

VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND

DIE ABÄNDERUNG DES SACHENRECHTS (SR) –

BODENVERSCHIEBUNG

Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft

Vernehmlassungsfrist: 20. Juni 2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	4
Zuständige Ministerien	5
Betroffene Stellen	5
1. Ausgangslage	6
2. Anlass / Begründung der Vorlage	7
3. Schwerpunkt der Vorlage	8
4. Erläuterungen zu Art. 41c SR	9
5. Verfassungsmässigkeit / Rechtliches	12
6. Regierungsvorlage	13

ZUSAMMENFASSUNG

Im liechtensteinischen Sachenrecht gilt der Grundsatz, dass Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes keine Veränderung der Grenzen bewirken. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen, wenn diese Gebiete von der Regierung als solche bezeichnet worden sind. Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem solchen Gebiet ist im Grundbuch anzumerken. Es gibt keinen Gutgläubensschutz für Grundbucheinträge betreffend die Grenzen von Grundstücken in den von der Regierung bezeichneten Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen. Die Anmerkung im Grundbuch von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen ist somit von entsprechender Wichtigkeit.

Die Grenzen werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstück selbst angegeben. Widersprechen sich die bestehenden Grundbuchpläne und die Abgrenzungen, so wird die Richtigkeit der Grundbuchpläne vermutet. Die Vermutung gilt jedoch nicht für die von der Regierung bezeichneten Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen. Im Zuge von derzeit laufenden amtlichen Vermessungsarbeiten in den Gemeinden Triesen und Triesenberg wurden dauernde Bodenverschiebungen von bis zu 5 cm pro Jahr festgestellt bzw. frühere Feststellungen der Gemeinden bestätigt. Um in den betroffenen Teilgebieten die für die Nachführung der Grundbuchvermessung erforderliche Rechtssicherheit gewährleisten zu können, ist die Regierung bzw. das Amt für Bau und Infrastruktur darauf angewiesen, die Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen bezeichnen zu können und im Grundbuch anmerken zu lassen.

Ohne Eintragung des Perimeters (auch Gebietsperimeter genannt) der dauernden Bodenverschiebungen wäre der Grundeigentümer, der ein Grundstück in diesem Gebiet besitzt, mit der Tatsache konfrontiert, dass sich seine Parzelle mit der Rutschung verschiebt, während sich die Grenzen auf dem Grundbuchplan nicht ändern. Das könnte für ihn ernsthafte finanzielle und rechtliche Folgen haben, weil bei Widersprüchen zwischen dem bestehenden Grundbuchplan und den Abgrenzungen auf dem Feld gemäss Art. 46 SR die Richtigkeit des Grundbuchplanes angenommen wird. Für den Nachführungsgeometer ergibt sich das Problem, dass er in der Nachführung von der Richtigkeit des Grundbuchplanes bzw. der koordinatenmässig fixierten Grundstücksgrenzzeichen ausgehen muss, obwohl er sich

des schwerwiegenden Nachteils dieses Vorgehens für den Grundeigentümer bewusst ist. Für die Festlegung der Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen ist nun aus verschiedenen Gründen eine Abänderung der Verfahrensvorschrift in Art. 41c SR notwendig, da sich aus ihr rechtliche Unsicherheiten ergeben. Es herrscht zudem ein gewisser Zeitdruck betreffend diese Abänderung, weshalb damit nicht bis zur vom Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft geplanten Revision des Sachenrechts zugewartet werden kann. Die Erneuerung der Amtlichen Vermessung in den Gemeinden Triesen und Triesenberg läuft - wie erwähnt - bereits und kann ohne die gegenständliche Gesetzesänderung nicht fortgeführt bzw. nicht sinnvoll abgeschlossen werden. Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist es nötig, das erneuerte Liegenschaftsnetz rasch rechtsgültig zu erklären. Eine Verzögerung bei der rechtlichen Anerkennung würde ausserdem zu erheblichen Zusatzkosten führen.

ZUSTÄNDIGE MINISTERIEN

Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft

Ministerium für Infrastruktur und Umwelt sowie Sport

BETROFFENE STELLEN

Amt für Justiz

Amt für Bau und Infrastruktur

Gemeinde Triesen

Gemeinde Triesenberg

Vaduz, 20. Mai 2014

RA 2014/601

P

1. AUSGANGSLAGE

In Liechtenstein gibt es kleinere oberflächliche Bodenverschiebungen¹ gemäss Art. 41 Sachenrecht (SR)² und Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen³ gemäss Art. 41a SR (ausschliesslich in den Gemeinden Triesen und Triesenberg). Bei kleineren oberflächlichen Bodenverschiebungen findet keine Veränderung der Grenzen statt. Im Sachenrecht gilt denn auch der Grundsatz der Unverrückbarkeit von Grundstücksgrenzen. Bei dauernden Bodenverschiebungen jedoch wird dieser Grundsatz durchbrochen und findet eine Änderung von Grenzen statt. Hierzu müssen diese Gebiete jedoch von der Regierung als solche bezeichnet und anschliessend im Grundbuch angemerkt werden. Ohne eine solche Auscheidung und Anmerkung gilt auch für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen der Grundsatz der Unverrückbarkeit von Grenzen, was zu unhaltbaren Ergebnissen führen kann. Mit der Verschiebung von bis zu 5 cm pro Jahr (bereits in den 1990er Jahren in den Gemeinden Triesen und Triesenberg festgestellt) können sich nämlich im Laufe der Zeit deutliche Änderungen ergeben, welche dann nicht mehr mit den ursprünglichen Grenzen übereinstimmen. Ausserdem

¹ Kleinere oberflächliche Bodenverschiebungen treten beispielsweise durch Naturereignisse (Erdrutsch nach heftigem Regen etc.) oder infolge menschlicher Einwirkung (Grabungen) ein und führen dazu, dass Material (Erdreich, Geschiebe) von einem Grundstück auf ein anderes gelangt. Diversen Lehrmeinungen zufolge, ist Art. 660 CH-ZGB bzw. Art. 41 FL-SR auf Katastrophen zugeschnitten. Vgl. Basler Kommentar ZGB II - Hermann Laim Art. 660 N 1.

² Sachenrecht vom 31. Dezember 1922, LGBl. 1923 Nr. 4.

³ Bei dauernden Bodenverschiebungen handelt es sich um grossflächige und sich über grössere Zeitspannen erstreckende Geländeverschiebungen, durch welche die topographischen Verhältnisse grosser Gebiete geändert werden können, beispielsweise wenn ganze Hänge und Talseiten von dauernden Verschiebungen des Geländes mit allen natürlichen und künstlichen Bodenbedeckungen (Strassen, Häuser) betroffen sind.

bewirken diese Verschiebungen, dass die Toleranzen der Amtlichen Vermessung überschritten werden. Die permanenten Bodenverschiebungen erschweren somit die Arbeiten der laufenden Nachführung der Vermessung stark und die Rechtssicherheit ist dadurch nicht mehr gewährleistet.

Das Verfahren über diese Ausscheidung des Perimeters (auch Gebietsperimeter genannt, Art. 41a SR) sowie über die Neufestsetzung der Grenzen (Art. 41b SR) richtet sich nach Art. 41c SR. Diese Bestimmung wurde bisher noch nie angewendet.

2. ANLASS / BEGRÜNDUNG DER VORLAGE

Anlass für die gegenständliche Vorlage ist die Erneuerung der Amtlichen Vermessung in den Gemeinden Triesen und Triesenberg. Das Amt für Bau und Infrastruktur ist derzeit damit befasst, die Amtliche Vermessung in besagten Gebieten gemäss Art. 67 Vermessungsgesetz (VermG)⁴ zu erneuern. Diese Bestimmung sieht vor, dass gewisse bestehende Vermessungswerke zu erneuern sind. Im Zuge dieser Arbeiten wurden die bereits in den 1990er Jahren in Teilgebieten dieser Gemeinden festgestellten Bodenverschiebungen von bis zu 5 cm pro Jahr bestätigt. Um in den betroffenen Teilgebieten die für die zukünftige Nachführung der Grundbuchvermessung erforderliche Rechtssicherheit gewährleisten zu können, ist das Amt für Bau und Infrastruktur darauf angewiesen, dass diese Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen von der Regierung im Sinne von Art. 41a SR als solche bezeichnet und im Grundbuch angemerkt werden.

Dieses Vorhaben konnte jedoch nicht umgesetzt werden, da bei der erstmaligen (versuchten) Anwendung von Art. 41c SR rechtliche Unsicherheiten festgestellt

⁴ Gesetz vom 19. Mai 2005 über die Amtliche Vermessung (Vermessungsgesetz; VermG), LGBl. 2005 Nr. 148.

wurden. Erstens sieht Art. 41c SR für das Verfahren zur Ausscheidung des Perimeters und der Neufestsetzung der Grenzen die sinngemässe Anwendung des Bodenverbesserungsgesetzes⁵ vor. Dieses Gesetz wurde mit dem Landwirtschaftsgesetz⁶ aufgehoben bzw. teilweise ins Landwirtschaftsgesetz integriert. Ausserdem wurde festgestellt, dass das Bodenverbesserungsgesetz zur analogen Anwendung ohnehin nicht geeignet wäre. Zweckmässiger wäre eine sinngemässe Anwendung des Vermessungsgesetzes.

Jedenfalls richtet sich das Vermessungswerk nach der neu festgesetzten Situation bzw. sollte dieser angepasst werden und daher wäre es sinnvoll und auch ökonomisch, die Grenzen im Zuge der derzeit laufenden Erneuerung der Amtlichen Vermessung im Grundbuchplan neu festzulegen. Die Grundstücksabgrenzungen an Ort und Stelle werden dadurch nicht geändert. Dazu braucht es aber die Abänderung der entsprechenden Verfahrensbestimmung, da die derzeit geltende Bestimmung kein sauberes Auflage- und Einspracheverfahren bereitstellt. Ausserdem bedeutet es einen grossen Zeitverlust und auch einen zusätzlichen Kostenaufwand, wenn die Neufestsetzung nicht jetzt im Rahmen der bereits laufenden Erneuerung der Amtlichen Vermessung vorgenommen wird, da sich diese allenfalls auf falsche Grundlagen stützt und sodann erneuert werden muss. Die (Mehr-)Kosten für eine (weitere) Nachführung hätte das Land zu tragen (Art. 54 Vermessungsgesetz).

3. SCHWERPUNKT DER VORLAGE

Schwerpunkt ist die Abänderung der Verfahrensvorschrift in Art. 41c SR. Damit soll den betroffenen Gemeinden und der Amtlichen Vermessung ein wirksames

⁵ Aufgehobenes Gesetz vom 25. November 1981 über Bodenverbesserungen, LGBl. 1982 Nr. 20.

⁶ Landwirtschaftsgesetz (LWG) vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 42.

Instrument zum Umgang mit dauernden Bodenverschiebungen an die Hand gegeben werden. Bei der Neufestsetzung der Grenzen handelt es sich um Eigentumsfragen an Grundstücken und es ist daher wichtig, dass hierzu ein ordentliches Verfahren zur Verfügung steht, welches den betroffenen Grundeigentümern Einspruchsmöglichkeiten gibt sowie diverse Fragestellungen, wie beispielsweise die Fragen der Kostentragung des Verfahrens, regelt. Ausserdem soll überhaupt eine erste Ausscheidung von Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen im Sinne von Art. 41a Abs. 1 SR stattfinden (gab es bisher nicht) und diese auch im Grundbuch angemerkt werden (Art. 41a Abs. 3 SR). Nur so kann für diese Gebiete der Grundsatz der Unverrückbarkeit von Grenzen durchbrochen und können dadurch unbefriedigende Situationen und Eigentumsverhältnisse vermieden werden. Ebenfalls wird die Rechtssicherheit für den beauftragten Nachführungsgeometer gewahrt.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU ART. 41C SR

Mit Art. 41c SR werden die Verfahrensvorschriften für zwei unterschiedliche Verfahren festgelegt. Abs. 1 regelt das Verfahren der Festlegung des Perimeters der dauernden Bodenverschiebungen, der im Grundbuch angemerkt wird. Abs. 2 enthält die Grundzüge der Verfahren zur Bereinigung von unzweckmässigen Grenzen.

Art. 41c Abs. 1

Hier wird der Verweis auf das aufgehobene Gesetz über Bodenverbesserungen durch den Verweis auf das Gesetz über die Amtliche Vermessung ersetzt und die Planaufnahme des Perimeters auf 30 Tage festgelegt. Grundlage bildet Art. 41 des Vermessungsgesetzes. Vor Beginn der Planaufnahme werden alle betroffenen Grundeigentümer mit einem Orientierungsschreiben der Gemeinde über das Verfahren und die Rechtsmittel informiert.

Einsprachen können durch eine detaillierte Vorinformation der betroffenen Grundeigentümer verringert werden. Nach Einsprachenerledigung und Genehmigung durch die Regierung erwächst der Perimeterplan in Rechtskraft und wird anschliessend im Grundbuch angemerkt. Diese Anmerkung ist gebührenfrei (Art. 530 Abs. 2 SR). Auf eine Anzeige im Sinne von Art. 549 SR an die Grundeigentümer kann ebenfalls verzichtet werden. Diese Mitteilung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auflage des Perimeterplans. Die Anmeldung wird entgegen Art. 79 Abs. 5 Grundbuchverordnung⁷ von der Regierung vorgenommen (Gesetz geht Verordnung vor). Dieser Widerspruch wird mit der laufenden Sachenrechtsrevision, in deren Zug auch die Grundbuchverordnung abgeändert wird, behoben werden.

Unter dauernden Bodenverschiebungen werden dauernde, grossflächige, hangabwärtsgerichtete, gleitenden Bewegungen verstanden. Damit nicht gemeint sind Naturereignisse wie Steinschläge, Hangmuren etc. Somit bedeutet die Ausscheidung in ein Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen auch nicht automatisch, dass ein solches Gebiet in der Gefahrenzone liegen muss.

Art. 41c Abs. 2

Hier wird als erstes die Zuständigkeit für die Festlegung des Perimeters für die Bereinigung von unzweckmässigen Grenzen normiert. Wie auch in den meisten Kantonen der Schweiz (das schweizerische Sachenrecht dient als Rezeptionsvorlage für das liechtensteinische Sachenrecht) soll die Zuständigkeit den Gemeinden zufallen; dies nicht zuletzt deshalb, weil die Thematik Bodenverschiebungen nicht das gesamte Land Liechtenstein betrifft, sondern lediglich die Gemeinden Triesen und Triesenberg. Diese sind mit den Naturgegebenheiten auf ihrem Gebiet vertraut und entsprechend geeignet für diese Aufgabe. Um dennoch der

⁷ Verordnung vom 4. November 2008 über das Grundbuch (GBV), LGBl. 2008 Nr. 267.

Wichtigkeit des Themas Rechnung zu tragen und um einen einheitlichen Vollzug zu gewährleisten, soll die Festlegung des Perimeters der Genehmigung der Regierung unterliegen. Die Genehmigung durch die Regierung ist auch deshalb angezeigt, weil bei Neufestsetzung unzweckmässiger Grenzen gemäss Bst. e) Kosten für das Land zu erwarten sind. Die Eignung der Organe der Amtlichen Vermessung zur Neufestsetzung der Grenzen und der allenfalls notwendigen Neuvermessung der Grenzen ist evident.

Der Ausgleich des Mehr- oder Minderwerts ist objektiv im Plan über die Neufestsetzung der Grenzen festzuhalten. Entsprechend Art. 41a Abs. 2 SR ist hierbei die Beschaffenheit der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt in erster Linie in Form eines Naturalausgleichs. Wenn dies nicht möglich ist, kann ein Geldausgleich vorgenommen werden.

Die Kostentragung wird in Bst. e geregelt. Die Kosten werden zwischen Land und Gemeinden aufgeteilt.

Art. 41c Abs. 3

Unter geringfügigen Bodenverschiebungen sind in Anlehnung an Art. 41 SR kleinere Bodenverschiebungen zu verstehen, die räumlich begrenzt sind und mit geringem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden können.

Art. 41c Abs. 4

Die Details zur Festsetzung des Perimeters und der Neufestsetzung der Grenzen sowie hinsichtlich des einfachen Verfahrens werden per Verordnung geregelt. Da bisher keine Fälle von unzweckmässigen Grenzen bekannt sind und auch im Zuge der Erneuerung der Amtlichen Vermessung nicht davon ausgegangen werden muss, dass das Verfahren zur Bereinigung von unzweckmässigen Grenzen gemäss Abs. 2 und 3 in den nächsten Jahre eingeleitet werden müsste, sollen die

Details dieser Verfahren zu einem geeigneten Zeitpunkt durch die Regierung per Verordnung geregelt werden können. Da weder in Liechtenstein noch in der Schweiz bisher entsprechende Verfahren zur Bereinigung unzweckmässiger Grenzen durchgeführt wurden, liegen weder Erfahrungen noch Rezeptionsvorlagen für die detaillierten Verfahrensvorschriften vor.

5. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Die gegenständliche Abänderung von Art. 41c SR wirft keine verfassungsrechtlichen Fragen auf.

6. **REGIERUNGSVORLAGE**

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Sachenrechts (SR)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 31. Dezember 1922 über das Sachenrecht (Sachenrecht; SR), LGBI. 1923 Nr. 4, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 41c

d) Verfahren

1) Das Verfahren zur Ausscheidung des Gebietsperimeters nach Art. 41a richtet sich nach dem Auflage- und Einspracheverfahren der Amtlichen Vermessung. Der Perimeter der dauernden Bodenverschiebungen wird nach Festlegung durch die Regierung in einem Plan dargestellt und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

2) Das Verfahren über die Ausscheidung des Gebietsperimeters und der Neufestsetzung der Grenzen nach Art. 41b richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

- a) Der Gemeinderat leitet das Verfahren ein und legt den Gebietsperimeter für die Neufestsetzung der Grenzen fest.
- b) Die Festsetzung des Gebietsperimeters bedarf der Genehmigung durch die Regierung.
- c) Die Neufestsetzung und erforderlichenfalls die Neuvermessung der Grenzen ist durch die Organe der Amtlichen Vermessung durchzuführen.
- d) Der Plan mit den neu festgelegten Grenzen ist zusammen mit dem Ausgleich der Mehr- und Minderwerte nach dem Verfahren der Amtlichen Vermessung 30 Tage öffentlich aufzulegen.
- e) Die Gemeinde trägt die Kosten des Verfahrens und der Neufestsetzung der Grenzen. Die Kosten für eine allfällige Neuvermessung der Grenzen werden durch das Land Liechtenstein getragen.

3) Lediglich geringfügige Bodenverschiebungen sind zwischen den betroffenen Grundeigentümern in einem vereinfachten Verfahren zu bereinigen.

4) Die Regierung erlässt hinsichtlich der Festsetzung des Gebietsperimeters und der Neufestsetzung der Grenzen gemäss Absatz 2 sowie hinsichtlich des einfachen Verfahrens nach Absatz 3 eine Verordnung.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2015 in Kraft.