

Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen

Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen werden in der amtlichen Vermessung (AV) im Sinne von Art. 660a ZGB¹ als solche bezeichnet, um langfristig die Rechtssicherheit des Grundeigentums zu erhalten.

Dauernde Bodenverschiebungen erfolgen langsam und meist gleichmässig

Bei dauernden Bodenverschiebungen sind häufig kaum Anzeichen von Bewegungen (z.B. Risse an Bauten) erkennbar, weil die unmittelbare Nachbarschaft die gleichen Verschiebungen erfährt. Wegen der langsamen und meist gleichmässigen Verschiebungen besteht keine unmittelbare Gefahr für Objekte und Personen. Die Verschiebungen lassen sich mit Bezug auf die Landeskoordinaten oder bei grösseren Verschiebungen auch im Vergleich mit Luftbildern feststellen. Bereiche mit dauernden Bodenverschiebungen sind in der Naturgefahrenkarte grösstenteils als Rutschgebiete mit meist geringer oder mittlerer Gefährdung erfasst.

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.

Rechtsunsicherheit ohne Bezeichnung

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).

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.

Rechtssicherheit mit Bezeichnung

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.

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.

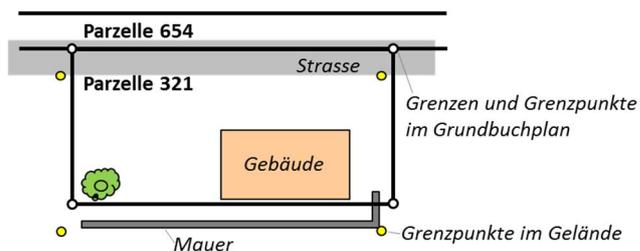
Anmerkung im Grundbuch

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:

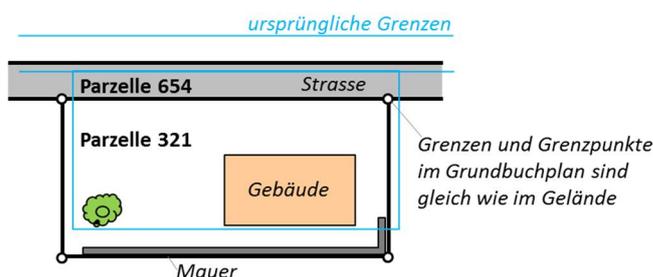


Strassen, Gebäude, Mauern, Grenzpunkte usw. haben sich mit dem Terrain verschoben. Die Lage der Grenzpunkte im Gelände stimmt somit nicht mehr mit den Grenzen überein, die im Grundbuchplan eingetragen sind. Die Grenzpunkte im Gelände markieren nur bedingt den rechtsgültigen Grenzverlauf.

Offensichtlich werden diese Widersprüche speziell dann, wenn Grenzen und Grenzpunkte von einem Geometer im Gelände gemäss Grundbuchplan gemessen und markiert werden müssen.

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.



Strassen, Gebäude, Mauern, Grenzpunkte usw. haben sich mit dem Terrain verschoben. Die Grenzpunkte im Gelände sind für die Grenzbestimmung massgebend. Die Grenzen verschieben sich sozusagen mit. Die Grenzen im Grundbuchplan werden periodisch im gleichen Verhältnis wie die Verschiebungen im Gelände nachgeschoben oder sind neu festzulegen.

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. Als Grenzlinie gilt weiterhin die Gerade oder ein Kreisbogen zwischen zwei Grenzpunkten.

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.

Schwyz, August 2019

gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen sind im AV-Handbuch des Kantons Schwyz www.sz.ch/vermessung à [Handbuch AV](#)

Weitere Informationen

www.sz.ch/vermessung Kontakt: Matthias Bless, Tel. 041 819 25 44