die Aufnahme von Bauten ist die Gebäudeversicherung.

Die Definition nach AV93-Handbuch (TR Detaillierungsgrad, Kap. 3.1.3), dass *„auf Dauer angelegte und damit ortsfeste, bewilligungspflichtige Objekte mit einer Fläche ab 6 m<sup>2</sup> immer zu erheben sind, auch wenn sie nicht versichert sind“*, erfüllt sämtliche oben aufgezählte Kriterien.

## 3. Definition Fahrnisbauten (inkl. Beispiele)

Eine Fahrnisbaute, welche nicht dauerhaft mit dem Boden verbunden ist, steht zum Beispiel nur auf Gartenplatten, Sockeln oder anderen lose verlegten Fundamenten. Der Aufbau ist leicht zu demonstrieren, z.B. aus Holz oder Fertigelementteilen.

Die Abgrenzung einer Fahrnis- zu einer Dauerbaute entscheidet die Verbindung zwischen Baute und Boden. Besteht eine stabile physische Verbindung, kann die Baute nicht ohne Zerstörung, Beschädigung oder unverhältnismässigem Aufwand entfernt werden (ZGB).

Das Vermessungsamt ist der Meinung, dass *auf Dauer angelegt und damit ortsfest sowie mit dem Boden fest verbunden* auch für Kleinbauten gilt, welche durch Werkleitungen fest verbunden sind, z.B. Wasser-/Abwasser-/Stromanschluss.

Unwichtige Bauten (Fahrnisbauten im Sinne Art. 677 ZGB) sind nicht aufzunehmen, ausgenommen sie sind Gegenstand von Dienstbarkeiten (z.B. Näherbaurecht, Grenzbaurecht, Überbaurecht).

**Beispiele Fahrnisbauten:**



**Folgende Bauten sind zu erheben:**

Beispiele:



Ist auf massiven Betonfundamenten abgestellt, ortsfest verbunden durch Werkleitungen; hat grössere Bedeutung, da die Baute auf öffentlichem Grund steht.  
Bei einem zeitlich beschränkten Provisorium ohne Werkleitungen kann es als projektiertes Gebäude erfasst und dargestellt werden.



Grösser als 5 m<sup>2</sup>, ortsfest verbunden mit EW-Leitung.

### EO-Objekte:

Die Definition von Unterständen oder Vordächern ist im Handbuch AV93, [TR Detaillierungsgrad](#) beschrieben. Auch temporäre oder teilweise offene Bedachungsarten sind zu erheben, wie folgende

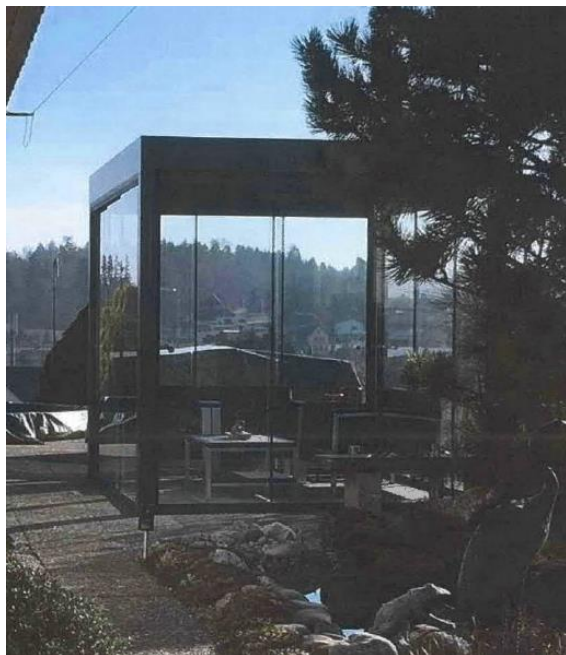
Beispiele:



Die Überdachung ist aufzunehmen. Es handelt sich um eine massive Konstruktion, welche bewilligungspflichtig ist. Das Dach kann mit den Solar-Lamellen geschlossen werden. Die Überdachung dürfte zudem versichert sein.



Die Überdachung ist aufzunehmen, auch wenn das Dach aus einer Markisenkonstruktion besteht. Wie aus der Foto hervorgeht, dient die Markise nicht nur als Sonnen-, sondern auch als Regenschutz und wird deshalb vorwiegend geschlossen bleiben.



Als EO-Unterstand darzustellen, auch wenn teilweise geschlossene Seiten. Ist durch einbetonierte Stützen fest mit dem Boden verbunden.