

**Zeitschrift:** Mensuration, photogrammétrie, génie rural  
**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) =  
Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF))  
**Band:** 73-M (1975)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Grundbuchvermessung im Kanton Luzern  
**Autor:** Omlin, O.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-227951>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Grundbuchvermessung im Kanton Luzern\*

O. Omlin

## Résumé

Le Département de Justice Lucernois surveille l'Office cantonal du cadastre. Il fait le contrat avec un ingénieur-géomètre pour une certaine région. Les 7 arrondissements du canton sont à peu près équivalents par rapport aux recettes. Le géomètre chargé de la mise à jour du cadastre doit travailler également à la nouvelle mensuration. 60 ans après l'introduction du cadastre, 77 % de la surface du canton sont mesurés. Pour les 23 % restants il faut compter encore 25 ans environ. Les avances pour la nouvelle mensuration reçues de la Confédération jusqu'il y a une année ne sont plus allouées. Elles sont supportées par le canton, la commune et par l'entrepreneur, chacun pour un tiers. Les allocations de la Confédération pour la mise à jour doivent être utilisées pour l'entretien des ouvrages cadastraux. Les originaux d'une mensuration et les actes des mise à jour garantissant les limites sont microfilmés. Les primes d'assurance sont à payer par la commune. Les endroits peuplés devraient figurer au plan à l'échelle 1:500 ou alors être transmis à celle-ci. Ensuite un plan d'ensemble du village à l'échelle 1:2000 devra être établi et la mise à jour de ce plan doit être envisagé en même temps. Une mutation selon projet résulte presque toujours des écarts avec la réalisation. Le géomètre est impuissant quant à la régularisation. Cette lacune devra être comblée par une loi à créer, obligeant les maîtres d'ouvrages à faire le nécessaire pour la mutation de rectification, l'inscription au registre foncier, ainsi qu'à payer les frais y résultants. Les plans d'introduction ne représentant que les parcelles et leurs numéros, mais pas les points de limite sont cependant très utiles pour l'établissement du registre foncier fédéral concernant les régions privées de plans cadastraux.

Jeder Kantonsgeometer hat vorhandene Werte und Traditionen zu übernehmen und diese jeweilen dem Leben anzupassen. In einem der 24 Kantone sind folgende Tatsachen und Lösungswünsche vorhanden.

## 1. Organisation Nachführung

Der Grosse Rat des Kantons Luzern hat am 5. Juli 1971 die Verwaltungsaufsicht über das Vermessungsamt dem Justizdepartement übertragen (vorher Baudepartement). Das Justizdepartement beauftragt einen Grundbuchgeometer (Ingenieur-Geometer) mit der Nachführung von Vermessungswerken. Der Kanton Luzern wurde 1968 in 9 Kreise aufgeteilt. Hievon besorgt der Stadtgeometer die Stadtgemeinde und das kantonale Vermessungsamt einen kleinen Kreis. Für die Aufteilung der Gemeinden in die 7 Kreise waren nicht die Amtsgrenzen massgebend, sondern allein die Ertragnisse aus den Nachführungsarbeiten. Als Grundlage dienten die Nachführungsabrechnungen über 15 Jahre und Vergleichsgrössen in den unvermessenen Gemeinden. Der Nachführungsgeometer soll je zu einem Drittel Nachführung, Neuvermessung und andere Geometerarbeiten besorgen.

\* Auszug aus dem Vortrag, der an der Konferenz der kantonalen Vermessungsämter am 12. September 1975 in Luzern gehalten wurde.

Im übrigen ist die Büroorganisation für Meliorationen, Planungen, Tiefbau, Mehrzweckkataster usw. Sache des Büroinhabers.

## 2. Stand der Vermessung

Von den 107 Gemeinden des Kantons Luzern sind 74 ganz und 7 Gemeinden teilweise vermessen (etwa 77 % der Kantonsfläche). In 11 kleineren und grösseren Vermessungslosen wird heute gearbeitet. In 7 Gemeinden mit Grundbuchvermessung sind Teile in eine Güterzusammenlegung einbezogen worden. In weiteren 21 Gemeinden wird an GZ (Wald oder Land) gearbeitet. Es verbleiben 2 Gemeinden, die noch nicht behandelt wurden. Wir schätzen, dass es noch rund 70 Vermessungslose geben wird und dass die 7 Herren Nachführungsgeometer mit ihrem heutigen Personalbestand noch etwa 25 Jahre mit Neuvermessungsarbeiten beschäftigt sein werden. Es besteht keine Aussicht, dass ein rascheres Arbeitstempo eingeschlagen werden darf, denn Bund und Kanton werden kaum in der Lage sein, die Beitragselder rascher fliessen zu lassen.

Seit einem Jahr ist die Handhabung der Vorschüsse, der 1926 nur mündlich behandelten Motion des Nationalrates Baumberger, ins Wasser gefallen. Die Vorschüsse an die Neuvermessungen sind eingestellt, der Bundesbeitrag wird erst bei der Anerkennung ausbezahlt. Im Kanton Luzern fand man die Überbrückung von Leistung und Zahlung so, dass der Kanton, die Gemeinde und der Unternehmiergeometer je einen Drittel einer Abschlagszahlung zinslos vorschiesse. Beim Geometer wird der ordentliche Garantierücklass eingerechnet.

Stockwerkeigentum: In 45 der 107 Gemeinden ist diese Besitzesform im Grundbuch eingeführt. Für die Stockwerkparzellen wurde ein eigenes Nummernpaket, zum Beispiel 5001-6000, reserviert, über welches der Grundbuchverwalter entscheidet. Im Vermessungswerk wird in der Grundparzelle der Name «Stockwerkeigentum» eingetragen.

Das kantonale Vermessungsamt bildet seit 1960 Vermessungszeichner aus. Es kann diese Pflicht übernehmen, da es selber die Nachführung einiger Vermessungswerke besorgt. In den nächsten 10 Jahren werden noch sehr viele Jugendliche einen Beruf ergreifen. Wird die Ausbildung noch sinnvoll, da die Überproduktion die Magazine gefüllt hat und da die Rationalisierung rascher arbeitende und integralere Maschinen einsetzt? Unsere guten Mediziner zum Beispiel diskutieren über einen Numerus clausus. Viele ausländische Arbeitskräfte, die uns produzieren und umwandeln halfen, wandern als Arbeitslose ins Mutterland zurück. Der Konsum und der Verschleiss sind an jenem Wendepunkt angelangt, wo anstelle von Mehr-Lohn sogar die Arbeitszeit verkürzt werden muss. Einnahmen und Ausgaben sind nicht mehr im Gleichgewicht. Es entstand eine geistige Entwicklungsnot auch in der Schweiz.

## 3. Bundesbeitrag an die Nachführung

Bisher leistet der Bund einen bestimmten Beitrag an die Nachführungskosten. Die Kantone verteilen ihn gemäss ihren geltenden Verordnungen. Es war erstaunlich, dass noch so viele Kantone den Bundesbeitrag ganz oder teilweise an die Mutationsauftraggeber weiterleiten. In der Regel ist der Preis weniger Quadratmeter höher als der

Bundesbeitrag, und in sehr wenigen Fällen lässt sich eine finanzielle Schwäche eines Auftraggebers nachweisen. Im Kanton Luzern fließen  $\frac{1}{2}$  des Bundesbeitrages in die Staatskasse und  $\frac{1}{2}$  in die Gemeindekasse. Im Regierungsratsbeschluss vom 26. 1. 1973 wurde dies anlässlich der Einführung des neuen Nachführungstarifes neu angepasst. Ferner wurde bestimmt, dass diese Gelder für die Erhaltung der Vermessungswerke zu verwenden sind. Zum Beispiel: Rekonstruktionen, insbesondere bei jenen, die den Schadenverursacher nicht kennen, ersetzen von Pausen, Umkartierungen in den Massstab 1:500, komplizierte Koordinatenberechnungen, Ergänzungsaufnahmen, Bachgrenzen, Waldgrenzen usw. Aus diesen Gründen ist es gerechtfertigt, dass von der ursprünglichen Beitragsidee an Grundeigentümer abgewichen wurde. Die Beitragsleistung des Bundes an die Nachführung muss beibehalten werden.

#### 4. Mikrofilm

1963 wurde durch einen Regierungsratsbeschluss die Verfilmung der Akten der Grundbuchvermessung und der Nachführung ins Leben gerufen. Es werden insbesondere alle Akten, die für die Garantierung der Grundstücksgrenzen unerlässlich sind, in Mikrofilm aufgenommen. Aus der Nachführung werden die Mutationspläne und Tabellen, die Mutationshandrisse (chronologisch), Kulturgrenzhandrisse, Feldformulare 40c und die Polygonrechnung verfilmt. Die Durchführung besorgt das kantonale Vermessungsamt, und die Kosten gehen zu Lasten des Kantons.

Bei dieser Gelegenheit werden die Akten der Nachführung einer Prüfung über Vollständigkeit und soweit möglich über Genauigkeit (rechnerisch) unterzogen. Der Nachführungsgeometer erhält hierüber ein Verifikationsprotokoll.

Die Versicherungssumme der Vermessungswerke basiert in der Hauptsache auf den mutmasslichen Wiederherstellungskosten. Heute schätzen wir, dass die Versicherungssumme der 1840 Grundbuchpläne auf etwa 44 Millionen Franken sein muss. Die aufgeteilte Versicherungsprämie geht zu Lasten der Gemeinde. Sie ist errechnet zu  $\frac{1}{5}$  auf die aufgewerteten Vermessungskosten,  $\frac{1}{5}$  auf die Anzahl Grundbuchpläne und  $\frac{3}{5}$  auf die Anzahl Grenzmutationen.

#### 5. Übersichtspläne

Über 53 % des Kantonsgebietes sind die Übersichtspläne im Massstab 1:10 000 vorhanden. 4 Pläne organisierte der Nachbarkanton Bern, 7 Pläne sind graviert, und 6 Pläne entstanden aus den sogenannten Reduitplänen. Über 35 % der Kantonsfläche oder über 62 Gemeinden sind die alten, mit Messtisch aufgenommenen Übersichtspläne 1:5000 vorhanden. Es verbleiben noch 12 % der Kantonsfläche zum Bearbeiten. Hierüber liegt die photogrammetrische Auswertung von Flugaufnahmen oder die Vergrösserung der LK 1:25 000 vor.

Die Nachführung der Übersichtspläne besorgt in der Hauptsache das kantonale Vermessungsamt selbst.

#### 6. Dorfübersichtspläne 1:2000

Seit 1973 haben wir angefangen, bei der Herstellung von Dorfübersichtsplänen mitzuwirken. Dass solche Pläne auch ohne unser Wissen erstellt werden, ist bekannt. Die

Wanderausstellung «Vermessung und Planung» zeigte das Bedürfnis nach solchen Plänen, und unsere Tagung im Verkehrshaus war auch diesem Problem gewidmet. Es ist volkswirtschaftlich unsinnig, dass derartige Pläne nach jeweiligem Gutdünken der Planbenutzer hergestellt werden. Die Herstellung eines Dorfübersichtsplanes ist eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Vermessungsamt. Dadurch kann nebst den Zeichnungsnormen auch die periodische Nachführung und Abgabestelle geordnet werden.

Als Grundlage eines Dorfübersichtsplanes dienen die Grundbuchpläne, Güterzusammenlegungspläne und Einführungspläne. Je nach Vereinbarung mit der Gemeinde wird das entstandene Rohprodukt neu gezeichnet oder mit einfachen Mitteln markiert. Wir legen sehr grossen Wert darauf, dass die Abgrenzung des ruhenden Verkehrs (Garageeinfahrten, Abstellplätze usw.) eingeführt wird. Bei einer Neuzeichnung werden die Wege und Strassen unabhängig von Vermarkung klassifiziert. Die Grenzzeichnung wird dünn gehalten, denn die Grenzpunkte sind hier nur untergeordnet. Ob Kurven (1,2 oder 5 m Äquidistanz) im Plan enthalten sein sollen, ist eine kostspielige Angelegenheit und ist von der Gemeinde allein zu entscheiden. Wir halten dafür, dass die Pausen für Situation, Parzellen und Kurven je auf separaten Pausen gezeichnet werden sollen. Einfarbige Zusammendrucke sind ja ohne weiteres möglich.

#### 7. Umkartierung

Vor 20 Jahren und mehr hat man die Dorfgebiete in den verschiedensten Massstäben dargestellt, unter anderem auch in 1:2000. Die Baupolizei der Gemeinden ist auf Planmassstäbe 1:500 angewiesen. Die vielen übrigen Verwendungsarten, Mehrzweckkataster, sind Ihnen bekannt. Die Überbauung dehnte sich geordnet und ungeordnet aus. Jedermann konnte und durfte mit Bodenpreisen spekulieren und sich bereichern. Letztlich dürfen die Gemeinden die Infrastrukturarbeiten ächzend ausführen. Es ist uns bekannt, dass für Baueingaben Pläne im Massstab 1:500 notwendig sind. Bei deren Fehlen kann jedermann solche herstellen. Dies ist volkswirtschaftlich und nachführungstechnisch ein grosser Verschleiss. Darum ist es unser Anliegen, die Umkartierung der Wohngebiete in den Massstab 1:500 zu fördern. Der neue Plan ist ins Vermessungswerk einzufügen und soll die Anerkennung als öffentliches Dokument haben. Das Bewilligungsverfahren bei der eidgenössischen Vermessungsdirektion sollte für die Beitragszusicherung und Zusicherung für die Genehmigung getrennt und lockerer gehandhabt werden. Leider ist es uns gesetzlich nicht möglich, die Umkartierungskosten auf die Einwohner im Perimeter abzuwälzen.

#### 8. Projektmutationen

Der Nachführungsgeometer hat die Pflicht, jegliches Grenzänderungsbegehren eines Grundeigentümers oder Bevollmächtigten auszuführen. Er ist verpflichtet, die Begehren zu prüfen und den Kunden zu orientieren. Durch die Verurkundung und nach dem Eintrag ins Grundbuch beginnt für die neue Grenze die Rechtswirkung. In der Folge sind für jede Grenzmutation die Grenzgarantieelemente (Handriss), unabhängig einer Vermarkung im Felde, auszuweisen.

Die Projektmutation ist auf Grund eines Parzellierungsplanes eines Grundeigentümers zu erstellen, und sie ermöglicht nach dem Eintrag im Grundbuch die Finanzierung des Bauvorhabens. Bei einem Konkursfall haben die Gläubiger das Recht, die Grenzen im Felde zu sehen. In der Regel gelingt es sehr selten, dass erstellte Bauten und Strassen den Grenzen der Projektmutation entsprechend ausgeführt werden. Demnach ist nach Fertigstellung der Bauten eine Anpassungsmutation, die vom Grundeigentümer beauftragt werden muss, auszuführen. Diese bringt die realen Grenzen und bedingt wiederum eine Verurkundung und einen grundbuchlichen Eintrag.

Leider gibt es Bauherrschaften, die, nachdem die überbauten Parzellen verkauft sind, sich nicht mehr um die Bereinigung der Grenzen, der Durchleitungs- und anderer dringlicher Rechte kümmern. So ist es möglich, dass Grenzen durch die Stuben verlaufen oder die Strassenparzelle neben der gebauten Strasse liegt. Eine Kultur-grenzmuation zeigt dies. Die Menschen leben gleichwohl gut in den Neubauten. Die Unwahrheit zwischen Plan und Grundbuch einerseits und Feld andererseits ist eine Herausforderung an die Aufsichtsbeamten. Da das Grundbuch und die amtlichen Pläne der Sicherung der Rechtsverhältnisse unter den Menschen dienen sollen, ist es unbegreiflich, dass man die Instandstellung von juristischer und gerichtlicher Seite, nachdem die Vermessungsfachleute auf die Missstände hingewiesen haben, nur, weil hierfür kein Gesetz vorhanden ist, liegen lässt. Man wartet auf den nächsten Prozess. In der Folge muss ein grundbuchliches Gesetz geschaffen werden, welches in dieser Hinsicht vorbeugend und auch heilend wirken kann und muss.

### 9. Einführungspläne

Im Januar 1968 hat der Regierungsrat eine kantonale Verordnung erlassen, wonach für die Anlage des Grundbuches Einführungspläne geschaffen werden sollen. Es war damals die Einzigartigkeit aufgetreten, dass die Einführung des Grundbuches im Kanton Luzern der Parzellarvermessung voran war. Es lagen Neuzuteilungspläne (Güterzusammenlegung) vor, und der Wunsch war, dass die rechtlichen und finanziellen Sachen konsolidiert und gesichert würden. Gemäss Verordnung

enthalten die Pläne die Situation und die Parzellen mit den Parzellennummern. In der Regel wird hierfür bereits die Grundbuchplaneinteilung festgelegt, und es werden die entsprechenden Pausen gezeichnet. Die Parzellen- und Eigentümerverzeichnisse müssen sauber vorliegen. Alle Pläne, die nicht aus einer vom Regierungsrat genehmigten Neuzuteilung der Güterzusammenlegung stammen, müssen einer Planaufgabe unterworfen werden. Jeder Besitzer hat sein Grundstück, und jedes unbenannte Grundstück erhält den rechtmässigen Besitzer.

Demnach können die Einführungspläne auch aus verschiedenen Einzelplänen stammen oder durch Krokierung von Grenzen entstehen. Bei Krokierungen werden die Grundstücksgrenzen von den Eigentümern erfragt und in Vergrößerungen des Übersichtsplanes eingezeichnet. Eine Markierung der Grenzen im Feld wird nicht gemacht; somit gibt es keine Grenzgarantierung und keine Flächen. Die Nachführung erfolgt gleich wie bei einem Vermessungswerk und ist einem Nachführungsgeometer übertragen.

### 10. Rutschung

Das Problem der Rutschung mit Überbauungen harret noch der Lösung. Vermessungstechnisch können die alten Grenzen aus Koordinaten rekonstruiert werden, oder das Gebiet kann neu vermessen werden. Hier gibt es gewisse unsinnige Sachen, die grundbuchjuristisch gelöst werden müssen. Ein gerutschtes Haus kann nicht rückversetzt werden, und eine Schenkung an den Nachbar ist kaum zu begründen. Analog gilt dies für An- und Wegschwemmungen bei Bächen, die noch freien Lauf haben. Ob ein natürliches oder künstliches Ufer Bestandteil eines Baches ist, ist eine Auslegung und ist weitgehend abhängig von Unterhaltungspflicht und Nutzungsvergebung.

Es ist erfreulich, dass die kantonale Souveränität beachtet wird. Finanziell sind die Kantone zwar stark voneinander und vom Bunde abhängig. Mögen die Ratsherren in Bern die stille Existenz der Grundbuchvermessungstätigkeit im Sinne des Mehrzweckkatasters inklusive Planung im Auge behalten.

Adresse des Verfassers:

O. Omlin, Kant. Vermessungsamt, Zentralstrasse 28, 6000 Luzern

## Über den wirtschaftlichen Einsatz der Photogrammetrie in der Grundbuchvermessung\*

H. Diering

### Résumé

Cet article tente d'expliquer pourquoi l'engagement de la photogrammétrie est encore rentable actuellement pour certains travaux ou parties de travaux de la mensuration parcellaire, ceci malgré la tachéométrie moderne et malgré les exigences, partiellement très difficiles à satisfaire, d'une mise à jour simple et peu onéreuse. Quelques critères pour l'appréciation de facteurs économiques importants y sont signalés.

\* gekürzte Fassung eines Referates, das an der Konferenz der kantonalen Vermessungsämter vom 11. September 1975 in Luzern gehalten wurde.

### Einleitung

Die Konferenz der kantonalen Vermessungsämter hat in ihrem gemeinsam mit der Eidgenössischen Vermessungsdirektion erarbeiteten Konzept für die Planunterlagenbeschaffung vom April 1975 der Photogrammetrie eine wichtige Rolle zugeordnet: das Luftbild als Daten- und Informationsquelle für den Planer aller Stufen. Über den Einsatz der Photogrammetrie in der Parzellarvermessung herrscht nicht die gleiche Einmütigkeit. In den modernen Tachymetern mit elektronischer Messung und automatischer Registrierung ist der Photogrammetrie ein Rivale erwachsen. Es geht um die grundsätzliche Frage: Wann lohnt sich der Einsatz der Photogrammetrie auch heute noch? Welches sind die wirtschaftlich wichtigsten Faktoren für eine solche Beurteilung? Welche Erfahrungen liegen bereits vor?