

Rechtstipp

Rechtsanwalt Thomas Leuner

Rechtstipp Nachbarrecht Nr. 4

Grenzstreitigkeiten

Stichworte: Vermessung, Vermessungsfehler, Grenzzeichen, Grundbuchplan, Grenzscheidungsklage, Grenzfeststellungsklage, Grenzvorrichtungen

Für eine Reihe von nachbarrechtlichen Streitigkeiten ist die genaue Kenntnis der Grenzlinie vor Ort sehr wichtig. Das gilt zum Beispiel für den Verlauf der Einfriedung, die rechtliche Einordnung von Grenzvorrichtungen wie Scheidemauern, die Verantwortung für Stützmauern, Bäume und Sträucher und auch für Gebäudeabstandsflächen.

Entscheidend für den Verlauf der Grenzlinie ist der sogenannte Grundbuchplan, also die grafische Darstellung der durch die Vermessung erlangten Grunddaten. Entsprechend Art. 668 Abs. 2 ZGB gilt für den Grundbuchplan die Vermutung der Richtigkeit. Gibt es einen Unterschied zwischen den Grenzzeichen vor Ort und der im Grundbuchplan verzeichneten Grenzlinie, so geht Letztere vor. Mit anderen Worten: Die Grenzzeichen vor Ort markieren nicht verbindlich die Grundstücksgrenzen. Sicher ist der Grenzverlauf nur, wenn man in den Grundbuchplan eingesehen hat.

Gegen die Eintragung im Grundbuchplan können nur Vermessungsfehler geltend gemacht werden. Wie diese Fehler aussehen können, ergibt sich aus den aktuellen Vermessungsverfahren.

Bei der Vermessung hat der Geometer die Wahl zwischen den möglichen Vermessungsmethoden. Mittlerweile hat sich aus wirtschaftlichen und Genauigkeitsgründen das satellitengestützte GNSS-Verfahren durchgesetzt. Trigonometrische Messungen und andere ältere Verfahren werden nur noch hilfsweise hinzugenommen, zum Beispiel in Innenstädten, wo der Empfang über Satelliten eingeschränkt ist.

Die Neuvermessung mit dem GNSS-Verfahren kann daher einen leicht veränderten Grenzverlauf anzeigen, vor allem wenn die letzte Vermessung schon weit zurückliegt. Vermessungsfehler können nur dadurch entstehen, dass bei der Kombination der

möglichen Vermessungsmethoden einseitig gewertet oder die gemessenen Grunddaten fehlerhaft in den Plan übertragen wurden. Bei Grenzstreitigkeiten eine fehlerhafte Vermessung nachzuweisen, ist daher schwierig, sofern der Fehler nicht offensichtlich erkennbar ist.

Ist der Grenzverlauf vor Ort unklar, kann er anhand der Grunddaten und des Grundbuchplans neu durch Grenzzeichen vermarktet und visualisiert werden.

Ist die Grenze ungewiss, also der Grenzverlauf unklar, sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet, an der Feststellung der rechtlich verbindlichen Grenzen mitzuwirken, Art. 669 ZGB. Gemeint ist mit dieser Regelung die Mitwirkungspflicht bei unbestrittenem Grenzverlauf. Es fehlen die Grenzzeichen, sie sind unkenntlich oder verloren gegangen, oder der Grundbuchplan ist anzupassen. Verweigert der Nachbar die Mitwirkung kann Abgrenzungsklage erhoben werden. Wird die Anpassung des Grundbuchplans gefordert, ist die Grundbuchberichtigungsklage zu erheben. (Zur Grundbuchberichtigungsklage siehe meinen Rechtstipp Grundbuchrecht)

Ungewiss ist der Grenzverlauf auch, wenn keiner der beiden Nachbarn beweisen kann, wo die Grenze verläuft. Entsprechend der Regelung des Art. 669 ZGB kann dann die Grenzscheidungsklage erhoben werden, wenn eine einvernehmliche Regelung zwischen den Nachbarn nicht möglich ist. Mit dem Grenzscheidungsurteil legt das Gericht den genauen Verlauf der Grenze fest. Dieser Grenzverlauf ist auch in den Grundbuchplan zu übernehmen.

Eine Grenzfeststellungsklage kann ein Nachbar erheben, wenn er meint, er wisse, wo die Grenze verlaufe, und Teile seines Grundstücks würden vom Nachbarn genutzt, die dieser zu räumen habe.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts können die Grenzscheidungsklage und die Grenzfeststellungsklage kombiniert werden.

Die Vermarkung durch Grenzzeichen kann dann schwierig sein, wenn Grundstücksteile an der Grenze bebaut oder zum Beispiel mit Hecken bepflanzt sind. Dann wird nach Art. 670 ZGB eine Grenzeinrichtung vermutet, das heisst diese privaten Grenzvorrückungen stehen im Miteigentum des Nachbarn. Bei der Grenzfeststellung gehen die amtlichen Vermessungen dann davon aus, dass die Grenze in der Mitte des Miteigentums verläuft. Bei einer Brand- oder Stützmauer beispielsweise wird vermutet, dass die Grenze in der Mitte der Mauer liegt.

Handelt es sich jedoch um einen Bau, der vom Nachbargrundstück auf das eigene Grundstück überragt, sog. Überbau oder überragender Bau, Art. 674 ZGB, gilt diese Vermutung des Grenzverlaufs nicht. Die Grenze verläuft durch den Bau hindurch, der überragende Bau bleibt aber im Eigentum des Nachbarn.

Dieser Rechtstipp sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. kanzlei@raleuner.ch