

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: 4 (1906)

Heft: 10

Artikel: Grundbuch und Katasterwesen nach dem neuen schweiz. Zivilgesetzbuch : Vortrag des Herrn Grundbuchverwalter in Basel an der V. Hauptversammlung des Vereins Schweiz. Konkordatsgeometer

Autor: Sigmund

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-179236>

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: 22.02.2026

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

Zeitschrift

des

Vereins Schweizer. Konkordatsgeometer

Organ zur Hebung und Förderung des Vermessungs- und Katasterwesens

Jährlich 12 Nummern. Jahresabonnement Fr. 4. —

Unentgeltlich für die Mitglieder.

Redaktion:
J. Stambach, Winterthur.

Expedition:
Geschwister Ziegler, Winterthur

Grundbuch und Katasterwesen nach dem neuen schweiz. Zivilgesetzbuch.

Vortrag des Herrn Grundbuchverwalter Dr. Sigmund in Basel an
der V. Hauptversammlung des Vereins Schweiz. Konkordatsgeometer.

So lange es kein Eigentum gab, als solches an bestimmten von der Natur oder Menschenhand geschaffenen einzelnen, beweglichen Gegenständen (Frucht, Pferd, Waffe, Hausgeräte einfachsten Stils) brauchte man kaum ein Recht, geschweige denn Geometer oder Eichmeister. Jeder nahm an einzelnen Sachen, was er sich erobern und behaupten konnte; die wilden Tiere, Wald und Feld im weitesten Sinne standen zu jedermanns Nutzen und Verfügung. Mit der Herde des Nomaden aber kam die Zahl auf und die einzelnen Tiere wurden mit dem Wertzeichen, der Hausmarke des Eigentümers versehen. Bereits begann auch der Begriff der dem Einzelnen oder dem Stamme zugehörigen Weide sich auszuscheiden; Völker beanspruchten ein eigenes Land und deren Fürsten wollten den Umfang ihrer sichern Macht kennen und festsetzen. Wo die Natur nicht durch Gebirge, große Flüsse oder Wüsteneien Grenzen geschaffen hatte, begannen bereits Grenzstreitigkeiten und Kriege um die Erweiterung der Macht über Land und Leute. Als gar der Mensch sesshaft wurde und anfang das Feld zu bebauen, da erwachte auch sofort das Bedürfnis nach dem Feldmesser, dem Geometer. Der Fürst ließ die Grenzen seines Reiches, der Bauer die Grenzen seines Ackers abstecken

und durch Eigentumszeichen vom Nachbarland oder Nachbaracker in äußerlich erkennbarer Weise abtrennen. Es entstanden die Landesmarken, die March- und Grenzsteine und nach ihnen zum Schutze die Mauern, deren größte bekanntlich die chinesische Mauer bildet.

Der Abgrenzung auf dem Terrain folgte bald die bildliche Darstellung des Eigentums, der Plan, und damit war der Geometer fertig. Alles weitere gehört bereits in die Detailausbildung der Vermessungskunst.

Als die Schrift erfunden war, diente sie in erster Linie zur Fixierung von Rechtsverhältnissen. Die Verträge über Mein und Dein, die Konstatierung eines Eigentums sollte nicht bloß den augenblicklichen Bestand festlegen, sondern ihn auch über Menschen- und -erinnern hinaus festhalten und da das wichtigste Eigentum dasjenige an Grund und Boden geworden war, so trat neben den Plan des Feldmessers bald die Beschreibung des Eigentums, die Angabe, wem es gehöre, wann und wie es erworben sei und welche Ansprüche allenfalls ein Nachbar an dasselbe erheben dürfe. Es kam zum Plan, zum Eigentumsbuch, dessen weiteste Entwicklung wir heute im **Grundbuche** besitzen, dessen Prinzipien die wissenschaftliche Theorie einteilt in:

Das negative und das positive Prinzip und über beiden das Publizitätsprinzip. Die Festhaltung und Durchführung dieser Prinzipien und die Vereinigung von allem, was das Grundeigentum in Aktiven und Passiven angeht in einem Buche, unterscheiden das Grundbuch von all seinen Vorgängern, deren hauptsächlichste der Eigentumskataster und das Hypothekenbuch sind.

Prinzipien des Grundbuchs.

1. Negatives Prinzip. Negative Rechtswirkung, Eintragungsprinzip. Nach diesem können keine dinglichen Rechte ohne Eintrag in das Grundbuch entstehen; der Eintrag bildet den rechtsbegründenden Akt.

2. Positives Prinzip. Die gemachten Einträge bestehen jedermann gegenüber zu Recht, sei es zugunsten oder ungunsten.

3. Publizitätsprinzip. Dasselbe besteht in weiterem Sinne darin, daß jeder, der zur Kenntnisnahme ein berechtigtes Interesse hat, diese in zuverlässiger und vollkommener Weise soll erlangen können; die Einträge gelten als wahr dem gutgläubigen

Dritten gegenüber. In Kürze: Alles, was im Grundbuche eingetragen ist, existiert zu Recht; was nicht eingetragen ist, existiert rechtlich nicht.

Vollkommen durchgebildet sind diese Prinzipien in der Schweiz nirgends. Einige Kantone bezeichnen zwar ihre Einrichtungen auch als Grundbücher, obgleich sie diesen Prinzipien keineswegs entsprechen, so Graubünden, Glarus, auch Zürich und Schaffhausen. Im übrigen kommen folgende Systeme zur Anwendung:

Das französische Registersystem. Rechtswirkung macht nur der Vertrag. Der Eintrag ist nur der Ordnung und der Steuern wegen anbefohlen; indirekt erzwungen wird er dadurch, daß ohne denselben der alte Eingetragene Dritten gegenüber Verfügungsberechtigt bleibt und daß ein Pfandrecht Dritten gegenüber sonst nicht geltend gemacht werden kann. Anfechtung aus dem Vertrage ist stets zulässig.

Das Fertigungssystem entspricht der negativen Rechtswirkung: Der Vertrag wirkt nur obligatorisch. Die Fertigung gibt nur Ersitzungsbesitz, d. h. es ist eine Anfechtung aus Mängeln des Rechtsgeschäftes zulässig, bis die Ersitzung eingetreten ist.

Das Grundbuch. Solothurn besitzt es zum Teil schon aus den 40er Jahren. Es läßt außer den Personalservituten, welche eingetragen sein müssen, auch Servituten ohne Eintrag entstehen; sind sie aber eingetragen, so haben sie volle positive Rechtswirkung. Die Einrichtung ist aber wenig praktisch und namentlich nicht übersichtlich.

In Basel ist 1860 das Grundbuch angelegt worden; es ist aber inkonsequent bezüglich der Eigentumstheorie, welche auch den gutgläubigen Erwerber erst nach 5 Jahren unbedingt schützt. Einrichtung am übersichtlichsten.

Waadt. Die Einführung wurde 1883 beschlossen, ohne aber bis jetzt für das ganze Gebiet des Kantons durchgeführt zu sein. Gesetzlich und systematisch gut, aber unübersichtlich und mit viel zu viel Büchern belastet.

Obwalden. Nur für Handänderungen. Kauf und Tausch werden von einem amtlichen Schreiber abgeschlossen und sind verbindlich; das dingliche Recht entsteht aber erst durch den vom Güldenprotokollschreiber vorgenommenen Eintrag.

Nidwalden anerkennt seit dem Hypothekengesetz von 1900 das eigentliche Grundbuchprinzip: Handänderungen, Servituten

und Pfandrechte bedürfen zur Rechtskraft des Eintrages. Jede Parzelle hat eine besondere Nummer und einen eigenen Faszikel.

Schwyz besitzt eine ziemlich gute Grundbucheinrichtung für Handänderungen, Dienstbarkeiten und Hypotheken. Das dingliche Recht entsteht hier aber nur durch die notarielle Fertigung, nicht durch den Eintrag.

Nach dem neuen schweiz. Zivilgesetzbuch setzt sich das Grundbuch zusammen aus einem Hauptbuch und den dasselbe ergänzenden Belegen, Plänen, Liegenschaftsbeschreibungen und Tagebüchern.

Was wird nun in das Grundbuch aufgenommen? Das Grundeigentum. Das Grundeigentum ist das Eigentum an Grundstücken in weitestem Sinne und zwar im Sinne des Gesetzes:

1. die Liegenschaften;
2. Selbständige und dauernde Rechte, wie namentlich Wasserrechte und Baurechte;
3. Bergwerke.

§ 650. „Zum Erwerbe des Grundeigentums bedarf es der Eintragung in das Grundbuch.

Bei Aneignung (herrenlosen Gutes) Enteignung, Zwangsvollstreckung oder richterlichem Urteil erlangt der Erwerber schon vor der Eintragung das Eigentum, kann aber im Grundbuch erst darüber verfügen, wenn die Eintragung erfolgt ist.“

Nach § 654 bedarf ein Vertrag auf Eigentumsübertragung zu seiner Verbindlichkeit der öffentlichen Beurkundung.

Neben dem Miteigentum nach ideellen Teilen enthält das neue Zivilgesetzbuch den Begriff des Gesamteigentums, bei dem es keine Teile gibt und die Ausübung des Eigentums, insbesondere die Verfügung über die Sache nur nach einstimmigem Beschlusse aller Gesamteigentümer erfolgt.

Neu ist das **Baurecht auf Grundstücken**. Wir zitieren aus demselben § 666: „Bauten und Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd mit dem Grundstück verbunden sind, können einen besondern Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist.“

Als Beispiele seien genannt: Häuser auf fremdem Boden, Alphütten zu dauernder Bewirtschaftung, Felsenkeller am Bodensee, selbständige Keller ohne die Eigenschaft der Übrerragung (§ 666) unter fremdem Eigentum.

Sie können außerdem als unbewegliche Sache in das Grundbuch aufgenommen und damit den Vorschriften über das Grundeigentum und das Grundpfand unterstellt werden (§ 770).

Dagegen bedürfen nach § 668 Bauten, welche ohne die Absicht bleibender Verbindung auf fremdem Boden durch einen besondern Eigentümer errichtet werden, der Eintragung in das Grundbuch nicht.

Wasserrechte mit Bezug des Wassers aus einem öffentlichen Gewässer (Wasserwerke oder Wasserversorgungen) bedürfen einer Verleihung durch die zuständige Behörde des Gebietes, auf dem das Gewässer in Anspruch genommen wird. Sie werden, ähnlich wie die Baurechte, ebenfalls mit besonderem Blatt in das Grundbuch eingetragen, unterscheiden sich aber wesentlich von diesen, da es sich hier nicht um ein gewöhnliches Privatrecht, sondern um größere Anlagen mit Beziehung zur Öffentlichkeit handelt.

Die Kantone haben einen Wasserrechtskataster, Aufnahme und Beschreibung der im Grundbuch eingetragenen Wasserrechte nach amtlichen Aufzeichnungen, zu führen. § 990.

Bergwerke sind nicht nur wie Wasser- und Baurechte, selbständige dauernde Rechte, sondern direkt besondere Rechtssubjekte, sie werden vom Gesetz neben die Liegenschaften gestellt und im Grundbuch als solche behandelt.

Öffentlich-rechtliche Lasten und Vormerke müssen gemäß § 774 nicht in das Grundbuch, können aber kantonale in dasselbe aufgenommen werden, worin Basel speziell schon sehr weit gegangen ist: Baulinien, Bauvorschriften diverser Natur, (Villenquartiere) provisorische Bauverbote behufs späterer Expropriation, Reverse bezüglich später wegzuschaffenden Bauten, Vormerke für Straßenkorrekturen.

Persönliche Rechte, Miete und Pacht, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte können durch Eintragung ins Grundbuch dinglich gemacht werden, ebenso Verfügungsbeschränkungen auf amtliche Anordnung.

Das Nachbarrecht wird durch die kantonalen Gesetze reguliert. Doch können einzelne Rechte wie Durchleitungen von Brunnen, elektrische ober- oder unterirdische Leitungen, für deren Anlage vorgängig volle Entschädigung zu leisten ist, auf Kosten des Berechtigten in das Grundbuch aufgenommen werden (§ 680).

Dienstbarkeiten und Grundlasten.

Der Begriff der Grunddienstbarkeiten (Servituten) — dauernde Dienstverhältnisse (Duldungen) des einen Grundstücks zu einem andern — ist im Zivilgesetzbuch zugunsten von Staat, Gemeinden oder anderen öffentlichen Korporationen mit allgemeiner Zweckbestimmung bedeutend ausgedehnt worden, z. B. für die Anlage von Schießplätzen, Schußlinien etc. Zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf es der Eintragung ins Grundbuch § 721.

Wir verweisen hier auf das schon erwähnte Baurecht auf Grundstücken, welches sowohl als Dienstbarkeit auf das belastete Grundstück gelegt und überdies als unbewegliche Sache in das Grundbuch aufgenommen werden kann.

Grundlasten § 772 ff. entstehen, abgesehen von den öffentlich-rechtlichen, nur durch den Eintrag ins Grundbuch.

Unter Grundlast versteht man die Leistung eines belasteten Grundstücks an eine Person; bei ihrer Eintragung ist ein bestimmter Betrag als ihr Gesamtwert in Landesmünze anzugeben. Man hat sich unter einer Grundlast aber nicht eine Verpflichtung im Sinne der alten Feudallasten, wie mancherorts befürchtet wurde, vorzustellen.

Von den verschiedenen Grundlasten nennen wir:

a) Die Gült, durch welche eine Forderung auf ein Grundstück ohne jede persönliche Haftbarkeit des Eigentümers gelegt wird, so daß der Erwerber eines Grundstücks unter Entlastung des Veräußerers ohne weiteres Schuldner der Gültforderung wird (§§ 833, 837) während durch

b) den Schuldbrief eine persönliche Forderung begründet wird, die grundpfändlich sicher gestellt ist. § 829.

Schuldbrief und Gült sind (leider) zusammengenommen, wohl um letztere sicherer zu retten. Beide sind für den Verkehr bestimmt, ersterer soll das große Hypothekarpapier für Anlagen werden, letztere soll wesentlich den Bodenwert mobilisieren. Für beide werden durch den Grundbuchverwalter selbst (!) (negoziabile) Pfandtitel auf den Namen des Kreditors oder auf den Inhaber, sogar auf den Namen des Eigentümers (Eigentümerhypothek) ausgestellt.

Während der Schuldbrief eine persönliche Forderung (event. also an sich selbst!!) darstellt, schuldet bei der Gült nur das

Grundstück. Ersterer ist beidseitig kündbar, letztere seitens des Grundeigentümers je nach 10 Jahren, seitens des Gläubigers nur in den vom Gesetz bestimmten Fällen.

Kantonal kann für den Schuldbrief eine amtliche Schätzung des Grundstücks und eine Belastungsgrenze vorgeschrieben werden (§ 830); eine Gült kann nur bis zu $\frac{2}{3}$ des Schätzungswertes des Bodens und $\frac{1}{2}$ der Bauten errichtet werden.

Eine Schätzung muß also erfolgen; sie geschieht nach dem Ertragswert durch die Kantone und diese haften für deren Richtigkeit und somit für den Wert der Gült selbst. Industrielle Unternehmungen dürfen nicht mit Gülten belastet werden.

Nicht in das Grundbuch werden aufgenommen: 1. Das herrenlose Land; 2. die dem öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke, Straßen und Plätze, insofern nicht Privateigentum des Staates oder der Gemeinden an ihnen besteht (?) oder nicht dingliche Rechte an ihnen zur Eintragung gebracht werden wollen.

Verwandelt sich ein aufgenommenes Grundstück in ein solches das nicht aufzunehmen ist, so wird es vom Grundbuch ausgeschlossen. (?)

Für die dem öffentlichen Verkehr dienenden Eisenbahnen wird ein besonderes Grundbuch vorbehalten (§ 982).

Die öffentlichen Gewässer (Seen, Flüsse, Bäche) sowie das kulturunfähige Land (Felsen, Schutthalden, Firne, Gletscher und die darin entspringenden Quellen) werden nicht ins Grundbuch aufgenommen, wenn das Privateigentum an denselben nicht nachgewiesen ist (§ 913).

Vermessung.

Vorbedingung eines richtigen Grundbuches ist eine möglichst genaue Vermessung; hierüber Art. 989. Botschaft S. 95.

Eine mehr oder minder gute Vermessung besitzen: Bern, Freiburg, Solothurn, Schaffhausen, Waadt, Neuenburg. Genf, Basel-Stadt; teilweise Aargau und Baselland. Prof. Huber meint, sie könne in 25 -- 30 Jahren mit jährlicher Ausgabe von Fr. 200,000. — durchgeführt werden, also mit zirka Fr. 6,000,000. —, was wohl viel zu niedrig gerechnet ist. Nationalrat Brosi glaubt auf Grund der in Solothurn gemachten Erfahrungen auf zirka Fr. 30,000,000 kommen zu müssen.

Die Kosten wird zum größten Teil der Bund übernehmen müssen, wobei sich wohl auch diejenigen Kantone, die bereits eine Vermessung besitzen und sie in eigenen Kosten durchgeführt haben, um Beiträge resp. teilweise Rückerstattung melden werden.

Basel hat geometrische Pläne schon seit über 100 Jahren; mit der Einführung des Grundbuches wurde eine Neuvermessung vorgenommen, die zirka 15 Jahre beanspruchte. Da bei dieser zum Teil aber auch alte Pläne benutzt wurden, auch sonst die heute verlangte Genauigkeit nicht überall innegehalten worden ist und überhaupt seither die Anforderungen schärfer, aber auch die Mittel besser geworden sind, so wurde 1898 behufs teilweiser Neuvermessung ein besonderes Vermessungsbureau neben dem Grundbuchgeometerbureau eingerichtet, über dessen Schicksal, da mit 1906 der dafür ausgeworfene Kredit abgelaufen ist, in Kürze wird beschlossen werden müssen.

An diesem kleinen Beispiele zeigt sich, welch' große Arbeit und Aufgabe den Geometern für die nächsten Jahrzehnte vorbehalten ist, sofern der Zivilgesetzentwurf und damit das Grundbuch angenommen wird; über Arbeitslosigkeit werden sie sich also nicht zu beklagen haben.

Fehlergrenzen aus der Instruktion für die Vermessung der Stadtgemeinde Chur.

§ 7. Der Widerspruch in der Summe der Winkel eines Dreiecks darf bei den Hauptdreiecken (Anschlußnetz an die eidg. Triangulation) 30", bei den übrigen Dreiecken 50" neuen Teilung nicht übersteigen.

§ 15. Polygonseiten. Die Seiten sind mit verifizierten Meßstangen doppelt zu messen. Die Abweichungen der Doppelmessungen dürfen höchstens betragen:

1. Strecken, die ohne Mithilfe von Senkel
und Libelle gemessen werden . . . 0,001 \sqrt{L} Meter
bei Hindernissen (Kulturen) bis . . . 0,002 \sqrt{L} "
2. Strecken bis zu zirka 20 ‰ Steigung
oder 1 m pro 5 m Lattenlänge . . . 0,002 \sqrt{L} "
bei Hindernissen (Kulturen) bis . . . 0,004 \sqrt{L} "