

Eine interessante Rechtsfrage

Autor(en): **Bachmann, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Revue technique suisse des mensurations et améliorations foncières**

Band (Jahr): **41 (1943)**

Heft 10

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-200758>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Nach Ermittlung des definitiven Kreisradius R bietet dann die Berechnung und Absteckung der übrigen Kurvenpunkte, welche nach den bekannten Methoden erfolgen, keine Schwierigkeiten mehr.

Eine *andere*, in rechnerischer Beziehung einfachere *Behandlung der Aufgabe* ist möglich, wenn das zwischen den Tangenten liegende *Feld offen* ist, so daß darin ungehindert gemessen werden kann.

Alsdann kann man so vorgehen, daß man für die Lage des *Kreis-zentrums*, welches auf der Halbierenden des Tangentenwinkels liegt, zunächst einen *genäherten Ort* C_1 wählt (s. Figur 1). Dann mißt man die Entfernungen C_1A und C_1B , sowie $R_1 (= C_1D_1)$. Falls C_1B nicht direkt meßbar ist, wie das im vorliegenden Beispiel zutrifft, so steckt man den Punkt B' , symmetrisch zu B , ab und mißt $C_1B' (= C_1B)$. Da der Ort C_1 nur genähert ist, ist nun R_1 nicht gleich dem arithmetischen Mittel aus C_1A und C_1B (wie das für den genauen Ort von C der Fall ist), sondern es ergibt sich die *Widerspruchsgleichung*

$$R_1 - \frac{C_1A + C_1B}{2} = w_1$$

Hernach wählt man einen *zweiten Näherungsort* C_2 für das Kreiszentrum, der mit dem ersten den gesuchten Ort C *einschließt*, und erhält die zweite Widerspruchsgleichung

$$R_2 - \frac{C_2A + C_2B'}{2} = w_2,$$

wo C_2A , C_2B' und R_2 wiederum direkt gemessene Strecken sind und w_2 wieder entgegengesetztes Vorzeichen von w_1 hat.

Von hier an gestaltet sich die weitere Verfolgung der Aufgabe übereinstimmend mit der oben beschriebenen, rechnerischen.

Diese *zweite Behandlung der Aufgabe* unterscheidet sich also von der ersten dadurch, daß sie *erheblich weniger Rechenarbeit, dafür aber Messungen* erfordert, welche, namentlich bei großen Radien, unangenehm ins Gewicht fallen können.

Eine interessante Rechtsfrage

E. Bachmann, Kantonsgeometer

Es kommt glücklicherweise nur selten vor, daß sich das Bundesgericht mit Grundbuch- oder Vermessungsfragen beschäftigen muß. Vor einigen Jahren kam ein Fall vor Bundesgericht, der die Frage des Flächenmaßes bei Grundstücksverkäufen berührte. Der Bundesgerichtsentscheid stand im Gegensatz zu dem, was man sonst im allgemeinen über die Haftbarkeit des Flächenmaßes in Fachkreisen hört. Er stand auch im Gegensatz zu den vorinstanzlichen Gerichtsurteilen.

Der Tatbestand ist folgender: Der Eigentümer einer unüberbauten Liegenschaft in Basel, über welche noch keine Neuvermessung erstellt, dagegen ein altes kantonales Grundbuch angelegt ist, wollte sein Grundstück verkaufen. Der Käufer X erwarb das ganze Grundstück, welches nach Grundbuchangabe 2590 m² maß, zu einem nach langen Kaufverhandlungen von beiden Parteien festgelegten Quadratmeterpreis von Fr. 110.—. Ein Gesamtpreis wurde nicht abgemacht, sondern aus dem Ansatz von Fr. 110.— per m² der Verkaufspreis zu Fr. 284 900.— berechnet. Der Kaufpreis wurde vom Käufer beglichen und der Grundbucheintrag vollzogen.

Kurze Zeit nach der Grundstücksübernahme parzellierte der neue Eigentümer seine Liegenschaft. Anlässlich der damit verbundenen Vermessung stellte es sich heraus, daß die Liegenschaft statt der im Grundbuch angegebenen 2590 m² nur deren 2501,5, also 88,5 m² weniger Flächeninhalt aufwies. Der Käufer forderte die von ihm nach seiner Auffassung zuviel bezahlten Fr. 9735.— zurück. Der Verkäufer lehnte die Rückerstattungsforderung ab, und es kam zum Prozeß.

Zuerst mußte sich das Bezirksgericht Arlesheim und dann das Obergericht des Kantons Basellandschaft (Wohnort der Beteiligten) mit der interessanten Rechtsfrage auseinandersetzen. Sowohl das Bezirksgericht Arlesheim, wie auch das Obergericht in Liestal haben die Klage geschützt und die Rückzahlung der zuviel erhaltenen Fr. 9735.— verfügt; im wesentlichen mit der Begründung, in der Vereinbarung des Kaufpreises pro m² liege die Garantie, daß nur diejenige Anzahl Quadratmeter zu bezahlen sei, die in Wirklichkeit geliefert wurde.

Der Käufer war mit diesem Urteil sehr zufrieden; der Verkäufer natürlich weniger. Gegen das Urteil hat der Beklagte die Berufung an das Bundesgericht ergriffen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung, daß Gegenstand eines Liegenschaftskaufes nicht die zum voraus festgestellte oder noch festzustellende Anzahl von Quadratmetern sein kann, sondern nur ein bestimmtes, durch näher bezeichnete Grenzen umrissenes Grundstück. Das Kaufobjekt war die Liegenschaft selbst; daran ändert nichts, daß sich die Kaufverhandlungen, wie dies bei Bauland üblich ist, ausschließlich um den Preis von Quadratmetern drehte und von einem Gesamtpreis nie die Rede war. Das Bundesgericht geht hier noch weiter und formuliert: „Selbst wenn die Parteien durch dieses Vorgehen hätten zum Ausdruck bringen wollen, daß ihre Absicht auf den Abschluß eines Kaufes über eine bestimmte Anzahl von Quadratmetern zu einem bestimmten Preis pro Einheit gerichtet sei, so hätte diese Absicht wegen der Ausgestaltung, die der Grundstückskauf im Schweizerischen Recht gefunden hat, nicht in die Tat umgesetzt werden können.“

Das Bundesgericht hebt die Urteile der Basellandschaftlichen Gerichte auf und weist die Klage auf Rückerstattung ab. Maßgebend für diesen grundsätzlichen und für den Grundstücksverkehr wichtigen Entscheid waren neben den obigen Überlegungen besonders die Bestimmungen des OR. Art. 219: „Besitz ein Grundstück nicht das im Grundbuch auf Grund amtlicher Vermessung angegebene Maß, so hat der Verkäufer dem Käufer nur dann Ersatz zu leisten, wenn er die Gewährleistung hiefür ausdrücklich übernommen hat“.

Von einer ausdrücklichen Übernahme dieser Gewährleistung konnte im obigen Fall nicht die Rede sein. Die Haftung des Verkäufers kommt nur dann zur Anwendung, sofern im Kaufvertrag ein bestimmtes Maß genannt ist, wo noch kein Grundbuch besteht, und scheidet daher für den vorliegenden Fall zum vornherein aus. Das Bundesgericht zog auch in Erwägung, daß der Käufer Gelegenheit gehabt hätte, einen Vermessungsfachmann zuzuziehen, so daß der genaue Flächeninhalt vor dem Vertragsabschluß hätte ermittelt werden können.

Dem Bundesgerichtsentscheid vom 30. Juni 1936 kommt große Bedeutung zu. Dessen Kenntnis dürfte jedenfalls für alle diejenigen von Wichtigkeit sein, die sich mit dem Grundstückshandel und dem Grundbuch selbst in irgendeiner Form befassen müssen.

Mise au point

Dans le No. d'août (p. 235) de notre Revue, M. Bachmann formule des griefs à l'égard d'une note parue dans le No. de juillet. Il voit une certaine opposition entre la solution numérique du problème de l'orien-