



PERIMETER MIT DAUERNDEN BODENVERSCHIEBUNGEN

Sehr geehrte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Es ist uns ein Anliegen, Sie detailliert über Zusammenhänge und Auswirkungen bezüglich **Perimeter mit dauernden Bodenverschiebungen** und dem entsprechenden Eintrag im Grundbuch zu informieren. Der Flyer soll helfen, die komplexe Thematik etwas detaillierter darzustellen und zu erläutern. Zwei öffentliche Infoveranstaltungen im Verlaufe des Augustes geben Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre Fragen den verschiedensten Vertretern von Kanton, Gemeinde und Hauseigentümerverband Kanton Bern zu stellen.

Herzlichen Dank, dass Sie sich kurz Zeit nehmen, diese Informationen zu lesen.

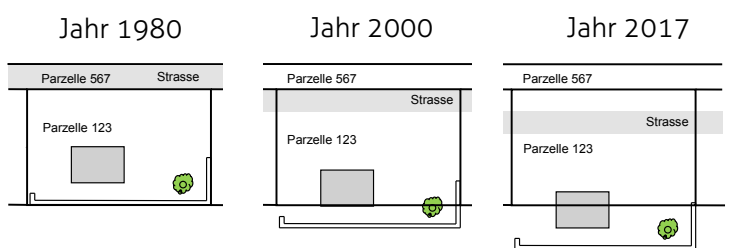
Gemeinderat Grindelwald

AUSGANGSLAGE

Bei den Vermessungsarbeiten in Grindelwald wurde festgestellt, dass sich der Boden in der ganzen Gemeinde, insbesondere im Baugebiet, langsam aber stetig verschiebt. Mit dem Boden verschieben sich auch Gebäude, Mauern, Bäume. Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes bewirken aber keine Veränderung der Grenzen. Das bestimmt das Schweizerische Zivilgesetzbuch so. Von diesem Grundsatz gibt es jedoch eine Ausnahme: Wenn ein Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen ausgeschieden wird und dies im Grundbuch angemerkt wird. Bei solchen Grundstücken verschiebt sich in der Folge die Grenze mit dem Boden. Die Gebäude, Mauern, Bäume bleiben so auf dem ursprünglichen Grundstück. Damit die Anmerkung **Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen** im Grundbuch eingetragen werden kann, muss dieses Gebiet jedoch von der Gemeinde bestimmt und ausgeschieden werden. Der Kanton genehmigt dann die Bezeichnung des Gebietes mit dauernden Bodenverschiebungen.

WARUM WERDEN PERIMETER VON DAUERNDEN BODENVERSCHIEBUNGEN IN DER AMTLICHEN VERMESSUNG AUSGESCHIEDEN?

Das Zivilgesetzbuch (ZGB) legt in Art. 668 fest, dass die Grundbuchpläne den Verlauf von Grundstücksgrenzen verbindlich festhalten. Wenn sich die im Grundbuchplan eingetragenen Grenzen und die Abgrenzungen im Gelände widersprechen, wird von der Richtigkeit des Grundbuchplans ausgegangen. Das ZGB bestimmt in Artikel 660, dass Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes grundsätzlich keine Veränderung der Grenzen zur Folge haben. Dieser Grundsatz hat sich bewährt. Allerdings bedeutet dies in einem **Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen**, dass das erworbene und genutzte Eigentum (Wohnhaus, Gemüsegarten, Sitzplatz, Garage, Stützmauer, etc.) sich über die Jahre auf das unterliegende Grundstück verschieben kann.

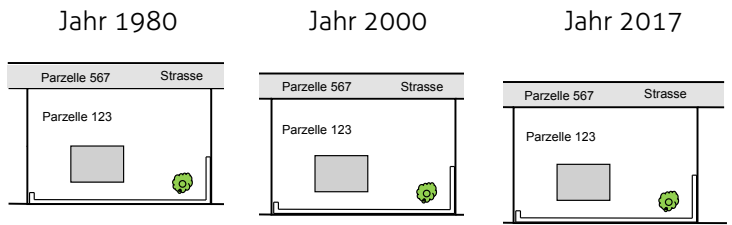


Gebäude, Grenzmauer, Baum, Strasse rutschen auf Nachbarparzelle; der Grenzverlauf im Gelände stimmt nicht mit den Grenzen überein, die im Grundbuchplan eingetragen sind.

«**GEBIET MIT DAUERNDEN BODENVERSCHIEBUNGEN SCHÜTZT DEN GRUNDEIGENTÜMER.**»

ANPASSUNGEN IM ZGB

Um dies zu verhindern, wurde das ZGB angepasst. Der neu aufgenommene Art. 660a ZGB löst diese Frage, indem er in Gebieten mit dauernden Bodenverschiebungen vorsieht, dass die Grenzen auf dem Terrain massgeblich sind. Wenn also der Grenzverlauf im Gelände nicht mit jenem im Grundbuchplan übereinstimmt, gilt es, diesen anzupassen. Voraussetzung dafür ist gemäss Art. 660a ZGB allerdings, dass erstens die Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen im Rahmen der amtlichen Vermessung durch die Gemeinde ausgeschieden werden und zweitens dass dieser Sachverhalt im Grundbuch angemerkt ist.



Gebäude, Grenzmauer, Baum bleiben auf der eigenen Parzelle

DER GRUNDEIGENTÜMER UND SEIN GRUNDEIGENTUM SIND GESCHÜTZT, WENN:

- Sein Grundstück durch die Gemeinde als **Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen** ausgeschieden worden ist
- Dies im Grundbuch so vermerkt ist

VORTEILE FÜR DIE GRUNDEIGENTÜMER

Die Anmerkung **Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen** im Grundbuch schützt das Eigentum in den betroffenen Gebieten und bringt folgende Vorteile:

- Die Anmerkung schafft Rechtssicherheit.
- Die Eigentümer haben das Recht, die Grenzen im Grundbuch neu festsetzen zu lassen, wenn diese wegen einer Bodenverschiebung unzumutbar werden.
- Bund und Kanton beteiligen sich an den periodischen Vermessungskosten. Ohne diese Ausscheidung werden die Kosten nur durch die Grundeigentümer und die Gemeinde finanziert.

AUSWIRKUNG FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUGESUCHEN

Für ein Baubewilligungsverfahren sind die Gefahrenkarten massgebend. Die Anmerkung **dauernde Bodenverschiebungen** im Grundbuch beeinflusst die Bebaubarkeit der Parzelle und die Beurteilung der Baugesuche nicht.

AUSWIRKUNG FÜR DIE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Die Gebäudeversicherung Bern (GVB) versichert alle Gebäude im Kanton Bern. Bei der Einschätzung der Gebäude orientiert sich die GVB an den Wiederherstellungskosten des betroffenen Gebäudes. Die Versicherungssumme umfasst demnach die Kosten, die nach einem Schaden für den Wiederaufbau des Gebäudes (gleiche Grösse, gleiche Nutzung, gleicher Ausbaustandard) anfallen. Die geplante Präzisierung **dauernde Bodenverschiebung** im Grundbuch hat demnach keine Auswirkung auf die GVB-Erschadigungsmodalitäten.

«**ALLFÄLLIGE ENTSCHÄDIGUNGSZAHLUNGEN DER GVB IM SCHADENFALL WERDEN DURCH DEN EINTRAG NICHT TANGIERT.**»

AUSWIRKUNG FÜR DIE AMTLICHE BEWERTUNG

Der amtliche Wert eines Grundstücks wird im Wesentlichen aufgrund des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des Ertrags- und Realwerts festgesetzt.

Bei überbauten Grundstücken ist es theoretisch denkbar, dass sich die Anmerkung auf deren Verkehrswert auswirkt, wobei die Auswirkung vermutlich so marginal sein wird, dass sie sich innerhalb des einer Schätzung üblichen Ermessensspielraums bewegt und letztlich den amtlichen Wert nicht beeinflusst.

Der Verkehrswert (und damit der amtliche Wert) von unüberbauten Grundstücken hingegen dürfte aufgrund der mit dem Eintrag verbundenen speziellen Bauvorschriften schon eher in einem Ausmass betroffen sein, welches sich auch auf den amtlichen Wert auswirken kann. Eine genaue Quantifizierung ist aus heutiger Sicht jedoch nicht möglich und müsste dann jeweils im konkreten Einzelfall abgeklärt werden.

AUSWIRKUNGEN IM GRUNDBUCH

Eine Anmerkung im Grundbuch hat reinen Informationscharakter. Sie orientiert die Käuferin oder den Käufer und schützt die Verkäuferinnen und Verkäufer vor Haftungsansprüchen. Der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchplans wird mit dieser Anmerkung aufgehoben.

«**EINFLUSS AUF DEN MARKTWERT HAT NICHT DIE ANMERKUNG IM GRUNDBUCH, SONDERN DIE TATSACHE, DASS SICH DER BODEN DAUERND VERSCHIEBT. DIE ANMERKUNG IM GRUNDBUCH SCHAFFT JEDOCH RECHTSSICHERHEIT.**»

GVB
Wir versichern ihr Gebäude.

Zuständig: Alexander Pulver
Telefon: 031 925 10 08
Fax: 031 925 11 11
E-Mail: apulver@gvb.ch
Datum: Ittigen, 27. Juni 2017

Einwohnergemeinde Grindelwald
Gemeindeverwaltung
Spillstattstrasse 2
Postfach 104
3818 Grindelwald

Anmerkung im Grundbuch „Dauernde Bodenverschiebung“ – Stellungnahme der Gebäudeversicherung Bern (GVB) z.Hd. der Gebäudeeigentümer der Gemeinde Grindelwald

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrte Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer

Auf Wunsch der Einwohnergemeinde Grindelwald halten wir mit diesem Schreiben fest, dass die Anmerkung im Grundbuch „Dauernde Bodenverschiebung“ für die betroffenen Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer der Einwohnergemeinde Grindelwald:

- a) keinen Einfluss auf den Gebäudeversicherungswert und die Höhe der Versicherungsprämie hat;
- b) in einem allfälligen und vom Gebäudeversicherungsgesetz des Kantons Bern betroffenen Schadenfall keine Auswirkungen auf die Schadenleistung hat;
- c) keinen Einfluss auf die Allgemeinen Versicherungsbedingungen sowie allenfalls vereinbarte Besondere Bedingungen hat.

Für individuelle Fragen steht Ihnen unser Rechtsdienst gerne unter 0800 666 999 Stichwort „Grindelwald – Bodenverschiebung“ zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Bern
Ueli Winzenried
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Alexander Pulver
Generalsekretär / Leiter Recht

Papiermattenstrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, Fax 031 925 12 22
info@gvb.ch, www.gvb.ch

AUSWIRKUNG FÜR DIE BEURTEILUNG VON NATURGEFAHREN

Die Gefahrenkarten werden durch Fachleute erarbeitet; sie beruhen auf bekannten Ereignissen, Spuren im Gelände, den Verschiebungsvektoren aus der amtlichen Vermessung und Modellrechnungen. Bei der Gefahrenkarte handelt es sich um ein Gutachten. Erst wenn die Gefahrenkarte in der Ortsplanung berücksichtigt ist, wird aus dem Gutachten ein behörden- und grundeigentümerverbindliches Dokument. Dieser Schritt erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren (Mitwirkung – Vorprüfung – öffentliche Auflage – Behandlung allfälliger Einsprachen – Beschlussfassung durch Gemeinde – Genehmigung durch Kanton) und gewährleistet die Information und den Rechtsschutz der Bevölkerung. Die Gefahrenkarten werden so in der Ortsplanung (Zonenplan) umgesetzt. Der Eintrag **dauernde Bodenverschiebungen** im Grundbuch beeinflusst die Beurteilung der Naturgefahren durch die Spezialisten nicht.

AUSWIRKUNG FÜR DIE HYPOTHEKARGEBER

«Liegenschaften oder Parzellen in Gebieten mit dauernder Bodenverschiebung werden nicht anders bewertet als Objekte in anderen Gebieten des Kantons. Es wird jedoch im Dossier erwähnt, dass im Grundbuch eine entsprechende Anmerkung besteht.

Wir bewerten je nach der Nutzung des Gebäudes den Marktwert oder den Ertragswert. Diese Werte richten sich stark nach dem Markt im jeweiligen Gebiet. Somit hat natürlich die dauernde Bodenverschiebung trotzdem eine Auswirkung auf unsere Werte. Diese werden jedoch auch noch von anderen Parametern, insbesondere der Lage, bestimmt.

Ebenso hat die Anmerkung **dauernde Bodenverschiebungen** auch Auswirkungen auf die Erstellungskosten eines Gebäudes (Fundamente, Erdanker usw.) und damit auch wieder auf den Marktwert. Die Anmerkung im Grundbuch hat für die Bank eine positive Wirkung im Sinne einer Warnung. Die Bank wird demnach die Baukosten in Bezug auf das Fundament genauer analysieren. Jedoch wird sich die Finanzierung eines Bauvorhabens aufgrund dieses Eintrages nicht ändern.»



Siegfried Cadonau, dipl. Architekt HTL,
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis
Leiter Schätzungswesen der Graubündner Kantonalbank

«DIE ANMERKUNG **DAUERNDE BODENVERSCHIEBUNGEN** IM GRUNDBUCH BEEINFLUSST WEDER DIE GEFAHRENKARTE NOCH DIE BEBAUBARKEIT EINER PARZELLE UND DIE BEURTEILUNG VON BAUGESUCHEN.»

ÖFFENTLICHE INFOVERANSTALTUNGEN
PERIMETER MIT DAUERNDEN BODENVERSCHIEBUNGEN

HABEN SIE NOCH FRAGEN?
BESUCHEN SIE EINE UNSERER INFOVERANSTALTUNGEN:

MONTAG, 14. AUGUST 2017, BEGINN 19 UHR
FREITAG, 18. AUGUST 2017, BEGINN 19 UHR

ORT: KONGRESSAAL, GRINDELWALD