

Mise au point

Autor(en): **Ansermet, A.**

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: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-200759>

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.

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-

tation relative et la solution optique-mécanique et fait allusion aux travaux des prof. S. et R. Finsterwalder et surtout du prof. Schermerhorn qui «a traité ces questions avec une clarté tout à fait remarquable».

Que disent ces Auteurs; citons textuellement et intentionnellement sans traduire:

„Bei der optisch-mechanischen Lösung des Problems der Ortung findet zwar immer eine Ausgleichung statt, denn statt an der notwendigen Anzahl von fünf Punkten wird bei der gegenseitigen Ortung an sechs Punkten beobachtet. Es ist aber ohne weiteres klar, daß die dadurch mögliche Ausgleichung nicht die vorausgesetzte Ausgleichung nach der Methode der kleinsten Quadrate ist.“ (W. Schermerhorn, Photogrammetria 1940, p. 132.)

C'est clair en effet.

„Man hat nun an 5 geeigneten Punkten des Gesichtsfeldes die Größen p' zu messen und erhält 5 Gleichungen zur Bestimmung der 5 Unbekannten; mißt man die Höhenparallaxen an mehr Stellen, erhält man Überbestimmungen, die ein Maß für den übrigbleibenden Fehler geben und gegebenenfalls ausgeglichen werden können.“ (R. Finsterwalder, Photogrammetrie p. 109.)

Et toujours pour la solution numérique:

„Liegen mehr als fünf zusammengehörige Bildpunktpaare vor, so wird man eine Ausgleichung nach der M. der Kl. Q. vornehmen.“ (S. Finsterwalder, Mémoire 1932.)

La question se pose maintenant: de quel côté sont les divergences ou les oppositions? Il n'est pas malaisé de répondre.

M. B. en veut à la relation:

$$2p_{v1} - 2p_{v2} - p_{v3} + p_{v4} - p_{v5} + p_{v6} + w = 0$$

et voudrait, dans son article, escamoter ou camoufler les *parallaxes résiduelles* $v_1 v_2 \dots v_6$ ou leur résultante w . Qu'il relise ici encore l'article du prof. Schermerhorn (Photogrammetria p. 43-44, 1941).

En ce qui concerne l'anbiguité dans le calcul des poids, le sousigné faisait allusion au passage ci-après de l'ouvrage Eggert-Jordan:

... „das Fehlerfortpflanzungsgesetz bei überschüssiger Bestimmung einer Unbekannten nur dann einen eindeutigen Wert des mittleren Fehlers gibt, wenn die Ausgleichung nach der M. der Kl. Q. erfolgt.“ (Ausgleichungsrechnung p. 124.)

En résumé la note parue dans le No. de juillet ne porte *aucunement* sur la solution optique-mécanique. M. B. n'a pas à en prendre ombrage et le soussigné saisit l'occasion qui lui est offerte pour s'associer aux appréciations formulées par M. Hegg dans le No. de juin (p. 151-152).

A. Ansermet.

Kleine Mitteilung

Eidg. Technische Hochschule. Freifachvorlesungen.

Die Vorlesungen des W.S. haben am 5. Oktober, diejenigen der allgemeinen Abteilung für Freifächer am 11. Oktober begonnen. Der Einschreibungstermin läuft bis zum 31. Oktober. Wir weisen besonders auf die folgenden Vorlesungen hin: *Brunner*, Allgemeine Astronomie mit Übungen; *Gaßmann*, Potentialtheorie mit Übungen und geophysikalische Übungen.

Das ausführliche Verzeichnis aller Vorlesungen der Freifächerabteilung kann auf der Rektoratskanzlei bezogen werden. Wir möchten besonders den Besuch von geschichtlichen und literarischen Vorlesungen empfehlen.