Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 80 (1982)

Heft: 7

Artikel: Über Berichtigungsmutationen

Autor: Matthias, H.J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-231170

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 01.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Über Berichtigungsmutationen

H. J. Matthias

In Anlehnung an GBV Art. 98ff. [1], mit denen die Berichtigung von Grundbucheinträgen geregelt wird, spricht man von Berichtigungsmutationen. Mit ihnen werden Fehler berichtigt, die im Laufe der Zeit in verschiedenen Operatsteilen von genehmigten und öffentlich anerkannten Parzellarvermessungen in Erscheinung treten.
Dieser Aufsatz ist dem Scriptum über ‹Amtliche Vermessungswerke› des Autors entnommen, Kapitel 6, ‹Nachführung der Parzellarvermessung›.

Conformément à l'ordonnance sur le registre foncier art. 98 et suivants [1], qui règle la rectification des réquisitions au registre foncier, on parle de mutations rectificatives. Celles-ci permettent de corriger des erreurs qui apparaissent à la longue dans les documents de mensurations parcellaires officiellement approuvés.
Cet article est tiré du traité de l'auteur sur ‹les Mensurations Officielles›, chapitre 6, ‹Conservation de la Mensuration Parcellaire›.

1. Begriff, Ursachen. Kategorien von Fehlern vom rechtlichen und vom vermessungstechnischen Standpunkt

1.1 Zeitpunkt der Entstehung

- Bei der Neuvermessung
- Bei Nachführungsarbeiten

1.2 Massgebliche vermessungstechnische Fehlerarten

- Grobe Fehler wegen mangelnder Aufmerksamkeit und ungenügenden unabhängigen Kontrollen. Mit andern Worten: Mangelhafte Zuverlässigkeit des Mess- und Auswertesystems
- Bisweilen können auch systematische Fehler Ursache sein

1.3 Gemeinsame Merkmale

- Die Fehlergrenzen für irgend ein Operationsteil werden signifikant überschritten
- Die Wirklichkeit, d. h. die Gegebenheiten im Gelände, stimmt nicht mit den Resultaten der Vermessung – Koordinaten, Pläne, liegenschaftsbeschreibende numerische Angaben in Registern und Tabellen – überein.

Diese letzte Aussage birgt natürlich viel technischen und rechtlichen Diskussionsstoff in sich. Es wird in obiger Aussage nämlich angenommen, dass das Landeskoordinatensystem zur ‹Wirklichkeit› gehört.

1.4 Veränderungen der Wirklichkeit

Kleinflächige oder lokale oder regionale Geländeverschiebungen, siehe Ziff. 7

1.5 Fehlerkategorien vom rechtlichen Standpunkt

In Anlehnung an [2] sollen hier vom rechtlichen Standpunkt aus unterschieden werden:

1.5.1 Fehler tatsächlicher Natur

Mit ihnen ist keine Rechtswirkung verbunden. Die Angaben, die fehlerhaft sind, tragen nicht die Vermutung der Richtigkeit in sich. Auch darf sich der gutgläubige Dritte nicht auf diese Angaben verlassen.
Die Angaben betreffen die tatsächliche Beschaffenheit der natürlichen und künstlichen Bodenbedeckung und die Nutzung.
Die Änderung solcher Angaben berührt die Rechtsstellung der Person nicht, der Rechte an den betroffenen Grundstükken zustehen.

1.5.2 Fehler von Angaben mit rechtlicher Bedeutung

Fehler an

- privatrechtlichen Eigentumsgrenzen und Grenzpunkten
- privatrechtlichen Dienstbarkeitsgrenzen
- Hoheits- bzw. Territorialgrenzen.

Die Besonderheit dieser Angaben bzw. der Fehler an ihnen besteht darin, dass die Grenze im Rechtssinn nicht eine natürliche Tatsache ist – ihr Verlauf kann zwar der tatsächlichen Beschaffenheit des Geländes folgen –, sondern der räumlichen Abgrenzung von Rechten, also von nicht sichtbaren Gegebenheiten dient.
Die Darstellung der o. g. Grenzen auf den Originalgrundbuchplänen entspricht den Einträgen im Grundbuchhauptblatt und geniesst, wie diese, den öffentlichen Glauben.

1.5.3 Fehler von Flächenangaben

Die berechnete und eingetragene Fläche ist eine Angabe über eine Grösse tatsächlicher Natur. Grundsätzlich gehören diesbezügliche Fehler deshalb in diese Kategorie. Der wahre Flächeninhalt eines Grundstücks oder eines Teiles davon ist durch die Grenzen im Plan und mittels der Vermarkung im Gelände stets eindeutig und unveränderbar gegeben.
Dennoch wird diese Fehlerart besonders genannt, weil gewisse Rechtswirkungen möglich sind, siehe Ziff. 5.

2. Beispiele (siehe S. 230)

3. Berichtigungsmutation bei Fehlern tatsächlicher Natur

Die Gegenstände derartiger Mutationen sind in Ziff. 1.5.1 erläutert.
Wenn sich ein Vermessungswerk als fehlerhaft erweist, muss der Mangel behoben werden. Die Berichtigung ist nicht nur das Recht, sondern die Pflicht des Kantons und insbesondere des Grundbuchverwalters und des Nachführungsgeometers, die ein einzelnes Werk betreuen [2].
Der Fehler wird in der Regel durch den Grundeigentümer, den Nachführungsgeometer oder den Grundbuchverwalter festgestellt. Die Berichtigungsmutation *läuft von Amtes* wegen. Der Grundeigentümer und am Grundstück dinglich Berechtigte haben sie *in jedem Fall zu dulden,* da ihre Rechtsstellung in keiner Weise berührt wird.
Der Ablauf entspricht demjenigen ordentlicher Mutationen. In einzelnen Fällen ist es zweckmässig, den Grundeigentümer und die dinglich Berechtigten über den Sachverhalt zu informieren und ihnen eine Kopie des Mutationshandrisses zuzustellen.

4. Berichtigungsmutationen bei Fehlern mit rechtlicher Bedeutung

Die Gegenstände derartiger Mutationen sind in Ziff. 1.5.2 behandelt.
Mit Bezug auf das Recht und die Pflicht der Einleitung der Berichtigung derartiger Fehler gilt das bereits in Ziff. 3 Gesagte. Immerhin kann hier die Mutation nicht als Hoheitsakt ablaufen und in gewissem Sinn auch nicht verfügt werden. Die *Mitwirkung der Beteiligten* ist unabdingbar.
Zu den *Beteiligten* sind die Grundeigentümer und die an den betroffenen Grundstücken beschränkt dinglich berechtigten Personen, insbesondere Grundpfandgläubiger und Dienstbarkeitsberechtigte, zu zählen.
Für die *Lösung* der Berichtigung des Fehlers, so dass zwischen Grundbuch, Parzellarvermessung und Zustand in der Wirklichkeit wieder Übereinstimmung besteht, gibt es keine allgemein gültigen Regeln. Die eigentliche Berichtigung des Fehlers ist nicht immer möglich, z. B. dann nicht, wenn inzwischen Bauten entstanden sind oder

Institut für Geodäsie und Photogrammetrie, ETH-Hönggerberg, CH-8093 Zürich, Separata Nr. 33

wenn gutgläubige Dritte Rechte auf Grund der fehlerhaften Einträge erworben haben.
In jedem Fall läuft aber ein Mutationsgeschäft ab mit Mutationstabelle, evtl. mit, evtl. ohne Feldarbeiten.
Gemäss [2] sind für die Einleitung und den Abschluss des Verfahrens folgende Wege möglich:

- Der Nachführungsgeometer und/oder der Grundbuchverwalter und/oder der Kantonsgeometer und der Grundbuchinspektor evtl. unter Beizug eines Notars führen die Verhandlungen mit allen Beteiligten und erreichen eine einvernehmliche Regelung u. U. auch für die Schadenersatzleistungen
- Klage eines oder mehrerer Beteiligter gegen andere Beteiligte auf Berichtigung der Grenzen. Zuständig ist der Zivilrichter. Das Urteil ersetzt die Einwilligung aller Beteiligten bei gütlicher Regelung
- Wenn die gütliche Regelung nicht möglich ist, jedoch keine der Parteien Klage führt, verbleibt allenfalls – die kantonale Rechtspraxis ist dabei massgebend – eine gerichtliche Untersuchung mit nachfolgendem Urteil auf Antrag des Grundbuchverwalters, evtl. des Nachführungsgeometers. U. U. ist auch die Erwirkung einer Verwaltungsverfügung möglich.

2. Beispiele[1)]

Vermessungstechnische Fehler		Fehlerkategorien vom rechtlichen Standpunkt
a	Koordinaten eines Polygonpunkts im Verzeichnis falsch	Verschrieb. Kann wie FTN behandelt werden
b	Polygonpunktnummer im GB-Plan falsch	Verschrieb. Kann wie FTN behandelt werden. Kann u. U. zu empfindlichen Schadenersatzforderungen führen, z. B. bei Höhenangaben für Projektierung und Erstellung eines Bauwerks
c	Assekuranznummer eines Gebäudes im GB-Plan falsch	Verschrieb. Kann wie FTN behandelt werden
d	Parzellennummer auf GB-Plan falsch	Wird in vielen Fällen zu keinen Komplikationen führen, kann aber auch schwerwiegend sein. Muss deshalb grundsätzlich wie FRB behandelt werden
e	Koordinaten eines oder mehrerer Polygonpunkte falsch gerechnet und auf Plan falsch aufgetragen	Verschrieb. Kann wie FTN behandelt werden, wenn sonst keine anderen Bestandteile des Planinhaltes falsch dargestellt sind
f	Wie e, aber als Folge davon sind auch Gebäude und Kunstbauten sowie Bodenbedeckung, Kulturgrenzen und Situationsdetails aller Art falsch dargestellt	FTN, evtl. für einzelne Kulturarten FF
g	wie e, aber als Folge davon auch einzelne Grenzpunkte, Parzellengrenzen, evtl. Dienstbarkeitsgrenzen falsch dargestellt	FRB, evtl. auch FF
h	Grenzzeichen an falschem Ort vermarkt	FRB
i	In Grundbuchplanauszug Grenzpunkt, Grenze oder Gebäude falsch dargestellt	Ist kein Fehler im Vermessungswerk. Kann zu Schadenersatzansprüchen führen
k	Grenzpunkt, Parzellengrenze in GB-Plan falsch dargestellt. Grenzpunktkoordinaten falsch	FRB
l	Gebäude, Kunstbauten, natürliche Bodenbedeckung, Kulturgrenze, einzelne Situationsdetails im GB-Plan falsch, d. h. nicht lagerichtig dargestellt	FTN
m	Parzellenfläche oder Fläche einer Kulturart falsch gerechnet oder in Verzeichnis falsch eingetragen	FF
n	Falsche Massangaben, z. B. Länge einer Grenze, Breite einer Parzelle, Höhe eines Polygonpunktes, ohne dass ein genehmigtes und öffentlich anerkanntes Vermessungswerk vorliegt	wie i

[1)] Es gibt viele Möglichkeiten. Der Leser kann die Liste selber ergänzen.
FTN: Fehler tatsächlicher Natur
FRB: Fehler von Angaben mit rechtlicher Bedeutung
FF: Fehler von Flächenangaben

5. Berichtung von fehlerhaften Flächenangaben

Die Gegenstände derartiger Berichtigungen sind in Ziff. 1.5.3 behandelt.
Die Berichtigung kann analog Ziff. 3 wie bei Fehlern tatsächlicher Natur erfolgen.
Eine Zustimmung der Beteiligten ist nicht erforderlich, jedoch ist es angezeigt, dass allen Beteiligten, also Grundeigentümern und beschränkt dinglich berechtigten Personen, die Berichtigung und Grundbuchverwalter und Nachführungsgeometer in geeigneter Form schriftlich angezeigt wird. Dazu gehört auch eine zweckmässige Orientierung über die Ursache der notwendigen Berichtigung und die Rechtslage.
Ob und wieweit und durch wen bei vorangegangenen Handänderungen bei Verkauf Schadenersatzansprüche entstehen können, muss im Einzelfall entschieden werden [2]. Massgebend ist OR[2)] Art. 219, wonach bei Liegenschaftskäufen der Verkäufer für das Mass keine Gewähr leistet, soweit dieses auf amtlicher Vermessung beruht und keine gegenteilige Abrede getroffen ist.

Die Berichtigung bzw. die Verbesserung von Flächenangaben spielt vor allem bei Massnahmen zur *Kasterneuerung eine grosse Rolle.*

6. Kosten

ZGB Art. 955 enthält den Grundsatz, dass die Kantone für allen Schaden verantwortlich sind, der aus der Grundbuchführung entsteht. Ferner wird deren Rückgriffsrecht auf die Organe von Ausführung und Aufsicht geregelt und ihr Recht, von diesen Sicherstellung zu verlangen.
Dieser Grundsatz ist für die Verfahrenskosten von Berichtigungsmutationen gemäss Ziff. 3, 4, 5 und für allfällige Schadenersatzansprüche massgebend. Ob und in welchem Umfang auf die ausführenden Organe rückgegriffen

[2)] Schweizerisches Obligationenrecht

wird oder werden kann, kann von Kanton zu Kanton und von Fall zu Fall verschieden sein und wird u. a. abhängen vom Zeitraum seit Eintreten des Fehlers, von den besonderen Umständen, von der Höhe der entstandenen Kosten, vom Mass des Verschuldens, von der Organisation der Nachführung und vom Rechtsverhältnis, in dem die Nachführungsorgane zum Kanton stehen.

7. Geländeverschiebungen

Ausgangspunkt bildet ZGB Art. 660, wonach ‹Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes› keine Veränderung der Grenzen bewirken.

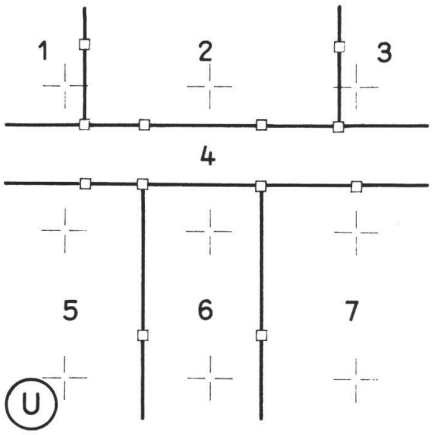
Geländeverschiebungen führen aber auch zu Widersprüchen zwischen der Wirklichkeit einerseits und dem Inhalt von Vermessungswerk und Grundbuch anderseits, die berichtigt werden müssen.

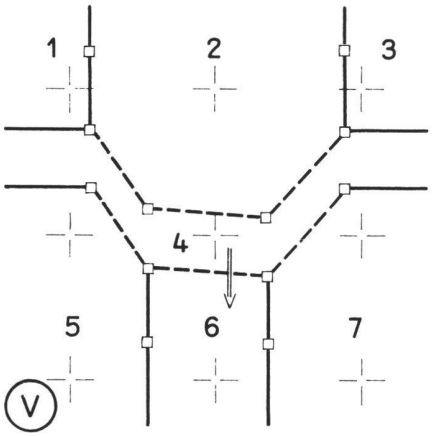
In jedem Fall gibt es ein Mutationsgeschäft kleineren, mittleren oder grösseren Ausmasses gemäss Ziff. 4.

Beispiele

Ⓤ Ursprünglicher Zustand

Ⓥ Zustand nach Geländeverschiebung



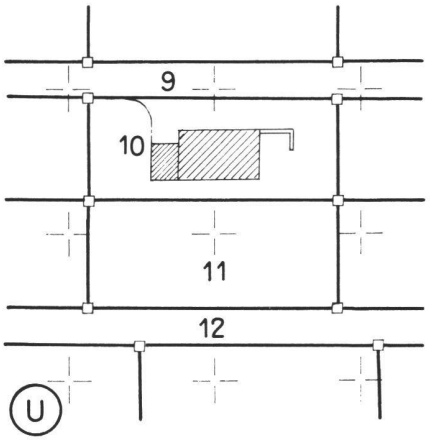


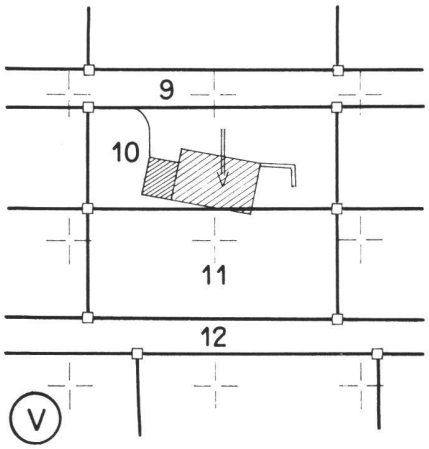
Ein Teilstück des Flurweges Parz. 4 ist abgerutscht mitsamt der Vermarkung.

Möglichkeiten:

a) Abbruch des Weges im Zustand V und bauliche Wiederherstellung des Zustandes U. Rekonstruktion der Grenzpunkte und Wiedervermarkung.

b) Der Zustand V wird rechtsgültig. Mutation mit Grenz- und Flächenänderung, Parzellen Nr. 2, 4, 5, 6, 7. Entschädigung für Flächenveränderungen und evtl. Mehrwerte. Vermarkung in Ordnung bringen.





Das Gebäude ist abgerutscht und überragt die Grenze Parz. 10/11.

Möglichkeiten:

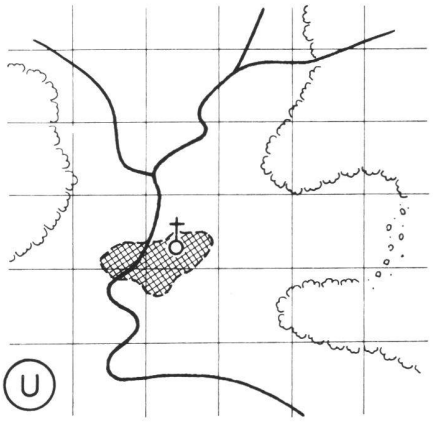
a) Grenzänderung Parz. 10, 11, so dass das Gebäude wieder ganz auf Parz. 10 steht. Das bedingt für Grundeigentümer Parz. 10 Landerwerb und evtl. Minderwertentschädigung an Eigentümer Parz. 11 wegen beschränkter Überbaubarkeit. Evtl. gegenseitig Näherbaurecht einräumen.

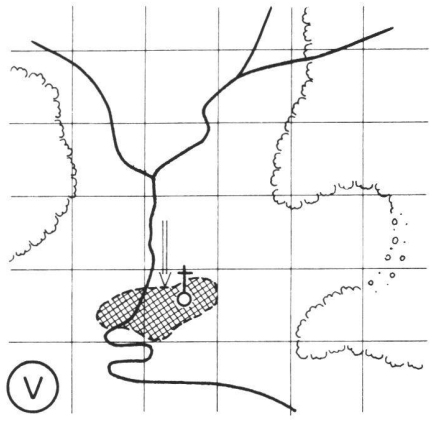
b) Dienstbarkeitsvertrag zwischen Grundeigentümern Parz. 10, 11 für Grenzüberbaurecht.

Das Rutschgebiet umfasst eine ganze Siedlung.

Möglichkeit:

Von Zeit zu Zeit Neuvermessung mit vereinfachten Verfahren. Öffentliche Auflage mit Einspracheverfahren, Genehmigung und öffentliche Anerken-





nung. Periodische Grundbuchberichtigung. Anmerkung im Grundbuch: ‹Rutschgebiet›.

Für die Kosten von Berichtigungsmutationen wegen Geländeverschiebungen, wie in den beiden ersten Beispielen (Weg, Gebäude) dargestellt, sind vor allen anderen die beteiligten Grundeigentümer zuständig. Unter Umständen haben sie Rückgriffsmöglichkeiten, z. B. wegen Grabarbeiten, Wasserschäden, mangelhafter Projektierung oder Bauausführung u. a. m.

Im Fall von grossflächigen Rutschungen wird ein Projekt mit Kostenvoranschlag bearbeitet und aufgrund davon ein Kredit beschlossen werden müssen. Im oben dargestellten Beispiel käme als Kreditquelle vor allem ein kommunaler Katastererneuerungsfonds in Frage sowie evtl. ein Kantons- und wahrscheinlich nur ausnahmsweise auch ein Bundesbeitrag.

Literatur:

[1] Verordnung betreffend das Grundbuch. ZGB, Anhang V.

[2] Friedrich, H.-P.: Fehler der Grundbuchvermessung, ihre Folge und ihre Behebung. Schweiz. Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, Nr. 3/77.

Adresse des Verfassers:
Prof. Dr. H. J. Matthias
Institut für Geodäsie und Photogrammetrie
ETH-Hönggerberg, CH-8093 Zürich