

**Zeitschrift:** Zeitschrift des Vereins Schweizerischer Konkordatsgeometer [ev. = Journal de la Société suisse des géomètres concordataires]  
**Herausgeber:** Verein Schweizerischer Konkordatsgeometer = Association suisse des géomètres concordataires  
**Band:** 1 (1903)  
**Heft:** 2  
  
**Artikel:** Ueber die Entstehung des Grundbesitzes  
**Autor:** Brönnimann, F.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-176977>

### **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:** 28.01.2026

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

Das nun folgende Pankett im „Löwengarten“ liess wohl eine fröhliche Stimmung aufkommen, in offizieller Weise machte sich dieselbe sehr wenig bemerkbar, wahrscheinlich weil unsere Herren Kollegen sich zu sehr daran gewöhnt sind, ihre Ideen Plänen anzuvertrauen und die Ergebnisse ihrer Forschungen in Akten niederzulegen.

Einzig Herr Professor Stambach hat sich zu einem Toast aufgerafft, indem er sein Glas leerte auf die junge Geometergilde, die ihm die heute hier anwesenden Kollegen in Zukunft zur Ausbildung nach Winterthur schicken werden. Er giebt zugleich der Hoffnung Ausdruck, die Herren möchten dem Suchen nach Verlängerung der Lebensdauer einer einzelnen Vermessung Einhalt tun, da auch diese junge Landmesserschlar um ihr tägliches Brot bete.

Leider löste sich nach Beendigung der Tafelfreuden und einem Besuch des Löwendenkmals die Versammlung in einzelnen Gruppen auf, und sehr bald entführte uns auch der „Trieb zu Muttern“ eine stattliche Anzahl Kollegen.

Wir hoffen, dass eine stramme Organisation auf fernern Verbandstagen die Herren zusammenhalten vermöge, und wenn es durch Anzettelung einer gemeinsamen Vergnügungstour mit angenehmen Ueberraschungen geschehen müsste.

Bern und Olten im November 1902.

*Der Präsident:*  
**F. Brönnimann.**

*Der Protokollführer:*  
**G. Keller.**

---

## Ueber die Entstehung des Grundbesitzes.

Von F. Brönnimann, Stadtgeometer.

Wenn wir es unternehmen, über dieses Thema unserer, ebenfalls in den Anfängen liegenden, Zeitschrift einen Aufsatz anzuvertrauen, so geschieht es nicht in der Absicht, dies in umfassender Weise zu erörtern, da Bände hiezu notwendig wären, sondern mehr nur skizzenhaft die Verhältnisse zu berühren, wie sie sich in der deutschen Schweiz gebildet haben und sich ähnlich in den übrigen Teilen unseres Vaterlandes gestaltet haben mögen. — Da der Geometerstand seinen Beruf vollständig auf den Grundbesitz aufbaut, so mag demselben eine kurze Abhandlung darüber wohl zukömmlich sein. Wir erlauben uns dabei Bezug zu nehmen auf einen

im bernischen Geometerverein gehaltenen Vortrag des Alemannenforschers Herrn Gymnasiallehrer E. Lüthi in Bern.

In unserer Zeit, wo alles in Zweifel gezogen wird, Religion, Geschichte, Eigentum, staatliche Einrichtungen und Gewalten, und Thesen aufgestellt werden wie: „Eigentum ist Diebstahl“ und „die Erde und ihre Früchte gehören allen“, lohnt es sich schon vom allgemein bürgerlichen Standpunkte aus der Mühe, nachzuforschen, auf welcher Grundlage unser gegenwärtiger Besitz beruht.

Solange die Menschen nur in geringer Zahl über die Erde verbreitet waren und das Wild, wie die urwüchsigen Pflanzen ihnen hinreichend Nahrung boten, konnte von einem Grundbesitz nicht wohl gesprochen werden. Wie ihre Zahl aber zunahm und das, was die Natur aus freien Stücken bot, nicht mehr genügte, Nahrungssorgen eintraten und sie genötigt waren, Tiere zu züchten und Nährpflanzungen anzulegen, waren die Bedingungen zur förmlichen Besitzergreifung von Grund und Boden gegeben. Damit war aber auch die Entstehung der Kulturvölker verbunden, deren Geschichte ins graue Altertum zurückreicht.

Die Anfänge des gegenwärtigen schweizerischen Grundbesitzes fallen in die Zeit des dritten und vierten Jahrhunderts n. Ch. und hängen mit dem Zerfall des römischen Reiches zusammen. Die römische Militärherrschaft hatte vorerst eine Verarmung des Landes zur Folge, welche zuletzt zur Entvölkerung führte. Mit dem Zurückweichen der römischen Macht rückten aber die nordischen Völker nach. In grössern und kleinern Abteilungen trat eine Invasion der Alemannen ein, welche die helvetischen Gaue von Norden her bis an den Genfer See besiedelten, indes später die Burgundionen von Savoyen aus durch den Jura ostwärts bis an die Sense und die Aare vordrangen. Tatsächlich finden wir urkundlich im ersten Jahrtausend n. Ch. in unserm französischen Sprachgebiet mehr alemannische Namen als burgundische; der „Lac Léman“ war ursprünglich ein Alemannensee mit dem lateinischen Namen „Lacus Lemannus“. Das Uechtland bildete eine Grenzwüste, welche das feindliche Aufeinanderstossen verhinderte. Unsere Vorfahren lebten draussen im Schwarzwald und in der Schwäbischen Alp, wie die vielen gemeinsamen Geschlechts- und Ortsnamen ausweisen.

Die alemannische Bevölkerung war eingeteilt in Adelige, Gemeinfreie und Leibeigene. Die Einwanderung vollzog sich vorerst aufmarschweise unter Leitung von Anführern, denen später Gruppen

und Familien folgen mochten. Die Erstangekommenen setzten sich in irgend einer Talschaft fest, begrenzten ihr Occupationsgebiet und richteten sich ein. Zuerst wurden die Niederungen besiedelt; Nachzügler nahmen die Höhen, und die Letzten mussten sich mit Rodungen begnügen. So entstanden die Markgenossenschaften. Bei der Besitzergreifung erhielten die Leibeigenen eine Schuppe Wiesenland, die Gemeinfreien eine Hube = 40 Jucharten und die Adeligen etwas mehr, nebstdem eine sogenannte Hofstatt zum Bau eines Hauses als Eigentum. Für Pflanzgärten wurde ein grösserer Komplex in sog. Zelgen abgeteilt und an die Berechtigten vorerst zur Benutzung, später zum Eigentume abgetreten. Eine solche Zelg bestand in einem Landriemen, den zwei Ochsen in einem Tage umzupflügen vermochten. Um Ordnung in die Bewirtschaftung zu bringen, sowie zur gegenseitigen Schonung der Kulturen wurde ein sog. Zelgrecht eingeführt, wie es noch heutigentags an verschiedenen Orten Bayerns unter dem uns wohlbekannten Namen „Dreifelderwirtschaft“ geübt wird, und das darin besteht, dass eine Zelg im ersten Jahre mit Getreide, im zweiten mit Hackfrüchten bebaut wird und im dritten Jahre brach liegt.

Aber nicht alles Land wurde verteilt; der Wald und die Viehweide oder Allmend blieben Gemeingut; Wüsteneien, Sümpfe und sonstiges unabträgliches Land blieben unbenutzt und verfielen später, als sog. Reichsgrund, dem kaiserlichen Schutzherrn.

Da dem Adel vornehmlich die Gerichtsbarkeit und die Wehrpflicht oblagen, so erhielt derselbe für seine Dienste vorerst freiwillige Geschenke, welche später als obligatorische Abgaben eingefordert wurden. Aus solchen Verhältnissen entwickelten sich dann die Herrschaften, von denen einige infolge grössern Landerwerbes und Belohnung von seite des Kaisers für geleistete Hülfe zu grosser Macht gelangten. Nach der Christianisierung gewann auch die Geistlichkeit einen Vorsprung und eignete sich durch Kauf und Geschenke grosse Ländereien an, die von einer klösterlichen Residenz aus verwaltet und bewirtschaftet wurden.

Durch Loskauf oder persönliche Leistungen konnten später die Leibeigenen zur Freiheit gelangen, während durch das Aufblühen der Städte die Macht des Adels gebrochen wurde. Neuere politische Umwälzungen und Bildung tatkräftiger Staatskörper verdrängten weitere ungesunde Verhältnisse und förderten das freie Bürgertum und einen leistungsfähigen Grundbesitz.

Ein Bild alemannischer Besitzverhältnisse finden wir noch in der Urschweiz, beispielsweise in Schwyz. Wenn wir von Norden her über den schmucken Ort Einsiedeln hinaus kommen, um über den Schyenpass nach dem romantischen Schwyz zu pilgern, so treffen wir an kunstgerecht gebahnter Strasse verschiedene Ortschaften mit neuen Kirchen und edelgeformten Bauernhäusern an; die vollständig ebene Talsohle kennzeichnet sich durch ein Einerlei von abgetheilten Wiesen, die auf grosse Strecken nur unterbrochen sind von schmalriemig parzellierten Kartoffelfeldern. Das anschliessende Relief der Berge ist bekleidet mit dem Grün saftiger Alpenkräuter, schattiert mit dem Dunkel der Tannenwälder und stellenweise markiert durch eine menschliche Wohnung. Fragt man einen wackern Einheimischen vom Schlag der alten Eidgenossen, wer diese schöne Strasse erbaut habe, so lautet die Antwort: die Genossenschaft von Schwyz; erkundigt man sich nach dem Eigentümer der mit Pflöcken oder Holzlatten abgetheilten Wiesen, so heisst es: die Genossenschaft von Schwyz, die sie einschlagweise verpachtet. Auf die Frage, wem jenes Kartoffelland gehöre, erhält man den Bescheid: der Genossenschaft von Schwyz, die jedem Berechtigten sozusagen auf Lebenszeit eine Zelg zur unentgeltlichen Benutzung anweist. Will man wissen, wem jene Hofstätten und Bauernhöfe seien, so erhält man die Auskunft: das ist Privateigentum. Und jene Alpen und Wälder bis hinauf auf den Grat? Das ist Allmend der Genossenschaft von Schwyz. Dort stehen aber noch zwei eingezäunte Häuser und Gärten darin, die sind doch Privateigentum? Ja die Gebäude, der Platz ist Allmend und gehört nur pachtweise zum Haus. Warum kauft denn der Hausbesitzer den Grund und Boden nicht? Die Genossenschaft verkauft kein Land, sie verpachtet nur; die Absteckung und das Ausmass werden von einer Kommission in Schwyz besorgt. Wer ist denn diese mächtige Genossenschaft von Schwyz? Wir, Burger von Schwyz, von Ober- und Unter-Iberg, von Au etc. Da haben wir die alemannische Markgenossenschaft. Das Privateigentum ist Stammgut der ersten Ansiedler und ihrer Rechtsnachfolger, das Uebrige ist Allmend oder Gemeineigentum derselben.

Ueberreste der alten Markgenossenschaften sind die Bürgergemeinden mit Korporationsgut. Sie sind durch die Verfassung gewährleistet, haben aber schon vielfach Anfechtungen erfahren, so dass mancherorts die Felder als Privateigentum aufgeteilt wurden



und nur die Waldungen wegen der gesetzlichen Bewirtschaftung als Gemeingut beibehalten worden sind.

In den Alpgebieten findet man noch vielfach sog. Bäuerten, d. h. Sprengel von Bauernhöfen, denen nach altem Herkommen der gemeinsame Besitz von Alpweiden zusteht.

Im Kanton Graubünden, der um das sechste Jahrhundert von den Alemannen heimgesucht wurde, bestehen die von Geschlecht zu Geschlecht sich vererbenden burgerlichen Nutzungsgüter in ihrer Ursprünglichkeit weiter; nur ist deren Verwaltung in den Händen der Einwohnerbehörden, wofür die Nichtburger gewisse Vergünstigungen in Bezug auf den Holzbedarf geniessen. Das Pflanzland ist in Lose eingeteilt und den burgerlichen Nutzungsberechtigten auf Lebenszeit angewiesen. Der grössere Teil der Waldungen und Alpweiden ist burgerliches Korporationsgut.

Von recht sonderbaren Nutzniessungen gemeinsamen Besitzes zeugen noch heute im Emmental vorkommende Verhältnisse, wo die einen das Recht auf das Holz, die andern das Recht auf den Grund und Boden haben.

Der staatliche Grundbesitz lässt sich zurückführen auf Kauf, Eroberung, Säkularisation und besondere Hoheitsrechte. Der Privatbesitz verändert sich fortwährend durch Erbfolge, Kauf, Tausch und Schenkung unter gesetzlichen Formen.

In den meisten Kantonen zeigt der gegenwärtige Grundbesitz das Bild einer stetig zunehmenden Zerstücklung; auch die Gemeingüter gehen langsam der Auflösung entgegen. Dies hängt zusammen mit der heutigen Kulturentwicklung, der Zunahme der Bevölkerung und der bessern Ausnutzung von Grund und Boden. Jeder will sein eigenes Plätzchen an der Sonne haben und darauf sein Leben fristen. *Beati possidentes.*

---

## † Hans Jakob Hüebli.

Unterm 7. Februar abhin starb nach langer Krankheit in Frauenfeld unser Mitglied Herr Kantonsgeometer Hüebli in seinem 39. Lebensjahre. An der Versammlung in Zürich am 2. Februar 1902 wurde er als eifriger Mitbegründer des V. S. K. G. in dessen Vorstand gewählt, sah sich aber schon nach Ablauf weniger Monate