

Meinrad Huser

## **Bereinigung von Widersprüchen der amtlichen Vermessung: Korrektur von Amtes wegen?**

---

Gerichtliche Streitigkeiten über den Verlauf von Grenzen sind gemessen an der Anzahl der Grundstücke eher selten. Die amtliche Vermessung und das Grundbuch dokumentieren die Grenzverläufe, wie sie die Grundeigentümer bestimmt haben. Unter Nachbarn treten trotzdem immer wieder Unklarheiten und Widersprüche über die Ausdehnung des Grundstücks auf. Die staatliche Dokumentation ist mangelhaft. Sie erfasst die Grundstücke nicht als Volumen, sondern nur in ihrer horizontalen Ausdehnung, diese dann aber doppelt. Es entstehen Unklarheiten, Rechtsunsicherheiten und regelmässig Widersprüche, die zu korrigieren sind – durch wen?

---

Beitragsart: Wissenschaftliche Beiträge

Rechtsgebiete: Sachenrecht

Zitiervorschlag: Meinrad Huser, Bereinigung von Widersprüchen der amtlichen Vermessung: Korrektur von Amtes wegen?, in: Jusletter 26. Januar 2026

## Inhaltsübersicht

1. Sachverhalt und Grundsatzfragen
2. Festlegen und Bekanntgabe des Grundstückumfangs
  - 2.1. Einleitung
  - 2.2. Dingliche Rechte an dreidimensionalen Objekten
  - 2.3. Festlegen des Umfangs
    - 2.3.1. Einleitung
    - 2.3.2. Die horizontale Ausdehnung
    - 2.3.3. Die vertikale Ausdehnung
    - 2.3.4. Die Ausdehnung zur Seite hin – auf verschiedenen Höhen
  - 2.4. Darstellen des Umfangs der Grundstücke
    - 2.4.1. Vorbemerkungen
    - 2.4.2. Kenntnisnahme des Entscheides der Grundeigentümer
    - 2.4.3. Erfassen der Grenzverläufe im Vermessungswerk
  - 2.5. Bekanntgabe der Grenzdarstellung
3. Widersprüche verhindern oder bereinigen
  - 3.1. Bedarf nach Klarheit der Darstellung dinglicher Rechte
  - 3.2. Fehler und Widersprüche
    - 3.2.1. Einleitung
    - 3.2.2. Unrichtige Grenzfestlegungen
    - 3.2.3. Fehlerhafter Darstellung der Grenzen
    - 3.2.4. Fehler bei der doppelten Darstellung
    - 3.2.5. Grenzverläufe in unterschiedlichen Plänen
    - 3.2.6. Grenzdarstellung und beschreibende Angaben
    - 3.2.7. Spezielles zur Darstellung der Dienstbarkeitsgrenzen
  - 3.3. Lösung der Widersprüche
    - 3.3.1. Zusammenfassung
    - 3.3.2. Lösung durch die Grundeigentümer
    - 3.3.3. Unterstützung durch das Gesetz
    - 3.3.4. Unterstützung durch Verfahrensregeln
    - 3.3.5. Widersprüche zwischen Plänen der amtlichen Vermessung
    - 3.3.6. Widersprüche zwischen anderen Plänen – Landumlegungen
  - 3.4. Und die Korrekturen von Amtes wegen?
4. Schlussbemerkungen

## 1. Sachverhalt und Grundsatzfragen

[1] Unter dem Titel «Behebung von Widersprüchen der amtlichen Vermessung» befasste sich das Bundesgericht am 6. September 2025 mit einem Rechtsstreit zwischen einem Eigentümer der Parzelle Nr. aaa und dem Kanton Basel-Landschaft.<sup>1</sup> Der Grundeigentümer hatte im Sommer 2020 mithilfe des Geoinformationssystems GeoView BL zufällig festgestellt, dass die Parzellengrenzen beidseitig durch seine Liegenschaft verlaufen: westlich durch den Schopf unter der Terrasse und östlich gegenüber der Nachbarliegenschaft (Parzelle Nr. bbb) durch die (offenen) Räume seines Gebäudes. Er verlangte vom kantonalen Amt die Korrektur der Grenze.

[2] Das Amt für Geoinformation trat mit Verfügung vom 4. März 2022 auf das Begehr um Wiederherstellung des Eigentums nicht ein mit der Begründung, dass ein rechtsverbindliches Vermessungswerk auf einseitiges Gesuch hin nicht abgeändert werden könne. Die dagegen ein-

---

<sup>1</sup> Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025 (1C\_664/2024).

gereichte Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft wurde sistiert, da in der gleichen Sache beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost (ZKG BL Ost) eine Grundbuchberichtigungsklage eingereicht worden war. Diese Klage wurde abgewiesen, weil die Eintragung des Grenzverlaufs zwischen den Parzellen Nrn. aaa und bbb im Grundbuch richtig erfolgt sei und es keinen von Amtes wegen zu behebenden Widerspruch zwischen den Plänen und der Wirklichkeit gebe. Darauf wies der Regierungsrat seinerseits die sistierte Beschwerde ab.

[3] Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten monierte A.A. beim Bundesgericht, die Grenze zur Nachbarparzelle Nr. bbb verlaufe fälschlicherweise entlang einer «fiktiven» bzw. inexistenten Teilbrandmauer. Die «echte» Brandmauer sei von den kantonalen Behörden nicht als Grenze anerkannt worden. Die amtliche Vermessung widerspiegle deshalb die realen baulichen Gegebenheiten im Erdgeschoss nicht korrekt; sie müsse berichtigt werden.

[4] Das Bundesgericht zeigte ein gewisses Verständnis für den Beschwerdeführer: «Es mag unbefriedigend erscheinen, wenn sich – wie vorliegend – die tatsächliche Raumgestaltung bzw. -nutzung oberhalb des Erdgeschosses (Nullpunkt für den Grenzverlauf massgebend) auf dem Grundstück der Nachbarn befindet.»<sup>2</sup> Es kam aber zum Schluss, dass kein Anspruch auf ein Vorgehen von Amtes wegen bestehe.<sup>3</sup>

[5] Die Auseinandersetzung fordert Erklärungen zu den folgenden zwei Grundsatzfragen: Wer legt den Umfang von Grundstücken fest und sichert diese Grenzen (2.)? Wie können Widersprüche verhindert oder bereinigt werden (3.)? Schlussbemerkungen benennen die offen Fragen (4.).

## **2. Festlegen und Bekanntgabe des Grundstückumfangs**

### **2.1. Einleitung**

[6] Beim Fallbeispiel ragten Gebäudeteile (im Obergeschoß) über die von der amtlichen Vermessung dokumentierten Grenzen der Liegenschaft hinaus. Es stellt sich zunächst die Frage, wie diese Darstellung zustande kam und insbesondere, wie die Rechte in den unterschiedlichen Höhen einbezogen wurden. Wer hat also mit welchem Vorgehen das Volumen des Grundeigentums bestimmt (2.3.). Zudem ist aufzuzeigen, wie diese Festlegungen dokumentiert werden (2.4.), damit Dritte davon Kenntnis nehmen können (2.5.). Zunächst ist jedoch auf die Tatsache einzugehen, dass Grundstücke ein Volumen haben, was sich auf die Umschreibung der Rechte auswirkt (2.2).

### **2.2. Dingliche Rechte an dreidimensionalen Objekten**

[7] Grund und Boden, die jemandem ausschliesslich zur Verfügung stehen sollen, sind Sachen in den Formen der Grundstücke; diese sind Gegenstand des Grundeigentums (Art. 655 Abs. 1 ZGB): die Liegenschaften, die ins Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 ZGB). Von dieser Aufzählung sind die Liegenschaften sowie die selbstständigen und dauernden Rechte (als Grundeigentum oder als Dienstbarkeit) von Bedeutung; sie haben auf jeden Fall eine Fläche.

---

<sup>2</sup> Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025, Erw. 4.3 (1C\_664/2024).

<sup>3</sup> Sowohl die Vorinstanz als auch das Bundesgericht stützten sich auf ein Gutachten, das der Autor dem Kanton erstellt hatte.

Die Bergwerksgrundstücke, die ein Abbaurecht von Rohstoffen im Erdinnern mit künstlichen Hilfsmittel ermöglichen sowie die Miteigentumsanteile, die als Teil des Gesamten grundsätzlich ohne Abgrenzung vorkommen, werden nicht näher besprochen.<sup>4</sup>

[8] Grundstücke und andere dingliche Rechte an Grund und Boden sind Sachen und umfassen aber immer ein Volumen.<sup>5</sup> Sie dehnen sich in alle Richtungen aus, in die Höhe und die Tiefe, in die horizontale Lage und schliesslich auch in der Breite auf allen Höhenstufen zur Seite hin.<sup>6</sup> Die Abgrenzung der Grundstücke in allen Dimensionen ist die Grundvoraussetzung zur Sicherung der Rechte.

[9] Das Gesetz sieht im Einzelfall unterschiedliche Kriterien vor, um die Ausdehnung in allen Richtungen zu bestimmen. Für die horizontale Festlegung verweist es auf das Vermessungsverfahren (Art. 950 ZGB), für die vertikale Ausdehnung auf den Eigentümerwillen (Art. 667 ZGB) und für die Breite bzw. «zur Seite hin» in allen Höhen schweigt es. Immerhin: Die gesetzlichen Grundlagen ergänzen sich, sodass in der Anwendung ein Gesamtbild entsteht.

## 2.3. Festlegen des Umfangs

### 2.3.1. Einleitung

[10] Die Grenzen bestimmen die Flächen und Räume, über die der Grundeigentümer befinden und selbständig verfügen will und kann. Diese Ausdehnung erfolgt nach dem Willen des Grundeigentümers in alle Richtungen, in der horizontalen Lage, in der vertikalen Ausdehnung und zur Seite hin. Der mit diesem Willen bestimmte Raum und damit der Grundstücksumfang sind nicht nach objektiven Kriterien festgelegt; es besteht eine Eigentümerautonomie. Man spricht richtigerweise von gewillkürten Grenzen.<sup>7</sup>

[11] Die Gestaltungsfreiheit endet dort, wo die Realisierung nach objektiven Gesichtspunkten<sup>8</sup> technisch unmöglich ist, wo nachbarliche Interessen vorgehen oder wo sie vom Gericht festgelegt wurden.<sup>9</sup>

[12] Nutzungseinschränkungen, etwa durch das öffentliche Baurecht, begrenzen den Umfang des Eigentumswillens nicht. Der Eigentümer selber muss die Nutzungsmöglichkeiten des öffentli-

---

<sup>4</sup> Siehe zu den Abgrenzungen der verschiedenen Grundstückarten MEINRAD HUSER, Darstellung von Grenzen zur Sicherung dinglicher Rechte, in: ZBGR 94/2013, 238 ff. insbes. 240 ff.

<sup>5</sup> Das Gesetz definiert nicht, was Sachen sind. «Nach der Lehre sind Sachen unpersönliche, körperliche, für sich bestehende Gegenstände, die der menschlichen Herrschaft unterworfen werden können.» (Umfassend OLIVER KÄLIN, Der Sachbegriff im Schweizerischen ZGB, Studie zum Privatrecht 174, Zürich 2002; JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022, Rz. 4.). Es muss ein dreidimensionales Objekt sein, das für sich besteht und räumlich abgegrenzt ist.

<sup>6</sup> Richtiger Begriff bei STEPHANIE HRUBESCH-MILLAUER/BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER/MARTIN EGEL, Sachenrecht, 6. Aufl., Bern 2023, Rz. 1064.

<sup>7</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 325.

<sup>8</sup> REY/STREBEL, BSK ZGB II, Art. 667, N 6.

<sup>9</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 322c.

chen Rechts nicht ausnutzen,<sup>10</sup> kann aber unter Umständen das definierte Eigentumsinteresse nur eingeschränkt nutzen.<sup>11</sup>

### 2.3.2. Die horizontale Ausdehnung

[13] Liegenschaften bedecken die gesamte Fläche der Schweiz lückenlos und überlappen sich nicht. Ihre Fläche grenzt an das Nachbargrundstück und kann mit den Gestaltungsinteressen des Nachbarn in Konflikt geraten. Der Grenzverlauf und seine allfälligen Änderungen sind deshalb mit dem Willen des Eigentümers der Nachbarliegenschaft abzusprechen. Der gemeinsam festgelegte Grenzverlauf entspricht den übereinstimmenden Willensäußerungen der angrenzenden Nachbareigentümer.<sup>12</sup> Er bleibt bestehen, bis ein neuer Verlauf festgelegt wird.

[14] Alle weiteren Grundstücksarten überlagern die Liegenschaften.<sup>13</sup> Baurechte beispielsweise werden auf der Liegenschaftsfläche oder einem Teil davon nach dem gemeinsamen Willen des Berechtigten und des belasteten Liegenschaftseigentümers festgelegt. Auch hier sind die betroffenen Flächen im Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bzw. des belasteten Liegenschaftseigentümers zu bestimmen. Ohne Einvernahme können keine selbstständigen und dauernden Rechte, weder als Grundstück noch als Dienstbarkeit entstehen. Das gleiche gilt für die Bergwerke und die Miteigentumsanteile.

[15] Es besteht eine Pflicht der Nachbareigentümer, an der Grenzfeststellung mitzuwirken und insbesondere mitzuhelfen, ungewisse Grenzen zu bestimmen; verweigert ein Grundeigentümer seine Mitwirkung, kann Klage erhoben werden (Abgrenzungsklage).<sup>14</sup>

[16] Die horizontale Abgrenzung mit den Zwischenschritten Feststellen und Bereinigen des Grenzverlaufs (Art. 13 und Art. 14 VAV)<sup>15</sup> ist Teil des Vermessungsverfahrens. Der Nachführungsgeometer bzw. der zuständig erklärte Geometer<sup>16</sup> hat das Verfahren zu leiten und die Nachbareigentümer und -eigentümerinnen mit Ratschlägen zu einer gemeinsamen Lösung zu begleiten.<sup>17</sup>

### 2.3.3. Die vertikale Ausdehnung

[17] Grundstücke erstrecken sich nach unten ins Erdreich und nach oben in den Luftraum, soweit der Eigentümer ein Interesse an dessen Nutzung hat (Art. 667 ZGB). Die Ausdehnung wird durch

---

<sup>10</sup> Stockwerkeigentümer können Regeln aufstellen, die nicht alle Möglichkeiten ausnützen, die das öffentliche Recht bietet, oder: «Eine Stockwerkeigentümerschaft muss eine bestimmte ihrem Reglement widersprechende Nutzung auch dann nicht dulden, wenn diese Nutzung öffentlich-rechtlich erlaubt wird.» (JÖRG SCHWARZ, Aktuelle Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum, in: Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2025, S. 85 ff., insbes. 95 f.).

<sup>11</sup> So bei öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränken im Baurecht.

<sup>12</sup> Deshalb der Begriff «gewillkürige Grenzen». Wird der Grenzverlauf bestritten, sind die Nachbareigentümer zur Mitwirkung bei der Festlegung verpflichtet (Art. 669 ZGB). Diese Ansicht wird in Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025, Erw. 4.2 (1C\_664/2024) bestätigt.

<sup>13</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 324.

<sup>14</sup> HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-SIEGENTHALER/EGGEL, Rz. 1074 ff.

<sup>15</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 331 ff.

<sup>16</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 620a.

<sup>17</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 332 ff.

das Ausübungsinteresse und das Abwehrinteresse begrenzt.<sup>18</sup> Das Ausübungsinteresse gilt, so weit es schützenswert, konkret, technisch und finanziell realisierbar ist<sup>19</sup> und auch realisiert werden soll. Es muss ein konkretes Interesse an der Ausübung von Nutzungsrechten bestehen.<sup>20</sup> Der Beweis der Ausdehnung in der vertikalen Richtung obliegt dem Grundeigentümer.<sup>21</sup>

[18] Die Ausdehnung eines Grundstücks in der vertikalen Dimension ist einzig vom Willen des Grundeigentümers abhängig; einen Nachbareigentümer gibt es nicht. Weder der Kanton noch eine andere hoheitliche Stelle der amtlichen Vermessung haben bei der Bestimmung der Eigentumsausdehnung in der vertikalen Richtung Aufgaben oder Mitwirkungsrechte. Auch können sie die Höhe oder Tiefe nicht von Amtes wegen festlegen. Die kantonale Hoheit (Art. 664 ZGB) findet erst dort Anwendung, wo das private Eigentumsinteresse nicht mehr vorhanden ist.

[19] Das Interesse ist in der vertikalen Ausdehnung nicht allgemein begrenzt, kann sich aber auch nicht bis auf den Erdmittelpunkt beziehen.<sup>22</sup> Wie weit die Ausdehnung konkret reicht, ist vom Einzelfall abhängig und wurde in einer reichhaltigen Rechtsprechung präzisiert.<sup>23</sup> Es muss sich um ein «auf Beherrschung des Raumes gerichtetes Nutzungsinteresse handeln, für das die tatsächlich und rechtliche Beherrschungsmöglichkeit erforderlich ist.»<sup>24</sup>

[20] Der Grundeigentümer muss seine Interessen nicht festlegen und «für alle Zeit» allgemein bekannt geben.<sup>25</sup> Er kann sie auch jederzeit ändern. Erst in einer Konfliktsituation, wenn ein Dritter Ansprüche anmeldet oder eigene Interessen realisieren will, wird er sein konkretes, realisierbares Interesse darlegen und beweisen müssen.<sup>26</sup>

[21] Die Regelung der individualisierten Ausdehnung des Eigentums in der vertikalen Richtung wird in Frage gestellt. Sie trage der Tatsache nicht Rechnung, dass sich die Technik seit 1912 stark entwickelt habe und die private Nutzung immer tiefer reiche. Damit komme dem Privat-eigentum ein zu starkes Gewicht zu.<sup>27</sup> Diese kritischen Stimmen sind verständlich, wenn der zeitliche Abstand seit dem Erlass des ZGB und die technische Entwicklung in der Zwischenzeit beachtet werden. Aus Sicht des Grundeigentümers ist diese Regelung jedoch weiterhin sinnvoll, und die Rechtsprechung hat gezeigt, dass Art. 667 ZGB im Einzelfall zeitgemäß angewandt werden kann.<sup>28</sup> Rechtsunsicherheiten bestehen nur so lange, als der Eigentümer seine Interessenlage

---

<sup>18</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP Rz. 885 ff.

<sup>19</sup> HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-SIEGENTHALER/EGGEL, Rz. 1987; THOMAS ENDER, Wem gehört der Untergrund?, in: URP 5/2014, S. 445 f. und 453 ff.; RUTH ARNET/STEPHANO ROSSI, «From Heaven to Hell? – Gedanken zum vertikalen Umfang von Grundeigentum, in: Jositsch/Schwarzenegger/Wohlers (Hrsg.), Festschrift für Andreas Donatsch, Zürich/Basel/Genf 2017, S. 557 ff., S. 562 ff.; MATTHIEU CARREL, Le régime du sous-sol en droit suisse, planification – exploitation – construction, Diss. Fribourg/Freiburg, Zürich/Basel, 2015, no 26 ff.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 886 ff.; MEINRAD HUSER, Thermische Energiespeichersysteme (TES), Nutzungs- und Eigentumsrechte aus privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Sicht, 2026, Bst. C, Ziff. 3.2.3.

<sup>20</sup> LEONIE DÖRIG, Das Recht zur Nutzung der Erdwärme, Diss Luzern, Zürich/St. Gallen 2019, Rz. 310 ff.

<sup>21</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 322b.

<sup>22</sup> Siehe der Hinweis auf die anderslautende gemeinrechtliche Tradition bei REY/STREBEL, Art. 667, N 4.

<sup>23</sup> ENDER, S. 445.

<sup>24</sup> LUKAS MATZKE, Zwei Entscheide des Bundesgerichts zur vertikalen Ausdehnung des Grundeigentums im Untergrund, in: recht 2007, S. 235 ff., S. 237.

<sup>25</sup> So eine Möglichkeit für eine Objektivierung (HUSER, Sicherung dinglicher Rechte, S. 252 ff.).

<sup>26</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 322f.

<sup>27</sup> Nach MATZKE würde die Rechtssicherheit einen objektiven Interessensbegriff verlangen (MATZKE, S. 239), in die gleiche Richtung argumentieren ARNET/Rossi (S. 568), ebenso bringt HUSER, Sicherung dinglicher Rechte (S. 252), eine Anpassung in die Diskussion.

<sup>28</sup> So auch ENDER S. 460 f.

nicht offenlegen muss. Die Wahl der Ausdehnung in der Vertikalen unterscheidet sich im Übrigen von der Grenzfestlegung der horizontalen Ausdehnung nur dadurch, dass der Wille nicht mit einem Nachbareigentümer abgesprochen werden muss.

[22] Eine andere Sichtweise würde die Rechtssicherheit nicht stärken, stehen dem Staat, der die Räume im öffentlichen Interesse benötigt, die Durchsetzungsinstrumente sowieso zur Verfügung. So kann er der Liegenschaftsnutzung durch die Regelung des Grundwassers oder durch Bestimmungen der Nutzung des Luftraums Schranken setzen.<sup>29</sup> Bei «Eigenbedarf», etwa bei Tunneleinfahrten, kann er die benötigten Räume enteignen. Auch die Höhenbeschränkungen<sup>30</sup> in den Bauordnungen setzen keine Schranken des Eigentums, sondern bestimmen die bauliche Nutzung.<sup>31</sup>

#### **2.3.4. Die Ausdehnung zur Seite hin – auf verschiedenen Höhen**

[23] Das Ausübungsinteresse und das Abwehrinteresse zur Seite hin muss nicht auf allen Höhen- und Tiefenstufen mit der Grundstücksfläche der amtlichen Vermessung an der Oberfläche identisch sein;<sup>32</sup> die seitliche Ausdehnung folgt nicht der senkrechten Linie.<sup>33</sup> Sie kann in der Tiefe variieren<sup>34</sup> und sich in verschiedenen Höhen- bzw. Tiefenlagen unterschiedlich ausdehnen. Auch dieses Interesse hat der Grundeigentümer zu bestimmen.

[24] Die freie Ausdehnung des Eigentums zur Seite hin ist auf jeder Höhen- oder Tiefenstufe vom nachbarlichen Interesse abhängig. Es ist immer zu klären, ob der Nachbar auf der Ebene, auf welcher ein Eigentümer sein Eigentum im Untergrund zur Seite hin ausdehnen will, ebenfalls ein Eigentumsinteresse hat. Ist dies der Fall, muss eine Einigung gefunden werden, wie sie für den Grenzverlauf bei Liegenschaften auf der horizontalen Ausdehnung gilt. Wo der Nachbar in tieferen oder höheren Lagen kein Eigentumssinteresse hat, kann der Grundeigentümer seine Interessen «auf die Seite hin» ausdehnen. In diesem Sinn ist geschichtetes Eigentum möglich.<sup>35</sup>

[25] Diese Interpretation des Gesetzes könnte das Problem der kleinflächigen Grundstücke lösen und bei grossflächigen Speicheranlagen im Untergrund Anwendung finden.<sup>36</sup>

### **2.4. Darstellen des Umfangs der Grundstücke**

#### **2.4.1. Vorbemerkungen**

[26] Eine staatliche Garantie des Bestandes und des Zustandes eines Grundstücks ist dort möglich, wo Grenzen bestimmt und dokumentiert sind. Dies ist bei den horizontalen Liegenschafts-

---

<sup>29</sup> So jedenfalls REY, N. 1072 und 1078.

<sup>30</sup> REY N. 1072.

<sup>31</sup> Zur Unterscheidung zwischen Eigentumsbestimmung und Eigentumsnutzung MEINRAD HUSER, Planung und Nutzung des Untergrunds, in: BR/DC 4/2023, S. 185 ff, S. 187; ebenso ENDER, S. 461.

<sup>32</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 322i.

<sup>33</sup> A.M. DÖRIG, Rz. 164 ff.; ANDREAS ABEGG/LEONIE DÖRIG, System der privaten und öffentlichen Nutzungsrechte am Untergrund, in: URP 2019, S. 385. S. 396 f.

<sup>34</sup> PAUL TSCHÜMPERLIN, Grenze und Grenzstreitigkeiten im Sachenrecht, Diss. Freiburg 1984, S. 30 f.

<sup>35</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 322a. Zu den überlagernden Rechten und geschichteten Eigentum HUSER, Sicherung dinglicher Rechte, S. 252 ff. und HUSER, Energiespeichersysteme, Bst. C, Ziff. 3.3.3.b.

<sup>36</sup> Siehe HUSER, Energiespeichersysteme, Bst. C, Ziff. 3.2.3; anderer Meinung wohl TSCHÜMPERLIN (S. 30) mit der allgemeinen Aussage: «Beim Ausübungsinteresse wird die Liegenschaft begrenzt durch horizontale Grenzflächen, die die vertikale Grenze bilden.»

grenzen, bei den Flächenangaben der selbstständigen und dauernden Rechte sowie bei den flächenmässigen Dienstbarkeitsbelastungen möglich. Bei der Ausdehnung in der Höhe ist aufgrund der individuellen Entscheide eine Darstellung nicht möglich.<sup>37</sup>

[27] Die Darstellung dieser Grenzen im Vermessungswerk erfolgt im Wesentlichen nach technischen Vorgaben und Darstellungsmodellen. Antworten zu Einzelheiten der hier angesprochenen Fragen werden in den Geodatenmodellen und Darstellungsmodellen der amtlichen Vermessung zu suchen (und zu finden) sein; wie weit diese neue Entwicklung mit juristischem Fachwissen bewältigt werden kann, wird sich weisen.

[28] Der Entscheid über den Grenzverlauf des Grundeigentümers oder der Nachbareigentümer muss von staatlichen Stellen erfasst und im Vermessungswerk aufgezeichnet werden. Die mit der Aufgabe betrauten Geometer gehen in zwei Schritten vor: Die Kenntnisnahme des von den Grundeigentümern bestimmten Grenzverlaufs und das Anbringen der Grenzmarkierungen.

#### 2.4.2. Kenntnisnahme des Entscheides der Grundeigentümer

[29] Der erste Schritt nimmt den Grenzverlauf zur Kenntnis, den die Grundeigentümer (einvernehmlich) bestimmt haben. Der Staat bzw. der Geometer nehmen die Entscheide der Privaten über den Verlauf der gemeinsamen Grenze entgegen, schlagen unter Umständen eine Vereinfachung vor oder weisen auf Möglichkeiten zur besseren Bebaubarkeit hin. Sie selber unternehmen aber nichts aktiv zur «Verbesserung» des Grenzverlaufs, auch wenn dies für die Realisierung des öffentlichen Interesses von Vorteil wäre.

[30] Bei Gebieten, bei denen noch keine Vermessung vorhanden ist und eine Ersterhebung<sup>38</sup> gemacht wird, können sich dem Geometer spezielle Aufgaben stellen. Grundsätzlich sollen sie den von den Grundeigentümern vor Ort beschlossenen Grenzverlauf darstellen (Art. 13 VAV). Bei unbestrittenen Grenzen steckt dann der Geometer den Grenzverlauf auf dem Terrain ab.<sup>39</sup> Bei ungewissen Grenzen, d.h., wenn die Grenzzeichen einen unbestrittenen Grenzverlauf nicht richtig wiedergeben oder wenn der Grenzverlauf von beiden Eigentümern<sup>40</sup> bestritten wird, besteht eine Abgrenzungspflicht. Auf Begehren des nachbarlichen Eigentümers<sup>41</sup> ist jeder Grundeigentümer bei Berichtigung der Grundbuchpläne oder bei der Anbringung von Grenzzeichen zur Mitwirkung verpflichtet (Art. 669 ZGB).<sup>42</sup> Auch die Klärung haben die Grundeigentümer aktiv vorzunehmen. Der Geometer hat keine Entscheidungskompetenzen.

[31] Der gemeinsam festgestellte oder im Klageverfahren bestimmte Verlauf der Grenzen wird also vor Ort markiert. Diese Zeichen müssen im Feld dauernd erkennbar oder zumindest mit einfachen Mitteln auffindbar bleiben (Art. 15 VAV). Die Markierungen vor Ort geniessen strafrechtlichen Schutz.<sup>43</sup>

---

<sup>37</sup> Eine Darstellung wäre in mehreren Varianten denkbar: HUSER, Sicherung dinglicher Rechte, S. 252 f.

<sup>38</sup> Einzelheiten dieses Vorgehen bei HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 25 f.

<sup>39</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 336 ff.

<sup>40</sup> REY, N 2065 ff.

<sup>41</sup> Das Begehren kann auch ein Miteigentümer stellen, nicht aber die aus Dienstbarkeiten Belasteten.

<sup>42</sup> Siehe dazu ausführlich TSCHÜMPERLIN, S. 131 ff.; ebenso SCHMID/PESCHKE, S. 372.

<sup>43</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz 98 ff. und Rz. 348 ff.

#### 2.4.3. Erfassen der Grenzverläufe im Vermessungswerk

[32] Die festgelegten Grenzverläufe werden in Form von Geobasisdaten<sup>44</sup> ins Vermessungswerk aufgenommen. Dabei sind technische Aufgaben zu lösen: Die mit den Vermessungsgeräten erstellten Punktemessungen müssen nachbearbeitet und interpretiert werden, um sie schliesslich zum Objekt fertig zu konstruieren. Die Punkte werden definitiv zu Linien verbunden. Es sind Korrekturen anzubringen bei den Höhenangaben, bei der Darstellung, aber auch bei den Distanzangaben (aufgrund des Abstandes von Bern).

[33] Messungsergebnisse sind immer als Projektion auf der Meereshöhe 0 dargestellt.<sup>45</sup> Die Höhenangaben beziehen sich auf die Lage des Grundstücks und nicht auf die allfälligen Gebäudehöhen oder die Interessenlage des jeweiligen Eigentümers in der vertikalen Ausdehnung. «In der vertikalen Ausdehnung wird das Grundstück ... nicht vermessen und es werden keine Grenzen festgelegt.»<sup>46</sup> Die Rechtslage auf der projektierten Messhöhe und auf den oberliegenden Eigentumsverhältnissen müssen sich nicht decken und sind gegebenenfalls gesondert zu regeln (Bau-rechte, Stockwerkeigentum).<sup>47</sup>

[34] Die festgestellten Grenzverläufe werden durch Markierungen vor Ort und durch Einzeichnung im Plan für das Grundbuch öffentlich dokumentiert (Art. 668 ZGB). Bei den selbstständigen und dauernden Rechten, die als Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden, ist die durch den Berechtigten belegbare Grundflächen im Vermessungswerk aufgezeichnet; werden diese Rechte als Dienstbarkeiten vereinbart, ist ihre Abgrenzung nicht Aufgabe der amtlichen Vermessung.<sup>48</sup> Nachdem sich die amtliche Vermessung mit den Bergwerken befasst (Art. 7 Abs. 2 Bst. b und Abs. 3 VAV), muss auch diese Grundstücksart theoretisch unter die Vermarkungspflicht fallen. Unterirdisch angebrachte Grenzzeichen können ihre Funktion aber nicht erfüllen, weil sie für Dritte nicht erkennbar sind. Marksteine sollen deshalb nicht gesetzt werden; der Grenzverlauf ist vielmehr digital darzustellen.<sup>49</sup>

[35] Das Erfassen und der Eintrag im Vermessungswerk sind die Kernaufgabe der Geometer und erfordern deren Fachkenntnisse. Allfällige Fehler bei diesen Arbeiten können zu Widersprüchen führen und die Rechte der Grundeigentümer beeinflussen; auch die Grundbuchführerhaftung des Kantons (Art. 955 ZGB) kann zum Tragen kommen.

### 2.5. Bekanntgabe der Grenzdarstellung

[36] Eigentums- oder Dienstbarkeitsrechte, sind absolute Rechte an Sachen (an Grundstücken), «denn sie richten sich gegen jedermann (erga omnes). Einem dinglich Berechtigten ist die Sache

---

<sup>44</sup> Zu wichtigen Begriffen siehe Art. 3 Abs. 1 Bst. a und Bst. c GeoIG.

<sup>45</sup> Siehe dazu die Berechnungsformel bei ROLAND PFÄFFLI/DANIELA BYLAND, 100 Jahre amtliche Vermessung in der Schweiz, in: Jusletter vom 14. Mai 2012, S. 2.

<sup>46</sup> Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025, Erw. 4.2.1 (1C\_664/2024).

<sup>47</sup> Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025, Erw. 4.3 (1C\_664/2024).

<sup>48</sup> Siehe dazu ausführlich und kritisch MEINRAD HUSER, Der Beitrag der Geometer zur Sicherung des Grundeigentums, in: MÜHLEMATTER/SEPPEY/ADAM/GAUTSCHI, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung, Bern 2023, S. 95 ff., insbes. S. 116 ff. Siehe auch Jusletter vom 4. Dezember 2023; siehe die neuen Optionen Rz. 62 ff.

<sup>49</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 252; analog zu den «virtuellen Behältern» bei thermischen Energiespeichersystemen (HUSER, Energiespeichersysteme, Bst. C Ziff. 2.3.2).

so zugeteilt, dass alle andern Rechtsgenossen diese Zuteilung zu respektieren haben.»<sup>50</sup> Damit dieser Respekt gezollt werden kann, müssen die Grenzen des Rechts bekannt sein. Der Umfang eines Grundstücks muss erkennbar sein. Die Kenntnis der Grenzverläufe steht deshalb in einem erheblichen öffentlichen Interesse, wie das Bundesgericht regelmässig bestätigt.<sup>51</sup>

[37] Mit der Einigung der Nachbarn über den Grenzverlauf sind Dritte noch nicht informiert; dazu braucht es eine offizielle Dokumentation und Bekanntgabe der Willenseinigung. Diese Aufgaben übernehmen das Grundbuch,<sup>52</sup> und die amtliche Vermessung. Das Grundbuch gibt verbindlich Auskunft über die geltenden Rechte und Pflichten an einem Grundstück. Die amtliche Vermessung liefert dem Grundbuch die mit den Grundeigentümern festgelegten Grenzverläufe in einem Plan. Sie individualisiert damit das einzelne Grundstück. Diese Aufgabe betrifft in erster Linie die Grundstücksart «Liegenschaften». Das gesamte Gebiet der Schweiz (Art. 30 GeoIG) wird aufgrund dieser Grenzen eigentumsmässig erfasst und individuell zugewiesen.

[38] Die amtliche Vermessung befasst sich ausschliesslich mit Flächen und äusserst selten mit der dreidimensionalen Ausdehnung.<sup>53</sup> Die Frage der Eigentumsausdehnung in die Höhe und in die Tiefe, aber auch die Ausdehnung zur Seite hin auf verschiedenen Höhenstufen sind nicht aus dem Vermessungswerk zu erkennen. «In der vertikalen Ausdehnung wird das Grundstück ... nicht vermessen, und es werden keine Grenzen festgelegt.»<sup>54</sup> Im Vermessungswerk finden sich denn auch keine Dokumentationen, die das individuelle Eigentumsinteresse zu einem bestimmten Zeitpunkt in der dritten Dimension festhalten würden.<sup>55</sup>

### **3. Widersprüche verhindern oder bereinigen**

#### **3.1. Bedarf nach Klarheit der Darstellung dinglicher Rechte**

[39] Widersprüche müssen verhindert werden, weil sie die Klarheit über den Geltungsbereich und das Vertrauen in die Sicherung der dinglichen Rechte durch den Staat in Frage stellen können.

[40] Die Rechte an Grund und Boden sind in staatlichen Registern zu sichern und Veränderungen oder Ergänzung nur durch Berechtigte zu ermöglichen; die Anpassung der Einträge sind zu kontrollieren. Der Grundbuchverwalter muss den Registerinhalt aber nicht von sich aus oder regelmässig überprüfen. Weder er noch der Geometer haben die Grenzverläufe darauf zu überprüfen, ob die Grundeigentümer diese weiterhin so gelten lassen wollen, wie sie zu einem bestimmten Zeitpunkt erfasst und dargestellt sind.

---

<sup>50</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 18; REY N. 212 ff.

<sup>51</sup> «An der Klarheit des Grenzverlaufs besteht auch ein erhebliches öffentliches Interesse» (so jedenfalls SCHMID/PESCHKE, S. 372 mit Hinweisen auf MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 3. Aufl., Bern 1974, N 1 zu Art. 669 ZGB).

<sup>52</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz 364.

<sup>53</sup> Siehe etwa HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 322 b ff.

<sup>54</sup> Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025 Erw. 4.2.1 (1C\_664/2024).

<sup>55</sup> Immerhin sind in der neuesten Fassung der Verordnung über die amtliche Vermessung erste Anzeichen für eine Weiterentwicklung der amtlichen Vermessung in diese neuen Dimensionen als Ziel erkennbar (Art. 1 Bst. a VAV, Volumen als Geometrie in Art. 9 Abs. 1 Bst. d VAV-VBS; dazu HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 47a).

### **3.2. Fehler und Widersprüche**

#### **3.2.1. Einleitung**

[41] Lücken oder Unstimmigkeiten, die sich aus der Darstellung der Rechte ergeben, sind so weit wie möglich einzudämmen. Auf jeden Fall sind Lösungen zur Korrektur vorzusehen.

[42] Lücken können nur dort entstehen, wo der Grenzverlauf hoheitlich dokumentiert ist oder wenn eine erforderliche Dokumentation fehlt.

[43] Technische Richtlinien stellen sicher, dass die Grenzdarstellungen der amtlichen Vermessung genügend klar sind und auch die erwünschte Verbindlichkeit beanspruchen können. Wie weit bei Grenzdarstellungen für andere Zwecke (etwa Nutzungspläne) Klarheit herrscht, ist durch Konsultation der rechtlichen Vorgaben zu klären. Die allgemeine Regelung zur Darstellung von Dienstbarkeitsgrenzen (Art. 732 Abs. 2 ZGB) jedenfalls genügt diesem Anspruch nicht<sup>56</sup> und zur Abgrenzung von Objekten bestehen in der Sachgesetzgebung meist keine Vorschriften über das Vorgehen und zur Genauigkeit.<sup>57</sup>

[44] Hinweis: Unabhängig davon, ob durch eine Grenzdarstellung Widersprüche entstehen, besteht eine Verantwortlichkeit mit Haftungsfolgen, wenn ein Grundeigentümer durch die Vermessungstätigkeit insbesondere bei der Nachführung<sup>58</sup> einen Schaden erleidet (Art. 955 ZGB).<sup>59</sup>

#### **3.2.2. Unrichtige Grenzfestlegungen**

[45] Differenzen oder Widersprüche können sich aus Missverständnissen bei der Grenzfestlegung durch die Nachbareigentümer ergeben. Es können Fehler bei der Meinungsbildung oder der unklaren Willensäußerungen entstehen. Sie sind nach privatrechtlichen Regeln zum Zustandekommen (Art. 1 ff. OR) oder zur Auslegung des Vertrags (Art. 18 OR) zu bereinigen.

[46] Weder der Grundbuchverwalter noch der Geometer haben bei der Korrektur mitzuwirken. Gefordert sind dabei einzig die Grundeigentümer.

#### **3.2.3. Fehlerhafter Darstellung der Grenzen**

[47] Das Vorgehen der Darstellung des festgelegten Grenzverlaufs ist nur teilweise geregelt. Die Erhebungen vor Ort und die Einbettung ins Vermessungswerk sind in erster Linie technische Herausforderungen.<sup>60</sup> Es gilt das Prinzip der Methodenfreiheit (Art. 8 Abs. 3 GeoIG).<sup>61</sup> Die Arbeitsschritte können der technologischen Entwicklung angepasst werden. Juristische Fragen können

---

<sup>56</sup> HUSER, Sicherung dinglicher Rechte, S. 243; derselbe, Beitrag der Geometer, Jusletter vom 4. Dezember 2023, Ziff. 3.4.2.

<sup>57</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 373 ff.; derselbe, Beitrag der Geometer, Jusletter vom 4. Dezember 2023, Ziff. 3.4.3.4.

<sup>58</sup> Ausführlich und differenzierend JÜRG SCHMID/RUTH ARNET, BSK ZGB II, Art. 955 N 11 mit weiteren Hinweisen.

<sup>59</sup> Zur konkreten Regelung im Kanton Schwyz: MEINRAD HUSER, Die Verantwortung des Nachführungsgeometers im Kanton Schwyz, in: Rechts- und Beschwerdedienst des Kantons Schwyz (Hrsg.), §§ Festschrift zur Pensionierung von Prof. Dr. August Mächler, Schwyz 2019, S. 70 ff.

<sup>60</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 355 ff.

<sup>61</sup> Der Unternehmer kann die Art der Arbeitserledigung frei wählen; richtig müssen nicht seine Schritte, sondern die Resultate sein (HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 357).

sich durchaus stellen, wenn Vermessungsergebnisse wegen Missachtung der Regeln der Kunst falsch sind und einem Dritten Schaden zufügen.<sup>62</sup>

[48] Die festgelegten Grenzverläufe werden in Form von Geobasisdaten<sup>63</sup> ins Vermessungswerk aufgenommen. Dabei hat der Geometer technische Aufgaben zu lösen, die der Grundeigentümer nicht beeinflussen kann, wie Verbinden der Punktemessungen zu Linien und Korrekturen aufgrund des Abstandes von Bern.<sup>64</sup>

[49] Ergibt sich ein Widerspruch zwischen der Darstellung und dem Abgrenzungswillen, muss sich der Grundeigentümer gegenüber dem Geometer wehren. Der Grundeigentümer kann die erforderliche Zustimmung verweigern. Bei der Ersterhebung und Erneuerung muss er die Widersprüche im Genehmigungsverfahren (Art. 28 f. VAV) einbringen, wenn keine Einigung vor der öffentlichen Auflage möglich ist. Bei der Mutation kann der Grundeigentümer seine Unterschrift auf der Mutationsurkunde verweigern, sofern diese überhaupt verlangt wird,<sup>65</sup> oder er kann aber auf jeden Fall den Eintrag der Grundstückveränderung ins Grundbuch unterlassen – der Geometer kann diesen Antrag nicht von Amtes wegen stellen.

### 3.2.4. Fehler bei der doppelten Darstellung

[50] Die Grenzen des Grundeigentums werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstück angegeben (Art. 668 Abs. 1 ZGB).<sup>66</sup> Obwohl dieser Auftrag im ZGB unter dem Kapitel «Inhalt und Beschränkung des Grundeigentums» steht, gilt er nicht für alle Grundstückarten. Er kann sich faktisch einzeln auf die Liegenschaften und die selbstständigen und dauernden Rechte beziehen.

[51] Die Darstellung im Plan für das Grundbuch erfolgt nach den Vorgaben der Verordnung über die amtliche Vermessung und insbesondere nach den Weisungen<sup>67</sup> und den Geodatenmodellen des Bundesamtes für Landestopografie (Swisstopo).<sup>68</sup> Technischen Einzelheiten zum Plan für das Grundbuch werden konsequent durch gemeinsame Weisungen des EJPD und des VBS vorgegeben (Art. 7 Abs. 5 VAV, TGBV).

[52] Als Hilfe für die Fehlerberichtigung sieht das Gesetz die Vermutung vor, dass bei Widerspruch der Eintrag im Vermessungswerk vorgeht (Art. 668 Abs. 2 ZGB); darauf ist zurückzukommen.<sup>69</sup>

### 3.2.5. Grenzverläufe in unterschiedlichen Plänen

[53] Die Vermessung erfasst verschiedene Fakten gemäss den Geodatenmodellen. Diese liefern in verschiedenen Zusammenstellungen Grundlagen zur Darstellung von Plänen mit unterschiedlichen Funktionen.

---

<sup>62</sup> Zu den Fehlern und daraus folgenden Haftungen siehe unter HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 837 ff., 840, 873 ff.

<sup>63</sup> Zu wichtigen Begriffen siehe Art. 3 Abs. 1 Bst. a und Bst. c GeoIG.

<sup>64</sup> Dazu Rz. 32.

<sup>65</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 771 f.

<sup>66</sup> Rz. 34.

<sup>67</sup> Zur Rechtsbedeutung der Weisungen HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 68c und Rz. 73 ff.

<sup>68</sup> Geodatenmodell der amtlichen Vermessung, DMAV; HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 14a ff.

<sup>69</sup> Dazu die Einzelheiten unten Rz. 84 ff.

[54] Als Hauptprodukt und Kerndokument für die Grundstückindividualisierung zeigt der Plan für das Grundbuch die horizontale Ausdehnung und Form der Grundstücke und ergänzt damit die Angaben des Grundbuchs zu den Rechten an den einzelnen Grundstücken; rechtsverbindlich sind dabei nicht die Geodaten im Vermessungswerk, sondern der aus diesen Daten erstellte Auszug in Papierform oder digital (Art. 7 Abs. 1 VAV).<sup>70</sup>

[55] Weitere Plandarstellungen können aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellt werden. Drei Standardpläne sind als Produkte der amtlichen Vermessung bereit zu halten: der Übersichtsplan, der Basisplan und der Situationsplan (Art. 6 VAV-VBS). Schliesslich kann der Grundbuchverwalter bei Bedarf weitere Plandarstellungen verlangen, die nicht aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellt werden können, wie etwa der auf Architektenpläne gestützte Aufteilungsplan für Stockwerkeigentum (Art. 68 und 69 GBV).<sup>71</sup>

[56] Weitere Plandarstellungen, wie etwa der Raumplanung oder des Umweltrechts (Belastete Standorte) können auf den Grundlagen der amtlichen Vermessung erstellt werden<sup>72</sup> oder gar auf dem Plan für das Grundbuch eingezeichnet sein.<sup>73</sup> Sie dienen jedoch nicht der Sicherung der dinglichen Rechte; ihre Bedeutung und Funktion stützen sich auf eigene gesetzliche Grundlagen.

[57] Diese verschiedenen Plandarstellungen verfolgen unterschiedliche Ziele und können in ihren Aussagen voneinander abweichen. Es handelt sich dabei nicht um Widersprüche der Grenzen dinglicher Rechte. Der Grundbuchverwalter kontrolliert beispielsweise nicht, ob Angaben in anderen Registern, die die Nutzung des Grundeigentums beeinflussen, mit den Grundbuchangaben in Widerspruch stehen. Er prüft insbesondere nicht, ob Grundstücksgrenzen mit den Grenzen der Nutzungszenen im Konflikt stehen oder ob eine Altlast gemäss Umweltschutzgesetz auf dem gesamten «richtigen» Grundstücken angemerkt ist. Es stellt sich aus dieser Sicht deshalb die Frage nicht, ob der Grundbuchverwalter verantwortlich gemacht werden kann, wenn er seine fachlichen Qualitäten nicht einsetzt, obwohl er Unstimmigkeiten hätte sehen müssen, oder wenn er von seinen Kompetenzen zum Vorgehen von Amtes wegen keinen Gebrauch macht.

### 3.2.6. Grenzdarstellung und beschreibende Angaben

[58] Objekte oder beschreibende Angaben sind regelmässig Teil von Registern (Liegenschaftsbeschrieb) und dienen oft der Präzisierung der geschützten Rechte. Sie müssen mit der Realität im Einklang stehen unabhängig davon, ob sie eigentumsrechtliche Berechtigungen oder Verpflichtungen auslösen. Veränderte Realitäten sind im Register anzupassen. Entstehen sie im Zusammenhang mit einem staatlichen Akt (Bewilligung, Beschluss), genügt eine Meldung, um die Aktualisierung sofort zu veranlassen (so Art. 23 VAV).

[59] Veränderungen der Verhältnisse im Gelände ohne staatliches Zutun, führen zu Differenzen zwischen dem Inhalt der amtlichen Vermessung und der Tatsache vor Ort. Auch diese Differenzen müssen korrigiert werden. Private werden dafür keine Interessen haben, so lange ihre Rechte

---

<sup>70</sup> Im Unterschied zum Grundbuch (Art. 942 Abs. 4 ZGB) kommt nicht den Geobasisdaten der amtlichen Vermessung, sondern den Auszügen Rechtswirkung zu (SCHMID/ARNET, Art. 950 N 26; HUSER, Beitrag der Geometer, Jusletter vom 4. Dezember 2023, Ziff. 3.3.2.4).

<sup>71</sup> Dazu MEINRAD HUSER, Der Aufteilungsplan im Stockwerkeigentum: Neue Darstellung – grössere Rechtsverbindlichkeit?, in: ZBGR 4/2020, S. 205 ff., S. 208 und S. 213.

<sup>72</sup> So etwa die Angaben im ÖREB-Kataster (HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 481).

<sup>73</sup> Falls nötig – die Dienstbarkeitsgrenzen gemäss Art. 732 Abs. 2 ZGB.

nicht beeinflusst werden. Die Lücke ist von Amtes wegen durch eine periodische Nachführung (Art. 24 VAV) zu schliessen. Art. 14a VAV ist dazu nicht nötig.

[60] Widersprüche zwischen Grenzverläufen und beschreibenden Angaben sind eigentumsrechtlich nicht von Belang – der Grenzverlauf geht vor. Dies gilt auch für Widersprüche, die sich aus baulicher Tätigkeit ergeben, wie das Bundesgericht ausdrücklich festhält: «Ebenso wenig vermag der Umstand, dass die Grenze nicht entlang der Trennmauern der zusammengebauten Gebäude, sondern durch die offenen Räume des Beschwerdeführers verläuft, einen Widerspruch zu begründen, ...».<sup>74</sup>

### 3.2.7. Spezielles zur Darstellung der Dienstbarkeitsgrenzen

[61] Bei Dienstbarkeiten ist die Art der rechtsverbindlichen Darstellung der belasteten Fläche seit längerem umstritten. Auch die im Jahre 2012 eingeführte gesamtschweizerische Lösung bietet die erforderliche Rechtssicherheit nicht. Dass die örtliche Lage bei einer Teilbelastung des Grundstücks im Rechtsgrundausweis umschrieben werden soll oder subsidiär in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen sei (Art. 732 Abs. 2 ZGB), war kritisiert worden.<sup>75</sup>

[62] Neue Lösungen sind grundsätzlich im Gesetzgebungs- bzw. Verordnungserlassverfahren zu finden. Die im Jahr 2024 revidierte Verordnung über die amtliche Vermessung bietet zusammen mit den überarbeiteten Datenmodellen den Kantonen eine Lösung, wobei der Kanton zwei Optionen realisieren muss: Er hat zum einen festzulegen, dass im Plan für das Grundbuch die Dienstbarkeitsgrenzen aufzunehmen sind; dies ist für Grenzen möglich, die lagemässig eindeutig definiert sind (Art. 7 Abs. 4 VAV). Zum anderen hat er das Geodatenmodell «Dienstbarkeitsgrenzen», das vom Bund nicht allgemeinverbindlich, sondern als Option gestaltet wurde,<sup>76</sup> anwendbar zu erklären.

[63] Wenn der Kanton beide Optionen übernimmt, hat der Geometer den Grenzverlauf der belasteten Fläche gemäss Geodatenmodell zur prüfen, gegebenenfalls dessen Richtigkeit unterschriftlich zu bestätigen und diese Darstellung in den Plan für das Grundbuch aufzunehmen. Der Verlauf der Dienstbarkeitsgrenze wird damit im Plan für das Grundbuch mit der erforderlichen Kontrolle und Bestätigungen dargestellt, wie es Art. 732 Abs. 2 ZGB verlangt.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> Dazu das Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025, Erw. 4.2.3 (1C\_664/2024).

<sup>75</sup> Dazu HUSER, Sicherung dinglicher Rechte, S. 249 ff.; derselbe, Beitrag der Geometer, in Jusletter vom 4. Dezember 2023, Ziff. 3.4.2.1; AMIR NOAH MOSHE/CHRISTOPH KÄSER/ADRIAN MÜHLEMATTER, Die Unverzichtbarkeit von akkurate Dienstbarkeitsplänen und -grenzen sowie deren freie Zugänglichkeit durch die obligatorische Aufnahme in der amtlichen Vermessung, in: ZBGR 102/2021, S. 265 ff., 270 ff.

<sup>76</sup> Siehe dazu Swisstopo, Dokumentation Minimales Geodatenmodell amtliche Vermessung, Dienstbarkeitsgrenzen amtliche Vermessung, vom 1. Juli 2024; siehe die Beschreibung der Zusammenhänge bei HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 368 ff.

<sup>77</sup> Eine Aufnahme der Dienstbarkeiten in die amtliche Vermessung, wie sie in der VAV-Revision 2023 verworfen wurde (Swisstopo, Erläuterungen zur VAV August 2023, S. 9), braucht es nicht mehr.

### 3.3. Lösung der Widersprüche

#### 3.3.1. Zusammenfassung

[64] Die Grenze von Grundstücken verläuft nach dem freien Willen der Grundeigentümer, die sich im Konfliktfall absprechen und einigen müssen. Die öffentliche Hand ist in dieser Entscheidungsphase höchstens beratend tätig; Pflichten und Möglichkeiten für Korrekturen der Grenzen hat sie nicht.

[65] Die Darstellung des Grenzverlaufs hingegen ist die Kernaufgabe des Staates. Der zuständige Geometer hat im Vermessungswerk die Grundlagen festzulegen, damit die Grundstücksgrenzen mit den Grundbuchangaben zur Individualisierung des Grundstücks führen. In dieser Phase können Widersprüche entstehen, wenn der Grenzverlauf nicht nach dem Willen der Grundeigentümer, also subjektiv falsch, dargestellt wird. Unklarheiten ergeben sich auch, wenn die notwendigen Markierungen vor Ort nicht mit den Angaben im Plan übereinstimmen. Unverständlich ist auch, wenn Grenzen mit räumlichen Wirkungen (Zonenpläne) neben den Grundstücksgrenzen verlaufen. Auch der Ort einer Belastung kann insbesondere bei Teilbelastungen von Grundstücken Fragen aufwerfen. Widersprüche, die zu Rechtsunsicherheiten führen, sind aufzulösen.

[66] Ausdehnungen und Abgrenzungen, die nicht hoheitlich dokumentiert werden müssen, sind im Einzelfall festzulegen; Widersprüche kann es in diesem Fall höchstens zwischen uneinigen Nachbareigentümer geben. Dies gilt für die Grenzen in der vertikalen Linie und in der Ausdehnung zur Seite hin. Widersprüche in den beschreibenden Angaben haben keine sachenrechtliche Bedeutung.<sup>78</sup> Sie können im Rahmen der Nachführung (Art. 23 und 24 VAV<sup>79</sup>) behoben werden.

#### 3.3.2. Lösung durch die Grundeigentümer

[67] Wo der Eigentümer den Grenzverlauf bestimmt und sich dabei mit dem Nachbareigentümer einigen muss, wie dies bei der horizontalen Abgrenzung von Liegenschaften und bei der Grundstückausdehnung zur Seite hin der Fall ist, sind Korrekturen im Einvernehmen zu finden. Eine Unterstützung durch den Geometer ist nicht nötig.

[68] Kann eine Einigung nicht gefunden werden, muss das Gericht auf Klage hin den Grenzverlauf festlegen: die Grenzscheidungsklage, wenn die Grenzen strittig sind oder Grundbuchberichtigungsklage, wenn die für das Grundbuch erfassten Grenzverläufe zu korrigieren sind.<sup>80</sup>

[69] Inhaltlich können die betroffenen Eigentümer den Widerspruch auch durch die Einräumung einer Dienstbarkeit lösen. Dies hat das Bundesgericht im eingangs erwähnten Fall ausdrücklich festgehalten.<sup>81</sup>

#### 3.3.3. Unterstützung durch das Gesetz

[70] Falls sich die Grundeigentümer nicht einigen können, sieht das Gesetz unterstützende Lösungen vor. Zu erwähnen sind der Schutz des gutgläubigen Erwerbers (Art. 973 ZGB), die Pflicht

---

<sup>78</sup> Dazu HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 493 f.; siehe jedoch die ergänzenden Bemerkungen zu Art. 14a VAV (Rz. 82 ff.).

<sup>79</sup> Bei der periodischen Nachführung sind Änderungen in der Natur im Vermessungswerk anzupassen, wenn es für ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet Sinn macht (HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 30, Rz. 244, Rz. 754).

<sup>80</sup> Zum Unterschied der beiden Klagen: SCHMID/PESCHKE, S. 372 ff.

<sup>81</sup> Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025 Erw. 4.2 und 4.3 (1C\_664/2024).

zur Mitwirkung bei der Grenzfeststellung (Art. 669 ZGB) und die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB).

[71] Ohne Einigung riskieren die Grundeigentümer, dass ein nicht vereinbarter Grenzverlauf verbindlich wird. «Als Teil des Grundbuchs nehmen die Grundbuchpläne ... an dessen öffentlichem Glauben teil (Art. 973 ZGB). Deshalb ist der Erwerber einer Liegenschaft in seinem guten Glauben zu schützen, wenn er beweisen kann, dass er das Verpflichtungsgeschäft (z.B. Kauf- oder Tauschvertrag) auf der Grundlage der im Plan eingezeichneten Grenzen abgeschlossen hat ... in einem solchen Fall ist der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchplans ... (und damit die widerlegbare Vermutung seiner Richtigkeit) unbehilflich.»<sup>82</sup> Diesen Ausführungen ist vorbehaltlos zuzustimmen.

[72] Art. 669 ZGB verpflichtet jeden Grundeigentümer auf das Begehen seines Nachbarn zur Feststellung einer ungewissen Grenze mitzuwirken, sei es bei Berichtigung der Grundbuchpläne oder beim Anbringen von Grenzzeichen. Auch bei Bodenverschiebungen kann jeder betroffene Grundeigentümer verlangen, dass verschobene Grenzen neu festgesetzt werden (Art. 660b ZGB).<sup>83</sup> Diese Pflichten kann nicht nur das Gericht anordnen, sondern auch der Geometer einfordern.<sup>84</sup> Neufestsetzungen der Grenzen können verlangt werden, wenn Grenzverläufe unklar, ungewiss, widersprüchlich oder – bei Bodenverschiebungen – unzweckmäßig sind.<sup>85</sup>

[73] Den Nachbarn steht immer die Grundbuchberichtigungsklage zur Verfügung (Art. 975 ZGB). Sie unterliegt keiner Verjährung.<sup>86</sup>

[74] Keine gesetzliche Unterstützung besteht, wenn sich Nachbarn auf Grenzverläufe nicht einigen können, die nicht hoheitlich erfasst wurden, also die Ausdehnung in die Höhe oder in die Tiefe sowie die Ausdehnung zur Seite hin.

### 3.3.4. Unterstützung durch Verfahrensregeln

[75] Die Ergebnisse der amtlichen Vermessung aus Ersterhebungen und Erneuerungen sind öffentlich aufzulegen (Art. 28 VAV). «Das Auflageverfahren ermöglicht jedem Betroffenen, die Ergebnisse der Erhebung zu sichten und auf allfällige offensichtliche Fehler hinzuweisen.»<sup>87</sup> Das Verfahren ist nicht mit dem Baubewilligungsverfahren vergleichbar und klärt letztlich die Rechtsfragen nicht abschliessend.<sup>88</sup> Das Verfahren will und kann auch nicht verhindern, dass nachträglich Grundbuchberichtigungsklagen (Art. 975 ZGB)<sup>89</sup> eingereicht werden (müssen). Sobald die Ersterhebungen und Erneuerungen gesamtschweizerisch erledigt sind, was in mehreren Kantonen bereits der Fall ist, wird die Korrekturmöglichkeit im Genehmigungsverfahren nicht mehr

---

<sup>82</sup> REY/STREBEL, Art. 668, N 11.

<sup>83</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 822 ff.

<sup>84</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 346a.

<sup>85</sup> Zu den Anspruchsvoraussetzungen REY/STREBEL, Art. 669, N 3 f.

<sup>86</sup> Im Gegensatz zur Haftungsklage ist die Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB grundsätzlich jederzeit möglich (BGE 119 II 219, E. 4. a. aa) zitiert bei HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 897.

<sup>87</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 581.

<sup>88</sup> Siehe dazu etwa die Regelung, dass das Werk genehmigt werden kann und die erhöhte Beweiskraft nach Art. 9 ZGB erhält, sobald Einsprachen erstinstanzlich erledigt sind – unabhängig davon, ob die Genehmigung angefochten wurde (HUSER, Beitrag der Geometer, in Jusletter vom 4. Dezember 2023, Ziff. 3.3.2.4).

<sup>89</sup> TUOR/SCHNYDER/SCHMID, S. 1149 ff.

zur Verfügung stehen; für die Nachführung des Vermessungswerks durch Mutationen steht dieses Instrument nicht zur Verfügung.

[76] Unterstützt wird die Bereinigung von Widersprüchen auch durch die Fiktion, dass die Grenzdarstellungen im Plan für das Grundbuch den Markierungen vor Ort vorgehen (Art. 668 Abs. 2 ZGB). Diese Vermutung ist im Zusammenhang mit der Bereinigung von Amtes wegen zu besprechen.<sup>90</sup>

### 3.3.5. Widersprüche zwischen Plänen der amtlichen Vermessung

[77] Widersprüche zwischen den Plänen, die aus den Geodaten der amtlichen Vermessung erstellt wurden, sollte es an sich keine geben, da ja die Grundlagen von den hoheitlich tätigen Nachführungsgeometern gesichert erstellt wurden. Im Streitfall kommt dem Plan für das Grundbuch Vorrang zu, weil er das Grundsatzdokument für die Sicherung des Grundeigentums ist. Die weiteren Pläne der amtlichen Vermessung haben oft nur beschreibende Funktionen.<sup>91</sup>

[78] Wenn die Zusammenstellung aus diesen Grundlagen fehlerhaft erfolgte, muss der Systemverantwortliche bzw. der Nachführungsgeometer die nötigen Korrekturen auf Gesuch hin oder von Amtes wegen anbringen; eine spezielle gesetzliche Grundlage ist dazu nicht erforderlich. Die Grundeigentümer oder die anderen Nutzerinnen und Nutzer haben das Recht, die Korrektur zu verlangen.

### 3.3.6. Widersprüche zwischen anderen Plänen – Landumlegungen

[79] Widersprüche zwischen Plänen, die auf der Grundlage unterschiedlicher Gesetzgebungen erstellt wurden, sind durch Interpretation der Zweckbestimmung zu klären. Soweit sie den eigenen gesetzlichen Grundlagen entsprechen, können sie nicht verändert und anderen Plänen angepasst werden. Allenfalls kann durch Gesetzesinterpretation eine Lösung oder ein Vorrang gefunden werden. Zudem kann der Geometer den Grundeigentümern Vorschläge zur Bereinigung machen.

[80] Insbesondere der Verlauf der Eigentumsgrenzen und der Grenzen der raumplanerischen Nutzungszonen müssen nicht am gleichen Ort verlaufen. Die Zonengrenzen folgen nicht in jedem Fall den Grundstücksgrenzen: Die Eigentumsgrenzen bestimmen sich nach dem Willen der Grundeigentümer; die Grenzen der Nutzungspläne sind das Resultat der raumplanerischen Interessenabwägung, die den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes Rechnung tragen. Eine sachgerechte Ortsplanung darf sich nicht nach dem willkürlichen Verlauf von Parzellengrenzen richten.<sup>92</sup>

[81] Die objektiven Grenzen der Nutzungsplanung decken sich somit nur per Zufall mit den gewillkürten Eigentumsgrenzen. Hindern ungeeignete Grenzverläufe und Grundstücksformen die erwünschte Bebauung und Verdichtung in einer bestimmten Bauzone, sind Massnahmen der

---

<sup>90</sup> Dazu gleich Rz. 84 ff.

<sup>91</sup> Zur Frage, welche Dokumentation damit gemeint sein soll, kann nach HUSER einzig den Perimeterplan für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen erwähnen (HUSER, Beitrag der Geometer, Jusletter vom 4. Dezember 2023, Ziff. 3.3.2.4).

<sup>92</sup> Siehe dazu überzeugend PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl., Bern 2022, S. 172 ff.

Landumlegung zu ergreifen (Art. 20 RPG)<sup>93</sup>. Die Gemeinde oder der Kanton haben die Neuordnung der Parzellenformen hoheitlich anzutunen und nach kantonalem Recht durchzuführen. In diesem öffentlich-rechtlichen Verfahren wird der Umfang und insbesondere die Form des Grundstücks ohne Verlust des Wertes neu festgelegt. Mit diesen Massnahmen kann Bauland für die Überbauung verfügbar gemacht werden (Art. 15a Abs. 2 und Art. 20 RPG), wie es die Art. 15 Abs. 4 und Art. 15a Raumplanungsgesetz verlangen.<sup>94</sup> Diese Massnahmen schränken die gewillkürte Grenzfestlegung ein.<sup>95</sup>

### 3.4. Und die Korrekturen von Amtes wegen?

[82] Das öffentliche Interesse an der amtlichen Vermessung erfordert es, dass seine verbindlichen Angaben jederzeit korrekt sind.

[83] Nachdem an der amtlichen Vermessung, wie am Grundbuch, ein erhebliches öffentliches Interesse besteht,<sup>96</sup> müssten die Register zwingend alle Rechte und Grenzverläufe festhalten und immer den neusten Stand dokumentieren. Um diese absolute Korrektheit zu erlangen, wären die privaten Gestaltungsrechte einzuschränken und staatliches Handeln von Amtes wegen umfassend zu gewährleisten. Das ist beim Grundbuch der Fall, soweit der Veränderung der eingetragene Rechte konstitutive Wirkung zukommt (Art. 656, 680 ZGB). Das Vermessungswerk entsteht mit der Genehmigung der Ersterhebung und Erneuerung (Art. 29 VAV), seine Veränderungen im Einzelfall durch Mutation mit dem Eintrag im Grundbuch Teil des Grundstücks.<sup>97</sup> Gegenüber Dritten sind jedoch nicht diese Angaben, sondern die Auszüge aus den Daten der amtlichen Vermessung rechtsverbindlich. Fehler in den Auszügen können unter Bezug der Daten im Grundbuch interpretiert und vom Registerführer gegebenenfalls korrigiert werden.

[84] Die Verordnung über die amtliche Vermessung sieht für Widersprüche zwischen den Daten der amtlichen Vermessung und den Verhältnissen im Gelände oder zwischen dem Plan für das Grundbuch und anderen Plänen der amtlichen Vermessung ein Vorgehen von Amtes wegen vor – unter Berücksichtigung von Art. 668 Abs. 2 ZGB (Art. 14a VAV).

[85] In der Praxis wird aus dieser Bestimmung allgemein ein hoheitliches Vorgehen zur Aktualisierung der amtlichen Vermessung abgeleitet. Diese Forderungen sind vom Wortlaut von Art. 14a VAV nicht abgedeckt, andere Schritte stehen aber zur Verfügung: Differenzen zwischen den verschiedenen Plandarstellungen können durch Interpretation unter Bezug der Daten im Vermessungswerk gelöst werden.<sup>98</sup> Und die Bereinigung der widersprüchlichen Angaben in der amtlichen Vermessung mit den Verhältnissen im Gelände ist zeitnah oder periodisch ohne Probleme

---

<sup>93</sup> BGE vom 10. März 1992 i.S. S.L.; HÄNNI, S. 173.

<sup>94</sup> Siehe dazu u.a. JACQUES DUBEY, La garantie de la disponibilité du terrain é bâtrir – A propos des art. 15 al. 4 let. d et 15a LAT, in: JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY/BERNHARD WALDMANN, Revision Raumplanungsgesetz 2014, Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen?, Zürich/Basel/Genf 2015, S. 175 ff., insbes. S. 198 f.; HEINZ AEMISSEGGER/SAMUEL KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich, Basel Genf 2016, Art. 15a Rz. 47 ff.

<sup>95</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 343a.

<sup>96</sup> «An der Klarheit des Grenzverlaufs besteht auch ein erhebliches öffentliches Interesse» (so jedenfalls SCHMID/PESCHKE, S. 372 mit Hinweisen auf MEIER-HAYOZ, N 1 zu Art. 669 ZGB).

<sup>97</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 357b.

<sup>98</sup> Dazu Rz. 83.

durch die Nachführung zu erfüllen.<sup>99</sup> Zusätzliche Massnahmen nach Art. 14a VAV, der sich auf diese beiden Sachverhalte beschränkt, braucht es nicht.<sup>100</sup>

[86] Auch das Bundesgericht teilt dem hoheitlichen Vorgehen eine klare Absage: Wie in diesem Aufsatz aufgezeigt und im zu Grunde liegenden Bundesgerichtsurteil bekräftigt wird, bestimmt sich der Verlauf der dinglichen Rechte ausschliesslich nach dem Willen des Grundeigentümers, allenfalls im Einvernehmen mit den Nachbareigentümern. Eine Absprache mit dem Kanton oder anderen Trägern öffentlicher Gewalt ist nur dann nötig, wenn die staatlichen Hoheitsgrenzen (der Gemeinde) überschritten werden sollen;<sup>101</sup> für die Abgrenzung des Grundeigentums ist sie nicht erforderlich.

[87] Differenzen zwischen der Plandarstellung und den Grenzzeichen vor Ort sind somit im Einzelfall nach der Interessenlage der Nachbareigentümer zu lösen. Überragen die genutzten Räume oberhalb des Erdgeschosses die Grundstücksgrenzen, ist die Situation zivilrechtlich durch Einigung über eine Grenzverlegung oder durch Einräumen von Dienstbarkeiten zu klären und «nicht über die Behebung von Widersprüchen der amtlichen Vermessung im Sinne von Art. 14a VAV.»<sup>102</sup>

[88] Kaum Klärung bringt der Hinweis in der Verordnung, dass die Korrektur unter Berücksichtigung von Art. 668 Abs. 2 ZGB zu erfolgen habe. Diese Bestimmung zeigt nur, wie im Zivilprozess vorzugehen ist. Die Bestimmung ist auf das kontradiktoriale Verfahren ausgerichtet und dient dem Beweisverfahren. Dem Geometer steht es nicht zu, dem Plan einen Vorrang einzuräumen, wenn das Gegenteil nicht diskutiert oder bewiesen ist; diese Entscheidung ist dem Zivilrichter vorbehalten.<sup>103</sup> Zudem kommt der Vermutung keine Bedeutung mehr zu, wenn eine Person im guten Glauben gestützt auf den (evtl. falschen) Grenzverlauf das Grundstück erworben hat. Art. 973 ZGB gilt.<sup>104</sup>

#### 4. Schlussbemerkungen

[89] Grundsätzlich bestimmen der bzw. die Grundeigentümer den Verlauf der Grenzen in der Horizontalen. Für die Ausdehnung in die Höhe und die Tiefe ist der Eigentümer allein zuständig und kann Eigentum im Rahmen seiner Interessenlage beanspruchen. Die Ausdehnung auf die Seite hin in allen Höhenlagen ist rechtlich kaum diskutiert, muss aber der Privatautonomie folgen. Die Entscheidungsfreiheit des bzw. der Grundeigentümer wird absolut nur durch den Verlauf der Staats- oder anderer Hoheitsgrenzen eingeschränkt.

[90] Die Geometer haben bei der Feststellung der Grenzen beratend mitzuwirken. Sie haben zum Grenzverlauf nichts zu entscheiden. Ihr Kernauftrag ist es, die Grenzen gemäss dem Willen der Nachbarn im Vermessungswerk einzutragen und nur auf Verlangen der Grundeigentümer (bzw. evtl. eines Gerichts) zu ändern.

---

<sup>99</sup> Dazu Rz. 58 f.

<sup>100</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 868a.

<sup>101</sup> Rz. 91.

<sup>102</sup> Bundesgerichtsurteil vom 6. September 2025 Erw. 4.3 (1C\_664/2024).

<sup>103</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 344c.

<sup>104</sup> Rz. 71 f.

[91] Ein Vorgehen von Amtes wegen (Art. 14a VAV) ist in diesem System, wenn überhaupt, nur als *ultima ratio* möglich, das heisst wenn eine Bereinigung des Konflikts beim Grenzverlauf im öffentlichen Interesse liegt. Dieses Interesse liegt nicht bereits vor, wenn sich die Grenzen vor Ort und die digitale Grenzdarstellung im Vermessungswerk widersprechen. Ein öffentliches Interesse liegt auch nicht vor, wenn Nachbareigentümer einen Widerspruch nicht korrigieren wollen oder wenn neue Grundlagenarbeiten der Vermessungsfachleute Fehler in den Grenzverläufen aufdecken, die niemand beheben will. – Ein öffentliches Interesse kann nur zur Anwendung des Art. 14a VAV führen, wenn Differenzen über Grenzverläufe die Ausübung des öffentlichen Rechts behindern oder wenn Hoheitsgrenzen beeinflusst würden – also in sehr seltenen Fällen.<sup>105</sup>

[92] Trotz dieser Bedenken akzeptiert die Rechtsprechung das Vorgehen nach Art. 14a VAV, wenn die Ergebnisse publiziert werden und dadurch betroffene Dritte sich wehren können.<sup>106</sup> Diese Folgerung entspricht zwar dem Wortlaut der Verordnung, ist jedoch abzulehnen. Die Publikation des Entscheides im Amtsblatt erfolgt nach Abklärungen von Amtes wegen, ohne dass weder das öffentliche Interesse genauer bestimmt wird oder die Meinung der Betroffenen einbezogen worden wäre. Das Vorgehen macht Korrekturen möglich, die nicht im Aufgabenbereich des Geometers liegen und weitestgehend in den Privatbereich der Grundeigentümer eingreift. Sie zwingt einen nicht willigen Eigentümer in einen Prozess, den er nicht verantworten muss.<sup>107</sup>

---

MEINRAD HUSER, Rechtsberater bei Huser, Bau- und Immobilienrecht, Zug sowie Konsulent bei Abegg Anwälte und Konsulenten, Zürich. Ehemals Leiter Grundbuch- und Vermessungsamt Zug, Lehrbeauftragter für Sachen- und Geoinformationsrecht an der ETH Zürich sowie Dozent an verschiedenen Hochschulen.

Der Beitrag stützt sich auf neue Erkenntnisse meines Grundlagenwerks «Schweizerisches Vermessungsrecht», das 2026 in 4. Auflage erscheint.

---

<sup>105</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 347b.

<sup>106</sup> Bundesgerichtsentscheid vom 29 März 2021 Erw. 5.2.2.2 (15/2020) mit Verweis auf HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 596.

<sup>107</sup> HUSER, Vermessungsrecht, Rz. 347a.