

Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen

Gemäss ZGB¹⁾ bewirken im Allgemeinen Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes keine Veränderungen Grenzen. Bodenteile, die von einem aufs andere Grundstück gelangen, unterliegen den Bestimmungen über die zugeführten Sachen oder die Sachverbindungen. (Art. 660 ZGB).

Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen werden in der amtlichen Vermessung (AV) im Sinne von Art. 660a ZGB als solche bezeichnet, um langfristig die Rechtssicherheit des Grundeigentums zu erhalten. Es wird der Grundsatz, wonach Bodenverschiebungen keine Änderung der Grenzen bewirken, aufgehoben.

Rechtsunsicherheit <u>ohne</u> Ausscheidung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen	Rechtssicherheit <u>mit</u> Ausscheidung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen
<p>Ohne die Bezeichnung als Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen ist der Grundbuchplan für die Grenzbestimmung massgebend, auch wenn Widersprüche zwischen den Grenzen im Grundbuchplan und den Grenzzeichen im Gelände bestehen (Art. 668 ZGB).</p> <p>Bodenverschiebungen bewirken im Allgemeinen keine Änderung von Grundstücksgrenzen (Art. 660 ZGB). Das kann dazu führen, dass sich zum Beispiel eine Stützmauer oder eine Strasse unbemerkt über die Jahre ins Nachbargrundstück hinein verschieben.</p>	<p>Mit der Bezeichnung als Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen im Sinne von Art. 660a ZGB sind die Grenzzeichen im Gelände für die Grenzbestimmung massgebend. Die Grundstücksgrenzen verschieben sich sozusagen zusammen mit der Bodenverschiebung.</p> <p>Mit der Grenzbestimmung vor Ort wird die Rechtssicherheit des Grundeigentums langfristig erhalten. Eine Stützmauer oder eine Strasse zum Beispiel bleiben dadurch trotz Bodenverschiebungen auf dem eigenen Grundstück. Je nachdem ist die Grenze auch neu festzulegen.</p>

Widersprüche zwischen dem Grundbuchplan und der Wirklichkeit

Dauernde Bodenverschiebungen sind andauernde, langsame, hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Hangbereichen. Die Grenzzeichen, welche ein Grundstück im Gelände markieren, verschieben sich mit den Bodenverschiebungen hangabwärts. Die rechtlich verbindlichen Grenzen im Grundbuchplan ändern dadurch aber nicht. Es kommt zu Widersprüchen zwischen den Grenzen im Grundbuchplan und den Grenzzeichen im Gelände.

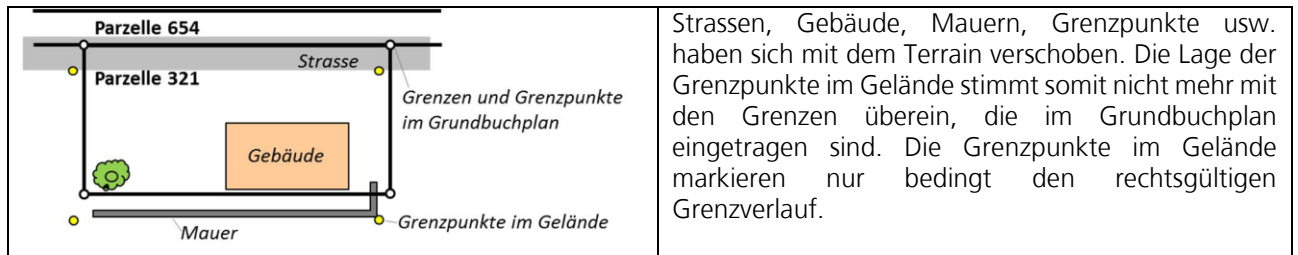
Anmerkung im Grundbuch

Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem vom Regierungsrat erlassenen Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen ist nach Art. 660a Abs. 3 ZGB im Grundbuch anzumerken. Bei den betroffenen Grundstücken wird im Grundbuch die Anmerkung „Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen“ eingetragen. Die betroffenen Gebiete sind in Perimeterplänen ersichtlich und werden auch in den Grundbuchplänen dargestellt. Die Perimeterpläne und die Listen der betroffenen Grundstücke werden beim Grundbuchamt als ergänzende Belege zur Anmerkung hinterlegt.

¹ ZGB: Zivilgesetzbuch (SR 210)

Auswirkungen von Bodenverschiebungen ohne Bezeichnung (schematisches Beispiel)

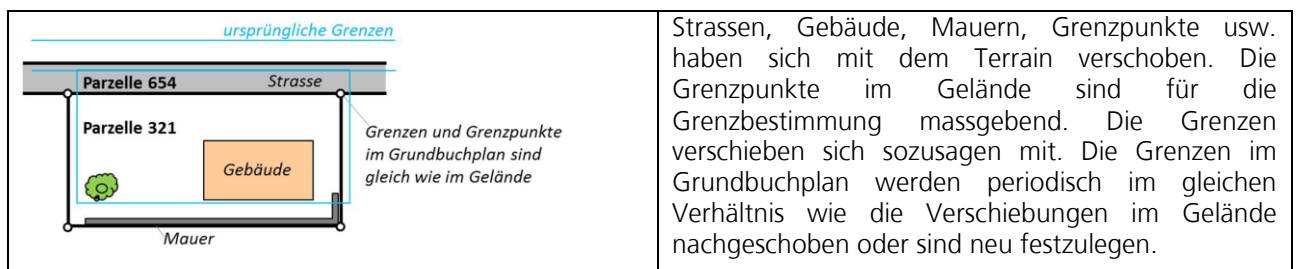
Ein nicht bezeichnetes Gebiet mit Bodenverschiebungen führt in der amtlichen Vermessung und im Grundbuchplan schematisch dargestellt zu folgendem Bild:



Offensichtlich werden diese Widersprüche speziell dann, wenn Grenzen und Grenzpunkte von einem Geometer im Gelände gemäss Grundbuchplan gemessen und markiert werden müssen (gelb markiert in der Skizze).

Auswirkungen von Bodenverschiebungen mit Bezeichnung (schematisches Beispiel)

In einem bezeichneten Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen können die amtliche Vermessung und der Grundbuchplan periodisch lagemässig aktualisiert werden.



In den bezeichneten Gebieten sind die Grenzzeichen im Gelände massgebend

In den vom Kanton bezeichneten Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen gilt der Grundsatz nach Art. 660 ZGB nicht mehr, wonach Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes keine Veränderung der Grenzen bewirken (Art. 660a ZGB). Die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchplanes gilt in diesen Gebieten ebenso wenig (Art. 668 ZGB) wie der öffentliche Glaube des Grundbuchs bezüglich der Grundstücksgrenzen (Art. 973 ZGB). Für die Grenzbestimmung sind in diesen Gebieten in erster Linie die Grenzzeichen massgebend. Die Lage der Grenzzeichen ist im Gelände neu zu bestimmen oder bei Bedarf durch die Grundeigentümer neu festzulegen. Dabei sind die umliegenden Fix- und Grenzpunkte sowie allfällige Bauten (z.B. Gebäude, Mauern, Strassen) zu berücksichtigen. Die tatsächliche Lage im Gelände kann von den Koordinatenwerten im Grundbuchplan oder dem Katasterplan abweichen. Der eigentliche Grenzverlauf wird allerdings nicht verändert.

Vermessungsarbeiten und Wiederholungsmessungen

Die Anmerkung im Grundbuch schafft die rechtliche Grundlage, dass die Eigentumsgrenzen in den bezeichneten Gebieten periodisch lagemässig den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden können. In Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen werden üblicherweise nach 10 bis 20 Jahren wieder grossräumige Messungen von Vermessungszeichen durchgeführt. Damit können die in der Zwischenzeit erfolgten Geländeverschiebungen bestimmt werden. Anhand der Resultate der Wiederholungsmessungen wird beurteilt, ob die Grenzen im Grundbuchplan lagemässig den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Übersicht der Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen in NW und OW

Nidwalden: [Webkarte](#)

Obwalden: [Webkarte](#)

Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Welche Wirkung hat eine Anmerkung «Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen» im Grundbuch?

Eine Anmerkung im Grundbuch hat reinen Informationscharakter. Sie dient zur Information von Käufern und schützt den Verkäufer vor Haftungsansprüchen. Der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs bzw. des Grundbuchplans wird mit dieser Anmerkung aufgehoben (Art. 973 Abs. 2 ZGB).

In welchem Verhältnis steht der Nutzen der Bezeichnung als Gebiet mit Bodenverschiebungen im Grundbuch zu einer möglichen Wertminderung der Grundstücke?

Durch den Eintrag im Grundbuch wird die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen offenkundig. Bodenverschiebungen können allenfalls – unabhängig von einem Eintrag im Grundbuch – den Wert eines Grundstücks mindern. Eine allfällige Wertminderung eines Grundstücks kann nicht generell abgeschätzt werden. Sie dürfte jedoch kleiner sein, als jener Schaden, der entstehen kann, wenn kein Perimeter bezeichnet wird oder Bodenverschiebungen gar verschwiegen würden. Durch die Anmerkung im Grundbuch bleibt die Rechtssicherheit des Grundeigentums für Grundeigentümer und Dritte erhalten.

Wie wurden die Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen erhoben und abgegrenzt?

Die Abgrenzungen der Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen wurden hauptsächlich auf den vermessungstechnischen Grundlagen der Erneuerung der amtlichen Vermessung, der Naturgefahrenkarte und lokalen Gegebenheiten (beispielsweise Geländeformen oder fließende Gewässer) festgelegt. Wenn immer möglich und sinnvoll werden für die Abgrenzung bestehende Grundstücksgrenzen verwendet. Im Prozess eingebunden sind der Nachführungsgeometer, die Gemeinde und die kantonalen Fachstellen.

Die Kriterien für eine Ausscheidung des Gebiets ergibt sich über die Richtwerte im Zusammenhang mit den Toleranzen der amtlichen Vermessung (insbesondere Unterscheidung zwischen überbaute Gebiete und Bauzonen und Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiete). Der Richtwert zum Beispiel im Baugebiet besagt, dass eine mittlere Bewegung grösser als 1cm pro Jahr vorliegen muss für eine mögliche Ausscheidung.

Was geschieht mit den Vermessungsdaten in den bezeichneten Gebieten?

In den bezeichneten Gebieten mit Bodenverschiebungen werden die Vermessungsdaten (inklusive Grundstücksgrenzen) an die neue, hangabwärts verschobene Situation angepasst. Damit werden bestehende Widersprüche zwischen den Grenzen im Grundbuchplan und den Abgrenzungen auf dem Grundstück derzeit für die nächsten 10 bis 20 Jahre weitgehend behoben.

Gibt es Auswirkungen auf weitere GIS-Themen wie Nutzungs- und Schutzzonen

Nicht nur die Gebäude und Grundstücksgrenzen, sondern auch die mit den Grundstücken verbundenen Nutzungs- und Schutzzonen und weitere GIS-Themen werden anschliessend an die neue hangabwärts verschobene Situation angepasst.

Wer trägt die Kosten?

Die Kosten für die Bezeichnung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen in der amtlichen Vermessung und die Grundbuchgebühren für den Eintrag der Anmerkung im Grundbuch werden vom Kanton finanziert.

Die Kosten der Erneuerung der amtlichen Vermessung werden durch die Gemeinde, den Bund und den Kanton finanziert.

Werden die Grenzen in Zukunft periodisch nachgeführt oder genügt der Hinweis im Grundbuch?

Die Anmerkung im Grundbuch schafft die rechtliche Grundlage, dass sich die Eigentumsgrenzen in den bezeichneten Gebieten mit den Verschiebungen des Geländes ändern. In Zukunft sind in diesen Gebieten für alle Vermessungsarbeiten der amtlichen Vermessung die aktuellen Gegebenheiten im Gelände massgebend. Üblicherweise werden nach 10 – 20 Jahren wieder grossräumige Messungen von Vermessungszeichen ausgeführt. Anhand der Resultate der Wiederholungsmessungen wird beurteilt, ob die Grenzen im Grundbuchplan und die anderen Vermessungsdaten periodisch nachgeführt bzw. erneut angepasst werden müssen.