

Zeitschrift: Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber: Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band: - (2009)
Heft: 1

Artikel: Grundlagen des Katasterwesens
Autor: Kaul, Christian / Kaufmann, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-871203>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.03.2026

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

Grundlagen des Katasterwesens

■ Mit der Einführung des ÖREB-Katasters (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) werden Fragen des Katasterwesens wieder intensiv diskutiert. Als Basis für eine sachliche Auseinandersetzung mit den aktuellen Herausforderungen ist Klarheit über das grundsätzliche Wesen eines Katasters Voraussetzung. Die nachfolgend dargestellten sieben Katasteraspekte beschreiben die Grundlagen eines nachhaltigen Katastersystems.

Fachleute aller Richtungen, die sich mit Fragen des Katasters auseinandersetzen, sollten mit diesen Grundsätzen vertraut sein.

Katasterobjekte

Den Kern jedes Katasters bilden die raumbezogenen Objekte mit ihren spezifischen Eigenschaften. Im Grundbuch ist es die Parzelle mit ihrem Eigentümer bzw. ihrer Eigentümerin, in der Nutzungsplanung eine Zone mit ihrer definierten Nutzungsart. Als allgemeine Bezeichnung für solche Katasterobjekte hat sich der Begriff *Landobjekt* bewährt. Als Landobjekt wird ein Stück Land bezeichnet, innerhalb dessen Grenzen einheitliche Bedingungen existieren¹. Die Bedingungen können juristischer, physikalischer, wirtschaftlicher, ethnologischer etc. Natur sein, wobei die rechtlichen Aspekte die meisten Themen in irgendeiner Form beeinflussen. Ein Gebäudeobjekt zum Beispiel definiert sich nach den physikalischen Abgrenzungen, hat aber vielfältigen baurechtlichen Aspekten zu genügen².

Katasterstrukturen

Rein technisch gesehen könnten alle Landobjekte eines Katasters unstrukturiert in einer Datenbank verwaltet werden. Eine modellorientierte, systemunabhängige Strukturierung der Objekte bildet die Basis für einen effizienten Investitionsschutz des Katasters. Mit der bewährten Datenbeschreibungssprache INTERLIS steht ein weltweit nach wie vor unerreichtes Modellierungswerkzeug zur Verfügung. Mit der Aufteilung des Modells nach juristischen, thematischen und organisatorischen Aspekten in unabhängige Ebenen wird die Voraussetzung für eine nachhaltige und effiziente Bewirtschaftung des Katasters geschaffen.

Katasterprinzipien

Das Wesen von Katastersystemen wird wesentlich durch die folgenden vier Prinzipien geprägt³:

Eindeutigkeit: Veränderungen im Katastersystem dürfen nur vorgenommen werden, wenn das Landobjekt klar und eindeutig definiert ist. Bei juristischen Landobjekten müssen zusätzlich die Rechtsbeziehung und

das Rechtssubjekt klar und eindeutig bezeichnet sein. Landobjekte dürfen sich inhaltlich nicht widersprechen.

Zustimmung: Veränderungen im Katastersystem dürfen nur vorgenommen werden, wenn alle gemäss Recht Berechtigten und Betroffenen ihre Zustimmung zur Änderung gegeben haben.

Buchung: Eine Veränderung an Landobjekten wird erst mit dem Eintrag in das Katastersystem rechtskräftig.

Öffentlichkeit: Der rechtsgültige Inhalt des Katastersystems ist öffentlich zugänglich. Gutgläubige Dritte dürfen davon ausgehen, dass der Inhalt des Katastersystems korrekt ist.

Katastermethoden

Eine grundlegende Methode moderner Katastersysteme ist die titelbasierte Registrierung von Landobjekten im Kataster. Bei juristischen Landobjekten findet die Verbindung des Landobjektes mit dem rechtlich berechtigten oder betroffenen Subjekt immer über eine Rechtsbeziehung statt.

Dies bedeutet, dass die Definition der juristischen Landobjekte auf der Basis des Rechts einen Einfluss auf das Verhalten des Berechtigten oder Betroffenen ausübt. Die Umsetzung dieser gerichteten Beziehung Rechtsobjekt ⇔ Rechtsbeziehung ⇔ Rechtssubjekt im Katastersystem wird als titelbasierte Registrierung bezeichnet. Diese ist objektbezogen und damit landbezogen. Es wird nicht der Rechtsbeschluss im Kataster registriert, sondern die rechtliche Auswirkung dieses Beschlusses (der Titel) als juristisches Landobjekt eingetragen. Mit der Buchung (Titeleintrag) wird die Veränderung auf dem Land objektiviert.

Beispiel Privatrecht: Es wird nicht der Kaufvertrag eines Grundstücks registriert, sondern die daraus resultierenden neuen Eigentumsverhältnisse.

Beispiel öffentliches Recht: Es wird nicht der Festsetzungsbeschluss der Nutzungszonen registriert, sondern die daraus resultierenden neuen Landnutzungsfestlegungen.

Eine weitere zentrale Methode beschreibt die *Festlegung von Grenzen* im Kataster.

Eine Grenze entsteht beim Übergang von einem Landobjekt in ein benachbartes Landobjekt.

¹ Kaufmann, Jürg und Steudler, Daniel. Cadastre 2014, Vision eines künftigen Katastersystems. Brighton: FIG, 1998. www.cadastre.ch ⇔ ÖREB-Kataster ⇔ Dokumentation ⇔ Publikationen

² Kaufmann, Jürg. Die Bedeutung der Informationsebenen Bodenbedeckung und Einzelobjekte in der amtlichen Vermessung. Geomatik und Landmanagement. 2002

³ Henssen Jo. Basic principles of the main cadastral systems in the world. 1995

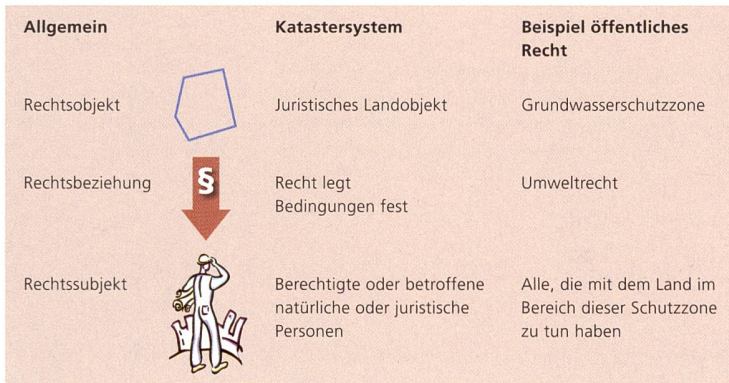
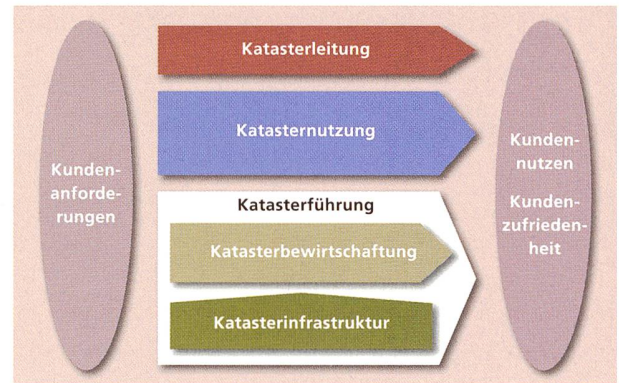


Abb. 1 links: Verbindung Rechtsobjekt – Rechts-subjekt

Abb. 2 rechts: Prozessmodell Katastersystem



Grenzen entstehen bei der Abgrenzung der einen Ausprägung eines Landobjektes (z.B. Wohnzone W2) gegenüber der anderen Ausprägung in den benachbarten Landobjekten (z.B. Wohnzone W3 und Zone öffentliche Bauten). Grenzen entstehen also passiv und bilden somit keine eigenen Landobjekte. Daraus folgt auch, dass in einem Kataster nur flächenhafte Landobjekte vorkommen. Grenzen werden mit Koordinaten lokalisiert und nicht nur in Prosa beschrieben.

Katasterprozesse

Die nachhaltige Raumdokumentation mittels eines Katasters umfasst eine Vielzahl von Abläufen mit unterschiedlichen Anforderungen. Die drei Kernprozesse *Katasterleitung*, *Katasternutzung* und *Katasterführung* haben sich als Grobstruktur für ein Katasterprozessmodell bewährt und bringen die notwendige Transparenz in die Abläufe.

Durch die *Katasterleitung* wird die Planung und Steuerung des Katasters wahrgenommen.

Die Abläufe der *Katasternutzung* stellen die Umsetzung des Öffentlichkeitsprinzips mit einem effizienten Zugriff auf die Inhalte sicher. Die Nutzung kann und soll unabhängig von der Katasterführung betrachtet werden. Mit der *Katasterbewirtschaftung* werden Änderungen am Katasterinhalt auf nachvollziehbare Weise sichergestellt.

Der Prozess der *Katasterinfrastruktur* stellt die langfristige Verwaltung und Pflege des gesamten Katasterinhalts sicher und hält diese für die Bewirtschaftung und Nutzung zur Verfügung.

Katastertechnik

Katastersysteme sind Bestandteile von Geodateninfrastrukturen. Damit kommen auch die gleichen technischen Grundprinzipien zur Anwendung. Der grundlegende technische Rahmen wird durch das Internet gegeben und bildet das Rückgrat jedes modernen Katastersystems. In der häufig verwendeten Schichtenstruktur werden Datenverwaltung, Datendienste und Datennutzung in erster Betrachtung unabhängig voneinander behandelt.

Oft wird der Technik von Katastersystemen ein zu grosses Gewicht eingeräumt und dabei die viel wesentlicheren Aspekte der Ablauforganisation, der Modellierung, der Aufbauorganisation, der Finanzierung etc. häufig vernachlässigt. Es gilt nach wie vor: Die Herausforderungen im Betrieb eines Katastersystems umfassen 80% Organisation und 20% Technik.

Katasterqualität

Die Qualität eines Katasters kann an den drei Kriterien «vollständig – aktuell – so genau wie nötig» gemessen werden.

Ein Kataster umfasst alle Landobjekte einer politischen Einheit auf der Grundlage von eindeutig mit Koordinaten lokalisierten Grenzen und weist damit eine vollständige Dokumentation des Raumes aus.

Da sehr viele Entscheidungen (rund 80%) in Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Verwaltung etc. einen räumlichen Bezug aufweisen, bilden aktuelle Katasterinhalte eine unabdingbare Grundlage für fundierte Beschlüsse. Die notwendige Genauigkeit eines Katasterthemas richtet sich nach der wirtschaftlichen, juristischen und politischen Bedeutung der Abgrenzung. Für jedes Thema muss zwingend eine Genauigkeitstoleranz festgelegt und kommuniziert sein. Die Postulierung von absolut genauen Katasterinhalten führt immer zu juristischen Differenzen. Es macht zum Beispiel keinen Sinn, absolute Masse für Grenzabstände zu definieren, wenn die Grenzen selber mit Toleranzen dokumentiert werden.

Fazit

Die Summe der beschriebenen Grundsätze prägt das Wesen eines modernen Katastersystems. Die aufgezeigten Aspekte beschreiben eine grundsätzliche Haltung, wie Herausforderungen der Raumdokumentation nachhaltig angegangen werden sollen. Die Tragweite dieser Haltung als Basis für eine nachhaltige Entwicklung hat Klaus Töpfer in seiner vielbeachteten Rede «For a More Just World – the Surveyors Role for Achieving Sustainable Development» am FIG-Kongress in München eindringlich aufgezeigt⁴.

Christian Kaul
Sennhauser Werner & Rauch AG, Dietikon
christian.kaul@swr.ch

Jürg Kaufmann
Kaufmann Consulting, Rüdlingen
jkcons@swissonline.ch

⁴ Töpfer, Klaus. Rede am FIG-Kongress München. For a More Just World – the Surveyors' Role for Achieving Sustainable Development. 2006