

GUTACHTEN

«Dauernde Bodenverschiebungen»

zuhanden

**Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern
Amt für Geoinformation**

verfasst von

Prof. Dr. Bettina Hürlimann-Kaup, Universität Freiburg

unter Mitarbeit von

BLaw Sandro Furrer, BLaw Robert Naedele und MLaw Cindy Kamm,
Unterassistierende am Lehrstuhl für Privatrecht II

30. April 2026

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Einleitende Bemerkungen	4
I. Ausgangslage	4
II. Durch das Gutachten zu beantwortende Fragen	5
III. Für das Gutachten verwendete Unterlagen	7
1. Materialien	7
A. Bundesrecht	7
a. Gesetzesrecht	7
b. Verordnungsrecht	7
B. Kantonales Recht	7
a. Kanton Bern	7
b. Kanton Freiburg	8
2. Weisungen, Empfehlungen und Richtlinien	8
3. Gutachten und Abschlussarbeiten	8
IV. Im Gutachten zitierte Literatur	9
V. Im Gutachten zitierte Gesetzgebung	11
1. Bundesrecht	11
A. Gesetze	11
B. Verordnungen	11
2. Kantonales Recht	11
A. Basel-Landschaft	11
B. Bern	11
C. Freiburg	12
D. Graubünden	12
E. Luzern	12
F. Waadt	12
G. Wallis	12
VI. Für das Gutachten relevante Entscheide kantonaler Rechtsmittelinstanzen	13
1. Fall Chur	13
2. Fall Schwyz	13
3. Fall Grindelwald	14
§ 2 Regelung der dauernden Bodenverschiebungen im ZGB	15
I. Vorbemerkungen	15
II. Grundlagen	15
1. Gesetzgebungsgeschichte	15
2. Wortlaut der neuen Regelung	16

3. Anwendungsbereich der Art. 660 Abs. 1 und Art. 660a ZGB.....	18
4. Begriffsbestimmungen	20
A. Begriff der Bodenverschiebungen	20
B. Begriff der Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen.....	21
5. Kantonale Ausführungsbestimmungen zu Art. 660a ZGB	25
III. Bezeichnung als Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen	26
1. Ausgangslage.....	26
2. Rechtliche Bedeutung der Bezeichnung	28
3. Für den Entscheid relevante Gesichtspunkte.....	29
4. Vorgehen von Amtes wegen oder auf Gesuch hin	32
5. Recht und Pflicht zur Bezeichnung	34
IV. Grenzbereinigung bei Verzicht auf die Bezeichnung	35
1. Grenzbereinigung kraft öffentlichen Rechts	35
2. Privatrechtlicher Anspruch auf Neufestsetzung der Grenze	37
§ 3 Beantwortung der Fragen	39
§ 4 Schlussbemerkungen.....	51
Anhang.....	52

§ 1 Einleitende Bemerkungen

I. Ausgangslage

1. Das Grundeigentum umfasst gemäss dem in Art. 667 Abs. 2 ZGB festgeschriebenen Akzessionsprinzip unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten, Pflanzen und Quellen. Die Grundstücksgrenzen legen neben der Grösse der Liegenschaft also auch den Umfang des Grundeigentums fest. Kommt es in einem Gebiet zu Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes, bleibt die Grenze zwischen den Grundstücken gemäss Art. 660 Abs. 1 ZGB unverändert (Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen). Verschieben sich Bauten oder Pflanzen ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück, fallen sie aufgrund des Akzessionsprinzips in den Umfang, in dem sie sich auf diesem Grundstück befinden, in das Eigentum des Nachbarn. Der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen gilt nach Art. 660a Abs. 1 ZGB immerhin nicht für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen, die der Kanton als solche bezeichnet hat. Im Perimeter eines solchen Gebiets bewegt sich die Grenze vielmehr mit den Bodenverschiebungen mit; die Rutschung hat deshalb keine Auswirkungen auf die Eigentümerstellung an verrutschten Bauten oder Pflanzen. Die Aufhebung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen in den vom Kanton bezeichneten Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen bedeutet insbesondere auch, dass die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchplans bei einer Diskrepanz mit den Abgrenzungen auf dem Grundstück keine Geltung hat (Art. 668 Abs. 3 ZGB) und sich der gutgläubige Erwerber eines dinglichen Rechts nicht auf die im Grundbuchplan eingezeichneten Grenzen verlassen kann (Art. 973 Abs. 2 ZGB).

Führt eine Bodenverschiebung dazu, dass eine Grenze unzweckmässig wird, räumt Art. 660b ZGB dem einzelnen Grundeigentümer einen Anspruch darauf ein, dass die Grenze neu festgesetzt wird, wobei ein Mehr- oder Minderwert auszugleichen ist. In Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen kann der Kanton ausserdem mit Blick auf eine das gesamte Gebiet umfassende Grenzbereinigung gestützt auf Art. 703 Abs. 3 ZGB die Vorschriften über die Durchführung von Bodenverbesserungen für anwendbar erklären oder eigene Normen zur Grenzbereinigung erlassen.

2. Die geschilderten Bestimmungen zu den Bodenverschiebungen stehen seit dem 1. Januar 1994 in Kraft.¹ Das ZGB kennt keine Legaldefinition der dauernden Bodenverschiebungen und überträgt, wie gesagt, die Zuständigkeit für die Bezeichnung derartiger Gebiete auf die Kantone. Mit dem Ziel einer Vereinheitlichung des Vorgehens der zuständigen kantonalen Behörden hat die Konferenz der Kantonalen Vermessungsämter KKVA (heute: Konferenz der kantonalen Geoinformations- und Katasterstellen KGK) am 28. April 2004 Empfehlungen zur Behandlung von dauernden

¹ Art. 660 ZGB gilt bereits seit 1912. Der Wortlaut der Bestimmung hat durch die Revision keine Änderung erfahren; es wurde lediglich der Randtitel ergänzt.

Bodenverschiebungen in der Amtlichen Vermessung erlassen (im Folgenden: KKVA-Empfehlungen). Diese definieren den Begriff der dauernden Bodenverschiebungen und enthalten neben wirtschaftlichen auch technische Kriterien für die Bezeichnung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen; insbesondere werden Richtwerte pro Jahr und pro Toleranzstufe festgelegt, die überschritten werden müssen, damit eine Bezeichnung vorgenommen werden kann.

3. Dauernde Bodenverschiebungen werden in der Literatur nur wenig thematisiert. Das Bundesgericht hat sich, soweit ersichtlich, mit diesem Phänomen noch nicht auseinandergesetzt. Kantonale Rechtsmittelinstanzen, die mit der Thematik befasst waren, haben sich für ihre Entscheide unter anderem auf die KKVA-Empfehlungen abgestützt und den Einbezug von Grundstücken in ein Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen namentlich mit der Begründung abgelehnt, die Rutschung unterschreite den dort festgesetzten Richtwert deutlich. Es stellt sich die Frage, ob dieses Vorgehen im Einklang mit Art. 660a ZGB steht. Nicht nur markante Bodenverschiebungen, sondern auch sehr geringe Rutschungen können (über die Jahrzehnte hinweg) dazu führen, dass sich zum Beispiel ein Gebäude oder eine Strasse teilweise oder vollständig auf ein anderes Grundstück verschiebt. Kommt es in einem solchen Fall nicht zu einer Bezeichnung des Gebiets durch den Kanton, stellen sich mit Bezug auf die Rechtslage verschiedenste Fragen, deren Beantwortung unter anderem Auswirkungen auf die Arbeit der Geometer hat. Gewisse dieser Fragen werden in diesem Gutachten untersucht.

4. Aufgrund der Komplexität der Materie enthält das Gutachten zunächst einen allgemeinen Teil (unten § 2), der die Rechtslage hinsichtlich der dauernden Bodenverschiebungen mit Blick auf die der Gutachterin gestellten Fragen darstellt. Gestützt auf die in diesem Teil gewonnenen Erkenntnisse werden dann die Fragen beantwortet (unten § 3). Es folgen Schlussbemerkungen (§ 4).

5. Die Gutachterin geht in ihren Ausführungen von der Prämisse aus, dass in den Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen das eidgenössische Grundbuch bereits eingeführt worden ist.

II. Durch das Gutachten zu beantwortende Fragen

1. Was ist eine dauernde Bodenverschiebung im Sinn von Art. 660a ZGB?
2. Angenommen, es liegt eine dauernde Bodenverschiebung im Sinn von Art. 660a ZGB vor:
 - A. Kann der Kanton frei entscheiden, ob er das Gebiet ausscheiden will? Welche Bedeutung haben in diesem Zusammenhang die Empfehlungen der KKVA?

- B. Angenommen, der Kanton verzichtet auf eine Ausscheidung:
- a. Kann der Kanton in diesem Fall mittels der vermessungsrechtlichen Instrumente die Grenzen von Amtes wegen neu festlegen? Wenn eine Neufestlegung unzulässig ist: Gibt es eine Rechtsgrundlage, nach welcher die weggerutschte Vermarkung vor Ort korrigiert werden kann/muss?
 - b. Darf der Geometer weiterhin die Richtigkeit des Situationsplans bestätigen, wenn die Liegenschaftsgrenzen auf dem Plan zwar koordinatenmässig korrekt sind, aber nicht mehr mit der Vermarkung vor Ort übereinstimmen, bzw. die Gebäude auf dem Plan nicht mehr mit der Lage vor Ort übereinstimmen?
 - c. Bezieht sich die für ein Gebäude erteilte Baubewilligung im Zweifelsfall auf die koordinatenmässig eingezeichnete Lage auf dem Plan oder auf die Grenzabstände (und effektiven Gebäudeabstände) gemäss den Grenzzeichen und der Situation vor Ort?
 - d. Darf der Geometer in der Nachführung lokal einpassen bei der Absteckung von Grenzpunkten, auch wenn dabei die Toleranzen (3-fache Punktgenauigkeit) überschritten werden?
- C. Besteht das Risiko einer Haftung des Kantons (zum Beispiel wegen Undurchführbarkeit bewilligter Baugesuche), wenn er nicht ausscheidet, obwohl die Voraussetzungen dafür erfüllt sind?
- D. Spezifisch für den Kanton Bern:
- a. Der Kanton hat die Kompetenz, Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen auszuscheiden, an die Gemeinden delegiert. Hat er trotzdem das Recht, die Gemeinden zur Ausscheidung zu verpflichten? Wäre es de lege ferenda sinnvoll, die Ausscheidungskompetenz dem Kanton zuzuweisen?
 - b. Sollte die Möglichkeit bestehen, auch ohne Ausscheidung die Grenzen von Amtes wegen neu festzulegen (vgl. oben Frage 2./B./a.): Kann der Kanton die Gemeinden dazu verpflichten, eine solche Neufestlegung vorzunehmen?
3. Wird eine Grenze wegen einer Bodenverschiebung unzweckmässig, kann jeder betroffene Grundeigentümer nach Art. 660b Abs. 1 ZGB verlangen, dass sie neu festgesetzt wird:
- A. Welche Konstellation spricht diese Norm an? Kann die Neufestsetzung allenfalls auch von Amtes wegen verlangt werden?
 - B. Wer ist im Kanton Bern dafür zuständig?
 - C. Wie und durch wen wird der Mehr- bzw. der Minderwert im Sinn von Art. 660b Abs. 2 ZGB bestimmt?

III. Für das Gutachten verwendete Unterlagen

1. Materialien

A. Bundesrecht

a. Gesetzesrecht

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung, zu einem Gesetzesentwurf enthaltend das Schweizerische Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1904, BBI 1904 IV 1 ff. (zit.: Botschaft 1904).

Botschaft des Bundesrates zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 19. Oktober 1988, BBI 1988 III 953 ff. (zit.: Botschaft 1988).

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement, Schreiben vom 30. Juni 1987 an die Kantonsregierungen (zit.: EJPD, Schreiben vom 30. Juni 1987). Dieses Schreiben enthält den Vorentwurf zur Teilrevision ZGB (Sachenrecht) und OR (Grundstückkauf) mit Erläuterungen.²

Vernehmlassungsergebnisse zum Vorentwurf Teilrevision ZGB (Sachenrecht) und OR (Grundstückkauf) (zit.: Stellungnahme der Regierung/des Regierungsrates des jeweiligen Kantons).

b. Verordnungsrecht

Bundesamt für Landestopografie swisstopo, Änderung der Verordnung über die amtliche Vermessung, Erläuterungen, Juli 2023 (zit.: swisstopo, Erläuterungen VAV).³

B. Kantonales Recht

a. Kanton Bern

Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Kantonalen Geoinformationsgesetz (KGeolG) vom 10. Dezember 2014, Beilage Nr. 5 zum Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2015 (zit.: Vortrag KGeolG BE).

Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend die Totalrevision des Gemeindegesetzes vom 2. Juli 1997, Beilage Nr. 61 zum Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 1997 (zit.: Vortrag GG BE).

² Das Schreiben war im Bundesarchiv nicht aufzufinden. Es konnte aber in französischer Sprache im Kantonsarchiv des Kantons Freiburg erhältlich gemacht werden.

³ Die Erläuterungen sind abrufbar unter <https://www.swisstopo.admin.ch/dam/de/sd-web/JeituVztkmSg/82105-DE.pdf> (besucht am 23. Februar 2026).

Vortrag der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern an den Regierungsrat zuhanden des Grossen Rates betreffend die Totalrevision der Vermessungsgesetzgebung vom 24. Januar 1995, Beilage Nr. 48 zum Tagblatt des Grossen Rates 1995 (zit.: Vortrag AVG BE).

Vortrag der Volkswirtschaftsdirektion an den Regierungsrat zuhanden des Grossen Rates betreffend das Gesetz über das bürgerliche Boden- und Pachtrecht (PBG) vom 15. September 1994, Beilage Nr. 32 zum Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 1994 (zit.: Vortrag PBG BE).

b. Kanton Freiburg

Botschaft Nr. 109 des Staatsrats zum Gesetz betreffend die Änderung gewisser Bestimmungen im Gebiete des Sachenrechts vom 17. August 1993, Amtliches Tagblatt der Sitzungen des Grossen Rates (TGR) 1993, S. 1513 ff. (zit.: Botschaft FR).

2. Weisungen, Empfehlungen und Richtlinien

Bundesamt für Landestopografie swisstopo, Weisung Amtliche Vermessung, Punktgenauigkeiten vom 1. Januar 2015 (zit.: swisstopo, Weisung Amtliche Vermessung).⁴

Konferenz der Kantonalen Vermessungsämter KKVA, Richtlinie Einsatz von GNSS bei der Bestimmung von Detailpunkten in der amtlichen Vermessung vom 1. Dezember 2010 (zit.: KKVA-Richtlinie).

Konferenz der Kantonalen Vermessungsämter KKVA, Empfehlungen Behandlung von dauernden Bodenverschiebungen in der Amtlichen Vermessung vom 28. April 2004 (zit.: KKVA-Empfehlungen).

3. Gutachten und Abschlussarbeiten

Centre interdépartemental d'Etude des Terrains Instables (CETI), EPFL, Réforme de la mensuration officielle, REMO, Expertise technique sur les zones instables, Mensuration parcellaire et conservation en zones d'instabilité naturelle du terrain, Dezember 1985 (Maschinenschrift; unveröffentlicht; zit.: CETI, Gutachten).

FRIEDRICH HANS-PETER, Gutachten an die Projektleitung RAV betreffend Rechtsverhältnisse in Rutschgebieten, Dezember 1984 (Maschinenschrift; unveröffentlicht; zit.: FRIEDRICH, Gutachten).

LATERNER ANDREAS, Abschlussarbeit zum Geomatiktechniker FA, Dauernde Bodenverschiebung Grindelwald, März 2014 (unveröffentlicht; zit.: LATERNER, Abschlussarbeit).

⁴ Die Weisung ist abrufbar unter <https://www.cadastre-manual.admin.ch/dam/de/sd-web/YxoA-yL-fiEOz/Weisung-Punktge%E2%80%8Cnauigkeit-de.pdf> (besucht am 26. März 2026).

IV. Im Gutachten zitierte Literatur

BONTOGNALI FRANCO, Ausscheidung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen in der amtlichen Vermessung: Vorgehen und Erfahrungen des Kantons Graubünden, Cadastre: Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen 2013, S. 12 ff.

FELLER RETO, Kommentar zu Art. 16 VRPG, in: Herzog Ruth/Daum Michael (Hrsg.), Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Auflage, Bern 2020.

HAAB ROBERT, Kommentar zu Art. 660 ZGB, in: Haab Robert/Simonius August/Scherrer Werner/Zobl Dieter, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), IV. Band: Das Sachenrecht, Erste Abteilung: Das Eigentum, Art. 641–729, Zürich 1929–1977 (zit.: HAAB, ZüKomm, N ... zu Art. 660 ZGB).

HUBER EUGEN, Erläuterungen zum Vorentwurf eines schweizerischen Zivilgesetzbuches, 2. Auflage, Bern 1914, zitiert nach Berner Kommentar, Materialien zum Zivilgesetzbuch, Band II: Die Erläuterungen von Eugen Huber, Text des Vorentwurfs von 1900, Bern 2007 (zit.: HUBER, Nr. ...).

HUSER MEINRAD, Schweizerisches Vermessungsrecht, Unter besonderer Berücksichtigung des Geoinformationsrechts und des Grundbuchrechts, 4. Auflage, Zürich/Genf 2026 (Beiträge aus dem Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht, Band 28).

KESSLER COENDET FRANZ, Formelle Enteignung, in: Biaggini Giovanni et al. (Hrsg.), Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich 2015, S. 1065 ff.

MEIER-HAYOZ ARTHUR, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht (Berner Kommentar), Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 2. Teilband: Das Grundeigentum I, Art. 655–679 ZGB, 3. Auflage, Bern 1964 (Nachdruck 1974; zit.: MEIER-HAYOZ, BeKomm, N ... zu Art. 660 ZGB).

PIOTET DENIS, Droit privé judiciaire vaudois annoté, Basel 2021 (zit.: PIOTET, N ... zu Art. ... CDPJ-VD).

DERSELBE, Kommentar zu Art. 703 ZGB, in: Pichonnaz Pascal/Foëx Bénédict/Piotet Denis (Hrsg.), Commentaire Romand, Code Civil II, Art. 457–977 CC, Art. 1–61 Tit. fin. CC, Basel 2016 (zit.: PIOTET, ComRom, N ... zu Art. 703 ZGB).

REY HEINZ/STREBEL LORENZ, Kommentar zu Art. 702–703 ZGB, in: Geiser Thomas/Wolf Stephan (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchIT ZGB, 7. Auflage, Basel 2023 (zit.: REY/STREBEL, BaKomm, N ... zu Art. ... ZGB).

ROTEN CHRISTIAN, Intempéries et droit privé, Etude de quelques aspects essentiels des problèmes posés par les phénomènes météorologiques et par leurs

conséquences en matière de droits réels et de responsabilité civile, Diss. Freiburg 2000 (AISUF Band 196).

SCHMID JÜRIG/ARNET RUTH, Kommentar zu Art. 970 ZGB, in: Geiser Thomas/Wolf Stephan (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchIT ZGB, 7. Auflage, Basel 2023 (zit.: SCHMID/ARNET, BaKomm, N ... zu Art. 970 ZGB).

Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG), Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Eine systematische und umfassende Übersicht über die wichtigsten Methoden der Immobilienbewertung in der Schweiz für Lehre und Praxis, 5. Auflage, ohne Ortsangabe 2019 (zit.: SVKG).

STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome II, Propriété foncière, Propriété mobilière, Généralités sur les droits réels limités, Servitudes foncières, 5. Auflage, Bern 2020 (zit.: STEINAUER, Band II).

DERSELBE, Kommentar zu Art. 660a/660b ZGB, in: Pichonnaz Pascal/Foëx Bénédict/Piotet Denis (Hrsg.), Commentaire Romand, Code Civil II, Art. 457–977 CC, Art. 1–61 Tit. fin. CC, Basel 2016 (zit.: STEINAUER, ComRom, N ... zu Art. 660a/660b ZGB).

DERSELBE, Le titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse, Band II/1, Basel 2009 (zit.: STEINAUER, TDP II/1).

DERSELBE, Les glissements de terrain permanents, FZR 2002 I, S. 73 ff. (Sondernummer «10 Jahre FZR»; zit.: STEINAUER, glissements).

STREBEL LORENZ, Kommentar zu Art. 660–660b ZGB, in: Geiser Thomas/Wolf Stephan (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchIT ZGB, 7. Auflage, Basel 2023 (zit.: STREBEL, BaKomm, N ... zu Art. ... ZGB).

SUTTER-SOMM THOMAS, Eigentum und Besitz, Schweizerisches Privatrecht, Band V/1, 2. Auflage, Basel 2014.

SUTTER-SOMM THOMAS/SCHRANK CLAUDE, Kommentar zu Art. 55 ZPO, in: Sutter-Somm Thomas et al. (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Art. 1–218 ZPO, 4. Auflage, Zürich/Genf 2025.

WALDMANN BERNHARD, Haftung für Rechtsakte, in: Häner Isabelle/Waldmann Bernhard (Hrsg.), Ausgewählte Fragen zum öffentlichen Entschädigungsrecht, 9. Forum für Verwaltungsrecht, Zürich/Genf 2025, S. 69 ff.

WIELAND CARL, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), IV. Band: Das Sachenrecht des schweizerischen Zivilgesetzbuchs, Zürich 1909 (zit.: WIELAND, ZüKomm, Kommentar zu Art. 660 ZGB).

V. Im Gutachten zitierte Gesetzgebung

1. Bundesrecht

A. Gesetze

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210; zit.: ZGB).

Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (SR 220; zit.: OR).

Schweizerische Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO) vom 19. Dezember 2008 (SR 272).

B. Verordnungen

Technische Verordnung des EJPD und des VBS über das Grundbuch (TGBV) vom 28. Dezember 2012 (SR 211.432.11).

Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV) vom 18. November 1992 (SR 211.432.2).

Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung (VAV-VBS) vom 24. August 2023 (SR 211.432.21).

Technische Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung (TVAV) vom 10. Juni 1994 (SR 211.432.21; nicht mehr in Kraft; zit.: aTVAV).

2. Kantonales Recht

Die folgenden Gesetze und Verordnungen werden mit ihrer amtlichen Abkürzung zitiert und mit einem Hinweis auf den Kanton ergänzt, sofern dieser nicht bereits in der amtlichen Abkürzung enthalten ist.

A. Basel-Landschaft

Kantonale Verordnung über die amtliche Vermessung (KVAV) vom 12. Juni 2012 (SGS 211.53).

B. Bern

Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 23. Mai 1989 (BSG 155.21).

Gemeindegesetz (GG) vom 16. März 1998 (BSG 170.11).

Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 28. Mai 1911 (BSG 211.1).

Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) vom 8. Juni 2015 (BSG 215.341).

Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung (EG ZSJ) vom 11. Juni 2009 (BSG 271.1).

Baugesetz (BauG) vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0).

Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD) vom 22. März 1994 (BSG 725.1).

Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret/BUD) vom 12. Februar 1985 (BSG 728.1).

C. Freiburg

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) vom 10. Februar 2012 (SGF 210.1).

D. Graubünden

Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) vom 17. Juni 2011 (BR 217.300).

E. Luzern

Geoinformationsverordnung (GIV) vom 13. Februar 2004 (SRL Nr. 29a).

F. Waadt

Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ) du 12 janvier 2010 (RS 211.02).

Règlement d'application de la loi du 8 mai 2012 sur la géoinformation (RLGéo-VD) du 28 novembre 2012 (RS 510.62.1).

G. Wallis

Verordnung über die amtliche Vermessung (kVAV) vom 7. März 2018 (SGS 211.600).

VI. Für das Gutachten relevante Entscheide kantonaler Rechtsmittelinstanzen

Zu Art. 660a ZGB sind gestützt auf von betroffenen Grundeigentümern erhobene Rechtsmittel drei kantonale Entscheide ergangen, deren Inhalt im Folgenden kurz zusammengefasst wird.

1. Fall Chur

Entscheid des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 25. April 2006, auszugsweise publiziert in: ZBGR 89/2008, S. 83 ff.

Auf Anweisung des Kantons führte die Stadt Chur ein Verfahren durch, um das Gebiet «Chur-Araschgen» als ein solches mit dauernden Bodenverschiebungen auszuscheiden. Eine Grundeigentümerin, deren Parzellen in den entsprechenden Perimeter miteinbezogen werden sollten, erhob Einsprache und nach deren Abweisung Rekurs beim Verwaltungsgericht. Sie machte unter anderem geltend, ihre Grundstücke würden nur unwesentlich rutschen. Das Gericht wies den Rekurs insbesondere mit der Begründung ab, die Rutschungen überstiegen im Gebiet der Grundstücke die zulässigen Toleranzwerte der aTVAV und der KKVA-Empfehlungen.

2. Fall Schwyz

Beschluss des Kantonsgerichts Schwyz vom 8. Oktober 2018, publiziert in: EGV-SZ 2018, A 2.3, S. 18 ff.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Perimeterpläne für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen in der Gemeinde Schwyz erhoben verschiedene Grundeigentümer Einsprache gegen den Einbezug ihrer Liegenschaften in den Perimeterplan «Loo, Halteli, Obdorf» und nach Abweisung der Einsprachen Berufung beim Kantonsgericht. Das Gericht hiess diese namentlich mit der Begründung gut, die jährlichen Verschiebungen lägen deutlich unter dem Richtwert der KKVA-Empfehlungen und auch unterhalb der Toleranzgrenze der aTVAV für die Beurteilung von Widersprüchen auf der Informationsebene Liegenschaften. Die betroffenen Grundstücke wurden aus dem Perimeter entlassen.

3. Fall Grindelwald

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. Januar 2021, BVD 140/2019/22

Der Gemeinderat von Grindelwald beschloss 2018, das gesamte Gemeindegebiet als Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen auszuscheiden. Gegen die Genehmigung des Perimeterplans für dauernde Bodenverschiebungen durch das Amt für Geoinformation (AGI) gingen zahlreiche Beschwerden von Grundeigentümern ein, welche die Entlassung ihrer Grundstücke aus dem Perimeter forderten. Einzelne Beschwerdeführer verlangten eventualiter die Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz. Die BVD hiess die Beschwerden gut, hob die Verfügung des AGI auf und wies die Angelegenheit zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Gemeinde Grindelwald zurück. Zur Begründung führte sie aus, in der Gemeinde Grindelwald seien in grösseren zusammenhängenden Gebieten keine erheblichen Bodenverschiebungen nachweisbar bzw. die Verschiebungen lägen unter den Grenzwerten der KKVA-Empfehlungen, weshalb die Bezeichnung des gesamten Gemeindegebiets von Grindelwald als Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen Art. 660 ff. ZGB widerspreche.

§ 2 Regelung der dauernden Bodenverschiebungen im ZGB

I. Vorbemerkungen

1. Die dauernden Bodenverschiebungen finden ihre gesetzliche Grundlage im ZGB, also im Bundesprivatrecht. Da das Phänomen eng mit der amtlichen Vermessung verknüpft ist und das ZGB ausserdem den Kantonen bestimmte Kompetenzen zuweist, befasst sich – neben dem öffentlichen Recht des Bundes – auch kantonales Recht mit den dauernden Bodenverschiebungen. Die folgenden Ausführungen nehmen zur Illustration mitunter Bezug auf Lösungen einzelner Kantone, ohne aber Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der verschiedenen kantonalen Regelungen erheben zu wollen.

2. Das Gesetz spricht in Art. 660a Abs. 1 ZGB davon, dass die Kantone die Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen als solche *bezeichnen*. Für diesen Vorgang wird im Gutachten auch der Begriff «Ausscheidung des Gebiets» verwendet.

II. Grundlagen

Im Folgenden wird zunächst die Entstehungsgeschichte der Regeln über die dauernden Bodenverschiebungen skizziert (unten 1.). Nach einer Wiedergabe der Bestimmungen im Wortlaut (unten 2.) wird der Anwendungsbereich der Art. 660 Abs. 1 und 660a ZGB dargestellt (unten 3.). Dann gilt es, die Begriffe «Bodenverschiebungen» und «Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen» zu klären (unten 4.) und auf das Erfordernis kantonalen Ausführungsbestimmungen zu Art. 660a ZGB hinzuweisen (unten 5.).

1. Gesetzgebungsgeschichte

1. Der Begriff der Bodenverschiebungen hat bereits mit Erlass des ZGB im Jahr 1907 Eingang in das Gesetz gefunden. Der (auch heute noch geltende) Art. 660 ZGB steht systematisch gesehen beim Grundeigentum unter dem Titel «II. Erwerbsarten» und trug seinerzeit den Randtitel «4. Bodenverschiebung». Abs. 1 der Norm schreibt für den Fall von Bodenverschiebungen den Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen fest. Was unter Bodenverschiebungen zu verstehen ist, sagt das Gesetz nicht. EUGEN HUBER spricht in seinen Erläuterungen von «Überschwemmungen und Erdschlipfen»⁵. Die Botschaft 1904 enthält keine Ausführungen zum Begriff der Bodenverschiebungen.⁶ In den parlamentarischen Beratungen wurden in diesem Zusam-

⁵ HUBER, Nr. 1424 in fine.

⁶ Botschaft 1904, S. 63 (Art. 653 E-ZGB).

menhang «Schlipfe» oder «Erdschlipfe» genannt.⁷ Es war aber auch von Gebieten die Rede, «die in langsamem Wandern talwärts begriffen sind»⁸. Obwohl im Ständerat darauf hingewiesen worden war, dass der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen für derartige Gebiete unpassend sei,⁹ verabschiedete das Parlament die Norm, ohne diesen Ausnahmefall gesondert zu regeln.

2. Die Lehre vertrat von Anfang an die Meinung, dass Art. 660 Abs. 1 ZGB auf grössere Gebiete, die langsam talabwärts wandern, keine Anwendung findet.¹⁰ Wenig untersucht blieben aber die Rechtsfolgen, die daraus abzuleiten waren.¹¹ Um die Rechtslage für Grundstücke, die von Bodenverschiebungen grösseren Ausmasses betroffen sind, zu klären, gab der Bund bei HANS-PETER FRIEDRICH (ETHZ) ein Rechtsgutachten und beim Centre interdépartemental d'Etude des Terrains Instables CETI (EPFL) ein Gutachten zur amtlichen Vermessung in Auftrag. Die in den beiden Gutachten gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Basis für den Gesetzgebungsprozess. Mit dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf)¹² wurden die Art. 660a und 660b in das ZGB eingefügt, der Art. 668 um einen Abs. 3 sowie der Art. 973 um einen Abs. 2 ergänzt und der Anwendungsbereich von Art. 703 Abs. 3 ausgedehnt.¹³ Die Revision trat am 1. Januar 1994 in Kraft.

2. Wortlaut der neuen Regelung

1. Die Sedes materiae für die Bodenverschiebungen finden sich in den Art. 660–660b ZGB. Die Bestimmungen lauten folgendermassen:

Art. 660 ZGB (4. Bodenverschiebungen. a. Im Allgemeinen)

¹ Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes bewirken keine Veränderung der Grenzen.

² Bodenteile und andere Gegenstände, die hiebei von dem einen Grundstück auf das andere gelangt sind, unterliegen den Bestimmungen über die zugeführten Sachen oder die Sachverbindungen.

⁷ Sten.Bull. 1906 N 528 (Berichterstatter Huber); Sten.Bull. 1906 S 1262 f. (Berichterstatter Hoffmann).

⁸ Sten.Bull. 1906 S 1263 (Votum Usteri).

⁹ Vgl. das Votum von Ständerat Usteri, Sten.Bull. 1906 S 1263, der sich deshalb für eine Streichung der Bestimmung aussprach und es stattdessen dem Gericht überlassen wollte, im konkreten Fall «den rechten Weg zu finden».

¹⁰ So etwa WIELAND, ZüKomm, Kommentar zu Art. 660 ZGB in fine unter Hinweis auf das Votum im Ständerat; HAAB, ZüKomm, N 2 zu Art. 660 ZGB; MEIER-HAYOZ, BeKomm, N 2 zu Art. 660 ZGB. Vgl. ausserdem die Botschaft 1988, S. 1071, wonach Art. 660 ZGB «lediglich lokal beschränkte Bodenverschiebungen wie Murgänge oder Strassendammensenkungen [erfasst], deren Dauer meist kurz ist und die im allgemeinen vollständig zum Stillstand kommen».

¹¹ Vgl. dazu die Hinweise bei STEINAUER, glissements, S. 74, Fn. 4.

¹² AS 1993 1404 ff.

¹³ Vgl. Botschaft 1988, S. 1070 f.

Art. 660a ZGB (b. dauernde)

¹ Der Grundsatz, wonach Bodenverschiebungen keine Änderung der Grenzen bewirken, gilt nicht für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen, wenn diese Gebiete vom Kanton als solche bezeichnet worden sind.

² Bei der Bezeichnung der Gebiete ist die Beschaffenheit der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen.

³ Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem solchen Gebiet ist in geeigneter Weise den Beteiligten mitzuteilen und im Grundbuch anzumerken.

Art. 660b ZGB (c. Neufestsetzung der Grenze)

¹ Wird eine Grenze wegen einer Bodenverschiebung unzweckmässig, so kann jeder betroffene Grundeigentümer verlangen, dass sie neu festgesetzt wird.

² Ein Mehr- oder Minderwert ist auszugleichen.

2. Die Revision betrifft auch einzelne Absätze anderer Normen des Sachenrechts, die hier mit ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben werden:

Art. 668 (Abs. 3) ZGB

¹ Die Grenzen werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstücke selbst angegeben.

² Widersprechen sich die bestehenden Grundbuchpläne und die Abgrenzungen, so wird die Richtigkeit der Grundbuchpläne vermutet.

³ Die Vermutung gilt nicht für die vom Kanton bezeichneten Gebiete mit Bodenverschiebungen.

Art. 703 (Abs. 3) ZGB

¹ Können Bodenverbesserungen, wie Gewässerkorrekturen, Entwässerungen, Bewässerungen, Aufforstungen, Weganlagen, Güterzusammenlegungen u. dgl. nur durch ein gemeinschaftliches Unternehmen ausgeführt werden, und hat die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, dem Unternehmen zugestimmt, so sind die übrigen Grundeigentümer zum Beitritt verpflichtet. Die an der Beschlussfassung nicht mitwirkenden Grundeigentümer gelten als zustimmend. Der Beitritt ist im Grundbuch anzumerken.

² Die Kantone ordnen das Verfahren. Sie haben insbesondere für Güterzusammenlegungen eine einlässliche Ordnung zu treffen.

³ Die kantonale Gesetzgebung kann die Durchführung solcher Bodenverbesserungen noch weiter erleichtern und die entsprechenden Vorschriften auf Baugebiete und Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen anwendbar erklären.

Art. 973 (Abs. 2) ZGB

¹ Wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, ist in diesem Erwerbe zu schützen.

² Diese Bestimmung gilt nicht für Grenzen von Grundstücken in den vom Kanton bezeichneten Gebieten mit Bodenverschiebungen.

3. Anwendungsbereich der Art. 660 Abs. 1 und Art. 660a ZGB

1. Die Literatur scheint, soweit sie sich mit der Frage überhaupt befasst, ganz überwiegend davon auszugehen, dass der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen (und damit Art. 660 Abs. 1 ZGB) auf dauernde Bodenverschiebungen keine Anwendung findet, und zwar unabhängig davon, ob der Kanton das betroffene Gebiet ausgeschieden hat oder nicht.¹⁴ Die Berechtigung dieser Lehrmeinung soll im Folgenden überprüft werden.

2. Art. 660 Abs. 1 ZGB bestimmt, dass Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes keine Veränderung der Grenzen bewirken. Der Randtitel zu dieser Norm lautet seit der Revision «4. Bodenverschiebung. a. im Allgemeinen», wohingegen Art. 660a ZGB unter dem Randtitel «b. dauernde» steht. Daraus könnte zunächst der Eindruck entstehen, die dauernden Bodenverschiebungen seien abschliessend in Art. 660a ZGB geregelt. Dem ist entgegenzuhalten, dass Bodenverschiebungen entweder dauernd sind, also über einen längeren Zeitraum erfolgen, oder aber relativ kurzfristig (und in der Regel plötzlich) auftreten. Gibt es mit Bezug auf die Dauer aber nur zwei Varianten, spricht der Randtitel von Art. 660 ZGB «Im Allgemeinen» dafür, dass der Begriff «Bodenverschiebungen» als Oberbegriff zu verstehen ist. Darüber hinaus enthält Art. 660a ZGB keine allgemeine Regelung zu den dauernden Bodenverschiebungen, sondern stellt für *bestimmte* dauernde Bodenverschiebungen

¹⁴ So sprechen sich STEINAUER, Band II, Nr. 2157, DERSELBE, glissements, S. 85, und STREBEL, BaKomm, N 5 zu Art. 660a ZGB, für eine Nichtanwendung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen auch auf nicht ausgeschiedene Gebiete aus; ihren Ausführungen lässt sich allerdings nicht mit der erforderlichen Klarheit entnehmen, ob sie damit sämtliche nicht ausgeschiedenen Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen meinen oder nur solche, welche die Voraussetzungen für eine Ausscheidung zwar erfüllen, aber noch nicht ausgeschieden worden sind (vgl. zu letzterem Fall unten § 2/III./5., Ziff. 2). Vgl. auch die Botschaft FR, S. 1516, wonach Art. 660 ZGB auf Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen auch dann keine Anwendung findet, wenn der Kanton sie nicht ausscheidet. Der Staatsrat des Kantons Freiburg scheint dies aus der offenbar im Rahmen einer Arbeitssitzung gefallenen Bemerkung des EGBA abzuleiten, dass der Gesetzgeber mit der Einführung von Art. 660a ZGB die Kantone nicht dazu habe zwingen wollen, von Amtes wegen alle Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen zu bezeichnen. Nicht ganz eindeutig auch HUSER, Nr. 808, der auf die «herrschende Lehre» verweist, sich in der 1. Auflage seines Werks aber noch klar für die Vermutung der Richtigkeit der Grundbuchpläne ausgesprochen hat, solange ein Gebiet nicht ausgeschieden ist (vgl. MEINRAD HUSER, Schweizerisches Vermessungsrecht, gesetzliche Grundlagen und rechtliche Fragen der amtlichen Vermessung, Freiburg 1994, S. 35).

eine von Art. 660 Abs. 1 ZGB abweichende Regel auf. Bereits die Systematik weist also darauf hin, dass Art. 660a in Verbindung mit Art. 660 ZGB gelesen werden muss und grundsätzlich sämtliche Arten von Bodenverschiebungen (also insbesondere auch die dauernden) unter Art. 660 (Abs. 1)¹⁵ ZGB fallen.¹⁶ Der Zweck der neuen Regelung liegt in erster Linie darin, diejenigen Fälle dauernder Bodenverschiebungen von Art. 660 Abs. 1 ZGB auszunehmen, in denen sich die Anwendung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen nicht rechtfertigt, weil er zu unhaltbaren Resultaten führt.¹⁷ Es geht darum, die Grundeigentümer vor unzumutbaren Beeinträchtigungen ihres Grundeigentums zu schützen, die aus der konstanten Veränderung der topografischen Verhältnisse resultieren (vgl. Art. 667 Abs. 2 ZGB).¹⁸ Um dieses Ziel zu erreichen, ermächtigt das Gesetz die Kantone in Art. 660a Abs. 1 ZGB, durch Ausscheidung eines Gebiets den Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen für dieses Gebiet aufzuheben.¹⁹ In einem solchen Fall kommt die in Art. 668 Abs. 2 ZGB festgeschriebene Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchplans nicht zum Zug (vgl. Abs. 3 der Norm), und die im Grundbuchplan enthaltenen Grenzen von im Perimeter dieses Gebiets liegenden Grundstücken nehmen nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (Art. 973 Abs. 2 ZGB).²⁰ Dafür muss die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Perimeter durch eine Anmerkung im Grundbuch sichtbar gemacht werden (Art. 660a Abs. 3 ZGB).

3. Bis zum Inkrafttreten der Bestimmungen zu den dauernden Bodenverschiebungen fehlte es im Gesetz an einer Regelung zu den sachenrechtlichen Verhältnissen mit Bezug auf die Grundstücke, die von derartigen Rutschungen betroffen sind. Die in dieser Hinsicht bestehende Rechtsunsicherheit sollte durch Einführung entsprechender Normen in das ZGB beseitigt werden.²¹ Die Botschaft 1988 spricht davon, dass der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen durch Art. 660a ZGB «eingeschränkt» wird, indem er die Kantone ermächtigt, «Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen auszuscheiden und sie einer abweichenden Ordnung zu unter-

¹⁵ Abs. 2 der Norm über das rechtliche Schicksal von Bodenteilen und anderen Gegenständen, die aufgrund der Rutschung von dem einen Grundstück auf das andere gelangt sind, ist hingegen nicht auf dauernde Bodenverschiebungen zugeschnitten.

¹⁶ Die herrschende Lehre subsumiert allerdings – in Übereinstimmung mit der vor Inkrafttreten der Revision vertretenen Meinung (vgl. dazu die Hinweise in Fn. 10) – nur die kleinen, oberflächlichen, einmaligen Bodenverschiebungen unter die Norm; vgl. STREBEL, BaKomm, N 1 f. zu Art. 660 ZGB; SUTTER-SOMM, Nr. 532. STEINAUER, Band II, Nr. 2146 ff., spricht von «glissements occasionnels».

¹⁷ Botschaft 1988, S. 1071.

¹⁸ Vgl. Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 4. Januar 2021, BVD 140/2019/22, E. 5a, sowie (noch zum alten Recht) MEIER-HAYOZ, BeKomm, N 2 zu Art. 660 ZGB, wonach «ein Festhalten an den ursprünglichen Grenzen [...] wegen der Unmöglichkeit der Wiederherstellung des früheren Zustandes (Rückholen des Bodenmaterials, Zurückversetzen von Wegen und Häusern an den alten Standort) als unbillig erscheinen» würde. Mit einem etwas anderen Fokus STEINAUER, glissements, S. 82, wonach die Norm verhindern soll, dass durch die dauernden Verschiebungen eine Diskrepanz entsteht zwischen der sich aus dem Grundbuchplan ergebenden rechtlichen Lage der Liegenschaft und deren tatsächlicher Lage vor Ort.

¹⁹ Botschaft 1988, S. 1082.

²⁰ Botschaft 1988, S. 1083 f.

²¹ Vgl. auch Botschaft 1988, S. 1070 f.

stellen».²² Neben dem Wortlaut von Art. 660a ZGB und der Systematik spricht also auch der Wille des Gesetzgebers dafür, dass der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen im Fall von dauernden Bodenverschiebungen dann (und nur dann!) keine Anwendung findet, wenn der Kanton das Gebiet als ein solches mit dauernden Bodenverschiebungen bezeichnet.²³ Soweit in der Literatur eine andere Meinung vertreten werden sollte, kann dem nicht gefolgt werden. Rechtssicherheit lässt sich nämlich nur erreichen, wenn der Perimeter des Gebiets nach dem dafür vorgesehenen Verfahren festgelegt und die Zugehörigkeit der betroffenen Grundstücke zum Perimeter durch Anmerkung im Grundbuch publik gemacht wird.²⁴ Das setzt notwendigerweise die Ausscheidung des Gebiets durch den Kanton voraus. Das ZGB verlangt denn auch folgerichtig für die Aufhebung der Vermutung des Plans für das Grundbuch (Art. 668 Abs. 3 ZGB) und der Geltung des öffentlichen Glaubens (Art. 973 Abs. 2 ZGB) die Bezeichnung des Gebiets durch den Kanton als ein solches mit dauernden Bodenverschiebungen.

Würde der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen auch ohne Bezeichnung des Gebiets keine Anwendung finden, fehlte es im Übrigen für diese Konstellation an einer gesetzlichen Regelung. Welche Rechtsfolgen aus der Aufhebung des Grundsatzes abzuleiten wären, bliebe deshalb unklar. Es war aber gerade die Absicht des Gesetzgebers, die Rechtslage mit der Einführung der neuen Regelung zu klären (vgl. bereits oben § 2/II./1., Ziff. 2).

4. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen auch auf dauernde Bodenverschiebungen Anwendung findet, sofern und solange der Kanton das betroffene Gebiet nicht ausgeschieden hat.

4. Begriffsbestimmungen

A. Begriff der Bodenverschiebungen

Die Lehre setzt sich nur wenig mit dem Begriff der Bodenverschiebungen («glissements de terrain»; «spostamenti di terreno») als Oberbegriff im Sinn der Art. 660 ff. ZGB (vgl. den Randtitel zu Art. 660 ZGB) auseinander. Unter den Begriff fallen sämtliche Ereignisse, durch die Boden von einem Grundstück auf ein anderes verschoben

²² Botschaft 1988, S. 1082. Auf S. 1071 ist darüber hinaus von einer «teilweise[n] Preisgabe des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen» die Rede, nämlich für Gebiete, «die durch eine markante und umfassende Bodenverschiebung gekennzeichnet sind». – Die erwähnte «abweichende Ordnung» besteht darin, dass «die Grenzen grundsätzlich innerhalb des vom Kanton ausgeschiedenen Perimeters dem Gelände» folgen, sich also ebenfalls verschieben; Botschaft 1988, S. 1082.

²³ Vgl. auch FRIEDRICH, Gutachten, S. 22, wonach es aus Gründen der Rechtssicherheit «keine «stillschweigenden» Abweichungen von Artikel 660 Abs. 1 mehr geben» sollte.

²⁴ Vgl. auch EJPD, Schreiben vom 30. Juni 1987, S. 3: «Pour des motifs de sécurité du droit, les terrains auxquels va s'appliquer la réglementation spéciale doivent être expressément désignés.»

wird.²⁵ Ihre Ursache kann die Folge einer menschlichen Handlung oder eines Naturereignisses sein.²⁶ Die Verschiebungen können zwischen einigen wenigen Liegenschaften vorkommen, aber auch ein ganzes Gebiet betreffen²⁷ und sowohl plötzlich (zum Beispiel durch einen Felssturz) als auch schleichend erfolgen²⁸.

B. Begriff der Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen

1. Was der Begriff «Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen» («territoires en mouvement permanent»; «territori interessati da spostamenti di terreno permanenti») bedeutet, ist insbesondere durch Auslegung von Art. 660a ZGB zu eruieren. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss das Gesetz «in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden»²⁹. Das systematische und das teleologische Element wurden bereits oben (§ 2/II./3.) behandelt. Die folgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf den Wortlaut und die Materialien.

Das Bundesgericht gestattet es den Behörden, bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe, deren Anwendung die Würdigung *technischer* Fragen voraussetzt, Richtlinien oder Empfehlungen von Fachstellen heranzuziehen.³⁰ Da es sich beim Begriff des Gebiets der dauernden Bodenverschiebungen um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt (dazu unten Ziff. 5), können bei dessen Auslegung mit Bezug auf technische Fragen die KKVA-Empfehlungen Berücksichtigung finden.

2. Für die Auslegung nach dem Wortlaut sind zwei Elemente zu unterscheiden. Die Bodenverschiebungen müssen «dauernd» sein, und es muss sich um ein «Gebiet» handeln:

- Bodenverschiebungen sind nach dem allgemeinen Sprachgebrauch «dauernd», wenn sie «für längere Zeit in gleichbleibender Weise vorhanden»³¹ sind.

²⁵ Vgl. etwa STEINAUER, Band II, Nr. 2146.

²⁶ ROTEN, Nr. 990; MEIER-HAYOZ, BeKomm, N 1 zu Art. 660 ZGB.

²⁷ Vgl. auch die zwei (für die vorliegende Fragestellung relevanten) Kategorien, welche FRIEDRICH, Gutachten, S. 2 f., für die als Oberbegriff verstandenen Bodenverschiebungen entwickelt hat: «1. Bodenbewegungen, die örtlich begrenzt sind, also nur wenige Grundstücke erfassen (in der Regel auf oberflächliche geologische Ursachen zurückgehend)» sowie «2. Grossräumige Rutschungen, die sich über umfangreiche zusammenhängende Gebiete erstrecken, also zahlreiche Grundstücke und damit Grenzen erfassen». Es ging FRIEDRICH dabei um eine Gliederung nach Gesichtspunkten, die von rechtlicher Bedeutung sein könnten.

²⁸ Vgl. auch FRIEDRICH, Gutachten, S. 2.

²⁹ Vgl. statt vieler BGE 151 III 35 ff. (37), E. 2.4.2.

³⁰ Vgl. BGer 1P.8/2001, E. 1d. Zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach Empfehlungen beachtlich sind, sofern sie «Ausdruck des Wissens und der Erfahrung bewährter Fachstellen» sind, vgl. etwa BGer 1C_655/2019, E. 6.1.

³¹ Vgl. <https://www.duden.de/rechtschreibung/dauernd> (besucht am 29. Januar 2026).

- Unter einem Gebiet wird ein «Flächenraum von bestimmter Ausdehnung» im Sinn eines Teils der Landschaft, eines Landstrichs³² oder ein «unter bestimmten Gesichtspunkten in sich geschlossener räumlicher Bereich von größerer Ausdehnung»³³ verstanden.

3. Zu den Materialien ist vorab festzuhalten, dass die Änderung des Immobiliarsachenrechts hinsichtlich der Bodenverschiebungen zusammen mit der Revision des bürgerlichen Bodenrechts erfolgt ist und wohl aufgrund ihres überwiegend technischen Charakters und der ungleich grösseren Bedeutung des BGGB nur wenig Aufmerksamkeit erhalten hat.³⁴ So hat das für die Vernehmlassung zuständige EJPD ausschliesslich die Kantone zur Stellungnahme aufgefordert.³⁵ Die Botschaft 1988 äussert sich nur sehr summarisch zu den neuen Regeln. Das Parlament hat sämtliche Bestimmungen zu den Bodenverschiebungen im Sinn des bundesrätlichen Entwurfs diskussionslos verabschiedet.³⁶

Aus den Materialien ergibt sich immerhin Folgendes:

- Im Vorentwurf war statt von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen von «grösseren Rutschgebieten»³⁷ die Rede, die in einem neuen Abs. 3 zu Art. 660 ZGB vom Anwendungsbereich des Abs. 1 (und damit vom Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen) hätten ausgenommen werden sollen; die Kompetenz zur Bezeichnung dieser Gebiete wäre gemäss Satz 2 dieses Absatzes an den Bundesrat delegiert worden. Der Kanton Graubünden hat sich in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf dafür ausgesprochen, nicht nur grössere, sondern «ausnahmslos alle Rutschgebiete» zu erfassen, die sich nicht unter Art. 660 Abs. 1 ZGB (in seinem damaligen Sinn) subsumieren lassen.³⁸ Auch der Kanton Schaffhausen hat Vorbehalte zum Erfordernis einer grösseren Ausdehnung der Rutschgebiete formuliert und festgehalten, «[d]as Problem unabdingbar notwendiger Grenzveränderungen bzw. -anpassungen an die durch Geländeverschiebungen eingetretene Lage oder Topographie stell[e] sich [...] immer dann, wenn Strassen und Wege so verschoben werden, dass es bau- und bewirtschaftungstechnisch sowie kostenmässig nicht zu verantworten oder gar unmöglich wäre, die ursprüngliche Situation wiederherzustellen»³⁹. Die übrigen Kantone haben sich zu diesem Punkt nicht geäussert.

³² Vgl. <https://www.dwds.de/wb/Gebiet> (besucht am 29. Januar 2026).

³³ Vgl. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gebiet> (besucht am 29. Januar 2026).

³⁴ Vgl. auch die Botschaft 1988, S. 957.

³⁵ Zusammenstellung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens zum Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGGB), Kurzfassung, S. 2.

³⁶ Amtl.Bull. 1990 S 250; Amtl.Bull. 1991 N 153.

³⁷ Diese Bezeichnung stammt wohl aus dem Gutachten von FRIEDRICH; vgl. etwa dessen Vorschlag für einen neuen Art. 660 Abs. 1^{bis} ZGB auf S. 27.

³⁸ Stellungnahme der Regierung des Kantons Graubünden vom 21. September 1987, S. 2.

³⁹ Stellungnahme des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen vom 29. September 1987, S. 1.

- Nach der Botschaft 1988 lassen sich in verschiedenen Gebieten der Schweiz «Bodenverschiebungen in der Grössenordnung von Zentimeter bis Dezimeter pro Jahr» feststellen. In der Regel handele es sich dabei «um grossflächige und über grössere Zeiträume sich erstreckende Verschiebungen des Geländes mit allen natürlichen und künstlichen Bodenbedeckungen (Strassen, Wege, Häuser usw.), die zudem oft ungleichmässig verlaufen». Es gehe nicht nur um «extensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiete, sondern auch [um] Baugebiete mit zum Teil hohen Bodenpreisen». ⁴⁰
5. Aus den einzelnen Auslegungselementen lässt sich Folgendes ableiten:
- Der Begriff der Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen ist ein solcher des Bundesprivatrechts. ⁴¹ Es ist deshalb nicht zulässig, den Begriff anhand von Kriterien zu definieren, die sich nicht aus dem ZGB ergeben. ⁴²
 - Das Gesetz verlangt, dass die Bodenverschiebungen «dauernd» sind; das setzt voraus, dass das betroffene Gebiet ein Gefälle aufweist. In der Regel geht es um langsame, kaum wahrnehmbare Rutschungen, ⁴³ die sich über grössere Zeiträume erstrecken. ⁴⁴ Art. 660a ZGB legt aber weder eine Mindestdauer ⁴⁵ noch eine durchschnittliche Mindestrutschgeschwindigkeit ⁴⁶ fest. Es liegt ein unbestimmter Rechtsbegriff vor, den die rechtsanwendende Behörde mit Blick auf den Zweck der Norm zu konkretisieren hat. ⁴⁷ Dabei ist zu beachten, dass die

⁴⁰ Vgl. zum Ganzen Botschaft 1988, S. 1070. Als Beispiel für ein solches Gebiet wird unter anderem Grindelwald genannt.

⁴¹ A.M. offenbar STEINAUER, glissements, Fn. 7, unter Hinweis auf die Botschaft 1988. Der dort erwähnte Verzicht des Bundesgesetzgebers, selbst genauere Regeln aufzustellen, bezieht sich allerdings nicht auf die dauernden Bodenverschiebungen als solche, sondern auf «die Umschreibung und Ausscheidung *der den Sondernormen zu unterstellenden Gebiete*»; vgl. Botschaft 1988, S. 1082 (Hervorhebung hinzugefügt).

⁴² So aber die KKVA-Empfehlungen, die sich in Ziff. 2 auf die Publikation des Bundes «Naturgefahren; Berücksichtigung der Massenbewegungsgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten» aus dem Jahr 1997 abstützen (heute: Bundesamt für Umwelt BAFU, Schutz vor Massenbewegungsgefahren, Vollzugshilfe für das Gefahrenmanagement von Rutschungen, Steinschlag und Hangmuren, Bern 2016; abrufbar unter https://www.bafu.admin.ch/dam/de/sd-web/ovEWt8H8yGE0/schutz_vor_massenbewegungsgefahren.pdf [besucht am 30. Januar 2026]). Ihnen folgend EGV-SZ 2018, A. 2.3, S. 19 f., E. 5a (Kantonsgesetz Schwyz).

⁴³ Vgl. etwa STEINAUER, glissements, S. 75.

⁴⁴ Botschaft 1988, S. 1070.

⁴⁵ Zu beachten bleibt, dass bei einmal begonnenen Rutschungen in der Regel auch dann mit weiteren Aktivitäten zu rechnen ist, wenn das Gebiet zeitweise stabil zu sein scheint; CETI, Gutachten, S. 33. Ist die Rutschung allerdings vollkommen zum Stillstand gekommen, liegt naturgemäss kein Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen (mehr) vor; vgl. auch Art. 31 Abs. 1 lit. b RLGéo-VD; Art. 27 Abs. 1 lit. c KVAV-VS; KKVA-Empfehlungen, Ziff. 3.1.2.

⁴⁶ Daran ändert auch der bereits erwähnte Hinweis in der Botschaft 1988, S. 1070, nichts, dass in verschiedenen Gebieten der Schweiz «Bodenverschiebungen in der Grössenordnung von Zentimeter bis Dezimeter pro Jahr *festgestellt*» werden (Hervorhebung hinzugefügt). Vgl. aber § 35 KVAV-BL, der den Nachführungsgeometer verpflichtet, der kantonalen Vermessungsaufsicht das Gebiet einer möglichen dauernden Bodenverschiebung zu melden (Abs. 1), sofern unter anderem die durchschnittliche Geschwindigkeit grösser als 1 cm/Jahr ist (Abs. 2 lit. d).

⁴⁷ Nach Ansicht von ROTEN, Nr. 1012 in fine, handelt es hierbei hingegen um einen Ermessensentscheid.

Toleranzen der amtlichen Vermessung überschritten sein müssen, damit eine dauernde Bodenverschiebung überhaupt festgestellt werden kann.⁴⁸ Zu berücksichtigen sind demnach die für die Genauigkeitsanforderungen an die Daten der amtlichen Vermessung vorgesehenen Toleranzstufen (TS 1 bis TS 5) gemäss der in Art. 4 Abs. 2 VAV-VBS umschriebenen Art des Gebiets.⁴⁹ Die Lagegenauigkeit (Standardabweichung) für einen im Gelände exakt definierten Punkt der jeweiligen Toleranzstufe wurde bis anhin in Art. 31 aTVAV festgelegt.⁵⁰ Nach geltendem Recht (Art. 4 Abs. 4 VAV-VBS) regeln die Fachstelle Eidgenössische Vermessungsdirektion und das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht die minimalen Anforderungen an die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Daten für jede Toleranzstufe neu in einer gemeinsamen Weisung. Mit dem Erlass dieser Weisung ist bis Ende 2027 zu rechnen; es ist zu erwarten, dass die in der aTVAV und der Weisung «Amtliche Vermessung, Punktgenauigkeiten» vom 1. Januar 2015 vorgegebenen Genauigkeitswerte in die zu erlassende Weisung übernommen werden.⁵¹ Unter Berücksichtigung der dreifachen Standardabweichung lässt sich durch die Beobachtung eines mutmasslichen Rutschgebiets⁵² über einen längeren Zeitraum hinweg feststellen, ob eine dauernde Bodenverschiebung vorliegt. Je nach Rutschgeschwindigkeit und Gebiet kann sich dies bereits nach zehn Jahren zeigen.⁵³ Bei sehr langsamen Rutschungen fallen die Bodenverschiebungen aber unter Umständen erst nach einer viel längeren Periode auf. Als weitere Voraussetzung für das Vorliegen von dauernden Bodenverschiebungen verlangen die KKVA-Empfehlungen, dass die Rutschungsvektoren etwa in der Falllinie verlaufen müssen.⁵⁴

- Beim Begriff «Gebiet» handelt es sich ebenfalls um einen unbestimmten Rechtsbegriff, den die rechtsanwendende Behörde anhand des Zwecks von Art. 660a ZGB ausfüllen muss. Ein Gebiet im Sinn dieser Norm muss zwar eine bestimmte Ausdehnung haben (vgl. zum allgemeinen Sprachgebrauch oben Ziff. 2), aber

⁴⁸ Vgl. auch BONTIGNALI, S. 12.

⁴⁹ TS 1: Stadtgebiete; TS 2: Bauzonen und überbaute Gebiete; TS 3: intensiv genutzte Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiete; TS 4: extensiv genutzte Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiete; TS 5: Sömmerungsgebiete und unproduktive Gebiete. – Die VAV-VBS ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Vor diesem Datum fand sich die Grundlage für die (inhaltlich der jetzigen Regelung entsprechende) Einteilung der Gebiete in Art. 3 aTVAV.

⁵⁰ TS 2: 3.5 cm; TS 3: 7 cm; TS 4: 15 cm; TS 5: 35 cm. Nach Art. 25 aTVAV mussten die Anforderungen der TS 1 mindestens diejenigen der TS 2 erfüllen.

⁵¹ Mailauskunft von swisstopo vom 15. Januar und vom 9. Februar 2026.

⁵² Zu den Hilfsmitteln für die Identifikation mutmasslicher Rutschgebiete vgl. Ziff. 3.2 der KKVA-Empfehlungen.

⁵³ So verpflichtet § 35 KVAV-BL den Nachführungsgeometer, der kantonalen Vermessungsaufsicht das Gebiet einer möglichen dauernden Bodenverschiebung zu melden (Abs. 1), sofern unter anderem eine andauernde Verschiebung über mindestens 10 Jahre gegeben ist (Abs. 2 lit. b).

⁵⁴ Vgl. Ziff. 3.1.2 der KKVA-Empfehlungen sowie (ihnen folgend) Art. 22 Abs. 1 lit. d KVAV-VS. In § 35 Abs. 2 lit. c KVAV-BL wird die «Verschiebung hangabwärts» als ein zu berücksichtigender Indikator für die Identifikation einer dauernden Bodenverschiebung aufgeführt.

nicht notwendigerweise «grossflächig» sein,⁵⁵ auch wenn dies in aller Regel der Fall sein wird. Das Gesetz nennt dieses Kriterium nicht⁵⁶ und sieht insbesondere keine Mindestfläche vor.⁵⁷ Immerhin weist das Gesetz mit dem Erfordernis eines Gebiets darauf hin, dass eine erhebliche Anzahl von Grundstücken betroffen sein muss. Geht es nur um wenige Grenzen, rechtfertigt sich der Weg über Art. 660a ZGB nicht; in einem solchen Fall steht den betroffenen Grundeigentümern immerhin der Weg über eine Neufestsetzung der Grenze nach Art. 660b ZGB offen (vgl. dazu unten § 2/IV./2.).⁵⁸

- Unter Art. 660a ZGB fällt *jedes* Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen. Es kommt mit anderen Worten nicht auf die Art der Benutzung oder Bewirtschaftung der betroffenen Fläche an.

5. Kantonale Ausführungsbestimmungen zu Art. 660a ZGB

1. Der Bundesgesetzgeber hat die Kompetenz, ein Gebiet als ein solches mit dauernden Bodenverschiebungen zu bezeichnen und den Perimeter festzulegen, an die Kantone delegiert.⁵⁹ Zur Begründung hält die Botschaft 1988 fest, die Fläche der betroffenen Gebiete sei vergleichsweise gering. Ausserdem zeigten Beschaffenheit, Ursache, Dauer und Intensität der Bodenverschiebungen «ein kantonale und regional unterschiedliches Bild», weshalb darauf verzichtet worden sei, «die Umschreibung und Ausscheidung der den Sondernormen zu unterstellenden Gebiete durch Bundesrecht näher zu regeln»;⁶⁰ dies sei in Übereinstimmung «mit einer Mehrheit der Vernehmlassungsadressaten» erfolgt.⁶¹

⁵⁵ A.M. etwa STREBEL, BaKomm, N 2 zu Art. 660a ZGB; SUTTER-SOMM, Nr. 534. Die KKVA-Empfehlungen sprechen in Ziff. 2.3 von ausgedehnten Gebieten und definieren die dauernden Bodenverschiebungen in Ziff. 3 als «permanente grossflächige (mehrere Grundstücke und mehrere Hektaren umfassende) hangabwärts gerichtete gleitende Bewegungen» (im Original teilweise fett gedruckt).

⁵⁶ ROTEN, Nr. 1012; STEINAUER, glissements, S. 82.

⁵⁷ Unklar die Botschaft 1988, S. 1070, die von Bodenverschiebungen «grösseren Ausmasses» spricht, was sich sowohl auf das Ausmass der Verschiebung zwischen den Grundstücken als auch auf dasjenige der von den Bodenverschiebungen insgesamt betroffenen Fläche beziehen kann.

⁵⁸ Vgl. bereits FRIEDRICH, Gutachten, S. 19, wonach bei einer solchen Konstellation «in Kauf genommen werden [kann], dass die Grenzen unverändert bleiben; denn deren Feststellung im Gelände wird ohne grosse technische Schwierigkeiten möglich sein, und die für die Bereinigung unzweckmässig gewordenen Eigentumsverhältnisse an Bauten verursachen keinen übermässig grossen Aufwand».

⁵⁹ Das Begleitschreiben zum Vorentwurf enthielt demgegenüber gestützt auf eine neu in Art. 660 ZGB einzuführende Delegationsnorm den Vorschlag, die Bezeichnung der Rutschgebiete dem Bundesrat zu überlassen, während die Festlegung des Perimeters einer vom Kanton bezeichneten Behörde übertragen werden sollte; vgl. Schreiben des EJPD vom 30. Juni 1987, S. 3 f., sowie bereits oben § 2/II./4./B., Ziff. 3.

⁶⁰ Botschaft 1988, S. 1082.

⁶¹ Botschaft 1988, a.a.O. Die Durchsicht der Vernehmlassungsergebnisse zeigt allerdings, dass sich lediglich zwei Kantone zu dieser Frage überhaupt geäussert haben: Der Kanton Schaffhausen hat angeregt, den Kantonen einen hinreichenden Spielraum für die Berücksichtigung regionaler

2. Damit die bundesrechtliche Regelung zu den Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen umgesetzt werden kann, müssen die Kantone die entsprechenden Ausführungsbestimmungen erlassen. Zu regeln sind insbesondere die Zuständigkeit für die Ausscheidung sowie das Verfahren zur Bestimmung des Perimeters.⁶² Eine kursorische Durchsicht des kantonalen Rechts zeigt, dass die Kantone in sehr unterschiedlichem Ausmass legiferiert haben. Einzelne Kantone kennen relativ ausführliche Bestimmungen,⁶³ andere regeln lediglich die Zuständigkeit,⁶⁴ während einige andere überhaupt keine Rechtsgrundlagen vorsehen⁶⁵.

III. Bezeichnung als Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen

1. Ausgangslage

1. Nach dem oben (§ 2/II./3.) Gesagten bedeutet die Qualifizierung einer Fläche als Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen für sich allein nicht, dass der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen keine Anwendung findet. Sie ist allerdings eine notwendige Voraussetzung dafür, dass der Kanton das Gebiet ausscheiden und den Perimeter festlegen kann. Bei der Anwendung von Art. 660a ZGB sind demnach drei Schritte zu unterscheiden:

- Bestehen Anzeichen dafür, dass ein Gebiet dauernde Bodenverschiebungen im Sinn des ZGB aufweist, muss in einem ersten Schritt geprüft werden, ob der Boden tatsächlich dauerhaft rutscht (*Identifikation* des Gebiets). Es handelt sich um eine technische Frage, die von Fachpersonen der Vermessung zu beantworten ist.
- Ergeben die Abklärungen, dass ein Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen vorliegt, geht es in einem zweiten Schritt um die Frage, ob die Anwendung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen in diesem Gebiet zu unhaltbaren Ergebnissen führt, weil die Grundeigentümer dadurch in unzumutbarer Weise in ihren Eigentumsrechten beeinträchtigt werden (vgl. dazu unten § 2/III./3./Ziff. 3 in

Gegebenheiten einzuräumen; vgl. die Stellungnahme des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen vom 29. September 1987, S. 1. Der Kanton Basel-Stadt hielt es für sinnvoll, die Detailregelungen zum Teil, wie vom EJPD vorgeschlagen, in die Kompetenz der Kantone zu legen, um «den einzelnen Ereignissen gerecht werden zu können»; vgl. die Stellungnahme des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt vom 17. September 1987, S. 1. Angesprochen ist hier der im Begleitschreiben zum Vorentwurf enthaltene, bereits in Fn. 59 erwähnte Vorschlag, die Bezeichnung der Rutschgebiete dem Bundesrat zu überlassen, die Festlegung des Perimeters hingegen einer vom Kanton bezeichneten Behörde.

⁶² STEINAUER, glissements, S. 78 f. Allgemein zur Pflicht der Kantone, die für die Umsetzung des Bundeszivilrechts notwendigen Ausführungsbestimmungen zu erlassen, vgl. STEINAUER, TDP II/1, Nr. 174.

⁶³ So insbesondere die Kantone Waadt, Wallis und Freiburg.

⁶⁴ Vgl. zum Beispiel den Kanton Zug.

⁶⁵ So etwa die Kantone Appenzell-Innerrhoden und Neuenburg.

fine), und das Gebiet deshalb in dem vom Kanton umschriebenen Verfahren auszuscheiden ist (*Bezeichnung* des Gebiets). Hierbei handelt es sich um eine rechtliche Frage, für deren Beurteilung Juristen beizuziehen sind.

- Auf den Entscheid, das Gebiet auszuscheiden, folgt in einem dritten Schritt die *Festlegung des Perimeters*. Diese erfolgt gestützt auf die dafür erforderlichen, von Fachpersonen der Vermessung vorgenommenen Arbeiten in einem speziellen Verfahren (vgl. dazu unten § 2/III./2., Ziff. 4). Als besonders heikel erweist sich die genaue Abgrenzung des Perimeters. Bodenverschiebungen verlaufen nämlich nicht gleichmässig und klingen meist horizontal und vertikal aus.⁶⁶ Nach den KKVA-Empfehlungen ist auch die Stauchungszone in den Perimeter einzu-beziehen.⁶⁷ Dabei handelt es sich um «Rutschbereiche, in welchen das Terrain zusammengedrückt und Masse verdrängt wird», wobei die Zonen charakteristischerweise «im frontalen Teil von Rutschungen am Übergang zum nicht bewegten Terrain» liegen.⁶⁸

Für jedes Grundstück muss feststellbar sein, ob der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen Anwendung findet oder nicht.⁶⁹ Die Abgrenzung hat deshalb parzellenscharf zu erfolgen.⁷⁰ Bei der Festlegung des Perimeters kommt dem Kanton ein gewisses Ermessen zu.⁷¹ Nicht immer lässt sich vermeiden, dass Parzellen ähnlicher Art und Lage unterschiedlich behandelt werden. Solange die Abgrenzung aber sachlich vertretbar ist, liegt kein Verstoss gegen das Gebot der Rechtsgleichheit vor.⁷² Der Kanton muss daher namentlich für die Randzonen seine Grenzziehung begründen.⁷³

2. Im Folgenden geht es um den zweiten Schritt, also um die Bezeichnung des Gebiets. Zunächst soll geklärt werden, was diese rechtlich für eine Bedeutung hat (unten 2.) und welche Gesichtspunkte für den Entscheid relevant sind (unten 3.). Im Anschluss daran wird untersucht, ob der Kanton *von Amtes wegen* tätig werden darf oder muss, und ob die betroffenen Grundeigentümer einen Anspruch auf Bezeichnung

⁶⁶ HUSER, Nr. 813.

⁶⁷ Vgl. Ziff. 3.1.3 der KKVA-Empfehlungen.

⁶⁸ Zitiert nach: Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 4. Januar 2021 (BVD 140/2019/22), E. 5e.

⁶⁹ STEINAUER, glissements, S. 76.

⁷⁰ Vgl. HUSER, Nr. 813. Einzelne Kantone sehen immerhin die Möglichkeit vor, ein Grundstück nur teilweise dem Perimeter zuzuweisen, wenn lediglich eine Teilfläche von den Bodenverschiebungen betroffen ist; vgl. insbesondere Art. 31 Abs. 3 RLGéo-VD. Vgl. auch Art. 27 Abs. 1 lit. f kVAV-VS, der Ziff. 3.1.3 der KKVA-Empfehlungen übernommen hat, wonach «in der Regel» auch dann das ganze Grundstück in den Perimeter aufzunehmen ist, wenn nur Teile davon von den Bodenverschiebungen betroffen sind.

⁷¹ STEINAUER, glissements, S. 76; FRIEDRICH, Gutachten, S. 6 f. Nach HUSER, Nr. 813, ist der Perimeter weit zu ziehen, weil es gesetzlich nicht vorgesehen ist, die ausklingenden Bewegungsflächen als Übergangsgebiete zu erfassen.

⁷² ZBGR 89/2008, S. 83 ff. (87), E. 3f (Verwaltungsgericht Graubünden).

⁷³ Eine solche Begründung fehlte im Fall Grindelwald insbesondere mit Bezug auf die Stauchungszone; vgl. Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 4. Januar 2021 (BVD 140/2019/22), E. 5e.

des Gebiets haben (unten 4.). Schliesslich bleibt zu prüfen, inwieweit der Kanton berechtigt und verpflichtet ist, die Ausscheidung des Gebiets vorzunehmen (unten 5.).

2. Rechtliche Bedeutung der Bezeichnung

1. Gemäss Art. 660a Abs. 1 ZGB führt die Ausscheidung des Gebiets dazu, dass der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen nicht (mehr) gilt. Die Grenzen folgen grundsätzlich dem Gelände, sie verschieben sich also ebenfalls.⁷⁴ Mit der Bezeichnung sind mit anderen Worten nicht mehr die im Plan für das Grundbuch wiedergegebenen Grenzen, sondern diejenigen vor Ort massgebend. Da die Rutschungen nicht notwendigerweise gleichmässig verlaufen, kann es durch die Verschiebung des Grenzverlaufs zwischen den Grundstücken dazu kommen, dass sich deren Grösse verändert.⁷⁵

2. Infolge der Aufhebung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen findet auch die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchplans keine Anwendung mehr (Art. 668 Abs. 2 und 3 ZGB). Damit richtet sich im Streitfall die Beweislast für den Grenzverlauf nach der allgemeinen Regel von Art. 8 ZGB. Sind im Gelände Grenzzeichen angebracht, bestimmen in erster Linie diese die Grenzen.⁷⁶ Aber auch natürliche und künstliche Abgrenzungen wie Flüsse, Felsen, Wege oder Strassen können den Grenzverlauf aufzeigen. Massgebend ist die Grenze, wie sie auf dem Gelände zu sehen ist (oder wiederhergestellt werden kann).⁷⁷ Ein Dritter, der ein dingliches Recht am Grundstück erwirbt, kann sich nicht auf die im Grundbuchplan aufgeführten Grenzen verlassen. Art. 973 Abs. 2 ZGB hält ausdrücklich fest, dass diese nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnehmen.

3. Nach Art. 7 Abs. 2 lit. d VAV gehören die Daten über die Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen zum Mindestbestand des Plans für das Grundbuch (vgl. auch Art. 7a lit. b TGBV). Nach Abs. 3 der Norm hat dieser Mindestbestand Grundbuchwirkung im Sinn der Art. 971–974 ZGB. Im Gegensatz zum ZGB differenziert weder die VAV noch die TGBV zwischen den vom Kanton bezeichneten Gebieten und solchen, bei denen keine Bezeichnung vorgenommen wurde.⁷⁸ Die Bestimmungen sprechen aber ganz offensichtlich den Perimeterplan an, weshalb damit nur die ausgeschiedenen Gebiete gemeint sein können.

4. Da der Perimeterplan nach dem Gesagten Teil des Plans für das Grundbuch (also ein Auszug aus den Daten der amtlichen Vermessung) ist, richtet sich die

⁷⁴ Botschaft 1988, S. 1082. Vgl. auch STEINAUER, glissements, S. 77; ROTEN, Nr. 997.

⁷⁵ FRIEDRICH, Gutachten, S. 7.

⁷⁶ STEINAUER, Band II, Nr. 2150; STREBEL, BaKomm, N 3 zu Art. 660a ZGB. Vgl. auch FRIEDRICH, Gutachten, S. 21. – Zu den Fällen, in denen auf das Anbringen von Grenzzeichen verzichtet werden kann, vgl. Art. 17 VAV.

⁷⁷ STEINAUER, glissements, S. 77 f.; vgl. auch ROTEN, Nr. 997.

⁷⁸ Auch die Erläuterungen VAV von swisstopo (S. 13) schweigen sich dazu aus.

öffentliche Auflage⁷⁹ und die Genehmigung nach Art. 28 f. VAV.⁸⁰ Steht der Perimeter definitiv fest, wird bei den darin enthaltenen Grundstücken die Anmerkung «Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen»⁸¹ in das Grundbuch aufgenommen (Art. 660a Abs. 3 ZGB). Die Anmerkung dient der Publizität und schützt die Grundeigentümer namentlich im Fall eines Verkaufs vor Haftungsansprüchen, da mit der Ausscheidung der öffentliche Glaube mit Bezug auf die Grenzen der betroffenen Grundstücke durch Art. 973 Abs. 2 ZGB aufgehoben und die Kenntnis des Käufers von der Anmerkung gestützt auf Art. 970 Abs. 4 ZGB fingiert wird⁸².

3. Für den Entscheid relevante Gesichtspunkte

1. Nach dem Gesagten gilt es darüber zu entscheiden, ob die Grundeigentümer im konkreten Fall durch die Anwendbarkeit des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen in unzumutbarer Weise in ihren Eigentumsrechten beeinträchtigt werden und das Gebiet deshalb auszuschneiden ist. Die Zuständigkeit dafür liegt bei den Kantonen. Gemäss Botschaft 1988 liegt der Delegation dieser Kompetenz an die Kantone die Überlegung zugrunde, dass Beschaffenheit, Ursache, Dauer und Intensität der Bodenverschiebungen sich je nach Kanton und Region unterscheiden (vgl. bereits oben § 2/II.5.).⁸³ Der Bundesgesetzgeber hält die Kantone demnach für besser geeignet als den Bund, aufgrund der Gegebenheiten des konkreten Falls darüber zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für eine Ausscheidung vorliegen. Das ZGB räumt ihnen dafür einen Ermessensspielraum ein, macht ihnen aber in Art. 660a Abs. 2 hinsichtlich der Ausübung des Ermessens gewisse Vorgaben.⁸⁴ Beim Entscheid darüber, ob das Gebiet als ein solches mit dauernden Bodenverschiebungen bezeichnet wird, ist nämlich die Beschaffenheit der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen. Damit sind gemäss der Botschaft 1988 die Art der Bodenbedeckung, die Bodennutzung und der Wert der betroffenen Grundstücke gemeint.⁸⁵ Nicht umgesetzt wurde hingegen die Idee, als Kriterien für eine Definition der Rutschgebiete, die vom Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen ausgenommen werden, könnten die minimale Grösse, die

⁷⁹ Es obliegt den Kantonen, das Verfahren der öffentlichen Auflage unter Berücksichtigung der in Art. 28 Abs. 3 lit. a–f VAV umschriebenen Grundsätze zu regeln.

⁸⁰ HUSER, Nr. 809.

⁸¹ Die KKVA-Empfehlungen schlagen in Ziff. 4.3.7 folgenden Wortlaut für die Anmerkung vor: «Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen und eingeschränkter Wirkung des Planes für das Grundbuch, Art. 660a und Art. 668, Abs. 3 ZGB».

⁸² Zur Anwendbarkeit von Art. 970 Abs. 4 ZGB auf Anmerkungen vgl. SCHMID/ARNET, BaKomm, N 32b zu Art. 970 ZGB mit Hinweisen.

⁸³ Botschaft 1988, S. 1082.

⁸⁴ Art. 660a Abs. 2 ZGB umschreibt die Kriterien für die Ausscheidung nicht abschliessend; die dort enthaltenen Vorgaben sind vielmehr «als massgebliche Kriterien zu berücksichtigen»; Botschaft 1988, S. 1082 f.

⁸⁵ Vgl. dazu bereits FRIEDRICH, Gutachten, S. 20, wonach bei der Entscheidung zum Beispiel die Bewirtschaftungsformen, das Bestehen von Gebäuden und Erschliessungseinrichtungen sowie der Wert der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen seien.

Minimalbewegung pro Jahr und die Genauigkeitsstufen der amtlichen Vermessung gelten.⁸⁶

2. Die Kantone können die genannten Gesichtspunkte – mit Blick auf eine einheitliche Anwendung von Art. 660a ZGB in ihrem Hoheitsgebiet – konkretisieren. So hat der Kanton Genf 2001 bei einem Entscheid über die Ausscheidung berücksichtigt, ob die Rutschungen in der Nähe von bedeutenden Infrastrukturen und/oder Bauwerken (Eisenbahn, Strassen, Gebäude etc.) erfolgen.⁸⁷ Einzelne Kantone unterscheiden hinsichtlich der Bodennutzung nach den Toleranzstufen der verschiedenen Gebiete (TS 1 bis TS 5) und halten fest, dass bei Sömmerungsgebieten und unproduktiven Gebieten (TS 5) in der Regel keine Ausscheidung erfolgt.⁸⁸

Die KKVA-Empfehlungen streben eine *schweizweite* Vereinheitlichung an.⁸⁹

3. Den Kantonen steht es ausserdem frei, weitere Gesichtspunkte zu umschreiben, sofern diese geeignet sind, die Entscheidung über eine allfällige Ausscheidung zu fördern. Einige Kantone sehen eine Mindestgeschwindigkeit für die Rutschungen vor. So bestimmt etwa der Kanton Waadt, dass die Rutschungen für die TS 2 und die TS 3 eine Toleranz von 2 cm/Jahr und für die TS 4 eine Toleranz von 10 cm/Jahr überschreiten müssen.⁹⁰ Einzelne Kantone orientieren sich dafür an der Lagegenauigkeit (Standardabweichung) für einen im Gelände exakt definierten Punkt der jeweiligen Toleranzstufe gemäss Art. 31 aTVAV. Der Kanton Wallis sieht beispielsweise für die TS 2 einen Richtwert von ca. 1 cm/Jahr, für die TS 3 einen solchen von ca. 2 cm/Jahr und für die TS 4 einen solchen von ca. 5 cm/Jahr vor;⁹¹ er hat damit die Richtwerte der KKVA-Empfehlungen übernommen, die sich aus der dreifachen Standardabweichung der in Art. 31 Abs. 1 aTVAV festgelegten Toleranzen des jeweiligen Gebiets/10 Jahre berechnen.⁹² Für den Kanton Nidwalden dienten vor der Verabschiedung der KKVA-Empfehlungen im Jahr 2004 gestützt auf Berichte eines Vermessungsbüros folgende Geschwindigkeitsvektoren entsprechend der Genauigkeitsstufen als Anhaltspunkt für die Ausscheidung von Rutschgebieten (dreifache Standardgenauigkeit/50 Jahre):

⁸⁶ So aber Ziff. 6.2 des Auftrags an das CETI «für die Ausarbeitung des Detailkonzepts über den vermessungstechnischen Teil des Expertenauftrags «Rutschgebiete» vom 23. Mai 1985 (RAV Detailkonzept, 723, Anhang A).

⁸⁷ Zitiert nach STEINAUER, glissements, S. 82.

⁸⁸ Art. 30 Abs. 3 und Art. 31 Abs. 1 lit. a RLGéo-VD; Art. 27 Abs. 1 lit. a kVAV-VS. Im Kanton Graubünden wird bei den TS 4 und TS 5 in der Regel auf eine Bezeichnung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen verzichtet; BONTIGNALI, S. 13.

⁸⁹ Vgl. deren Ziff. 1.2, wonach die Empfehlungen unter anderem dazu beitragen sollen, dass «in der ganzen Schweiz das Verfahren für die Ausscheidung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen nach einheitlichen Kriterien und Massstäben erfolgt und damit unterschiedliche Behandlungen in den Kantonen und Gemeinden, wie heute zum Teil der Fall, vermieden werden können».

⁹⁰ Art. 31 Abs. 1 lit. a RLGéo-VD.

⁹¹ Art. 27 Abs. 1 lit. a kVAV-VS.

⁹² Vgl. Ziff. 3.1.2 der KKVA-Empfehlungen. Diese Berechnungsweise hat ihren Ursprung wohl im Gutachten des CETI, das allerdings von der vierfachen Standardabweichung ausging. Die Annahme einer Dauer von zehn Jahren wurde darin als «suffisamment longue pour disposer de valeurs de mouvement fiables» angesehen (CETI, Gutachten, S. 14).

TS 2: ca. 2.1 mm/Jahr, TS 3: ca. 4.2 mm/Jahr, TS 4: ca. 9.0 mm/Jahr, TS 5: ca. 21.0 mm/Jahr. Die Rutschung in der Grössenordnung des mittleren Fehlers der verschiedenen Genauigkeiten erfolgt nach dieser Berechnung in einem Zeitraum von 17 Jahren.⁹³

Die Rutschgeschwindigkeit mag insofern eine gewisse Hilfestellung leisten, als der Kanton die Ausscheidung des Gebiets verweigern kann, wenn die Bedeutung der Verschiebungen oder die Rutschgeschwindigkeit gering ist oder in einem vernünftigen Verhältnis zu den Toleranzen der bestehenden Pläne steht.⁹⁴ Welche Mindestrutschgeschwindigkeit nach Gebiet als ausschlaggebend erachtet wird, hängt aber – wie aufgezeigt – davon ab, welche Parameter man der Berechnung zugrunde legt. Die Angabe von Richtwerten suggeriert ausserdem, dass sich der Entscheid über eine allfällige Ausscheidung «berechnen» liesse. Derartige Vorgaben können aber nur als *Anhaltspunkte* für die Ausscheidung dienen.⁹⁵ Der Zweck von Art. 660a ZGB, die Grundeigentümer vor unzumutbaren Beeinträchtigungen ihres Grundeigentums zu schützen, setzt nämlich immer eine Beurteilung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten anhand sämtlicher relevanter Gesichtspunkte voraus. Es ist deshalb nach der hier vertretenen Ansicht nicht statthaft, eine Ausscheidung von vornherein nur dann zuzulassen, wenn die als Richtwerte definierten Rutschungen pro Jahr überschritten werden.⁹⁶ Damit kann dem Kantonsgericht Schwyz nicht gefolgt werden, wenn es die Prüfung der vom Bundesrecht vorgegebenen Gesichtspunkte (wie die Art der Bodennutzung oder der Wert der Grundstücke) unter Berufung auf die in Ziff. 3.1.2 der KKVA-Empfehlungen für die Rutschungen definierten Richtwerte mit der Begründung ablehnt, dass «bereits das geringe Mass der Verschiebungen die Bezeichnung als Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen ausschliesst»⁹⁷. Vielmehr ist jeweils zu untersuchen, welche Bedeutung die tatsächlichen jährlichen Rutschungen für die Grundeigentümer haben;⁹⁸ im Vordergrund wird die Beurteilung stehen, inwieweit dadurch auf den

⁹³ Vgl. den Schlussbericht «Rutschgebiete AV-NW» der Trigonet AG vom 16. Oktober 2003, S. 3, dem gemäss Mailauskunft vom 9. Februar 2026 des Nachführungsgeometers des Kantons Nidwalden verschiedene Zwischenberichte vorangingen. Diese Regelung für den Kanton Nidwalden wird auch bei STEINAUER, glissements, S. 83, Fn. 27, zitiert.

⁹⁴ STEINAUER, Band II, Nr. 2153. Vgl. auch die Botschaft 1988, S. 1071, wonach es um eine «markante» Bodenverschiebung gehen muss.

⁹⁵ STEINAUER, glissements, S. 83.

⁹⁶ So aber Art. 31 Abs. 1 RLGéo-VD: «Les critères suivants *doivent* être réunis pour délimiter le périmètre d'un territoire en mouvement permanent [...]»; sowie Art. 27 Abs. 1 kVAV-VS und Ziff. 3.1.2 der KKVA-Empfehlungen: «Folgende Kriterien *müssen* für die Ausscheidung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen erfüllt sein: [...]» (Hervorhebungen hinzugefügt).

⁹⁷ EGV-SZ 2018, A. 2.3, S. 18 ff. (21 f.), E. 5e. Konkret ging es bei einem in der TS 2 liegenden Gebiet, für das die KKVA-Empfehlungen einen Richtwert von 1 cm/Jahr vorsehen, um Verschiebungen zwischen der Erstvermessung 1937 und der Erneuerung der amtlichen Vermessung 1998 von jährlich rund 0.65–0.82 cm und um solche zwischen 1998 und 2014 von 0.625–0.875 cm (vgl. E. 5d).

⁹⁸ Vgl. auch FRIEDRICH, Gutachten, S. 20, wonach «die Geschwindigkeit der Bodenbewegung, also das Mass der Verschiebung in einer Zeiteinheit» für die Beurteilung, ob der Grundsatz der Unverrückbarkeit keine Anwendung findet, von Bedeutung sein kann. Zum Beizug von Empfehlungen von Fachstellen vgl. BGer 1P.8/2001, E. 1d: Nach diesem Entscheid kann die zuständige Behörde bei der Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs Empfehlungen einer Fachstelle als

Grundstücken befindliche Bauten betroffen sind. Unzumutbar ist die Geltung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen insbesondere dann, wenn die Grundeigentümer im konkreten Fall gezwungen wären, in regelmässigen Abständen die Anpassung der Grenzen nach Art. 660b ZGB durchzusetzen, um das Eigentum an ihren Bauten nicht zu verlieren. Aber auch in anderen Konstellationen kann sich eine Ausscheidung als notwendig erweisen, zum Beispiel wenn sich ein Baumbestand, Leitungen oder belasteter Boden (namentlich Altlasten) auf andere Grundstücke verschieben.

4. Die Ausscheidung eines Gebiets samt der Festlegung des Perimeters ist kostenintensiv.⁹⁹ Muss der Kanton die Kosten dafür tragen,¹⁰⁰ hat er nicht unbedingt ein Interesse daran, eine solche vorzunehmen.¹⁰¹ Kostenüberlegungen vonseiten des Kantons dürfen allerdings keine Rolle spielen bei der Prüfung der Frage, ob die Anwendung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen für die Grundeigentümer unzumutbar ist.¹⁰²

4. Vorgehen von Amtes wegen oder auf Gesuch hin

1. Mit der Einführung von Art. 660a ZGB wollte der Bundesgesetzgeber die Kantone nicht dazu verpflichten, von Amtes wegen zur Bezeichnung sämtlicher Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen des jeweiligen Hoheitsgebiets zu schreiten.¹⁰³ Mit Blick auf den Zweck von Art. 660a ZGB müssen sie dazu aber *berechtigt* sein, wenn sie Kenntnis von einem mutmasslichen Rutschgebiet erhalten¹⁰⁴. Es obliegt den Kantonen, die Voraussetzungen für die Einleitung eines solchen Verfahrens festzule-

Entscheidungshilfe beziehen. Diese dürfen dem Entscheid allerdings nicht ohne Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden.

⁹⁹ Vgl. auch die in der Vernehmlassung zum Vorentwurf geäusserten Bedenken des Kantons Waadt; Stellungnahme des Regierungsrates des Kantons Waadt vom 28. September 1987, S. 3.

¹⁰⁰ So sieht etwa Art. 31 Abs. 1 KVAV-VS vor, dass die Kosten für die Ausscheidung zulasten des Kantons gehen.

¹⁰¹ Vgl. auch STEINAUER, glissements, S. 84 f.

¹⁰² Vgl. aber Art. 26 Abs. 4 KVAV-VS, der festhält, dass der Kanton in der TS 5 «aus Kostengründen» auf die Ausscheidung verzichten kann; vgl. auch Art. 3.1.1 der KKVA-Empfehlungen. In aller Regel wird bei der TS 5 tatsächlich auf eine Ausscheidung zu verzichten sein. Das lässt sich aber nicht mit den hohen Kosten des Verfahrens begründen, sondern mit dem Umstand, dass die Rutschungen bei Grundstücken in der TS 5 in den allermeisten Fällen nicht dazu führen werden, dass die Geltung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen für die Grundeigentümer unzumutbar ist.

¹⁰³ Vgl. auch STEINAUER, glissements, S. 76: «Les cantons n'ont pas à inventorier d'office l'ensemble des territoires en mouvement»; ähnlich DERSELBE, Band II, Nr. 2153. Vgl. ausserdem oben Fn. 14 (Botschaft FR).

¹⁰⁴ Vgl. etwa § 35 Abs. 1 KVAV-BL, wonach der Nachführungsgeometer der kantonalen Vermessungsaufsicht das Gebiet einer möglichen dauernden Bodenverschiebung melden muss. Denkbar ist etwa, dass der Nachführungsgeometer bei einer Kontrollmessung feststellt, dass ein Haus ganz oder teilweise auf dem Nachbargrundstück steht; BONTIGNALI, S. 12. Art. 28 Abs. 1 KVAV-VS verpflichtet die Einwohnergemeinden, Grundeigentümer und Ingenieur-Geometer, bekannte Gebiete mit dauernder Bodenverschiebung vor Inangriffnahme der Vermessungsarbeiten der kantonalen Vermessungsaufsicht zu melden. Vgl. auch § 25 Abs. 1 GIV-LU.

gen.¹⁰⁵ Die meisten unter ihnen kennen allerdings keine entsprechenden Regeln. Der Kanton Waadt sieht ein Vorgehen von Amtes wegen im Rahmen einer Neuvermessung vor.¹⁰⁶ Der Kanton Freiburg kann bei der Ausführung von Ersterhebungs- und Erneuerungsarbeiten den Perimeter eines Gebiets von Amtes wegen festlegen.¹⁰⁷

2. Da die Kantone nach dem Willen des Bundesgesetzgebers nicht von Amtes wegen tätig werden müssen, lässt sich das Ziel von Art. 660a ZGB nur erreichen, wenn die von Bodenverschiebungen betroffenen Grundeigentümer einen Anspruch auf Ausscheidung haben, sofern die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Ein Grundeigentümer muss deshalb von Bundesrechts wegen ein Gesuch auf Ausscheidung stellen können.¹⁰⁸ Darin muss der Eigentümer darum ersuchen, dass ein Verfahren eröffnet wird, welches auf die Ausscheidung eines Gebiets mit dauernden Bodenverschiebungen abzielt.¹⁰⁹ Das Gesuch ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.¹¹⁰ Die Kantone Waadt und Freiburg sehen eine solche Möglichkeit ausdrücklich vor; der Eigentümer muss dafür glaubhaft machen, dass sein Grundstück von dauernden Bodenverschiebungen betroffen ist.¹¹¹ In der Praxis zeigt sich allerdings, dass auf Seiten der Grundeigentümer die Befürchtung verbreitet ist, der Einbezug ihres Grundstücks in den Perimeter führe zu einem erheblichen Wertverlust.¹¹² Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Möglichkeit, die Ausscheidung zu verlangen, häufig in Anspruch genommen wird.

Wird ein entsprechendes Gesuch gestellt, prüft der Kanton, sofern er darauf eintritt, ob die Voraussetzungen für die Ausscheidung erfüllt sind. Je nach Ergebnis der Prüfung weist der Kanton das Gesuch ab oder entscheidet, das Gebiet auszuscheiden und den Perimeter festzulegen. Dringt der betroffene Grundeigentümer mit seinem

¹⁰⁵ STEINAUER, Band II, Nr. 2153.

¹⁰⁶ Art. 73 CDPJ-VD («[s]ur proposition du département en charge du registre foncier»).

¹⁰⁷ Art. 30a EGZGB-FR. Die Regelung wird damit begründet, dass eine Vermessung hohe Kosten verursacht, bei dauernden Bodenverschiebungen aber nur von beschränktem Nutzen ist; vgl. Botschaft FR, S. 1518 (zu Art. 204^{bis} Abs. 3 aEGZGB-FR).

¹⁰⁸ Vgl. auch HUSER, Nr. 808; STEINAUER, Band II, Nr. 2157; STREBEL, BaKomm, N 5 zu Art. 660a ZGB in fine.

¹⁰⁹ Vgl. zum allgemeinen Grundsatz etwa FELLER, N 24 zu Art. 16 VRPG-BE.

¹¹⁰ Wird das Gesuch bei einer unzuständigen Behörde anhängig gemacht, so hat diese die Eingabe an die zuständige Behörde weiterzuleiten (vgl. etwa für den Kanton Bern Art. 4 Abs. 1 VRPG-BE).

¹¹¹ Art. 72 Abs. 1 CDPJ-VD; Art. 31 Abs. 1 EGZGB-FR. Dieser Rechtsanspruch wird immer dann eher theoretischer Natur bleiben, wenn der Grundeigentümer damit rechnen muss, dass ihm zumindest ein Teil der anfallenden Kosten überbunden wird. Vgl. auch STEINAUER, glissements, S. 84. – Art. 72 Abs. 1 CDPJ-VD bestimmt, dass der Gesuchsteller die Kosten für die Festlegung des Perimeters zu übernehmen hat. Das ist unter dem Gesichtspunkt von Art. 6 Abs. 1 ZGB (Verteilung von Bundesrecht) problematisch.

¹¹² Das zeigt sich etwa darin, dass in allen drei bekannten kantonalen Entscheidungen zu Art. 660a ZGB betroffene Grundeigentümer verlangt haben, ihre Grundstücke seien vom Perimeter auszunehmen. Vgl. ausserdem den Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 4. Januar 2021, BVD 140/2019/22, E. 5f; STEINAUER, glissements, S. 84; PIOTET, N 4 zu Art. 72 CDPJ-VD. Anders BONTIGNALI, S. 15, der eine Wertverminderung zwar nicht ausschliesst, sie aber zumindest nicht als bedeutend ansieht; vgl. auch LATERNER, Abschlussarbeit, S. 30, der die Behauptung, durch die Anmerkung im Grundbuch werde ein Grundstück stark entwertet, für die von ihm untersuchte Gemeinde Grindelwald für unzutreffend hält.

Gesuch nicht durch, kann er die entsprechende Verfügung (Nichteintreten/Abweisung) anfechten.

5. Recht und Pflicht zur Bezeichnung

1. Wird ein Kanton (von Amtes wegen oder auf Gesuch hin) tätig und stellt er fest, dass das Gebiet von dauernden Bodenverschiebungen betroffen ist, folgt, wie dargelegt, in einem nächsten Schritt die Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Ausscheidung erfüllt sind. Je nach Ergebnis der Prüfung gilt eine andere Rechtslage:

- Kommt der Kanton in pflichtgemässer Ausübung seines Ermessens zum Schluss, dass die Geltung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen im konkreten Fall zu unhaltbaren Ergebnissen führt, ist er ermächtigt, das Gebiet als ein solches mit dauernden Bodenverschiebungen zu bezeichnen und es damit vom Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen auszunehmen.¹¹³ Gleichzeitig ist er aber auch verpflichtet, die Ausscheidung vorzunehmen, weil nur so der Zweck von Art. 660a ZGB erreicht werden kann.¹¹⁴
- Kommt der Kanton in pflichtgemässer Ausübung seines Ermessens zum Ergebnis, dass die Geltung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen im konkreten Fall nicht zu unhaltbaren Ergebnissen führt, ist er weder berechtigt noch verpflichtet, eine Ausscheidung des Gebiets vorzunehmen.¹¹⁵

2. Bis der Kanton über die Bezeichnung entscheidet und ein allfälliger Perimeterplan rechtskräftig wird, vergeht Zeit.¹¹⁶ Es stellt sich deshalb die Frage nach der Rechtslage während der Dauer des Verfahrens. Die Lehre hält – unter Hinweis auf die vor der Revision vertretene Meinung (vgl. oben § 2/II./1., Ziff. 2) und ohne weitere Begründung – fest, der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen finde keine Anwendung, wenn der Kanton ein Gebiet, in dem dieser Grundsatz zu unhaltbaren Ergebnissen führe, noch nicht ausgeschieden habe.¹¹⁷ Dem kann nicht gefolgt werden. Mit der Revision sollte die hinsichtlich der Geltung des Grundsatzes bestehende Rechtsunsicherheit beseitigt werden. Eine Ausnahme sieht das Gesetz deshalb nur für die vom Kanton ausgeschiedenen Gebiete vor (vgl. oben § 2/II./3.). Hinzu kommt, dass die Frage, ob die Anwendung des Grundsatzes im konkreten Fall zu unzumutbaren Ergebnissen führt, erst beantwortet werden kann, wenn dem Kanton die für seinen Entscheid erforderlichen Informationen vorliegen. Aus Gründen der Rechtssicherheit

¹¹³ Botschaft 1988, S. 1082.

¹¹⁴ In diese Richtung auch das EGBA in: ZBGR 80/1999, S. 407: «[D]ie Kantone [sind] grundsätzlich gehalten, das Bundesprivatrecht umzusetzen. Die Kantone müssen deshalb die Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen bezeichnen.»

¹¹⁵ Vgl. auch den Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 4. Januar 2021 (BVD 140/2019/22), E. 5g.

¹¹⁶ Vgl. Botschaft FR, S. 1517, wonach die für die Feststellung des Perimeters erforderlichen Massnahmen je nach Fall mehrere Jahre dauern können.

¹¹⁷ STEINAUER, Band II, Nr. 2157; wohl auch STREBEL, BaKomm, N 5 zu Art. 660a ZGB.

muss der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen deshalb bis zur rechtskräftigen Genehmigung des Perimeterplans Anwendung finden.

Ab Rechtskraft des Perimeterplans gelten die Grenzen gemäss den Grenzzeichen und der Situation vor Ort. Es kommt mit anderen Worten zu einer Grenzverschiebung. Diese hat insbesondere zur Konsequenz, dass das Eigentum an den auf ein Nachbargrundstück gerutschten Bauten und Pflanzen wieder demjenigen zukommt, der vor der Rutschung deren Eigentümer war. Ergibt sich für einen Grundeigentümer bereits während der Dauer des Ausscheidungsverfahrens die Notwendigkeit einer Grenzbereinigung, steht ihm – sollte er mit seinem Nachbarn zu keiner einvernehmlichen Lösung kommen – unter der Voraussetzung, dass die Grenze unzweckmässig geworden ist, gestützt auf Art. 660b ZGB ein Anspruch auf Neufestsetzung zu (vgl. dazu unten § 2/IV./2.); ein solches Interesse mag etwa bestehen, wenn der Grundeigentümer ein Baugesuch einreichen oder das Grundstück verkaufen will.

IV. Grenzbereinigung bei Verzicht auf die Bezeichnung

Dauernde Bodenverschiebungen führen auch dann zu einer Diskrepanz zwischen dem Grundbuchplan und der Situation vor Ort, wenn sie – zum Beispiel aufgrund ihrer geringen Rutschgeschwindigkeit – für die Grundeigentümer keine unzumutbare Beeinträchtigung ihres Grundeigentums bedeuten und eine Ausscheidung deshalb nicht möglich ist. Nach dem Gesagten verändern sich die Grenzen bei dieser Konstellation nicht. Auch hier kann aber ein Bedürfnis bestehen, die im Grundbuchplan aufgeführten Grenzen mit der Situation vor Ort in Einklang zu bringen, etwa weil sich Gebäude oder Strassen über die Jahrzehnte hinweg ganz oder teilweise auf Nachbargrundstücke verschoben haben. Die Rechtsordnung kennt (auch) für diesen Fall zwei Möglichkeiten, um die Grenzen anzupassen: die Grenzbereinigung kraft öffentlichen Rechts (unten 1.) sowie die Neufestsetzung einer unzweckmässig gewordenen Grenze aufgrund eines privatrechtlichen Anspruchs der einzelnen Grundeigentümer (unten 2.).

1. Grenzbereinigung kraft öffentlichen Rechts

1. Haben jahrzehntelange Rutschungen dazu geführt, dass sich in einem Gebiet in einem beträchtlichen Umfang Bauten oder Pflanzen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke verschoben haben oder das Ausmass der Diskrepanz zwischen dem Grundbuchplan und der Situation vor Ort aus anderen Gründen nicht mehr toleriert werden kann, besteht ein öffentliches Interesse daran, die Grenzen zu bereinigen. Es liegt in der Kompetenz des kantonalen öffentlichen Rechts, die entsprechenden

Rechtsgrundlagen für eine solche Bereinigung vorzusehen.¹¹⁸ Das ZGB hält denn auch im Sinn eines unechten Vorbehalts¹¹⁹ in Art. 702 fest, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden dafür zuständig sind, «zum allgemeinen Wohl» («dans l'intérêt public»; «nell'interesse pubblico») Beschränkungen des Grundeigentums aufzustellen. Angesprochen sind unter anderem die Bodenverbesserungen, für die Art. 703 ZGB ein besonderes Verfahren vorsieht. Können solche Bodenverbesserungen nur über ein gemeinschaftliches Unternehmen durchgeführt werden und stimmt die Mehrheit der beteiligten Eigentümer, denen mehr als die Hälfte des betroffenen Bodens gehört, dem Unternehmen zu, sind gemäss Abs. 1 der Norm die restlichen Eigentümer zum Beitritt verpflichtet. Abs. 2 verpflichtet die Kantone, das Verfahren zu regeln. Nach Abs. 3 kann der Kanton die Durchführung solcher Bodenverbesserungen weiter erleichtern;¹²⁰ ausserdem hat er die Möglichkeit, die entsprechenden Vorschriften auf Baugebiete sowie – seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) am 1. Januar 1994 – auch auf Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen für anwendbar zu erklären.

2. Ein Vorgehen über Art. 703 ZGB im Fall von dauernden Bodenverschiebungen wurde bereits vor der Revision als zulässig angesehen.¹²¹ Die Botschaft 1988 hält zur damaligen Situation fest, dass «die Kantone von dieser Möglichkeit nur zum Teil und in unterschiedlicher Art Gebrauch machen»¹²². Die Ergänzung von Art. 703 Abs. 3 ZGB hat nicht etwa neues Recht geschaffen, sondern ist als Hinweis an die kantonalen Gesetzgeber zu verstehen.¹²³ Es steht den Kantonen frei, auf Art. 703 ZGB zu verweisen, ihre eigenen Bestimmungen über die Bodenverbesserungen für anwendbar zu erklären oder für die dauernden Bodenverschiebungen ein eigenständiges Verfahren vorzusehen.¹²⁴ Im Kanton Waadt erfolgt die Grenzbereinigung zum Beispiel auf dem Weg einer Landumlegung gemäss den Vorschriften über die Bodenverbesserungen, sofern mehrere Eigentümer sich weigern, an der Festlegung der neuen Grenzen ihrer Grundstücke mitzuwirken.¹²⁵ Im Kanton Freiburg gilt das Verfahren gemäss Gesetzgebung über die landwirtschaftlichen Güterzusammenlegungen und die Baulandumlegungen sinngemäss, wenn es unmöglich ist, die Mitwirkung aller Eigentümer für die Festlegung der neuen Grenzen zu erlangen.¹²⁶

¹¹⁸ Vgl. allgemein zur Kompetenz der Kantone, Bestimmungen zur Beschränkung des Grundeigentums zu erlassen, etwa REY/STREBEL, BaKomm, N 5 zu Art. 702 ZGB.

¹¹⁹ Statt vieler REY/STREBEL, BaKomm, N 1 f. zu Art. 703 ZGB mit Hinweisen.

¹²⁰ Es stünde den Kantonen sogar frei, Bodenverbesserungen einseitig durchzusetzen; BGE 41 I 18 ff. (29), E. 2.

¹²¹ Vgl. ZBGR 39/1958, S. 277 f. (Entscheid des Eidgenössischen Grundbuchamtes vom 9. Juni 1954) sowie FRIEDRICH, Gutachten, S. 22, wobei in beiden Textstellen die Situation angesprochen wird, dass die Rutschung bereits zum Stillstand gekommen ist.

¹²² Botschaft 1988, S. 1083.

¹²³ Botschaft 1988, S. 1084 (unechter Vorbehalt).

¹²⁴ PIOTET, ComRom, N 5 zu Art. 703 ZGB.

¹²⁵ Art. 74 Abs. 1 CDPJ-VD.

¹²⁶ Art. 33 Abs. 1 EGZGB-FR.

Die erwähnten Regelungen der Kantone Waadt und Freiburg beschränken sich auf Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen, die der Kanton als solche bezeichnet hat.¹²⁷ Das Bedürfnis nach einer Grenzbereinigung in einem ganzen Gebiet kann nach dem Gesagten aber auch dann bestehen, wenn das Gebiet nicht ausgeschieden worden ist. Es liegt in der Kompetenz des kantonalen Gesetzgebers, für derartige Fälle eine Grenzbereinigung vorzusehen.¹²⁸ Davon geht auch Art. 703 Abs. 3 ZGB aus, der lediglich von «Gebiete[n] mit dauernden Bodenverschiebungen» spricht, die Ausscheidung des Gebiets also – im Gegensatz zu Art. 668 Abs. 3 und Art. 973 Abs. 2 ZGB – nicht voraussetzt. Es bietet sich an, in die kantonale Regelung aufzunehmen, unter welchen Voraussetzungen die Grenzbereinigung möglich ist. Insbesondere erscheint es nicht sinnvoll, eine solche durchzuführen, wenn bloss einige wenige Grundeigentümer betroffen sind; hier wird sich ein öffentliches Interesse an der Grenzbereinigung kaum begründen lassen. Für derartige Fälle steht das privatrechtliche Verfahren nach Art. 660b ZGB zur Verfügung (vgl. die folgenden Ausführungen in § 2/IV./2.).¹²⁹

2. Privatrechtlicher Anspruch auf Neufestsetzung der Grenze

1. Art. 660b ZGB sieht unter bestimmten Voraussetzungen einen privatrechtlichen Anspruch auf Neufestsetzung der Grenze vor. Dieser tritt neben die soeben dargestellte Möglichkeit, gestützt auf das kantonale öffentliche Recht Grenzbereinigungen vorzunehmen. Er wurde eingeführt, weil die Kantone – sofern entsprechende gesetzlichen Grundlagen überhaupt existierten – unterschiedliche Lösungen vorsahen und sich deshalb «für den privatrechtlichen Anspruch eine einheitliche und gesamtschweizerische Lösung» aufgedrängt hat.¹³⁰

2. Der privatrechtliche Anspruch entsteht, wenn eine Bodenverschiebung dazu führt, dass eine Grenze unzweckmässig wird. Das ist der Fall, wenn die Grenze «eine zweckmässige Nutzung des Grundstücks erschwert oder verunmöglicht»¹³¹. In erster Linie werden Grundstücke in erschlossenen und überbauten Gebieten betroffen sein.¹³² Die Unzweckmässigkeit wird insbesondere dann zu bejahen sein, wenn sich eine Baute ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück verschoben hat.¹³³

Für die Anwendung von Art. 660b ZGB genügt jede Art von Bodenverschiebung im Sinn der Art. 660 f. ZGB. Ein Anspruch auf Neufestsetzung ist mit anderen Worten unabhängig davon gegeben, ob es sich um eine plötzliche oder um eine dauernde Bodenverschiebung handelt bzw. ob – im Fall einer dauernden Bodenverschiebung –

¹²⁷ Auch PIOTET, ComRom, N 5 zu Art. 703 ZGB, spricht nur von dieser Situation.

¹²⁸ Zum Erfordernis einer gesetzlichen Grundlage bei mittelbaren Eigentumsbeschränkungen vgl. REY/STREBEL, BaKomm, N 8 zu Art. 702 ZGB mit Hinweisen, sowie mit Bezug auf die dauernden Bodenverschiebungen DIESELBEN, BaKomm, N 16 zu Art. 703 ZGB.

¹²⁹ So das EGBA in: ZBGR 74/1993, S. 405. Vgl. auch STREBEL, BaKomm, N 6 zu Art. 660b ZGB.

¹³⁰ Vgl. zum Ganzen Botschaft 1988, S. 1083.

¹³¹ Botschaft 1988, S. 1083.

¹³² Botschaft 1988, S. 1083.

¹³³ Vgl. auch STREBEL, BaKomm, N 3 zu Art. 660b ZGB.

der Kanton das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ausgeschieden hat.¹³⁴ Art. 660b ZGB setzt ausserdem nicht voraus, dass die (dauernden) Bodenverschiebungen bereits zum Stillstand gekommen sind.¹³⁵

3. Der Grundeigentümer, der seine Grenze neu festsetzen lassen will, kann Klage beim zuständigen Zivilgericht einreichen.¹³⁶ Bei Gutheissung der Klage muss gemäss Art. 660b Abs. 2 ZGB ein Mehr- oder Minderwert ausgeglichen werden. Der Eigentümer, dessen Grundstücksfläche sich durch die Neufestsetzung der Grenze erhöht, hat denjenigen zu entschädigen, dessen Grundstück dadurch an Wert verliert.¹³⁷ Die Höhe der Entschädigung wird durch das Gericht festgesetzt.¹³⁸

4. Es bleibt daran zu erinnern, dass es den von einer Rutschung betroffenen Grundeigentümern jederzeit freisteht, eine Anpassung der Grenze zu vereinbaren und vornehmen zu lassen. Gerade wenn es um Bauten geht, die sich teilweise auf das tiefer gelegene Grundstück verschoben haben, hat auch der Eigentümer dieses Grundstücks (namentlich mit Blick auf das Risiko einer Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR) regelmässig ein Interesse daran, die Situation mit seinem Nachbarn einvernehmlich zu bereinigen.

¹³⁴ Vgl. etwa STREBEL, BaKomm, N 2 zu Art. 660b ZGB; HUSER, Nr. 338; ROTEN, Nr. 998.

¹³⁵ STEINAUER, ComRom, N 7 zu Art. 660a/660b ZGB.

¹³⁶ STEINAUER, Band II, Nr. 2155. Vgl. auch EGBA in: ZBGR 74/1993, S. 405.

¹³⁷ STEINAUER, Band II, Nr. 2155.

¹³⁸ STEINAUER, glissements, S. 78. Ungenau Ziff. 6 der KKVA-Empfehlungen, wonach die Entschädigungsforderungen «durch die zuständige kantonale oder kommunale Behörde zu regeln» sei.

§ 3 Beantwortung der Fragen

Vorbemerkung: Die Gutachterin ist keine Spezialistin des öffentlichen Rechts. Soweit es im Folgenden nicht auf das Sachenrecht, sondern auf das öffentliche Recht ankommt (etwa mit Bezug auf Baubewilligungen, die Staatshaftung oder Eingriffe in die Gemeindeautonomie), kann sie deshalb nur Hinweise geben. Sollte in dieser Hinsicht eine vertiefte Abklärung erforderlich sein, müsste eine Fachperson des öffentlichen Rechts beigezogen werden.

1. Was ist eine dauernde Bodenverschiebung im Sinn von Art. 660a ZGB?

Dauernde Bodenverschiebungen im Sinn von Art. 660a ZGB sind Rutschungen, die sich über einen grösseren Zeitraum erstrecken und dazu führen, dass sich ein ganzes Gelände langsam hangabwärts verschiebt (vgl. oben § 2/II./4.).

2. Angenommen, es liegt eine dauernde Bodenverschiebung im Sinn von Art. 660a ZGB vor:

A. Kann der Kanton frei entscheiden, ob er das Gebiet ausscheiden will? Welche Bedeutung haben in diesem Zusammenhang die Empfehlungen der KKVA?

1. Nach dem oben (§ 2/III./4.) Gesagten ist der Kanton nicht verpflichtet, von Amtes wegen abzuklären, welche Teile seines Hoheitsgebiets von dauernden Rutschungen betroffen sind. Erlangt er aber Kenntnis von einem solchen Gebiet, hat er das Recht zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausscheidung erfüllt sind. Beantragt ein betroffener Grundeigentümer die Ausscheidung, muss der Kanton abklären, ob eine solche angebracht ist.

Ergeben die von Amtes wegen oder auf Gesuch hin vorgenommenen Vorabklärungen, dass dauernde Bodenverschiebungen bestehen, hat der Kanton über die Ausscheidung oder Nichtausscheidung des Gebiets zu entscheiden. Dabei steht ihm ein gewisses Ermessen zu (dazu oben § 2/III./3.). Kommt er in pflichtgemässer Ausübung dieses Ermessens zum Schluss, dass die Anwendung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen für die Grundeigentümer zu unhaltbaren Ergebnissen führt, muss er das Gebiet als ein solches mit dauernden Bodenverschiebungen bezeichnen. Ergibt sich aus der Prüfung hingegen, dass die Geltung des Grundsatzes trotz dauernder Bodenverschiebungen für die Grundeigentümer zumutbar ist, darf der Kanton keine Ausscheidung vornehmen (vgl. dazu oben § 2/III./5.). Er ist mit anderen Worten in seiner Entscheidung, ob er das Gebiet ausscheiden will, nicht frei.

2. Die frühere Konferenz der kantonalen Vermessungsämter KKVA umfasste die kantonalen Amtsstellen für die Amtliche Vermessung und den ÖREB-Kataster. Ihr Hauptzweck lag in der gemeinsamen Behandlung fach- und verwaltungstechnischer Fragen und die Koordination der auf die Kantone übertragenen Aufgaben; ab April 2014 hiess sie CadastreSuisse (Konferenz der kantonalen Katasterdienste [Amtliche Vermessung und ÖREB-Kataster]).¹³⁹ Am 1. Januar 2021 wurde sie abgelöst durch den Zusammenschluss mit der Konferenz der kantonalen Geodaten-Koordinationsstellen und GIS-Fachstellen KKGeo zur Konferenz der kantonalen Geoinformations- und Katasterstellen KGK.¹⁴⁰ Die KKVA-Empfehlungen haben nicht den Charakter von Rechtsnormen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Empfehlungen, welche das Wissen und die Erfahrung bewährter Fachstellen wiedergeben, zwar zu beachten. Das kann aber nur gelten, soweit sich die Empfehlungen an den vom Gesetz vorgegebenen Rahmen halten. Soweit die Definition der dauernden Bodenverschiebungen in Ziff. 3 der KKVA-Empfehlungen nicht dem bundesprivatrechtlichen Begriff entsprechen (oben § 2/II./4./B., Ziff. 5), ist sie unbeachtlich. Die in Ziff. 3.1.2 umschriebenen Richtwerte für die Rutschungen mögen Anhaltspunkte bieten und im Rahmen der Prüfung, ob die Geltung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen zu unhaltbaren Ergebnissen führt, herangezogen werden. Sie können aber weder allein dafür massgebend sein, ob ein Gebiet auszuscheiden ist, noch müssen sie in jedem Fall erfüllt sein, damit eine Ausscheidung möglich ist. Der Entscheid ist vielmehr immer nach Massgabe der vom Bundesrecht vorgegebenen Kriterien anhand der Umstände des konkreten Falls zu treffen (oben § 2/III./3.).

B. Angenommen, der Kanton verzichtet auf eine Ausscheidung:

a. *Kann der Kanton in diesem Fall mittels der vermessungsrechtlichen Instrumente die Grenzen von Amtes wegen neu festlegen? Wenn eine Neufestlegung unzulässig ist: Gibt es eine Rechtsgrundlage, nach welcher die weggerutschte Vermarkung vor Ort korrigiert werden kann/muss?*

1. Wie oben (§ 2/IV./1.) dargelegt, steht es den Kantonen frei, die in Art. 703 Abs. 1 ZGB vorgesehenen Bestimmungen über die Bodenverbesserungen zu erleichtern und auf die dauernden Bodenverschiebungen für anwendbar zu erklären, auf die eigenen Normen über die Bodenverbesserungen zu verweisen oder ein eigenes Verfahren für die dauernden Bodenverschiebungen vorzusehen. Ein Vorgehen von Amtes wegen

¹³⁹ Vgl. Arbeitsgruppe Geografische Informationssysteme, Nachhaltige Verfügbarkeit und Archivierung von Geodaten, Konzeptstudie zur koordinierten Umsetzung bei Bund, Kantonen und Gemeinden, 29. Januar 2015, S. 20 sowie A2-1, abrufbar unter https://www.kgk-cgc.ch/application/files/7815/4281/9956/2015-01-29_Studie_NV_A_DE.pdf (besucht am 24. Februar 2026).

¹⁴⁰ Jahresbericht KGK 2021, S. 3. Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 der Statuten ist die KGK eine Fachämterkonferenz der Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK); sie hat die Rechtsform einer Körperschaft des öffentlichen Rechts mit beschränkter Rechtsfähigkeit. Jahresbericht und Statuten sind abrufbar unter <https://www.kgk-cgc.ch/organisation/jahresbericht-statuten> (besucht am 24. Februar 2026).

setzt eine entsprechende Rechtsgrundlage im kantonalen Recht voraus. Kennt der Kanton keine solche Bestimmung, kann er die Grenzen nicht von Amtes wegen neu festsetzen.¹⁴¹

2. Gemäss Art. 14a VAV werden Widersprüche zwischen den Daten der amtlichen Vermessung und den Verhältnissen im Gelände unter Berücksichtigung von Art. 668 Abs. 2 ZGB von Amtes wegen behoben. Art. 28 Abs. 1 VAV sieht in einem solchen Fall eine öffentliche Auflage mit Einspracheverfahren vor. Art. 14a VAV wurde – zusammen mit der erforderlichen Ergänzung von Art. 28 Abs. 1 VAV – im Jahr 2008 eingeführt (in Kraft seit dem 1. Juli 2008).¹⁴² Aus den einschlägigen Materialien ergibt sich, dass der öffentlichen Hand damit die *Möglichkeit* gegeben werden soll, Widersprüche auch ohne das Einverständnis der Grundeigentümer zu beheben; deren Rechte werden durch das Auflageverfahren gewahrt.¹⁴³ Art. 14a VAV wurde im Jahr 2023 präzisiert (in Kraft seit dem 1. Januar 2024).¹⁴⁴ Nach den Erläuterungen von swisstopo zur Änderung der VAV vom Juli 2023 fallen «Differenzen infolge dauernden Bodenverschiebungen» nicht unter den neuformulierten Art. 14a VAV.¹⁴⁵ Weder der Verordnungstext noch die Erläuterungen von swisstopo unterscheiden bei Art. 14a VAV zwischen den vom Kanton bezeichneten Gebieten und solchen, bei denen keine Bezeichnung vorgenommen wurde (zur entsprechenden Situation bei Art. 7 Abs. 2 lit. d VAV vgl. oben § 2/III./2., Ziff. 3). Nach der hier vertretenen Ansicht bezieht sich die Aussage, Widersprüche im Zusammenhang mit dauernden Bodenverschiebungen würden von Art. 14a VAV nicht abgedeckt, ausschliesslich auf ausgeschiedene Gebiete. Nur bei diesen Gebieten verschieben sich nämlich mit den Rutschungen auch die Grenzen (vgl. oben § 2/II./3.), weshalb die gemäss Art. 14a VAV zu berücksichtigende Vermutung von Art. 668 Abs. 2 ZGB keine Geltung hat. Für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen, die der Kanton nicht als solche bezeichnet hat, muss es deshalb möglich sein, gestützt auf Art. 14a VAV in Verbindung mit Art. 28 VAV die weggerutschte Vermarkung zu korrigieren, sofern ein öffentliches Interesse daran besteht. Das wird nur ausnahmsweise der Fall sein.¹⁴⁶ Zu beachten ist ausserdem Folgendes: Bevor die Vermarkung nach Art. 14a VAV in einem Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen korrigiert wird, das nicht als ein solches bezeichnet ist, muss stets geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Ausscheidung des Gebiets erfüllt sind. Kommt der Kanton bei pflichtgemässer Ausübung seines Ermessens zum Schluss, dass das Gebiet ausgeschieden werden muss (vgl. oben § 2/III./5.), darf

¹⁴¹ Der Kanton Bern hat in dieser Hinsicht nicht legiferiert.

¹⁴² AS 2008 2745 ff.

¹⁴³ Die Materialien werden zitiert in swisstopo, Erläuterungen VAV, S. 14.

¹⁴⁴ AS 2023 529.

¹⁴⁵ Swisstopo, Erläuterungen VAV, S. 14. Vgl. auch HUSER, Nr. 338.

¹⁴⁶ Ausserordentlich zurückhaltend mit Bezug auf die Anwendung von Art. 14a VAV im Allgemeinen HUSER, Nr. 346a ff.; ein Vorgehen über diese Bestimmung hält er lediglich dann für gerechtfertigt, wenn die Bereinigung im öffentlichen Interesse liegt, was aus seiner Sicht nur in sehr seltenen Fällen gegeben ist (Nr. 347b).

er die Vermarkung nicht gestützt auf Art. 14a VAV korrigieren, da sonst Art. 660a ZGB unterlaufen würde.

- b. *Darf der Geometer weiterhin die Richtigkeit des Situationsplans bestätigen, wenn die Liegenschaftsgrenzen auf dem Plan zwar koordinatenmässig korrekt sind, aber nicht mehr mit der Vermarkung vor Ort übereinstimmen, bzw. die Gebäude auf dem Plan nicht mehr mit der Lage vor Ort übereinstimmen?*

Der Situationsplan beruht gemäss Art. 6 lit. a VAV-VBS auf den Daten der amtlichen Vermessung.¹⁴⁷ Er gibt unter anderem die Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und in Zahlen seine Abstände von den Strassen sowie den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude wieder.¹⁴⁸ Die Bestätigung der Richtigkeit des Situationsplans, die das kantonale Recht im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens regelmässig vorschreibt, kann sich von vornherein nur auf die Daten der amtlichen Vermessung beziehen, nicht aber auf die Daten hinsichtlich des Bauvorhabens.¹⁴⁹ Geht man – wie hier vertreten (vgl. oben § 2/II./3.) – davon aus, dass der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen in Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen zur Anwendung kommt, solange keine Ausscheidung erfolgt ist, stimmt der auf den Daten der amtlichen Vermessung beruhende Situationsplan hinsichtlich der bestehenden Gebäude nicht mit der Situation vor Ort überein. Der Geometer kann in diesem Fall die Richtigkeit und die Aktualität des Situationsplans nicht bestätigen und muss seine Unterschrift verweigern.

- c. *Bezieht sich die für ein Gebäude erteilte Baubewilligung im Zweifelsfall auf die koordinatenmässig eingezeichnete Lage auf dem Plan oder auf die Grenzabstände (und effektiven Gebäudeabstände) gemäss den Grenzzeichen und der Situation vor Ort?*

Der Situationsplan dient der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für ihren Entscheid über das Baugesuch.¹⁵⁰ Massgebend ist damit die koordinatenmässig eingezeichnete Lage auf dem Plan.

¹⁴⁷ Zu den Daten der amtlichen Vermessung gehören neben den Grundstücksgrenzen etwa auch die bestehenden Gebäude und Verkehrswege (Art. 7a lit. a und d TGBV; Art. 3 lit. b und c VAV-VBS).

¹⁴⁸ So die Regelung des Kantons Bern gemäss Art. 12 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 1 lit. f BewD-BE.

¹⁴⁹ Vgl. etwa Art. 12 Abs. 2 BewD-BE, wonach sich die von den Projektverfassern in den Situationsplan einzutragenden baupolizeilichen Angaben farblich deutlich von den durch den Nachführungsgeometer bescheinigten Eintragungen unterscheiden müssen.

¹⁵⁰ BGer 2P.182/2001, E. 2.4.2 und 2.4.3. Vgl. auch BGer 1C_183/2018, E. 3.2.

d. *Darf der Geometer in der Nachführung lokal einpassen bei der Absteckung von Grenzpunkten, auch wenn dabei die Toleranzen (3-fache Punktgenauigkeit) überschritten werden?*

1. Die lokale Einpassung dient dem Zweck, die Nachbargenauigkeit im bestehenden Vermessungswerk aufrechtzuerhalten.¹⁵¹ Das Verfahren findet vor allem in Gebieten mit grossen lokalen Verzerrungen Anwendung, also in Gebieten, in denen die Genauigkeitsanforderungen nicht eingehalten werden können.¹⁵² Bei der lokalen Einpassung geht es damit in erster Linie darum, vermessungstechnische Ungenauigkeiten auszugleichen.¹⁵³

2. Sowohl swisstopo als auch die KKVA gehen davon aus, dass in Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen grundsätzlich lokal eingepasst werden muss.¹⁵⁴ Während in der Weisung von swisstopo und in der KKVA-Richtlinie allgemein von dauernden Bodenverschiebungen die Rede ist, sprechen sich die KKVA-Empfehlungen zunächst mit Bezug auf *ausgeschiedene* Gebiete für die lokale Einpassung als Nachführungsmethode aus und halten dann fest, diese Methode solle sinngemäss auch auf Gebiete mit Bodenverschiebungen Anwendung finden, welche die in Ziff. 3.1.2 der KKVA-Empfehlungen für eine Ausscheidung vorgesehenen Richtwerte nicht erfüllten. Dem kann nicht gefolgt werden, sofern die lokale Einpassung im konkreten Fall nicht nur vermessungstechnische Ungenauigkeiten ausgleichen würde, sondern eine auf die Rutschungen zurückzuführende Verschiebung der Grenzen zur Folge hätte. Dadurch würde nämlich der auf diese Gebiete anwendbare Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen unterlaufen. Das Gesagte bedeutet in der konkreten Umsetzung Folgendes: Der Geometer darf lokal einpassen, wenn die Toleranzen der amtlichen Vermessung nicht überschritten sind; bei dieser Konstellation kommt es nicht darauf an, worauf die Differenzen zurückzuführen sind (vgl. auch oben § 2/II./4./B., Ziff. 5). Sind die Toleranzen im konkreten Fall hingegen überschritten, muss der Geometer zunächst beurteilen, ob die Ungenauigkeiten rein vermessungstechnischer Natur sind oder ob sie auf dauernde Bodenverschiebungen zurückzuführen sind. Ist Letzteres der Fall, darf nicht lokal eingepasst werden.

¹⁵¹ KKVA-Richtlinie, Ziff. 4.

¹⁵² KKVA-Richtlinie, Ziff. 4 unter Hinweis auf die aTVAV.

¹⁵³ Vgl. auch HUSER, Nr. 858, wonach Toleranzen erforderlich sind, weil sich die Natur mit technischen Geräten nicht exakt abbilden lässt.

¹⁵⁴ Swisstopo, Weisung Amtliche Vermessung, S. 3; KKVA-Empfehlungen, Ziff. 7.1; KKVA-Richtlinie, Ziff. 1.2 und 4.

C. Besteht das Risiko einer Haftung des Kantons (zum Beispiel wegen Undurchführbarkeit bewilligter Baugesuche), wenn er nicht ausscheidet, obwohl die Voraussetzungen dafür erfüllt sind?

1. Die Haftung des Kantons richtet sich nach dem jeweils einschlägigen kantonalen Verantwortlichkeitsgesetz. Die folgenden Ausführungen können deshalb nur einige allgemeine Hinweise geben. Hinsichtlich der Rechtslage zu unterscheiden ist, ob bis anhin keiner der betroffenen Eigentümer die Ausscheidung verlangt hat oder ob ein solches Gesuch auf Ausscheidung gestellt worden ist. Im Folgenden geht es zunächst darum, die Haftungsvoraussetzungen im Allgemeinen zu umreißen, bevor geprüft wird, ob diese in den hier interessierenden Konstellationen erfüllt sind.

2. Das Unterlassen einer amtlichen Tätigkeit kann haftungsauslösend sein. Die für eine Haftung erforderliche Widerrechtlichkeit setzt aber voraus, dass «eine Rechtspflicht des Staates zum Handeln besteht, die eine Garantenstellung gegenüber dem Geschädigten begründet». Das ist unter anderem dann der Fall, wenn sich der Staat über eine Norm hinwegsetzt, die ihn verpflichtet, im Interesse der geschädigten Person eine Handlung vorzunehmen.¹⁵⁵

Verfügungen einer Behörde können regelmässig über die Instrumente des Anfechtungsstreitverfahrens gerichtlich überprüft werden.¹⁵⁶ Sind sie in Rechtskraft erwachsen, besteht keine Möglichkeit zu einer (weiteren) Überprüfung im Rahmen eines Staatshaftungsverfahrens (sog. Überprüfungsverbot).¹⁵⁷ Wird eine Verfügung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben, begründet dieser Umstand für sich allein keine haftpflichtrechtliche Widerrechtlichkeit. Vielmehr bedarf es der Verletzung einer *wesentlichen* Amtspflicht; eine Ermessensüberschreitung oder ein Ermessensmissbrauch reicht dafür nicht aus.¹⁵⁸ Unter Umständen unterlässt es der Staat, eine Verfügung zu erlassen. Dieses Nichthandeln gilt nicht als Rechtsakt, sondern als Realakt; damit findet das Überprüfungsverbot keine Anwendung und es bedarf für die Haftung – anders als bei der Haftung für Rechtsakte – keiner Verletzung einer wesentlichen Amtspflicht. Stellt das Untätigsein der zuständigen Behörde eine Rechtsverweigerung oder -verzögerung dar, «begründet dies einen widerrechtlichen, haftungsauslösenden Staatsakt, ohne dass es zusätzlich der Verletzung einer weiteren Norm zum Schutz der individuellen Interessen der Geschädigten bedarf». Zu beachten bleibt, dass der Schadenersatzanspruch der betroffenen Person ermässigt oder ausgeschlossen werden kann, wenn sie in einem solchen Fall keine Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde einreicht.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Vgl. zum Ganzen WALDMANN, S. 95 mit Hinweisen.

¹⁵⁶ WALDMANN, S. 71.

¹⁵⁷ Vgl. zum Überprüfungsverbot und seinen Ausnahmen WALDMANN, S. 73 ff.

¹⁵⁸ Vgl. ausführlich dazu WALDMANN, S. 84 ff.

¹⁵⁹ WALDMANN, S. 95 ff.

3. Die Anwendung der genannten Prinzipien auf den Fall, dass der Kanton keine Ausscheidung vornimmt, obwohl die Voraussetzungen dafür erfüllt wären, führt zu folgenden Ergebnissen:

- *Es liegt kein Gesuch eines Grundeigentümers auf Ausscheidung vor:* Nach dem oben (§ 2/III./4.) Gesagten verpflichtet das Bundesrecht den Kanton nicht dazu, von Amtes wegen tätig zu werden und sämtliche Gebiete mit Bodenverschiebungen auszuscheiden. Sieht auch die kantonale Gesetzgebung keine solche Pflicht vor, ist das Unterlassen der Ausscheidung nicht widerrechtlich.
- *Es liegt ein Gesuch eines Grundeigentümers auf Ausscheidung vor:* Wird die zuständige Behörde nach Erhalt des Gesuchs auf Ausscheidung tätig, folgt dem Gesuch aber nicht, hat der betroffene Grundeigentümer die Möglichkeit, die entsprechende Verfügung (Nichteintreten oder Abweisung) durch die höheren Instanzen überprüfen zu lassen; verzichtet er darauf und wird die Verfügung rechtskräftig, fällt eine Überprüfung im Rahmen eines Staatshaftungsverfahrens ausser Betracht. Ficht der Grundeigentümer die Verfügung an und wird diese von der höheren Instanz aufgehoben, käme eine Haftung im Zusammenhang mit der aufgehobenen Verfügung nur für den (Ausnahme-)Fall der Verletzung einer wesentlichen Amtspflicht in Betracht; dabei genügt es nicht, wenn die Abweisungsverfügung mit der Begründung aufgehoben wird, die Behörde habe ihr Ermessen missbraucht oder überschritten (zum Ermessen der Behörde im Zusammenhang mit der Ausscheidung vgl. oben § 2/III./3.). Bleibt die Behörde nach Eingang des Gesuchs auf Ausscheidung untätig, muss der Gesuchsteller aufgrund seiner Schadensminderungspflicht eine Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde erheben, um eine Reduktion oder eine Aufhebung eines allfälligen Schadenersatzanspruchs zu verhindern.

4. Aufgrund des Gesagten ist das Haftungsrisiko des Kantons als eher gering einzuschätzen.

D. Spezifisch für den Kanton Bern:

- a. *Der Kanton hat die Kompetenz, Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen auszuscheiden, an die Gemeinden delegiert. Hat er trotzdem das Recht, die Gemeinden zur Ausscheidung zu verpflichten? Wäre es de lege ferenda sinnvoll, die Ausscheidungskompetenz dem Kanton zuzuweisen?*

1. Der Kanton Bern hat im Anschluss an die Einführung der Bestimmungen über die dauernden Bodenverschiebungen in das ZGB den Art. 78a EG ZGB-BE erlassen, der am 1. Januar 1996 in Kraft getreten ist.¹⁶⁰ Damit sind die Gemeinden, die gemäss Art. 24 Abs. 2 KGeolG-BE unter Vorbehalt der in Abs. 1 der Norm dem Kanton vorbehaltenen Bestandteile für die amtliche Vermessung zuständig sind, auch kompetent, über die Ausscheidung eines Gebiets mit dauernden Bodenverschiebungen zu entscheiden. Die Volkswirtschaftsdirektion hatte im Zusammenhang mit der Einführung von Art. 78a EG ZGB-BE darauf hingewiesen, dass der Vollzug dieser Bestimmung in der damals laufenden Totalrevision der kantonalen Vermessungsgesetzgebung geregelt werden könne. Es werde zu gewährleisten sein, «dass der Kanton eine Interventionsmöglichkeit hat, wenn eine Gemeinde sich weigert, ein offensichtliches Rutschgebiet als solches zu bezeichnen».¹⁶¹ In der Revision des AVG-BE wurden allerdings lediglich die öffentliche Bekanntmachung und die Genehmigung des Perimeterplans geregelt (Art. 27 Abs. 1 und Art. 28 Abs. 1 aAVG-BE). Das geltende KGeolG-BE erwähnt die Rutschgebiete explizit nur noch im Zusammenhang mit der Genehmigung des Perimeterplans (Art. 40 Abs. 1 lit. c KGeolG-BE). Weder im Vortrag AVG BE noch im Vortrag KGeolG BE findet sich ein Hinweis darauf, dass eine Interventionsmöglichkeit des Kantons geprüft worden wäre.

2. Ob nach geltendem Recht eine Interventionsmöglichkeit besteht, hängt davon ab, ob der Kanton mit der in Art. 78a EG ZGB-BE gewählten Formulierung «Die Gemeinden bezeichnen im Rahmen der amtlichen Vermessung die Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen gemäss Artikel 660a ZGB» die Gemeinden dazu verpflichten wollte, die Ausscheidung sämtlicher Gebiete mit Bodenverschiebungen vorzunehmen (also von Amtes wegen tätig zu werden), oder ob es ihm lediglich darum ging, das ihm vom ZGB eingeräumte Entscheidungsermessen an die Gemeinden weiterzugeben:

- Im Fall einer Verpflichtung hätten die Gemeinden eine reine Vollzugsaufgabe. Bei einer Verletzung dieser Pflicht wäre ein Vorgehen über die Art. 85 ff. GG-BE zu prüfen. Nach Art. 85 GG-BE unterstehen die Gemeinden der kantonalen Aufsicht. Diese wird mit Bezug auf die amtliche Vermessung vom Amt für Geoinformation wahrgenommen (Art. 87 Abs. 1 GG-BE i.V.m. Art. 22 Abs. 3 KGeolG-BE; zu den Aufgaben der kantonalen Vermessungsaufsicht vgl. Art. 42 Abs. 1 und 2

¹⁶⁰ BAG 95-109.

¹⁶¹ Vortrag PBG BE, S. 9.

VAV). Besteht der Verdacht, dass die ordnungsgemässe Verwaltung durch rechtswidriges Handeln der Gemeindeorgane oder auf andere Weise ernsthaft gestört oder gefährdet wird und die Gemeinde die Angelegenheit nicht gemäss Art. 86 des Gesetzes selbst regelt, eröffnet die Aufsichtsbehörde auf aufsichtsrechtliche Anzeige hin oder von Amtes wegen eine Untersuchung (Art. 88 Abs. 1 GG-BE). Nach Abschluss der Untersuchung stehen ihr verschiedene Massnahmen zur Verfügung. So kann sie der Gemeinde namentlich Weisungen zur Behebung rechtswidriger Zustände erteilen (Art. 89 Abs. 1 lit. b GG-BE). Ein Eingreifen setzt immerhin eine qualifizierte Rechtswidrigkeit voraus.¹⁶² Eine solche wird zu bejahen sein, wenn eine (zum Handeln verpflichtete) Gemeinde sich weigert, von Amtes wegen ein Rutschgebiet auszuschneiden, obwohl offensichtlich ist, dass die Anwendung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen in diesem Gebiet zu unhaltbaren Ergebnissen führt.

- Hat der Kanton lediglich sein Entscheidungsermessen auf die Gemeinden übertragen, sind diese nicht verpflichtet, von Amtes wegen tätig zu werden (zur entsprechenden Rechtslage beim Kanton vgl. oben § 2/III./4.). In Ermangelung einer Pflichtverletzung hat der Kanton deshalb keine Interventionsmöglichkeit.

3. Der Vortrag PBG BE spricht zwar, wie erwähnt, im Zusammenhang mit der Einführung von Art. 78a EG ZGB-BE davon, dass eine Interventionsmöglichkeit des Kantons vorgesehen werden sollte. Es ist aber schwer vorstellbar, dass der Kanton damit implizit für die Gemeinden eine – vom Bundesgesetzgeber für die Kantone gerade nicht vorgesehene – Verpflichtung zum Tätigwerden hat festschreiben wollen.¹⁶³ Nach der hier vertretenen Ansicht hat der Kanton deshalb keine Möglichkeit zur Intervention.¹⁶⁴

4. Die Delegation der Kompetenz an die Gemeinden wurde seinerzeit in erster Linie damit begründet, dass die Gemeinden grundsätzlich zur Erhebung, Erneuerung und Nachführung der Bestandteile der amtlichen Vermessung auf ihrem Gebiet zuständig sind, die Geometer damit im Auftrag der Gemeinden arbeiten und die Gemeinden deshalb (zusammen mit den Geometern) die besten Kenntnisse über allfällige Rutschgebiete haben.¹⁶⁵ An der Verteilung der Zuständigkeiten hinsichtlich der amtlichen Vermessung hat sich mit den späteren Gesetzesrevisionen (insbesondere der Ein-

¹⁶² Vortrag GG BE, S. 39.

¹⁶³ Das Parlament hat die Bestimmung ohne Diskussion angenommen; vgl. Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 1995, S. 391 und 690.

¹⁶⁴ Eine andere Frage ist, inwieweit der Kanton einen Einfluss darauf hat, *wann* der Perimeter des Gebiets festzulegen ist, nachdem die Gemeinde die Ausscheidung des Gebiets beschlossen hat. Bleibt die Gemeinde untätig und erfolgt die Perimeterfestlegung im Rahmen einer Ersterhebung oder einer Erneuerung, kann der Kanton, wenn zwingende Gründe vorliegen, gestützt auf Art. 37 Abs. 2 KGeolG-BE nach Anhörung der Gemeinde die Ausführung der Arbeiten anordnen.

¹⁶⁵ Vortrag PBG BE, S. 9.

führung des Kantonalen Geoinformationsgesetzes) nichts geändert.¹⁶⁶ Die Gemeinden sind demzufolge nach wie vor am besten mit der Beschaffenheit ihres Gebiets vertraut.

Fraglich ist, ob die Kenntnis über allfällige Rutschgebiete das ausschlaggebende Kriterium dafür zu sein vermag, wer über die Ausscheidung entscheidet. Verschiedene Kantone, in denen eine kantonale Behörde zuständig ist, stellen den Informationsfluss sicher, indem sie etwa Geometer, Einwohnergemeinden oder Grundeigentümer dazu verpflichten, dem Kanton (mögliche oder bekannte) Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen zu melden.¹⁶⁷ Der Umstand, dass der Kanton auf Informationen von Dritten angewiesen ist, um allfällige Rutschgebiete zu identifizieren, spricht also nicht gegen eine Zuständigkeit des Kantons. Im Übrigen ist die Frage, ob ein Gebiet im konkreten Fall ausgeschieden werden muss, nach dem oben (§ 2/III./1.) Gesagten eine rechtliche. Im Gegensatz zum Kanton verfügen die Gemeinden (je nach Grösse) nicht unbedingt über das für diese komplexe Materie erforderliche juristische Fachwissen. Es bietet sich deshalb an, die Ausscheidungskompetenz *de lege ferenda* dem Kanton zuzuweisen.¹⁶⁸

b. Sollte die Möglichkeit bestehen, auch ohne Ausscheidung die Grenzen von Amtes wegen neu festzulegen (vgl. oben Frage 2./B./a.): Kann der Kanton die Gemeinden dazu verpflichten, eine solche Neufestlegung vorzunehmen?

Da es zurzeit im Kanton Bern für diese Konstellation an einer gesetzlichen Grundlage für eine Festlegung der Grenzen von Amtes wegen fehlt, stellt sich diese Frage nicht.¹⁶⁹

¹⁶⁶ Vgl. Art. 24 Abs. 1 und 2 KGeoIG-BE; Vortrag KGeoIG BE, S. 13.

¹⁶⁷ Vgl. die Hinweise oben in Fn. 104.

¹⁶⁸ Soweit ersichtlich, kennt neben dem Kanton Bern nur der Kanton Graubünden eine Kompetenzdelegation an die Gemeinden; vgl. Art. 20 Abs. 1 lit. g und Art. 25 KGeoIG-GR.

¹⁶⁹ Allenfalls wäre zu prüfen, ob im konkreten Fall die Voraussetzungen für eine Baulandumlegung oder eine Grenzregulierung im Sinn der Art. 119 ff. BauG-BE erfüllt sind.

3. Wird eine Grenze wegen einer Bodenverschiebung unzweckmässig, kann jeder betroffene Grundeigentümer nach Art. 660b Abs. 1 ZGB verlangen, dass sie neu festgesetzt wird:

A. Welche Konstellation spricht diese Norm an? Kann die Neufestsetzung allenfalls auch von Amtes wegen verlangt werden?

Wie oben (§ 2/IV./2.) dargelegt, kann jeder Grundeigentümer im Fall von Bodenverschiebungen gegenüber seinen Nachbarn die Neufestsetzung einer unzweckmässig gewordenen Grenze verlangen und notfalls gerichtlich durchsetzen. Es handelt sich um einen privatrechtlichen Anspruch, weshalb es ausgeschlossen ist, dass der Staat gestützt auf Art. 660b ZGB vom Amtes wegen eine Neufestsetzung verlangt.

B. Wer ist im Kanton Bern dafür zuständig?

Für die Beurteilung einer Klage nach Art. 660b ZGB ist gestützt auf Art. 29 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 8 Abs. 1 EG ZSJ-BE das jeweilige Regionalgericht am Ort der gelegenen Sache oder am Wohnsitz/Sitz der beklagten Partei zuständig. Bezieht sich die Klage auf mehrere Grundstücke oder ist das Grundstück in mehreren Kreisen in das Grundbuch aufgenommen worden, so ist gemäss Art. 29 Abs. 3 ZPO das Gericht an dem Ort zuständig, an dem das flächenmässig grösste Grundstück oder der flächenmässig grösste Teil des Grundstücks liegt.

C. Wie und durch wen wird der Mehr- bzw. der Minderwert im Sinn von Art. 660b Abs. 2 ZGB bestimmt?

Art. 660b Abs. 2 ZGB statuiert eine Pflicht zum Ausgleich des Mehr- oder Minderwerts zwischen den Parteien. Zuständig für die Festlegung des Ausgleichs ist das Gericht (vgl. oben § 2/IV./2., Ziff. 3), dem sich dafür zwei Fragen stellen: 1. Wie wird der Mehr- und der Minderwert der betroffenen Grundstücke bestimmt? 2. Nach welcher Formel ist der Ausgleich zu berechnen?

1. Das ZGB gibt für die Berechnung des Mehr- bzw. des Minderwerts keine Methode vor. Eine Rechtsprechung zu Art. 660b Abs. 2 ZGB ist, soweit ersichtlich, bis anhin nicht ergangen. Damit ist es am zuständigen Gericht, sich für eine Methode zu entscheiden. Die Immobilienbewertung kennt verschiedene Bewertungsmethoden, die je nach Anlass und Art des Objekts zur Anwendung kommen.¹⁷⁰ Zu erwähnen sind insbesondere die Vergleichswert-, die Sachwert- und die Ertragswertmethode.¹⁷¹ Das

¹⁷⁰ SVKG, S. 83.

¹⁷¹ SVKG, S. 100 ff., 115 ff., 129 ff.

Gericht ist in seiner Wahl frei, sofern die Methode sachgerecht ist.¹⁷² Aus dem Gesetz ergibt sich nicht, dass die Bewertung auf die Fläche zu beschränken ist, die durch die Neufestlegung der Grenze auf die eine Partei übertragen wird. Vielmehr rechtfertigt es sich, den Wert der betroffenen Grundstücke vor und nach der Neufestsetzung zu bestimmen. So kann zum Beispiel die Verkleinerung der Fläche die Möglichkeiten des Grundstücks zur Überbauung verringern, oder das Grundstück verfügt über weniger Aussicht. In beiden Fällen führt die neue Grenze zu einem Minderwert, der über den blossen Flächenverlust hinausgeht. Die Partei, die sich im Prozess darauf beruft, dass besondere Umstände den Mehr- oder Minderwert beeinflussen, muss diese substantiiert behaupten (vgl. Art. 55 Abs. 1 ZPO).¹⁷³ Bei der Festlegung des Werts der Gebäude vor der Neufestsetzung der Grenze rechtfertigt es sich, von der Situation gemäss Grundbuchplan auszugehen, die Bodenverschiebungen also nicht zu berücksichtigen. Es geht namentlich nicht an, den Wert der durch die Bodenverschiebung auf das Nachbargrundstück gerutschten Bauten diesem Grundstück zuzurechnen mit der Konsequenz, dass dem Grundstück der durch die Neufestsetzung der Grenze erlittene «Verlust» der Bauten als Minderwert und dem anderen Grundstück durch Wiedererlangen des Eigentums an den Bauten als Mehrwert angerechnet wird. Je nach Komplexität des Falls wird das Gericht ein Gutachten für die Festlegung des Mehr- und des Minderwerts in Auftrag geben (vgl. Art. 183 Abs. 1 ZPO); dies setzt grundsätzlich einen entsprechenden Parteiantrag voraus.¹⁷⁴

2. Stehen Mehr- bzw. Minderwert fest, sind diese gemäss Art. 660b Abs. 2 ZGB «auszugleichen». Die Bestimmung äussert sich nicht dazu, wie der Ausgleich zwischen den Parteien konkret vorzunehmen ist. Die Botschaft 1988 verweist lediglich auf den Gesetzeswortlaut.¹⁷⁵ Unproblematisch ist die Konstellation, dass sich Mehr- und Minderwert entsprechen. In diesem Fall wird die Partei, deren Grundstück durch die Neufestsetzung verkleinert wird, voll entschädigt. Nach dem Gesagten kann der Minderwert aber auch höher (allenfalls sogar tiefer) sein als der Mehrwert. Ein Mehr- oder ein Minderwert ist nach dem Gesetzeswortlaut zwischen den Parteien auszugleichen, d.h. jede Partei übernimmt die Hälfte des jeweiligen Betrags. Zu berechnen ist damit der Durchschnitt des Mehr- und des Minderwerts.¹⁷⁶

¹⁷² So im Zusammenhang mit einer formellen Enteignung etwa KESSLER COENDET, Nr. 26.157 ff. mit Hinweisen; BVGer A-3465/2015, E. 5.4. Vgl. auch SVKG, S. 83.

¹⁷³ Zur Behauptungs- und Substantiierungslast im Allgemeinen vgl. etwa SUTTER-SOMM/SCHRANK, N 20 ff. zu Art. 55 ZPO.

¹⁷⁴ Die Einholung eines Gutachtens von Amtes wegen ist nur zulässig, «wenn dem Gericht die nötige Fähigkeit zur Wahrnehmung und Beurteilung erheblicher Tatsachen fehlt»; BGer 4A_446/2020, E. 7.1. Vgl. etwa auch BGer 5A_910/2021, E. 3.1.1.

¹⁷⁵ Botschaft 1988, S. 1083.

¹⁷⁶ Eine entsprechende Überlegung findet sich in Art. 70 Abs. 2 BUD-BE, der die Entschädigung für den Fall regelt, dass bei einer Grenzregulierung Grundstücke einem anderen Grundeigentümer zugeschlagen werden. Nach dieser Bestimmung bemisst sich die Entschädigung «in der Regel nach dem Durchschnitt des Wertes, den die Fläche für den früheren und für den neuen Eigentümer hat».

§ 4 Schlussbemerkungen

1. Der Gesetzgeber hat mit der im Jahr 1991 verabschiedeten Revision des ZGB die mit Bezug auf die Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen bestehende Rechtsunsicherheit beseitigen wollen. Zu diesem Zweck hat er für die vom Kanton als solche bezeichneten Gebiete (und nur für sie!) den Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen aufgehoben. Dass in der Praxis dennoch weiterhin Unsicherheiten hinsichtlich der Rechtslage bestehen, ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass in der Literatur die Meinung vertreten wird, der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen gelte bei dauernden Bodenverschiebungen selbst dann nicht, wenn das Gebiet nicht ausgeschieden worden ist. Auch in Bestimmungen der amtlichen Vermessung und den dazugehörigen Unterlagen wird – trotz der unterschiedlichen Rechtslage – nicht immer zwischen ausgeschiedenen und nicht ausgeschiedenen Gebieten differenziert. Das vorliegende Gutachten mag ein erster Schritt in Richtung einer Durchdringung dieser komplexen Materie auf der Schnittstelle zwischen Sachenrecht und Amtlicher Vermessung sein. Zahlreiche Fragen werden aber noch zu klären sein.

2. Für den Kanton Bern hat die Untersuchung ergeben, dass es sich anbieten würde, die Zuständigkeit für die Ausscheidung der Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen dem Kanton zuzuweisen. Um auch für ein nicht ausgeschiedenes Gebiet bei Bedarf eine Grenzbereinigung anordnen zu können, sollte der Kanton ausserdem eine entsprechende gesetzliche Grundlage einführen.



Freiburg, den 30. April 2026

Prof. Dr. Bettina Hürlimann-Kaup

Anhang

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit finden sich im Anhang die unveröffentlichten Werke und die aus verschiedenen Archiven bezogenen Unterlagen, welche im Gutachten zitiert werden.

- Auftrag an das CETI «für die Ausarbeitung des Detailkonzepts über den vermessungstechnischen Teil des Expertenauftrags «Rutschgebiete»» vom 23. Mai 1985 (RAV Detailkonzept, 723, Anhang A). Anhang, S. 1 ff.
- Centre interdépartemental d'Etude des Terrains Instables (CETI), EPFL, Réforme de la mensuration officielle, REMO, Expertise technique sur les zones instables, Mensuration parcellaire et conservation en zones d'instabilité naturelle du terrain, Dezember 1985 (Maschinenschrift; unveröffentlicht). Anhang, S. 4 ff.
- FRIEDRICH HANS-PETER, Gutachten an die Projektleitung RAV betreffend Rechtsverhältnisse in Rutschgebieten, Dezember 1984 (Maschinenschrift; unveröffentlicht). Anhang, S. 48 ff.
- LATERNSEER ANDREAS, Abschlussarbeit zum Geomatiktechniker FA, Dauernde Bodenverschiebung Grindelwald, März 2014 (unveröffentlicht). Anhang, S. 98 ff.
- Schreiben des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements vom 30. Juni 1987 an die Kantonsregierungen (Vorentwurf und Erläuterungen zur Teilrevision ZGB [Sachenrecht] und OR [Grundstückkauf]). Anhang, S. 158 ff.
- Auszug aus der Zusammenstellung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens zum Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB), Kurzfassung. Anhang, S. 166 f.
- Vernehmlassungsergebnisse (Teilrevision ZGB [Sachenrecht] und OR [Grundstückkauf]). Anhang S. 168 ff.