

**Zeitschrift:** Schweizerische Geometer-Zeitung = Revue suisse des géomètres  
**Herausgeber:** Schweizerischer Geometerverein = Association suisse des géomètres  
**Band:** 14 (1916)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Das erste eidgenössische Grundbuch im Kanton Zürich  
**Autor:** Leemann, H.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-184069>

### 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:** 23.01.2026

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

Zollinger H., Rüschlikon.  
Zumbach Werner, Adjunkt des Kantonsgeometers, Aarau.  
Zündt Adolf, Kantonsgeometer, Luzern.  
Zurbuchen Max, Habsburgstrasse 14, Bern.  
Zwicky Jakob, St. Fiden (St. Gallen).  
Zwicky Fridolin, Professor-Ingenieur, Winterthur.  
Zwygart Alfred, Meikirch (Bern).

---

## Das erste eidgenössische Grundbuch im Kanton Zürich.

Von Dr. H. Leemann, Notariatsinspektor des Kantons Zürich.

Mit Beschluss vom 20. Dezember 1915 hat das Obergericht des Kantons Zürich, als kantonale Aufsichtsbehörde für die Grundbuchführung, festgestellt, dass das Grundbuch für das Gebiet der Gemeinde Rüschlikon und das Quartier Wollishofen-Zürich angelegt ist, und angeordnet, dass es an Stelle des bisherigen Grundprotokolls am 1. Januar 1916 in Kraft trete. Damit ist die Entwicklung des zürcherischen Grundbuchwesens, einstweilen allerdings nur für einen verschwindend kleinen Teil des Kantonsgebietes, endgültig abgeschlossen. Das zürcherische *Grundprotokoll*, ein altehrwürdiges Institut des Immobiliarsachenrechtes, schickt sich an, ins Grab zu steigen, um einer modernen, zweckmässigeren Einrichtung, dem *Grundbuch* im Sinne des neuen schweizerischen Zivilrechts, das Feld zu räumen. Was diese Wandlung für den Liegenschaftenverkehr und insbesondere für den Realkredit bedeutet, möge im folgenden kurz skizziert werden.

Für die Begründung, Uebertragung, Änderung und den Untergang der dinglichen Rechte an Grundstücken ist grundsätzlich die Eintragung in ein öffentliches Register (Grundbuch) erforderlich, damit — im Interesse der Sicherheit des Rechtsverkehrs — allen Interessenten die Kenntnis dieser Rechte ermöglicht wird. Dieser Grundsatz ist unserer Generation so geläufig und so einleuchtend, dass er keiner Rechtfertigung bedarf. Und doch ist er im Kanton Zürich erst vor einem Menschenalter zu völligem Durchbruch gelangt. Im zürcherischen Landgebiet (den ländlichen Vogteien) war die „Fertigung“, d. h. die Uebertragung des Eigentums und die Bestellung dinglicher Rechte

an Grundstücken unter Mitwirkung eines Beamten oder einer Behörde, zwar bereits zu Beginn der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts obligatorisch.\* Durch ein Ratsmandat vom Jahre 1653 wurde angeordnet, dass auf der Landschaft Käufe und Geldanleihen stets vor Gericht oder wenigstens vor dem ordentlichen Schreiber jedes Ortes aufgerichtet werden und dass letztere ordentliche *Protokolle* und Verzeichnisse führen sollen; eine Besiegelung der Briefe durch die Vögte soll nur nach erfolgter Eintragung in diese Protokolle stattfinden. Das gesetzgeberische Motiv dieser Vorschrift erhellt ohne weiteres aus der Tatsache, dass das erwähnte Mandat, durch welches die Neuerung eingeführt wurde, ein Wuchermandat war. Die bisherige private Fertigung hatte eben Betrügereien und Uebervorteilungen außerordentlich erleichtert. Durch das Gebot der amtlichen Fertigung wurde der Grundstein gelegt für das Institut der Landschreiber (der heutigen Grundbuchverwalter) und das Notariats- oder Grundprotokoll. Das Obligatorium der Fertigung, das Eintragungsprinzip im Sinne des modernen Rechts, galt jedoch zunächst und noch lange Zeit nur für die Landschaft. Die Stadtbürger wollten von einem Fertigungzwang nichts wissen, sondern beanspruchten für sich das Privileg der privaten Fertigung, und zwar auch für den Verkauf ihrer Liegenschaften auf dem Lande. „*Der Stadtbürger ist seine eigene Kanzlei,*“ hiess es. So wurden denn die Kauf- und Schuldbriefe von den Bürgern selbst ausgestellt und besiegelt; nur wer kein eigenes Siegel hatte, bat einen andern, in der Regel einen Zunftmeister, um Siegelung. Die Mängel dieses Systems machten sich mit der Zeit naturgemäß immer mehr geltend; ein geordneter Liegenschafts- und Hypothekarverkehr war bei dieser „*Ordnung*“ schlechthin ausgeschlossen. Bezeichnend hiefür ist die Tatsache, dass bereits gegen Ende des 17. Jahrhunderts von Reformfreunden darauf hingewiesen wurde, die Stadt sei wegen der Unordnung „*verschreyt*“, d. h. sie stehe in üblem Ruf. Um so verwunderlicher ist es, dass die Revisionsbestrebungen über anderthalb Jahrhunderte lang keinen Erfolg hatten. Erst durch das Notariatsgesetz vom

\* Ueber die Entwicklung der obligatorischen behördlichen Fertigung im Kanton Zürich orientiert in grossen Zügen eine Abhandlung von Arnold Escher: „Zur Geschichte des zürcherischen Fertigungsrechtes“ im Jahrbuch für schweizerische Geschichte, 32. Band (1907).

26. Juni 1839 (§ 112), das am 1. Januar 1840 in Kraft trat und teilweise heute noch gilt, wurde das *Vorrecht der Bürger der Stadt Zürich*, ohne Mitwirkung eines Notars (privata manu) Grundeigentum zu übertragen und Pfandrechte an Grundstücken zu errichten, *aufgehoben*. Alle früher durch private Fertigung errichteten Grundpfandrechte verloren ihre Gültigkeit, wenn sie nicht innerhalb sechs Monaten vom Inkrafttreten des Notariatsgesetzes an notarialisch gefertigt, d. h. in das Grundprotokoll eingetragen wurden.

Mit dem nach jahrhundertelangem Ringen erkämpften Siege der amtlichen über die private Fertigung beginnt eine neue, bedeutungsvolle Aera: die Herrschaft des Grundprotokolls als einheitliches, für das ganze Kantonsgebiet geltendes Rechtsinstitut, das die Basis des gesamten Liegenschaftenverkehrs bildet. Wodurch unterscheidet sich nun dieses Protokoll von dem neu eingeführten eidgenössischen Grundbuch, das an die Stelle des erstern treten soll? Der Unterschied ist sowohl ein formeller, als ein materieller. Zwar dienen beide Institute dem gleichen Zwecke, der Kundbarmachung der dinglichen Rechte an Grundstücken; doch weicht das Grundbuch nicht nur in der Form, sondern auch in der rechtlichen Wirkung vom bisherigen Grundprotokoll erheblich ab.

In *formeller* Hinsicht erklärt sich der Unterschied zwischen *Grundprotokoll* und *Grundbuch* aus der prinzipiell verschiedenen Art der Entstehung der beiden Einrichtungen. Das Grundprotokoll ist das Produkt des Fertigungssystems. Nach diesem wird jedes der notarialischen Fertigung bedürftige Rechtsgeschäft über Liegenschaften in der Reihenfolge, in der es beim Landschreiber (Grundbuchverwalter) angemeldet wird, ins Protokoll eingetragen. Demgemäß ist das Fertigungs- oder Grundprotokoll nur sukzessive und in der Regel ohne alle Kontrolle durch willkürliche Eintragung der in den Verkehr gebrachten Immobilien entstanden; im Grunde stellt es nichts anderes dar als eine *chronologische Sammlung* der Rechtsgeschäfte über dingliche Rechte an Liegenschaften. Bei dieser Anlage ist es nicht anders möglich, als dass die Rechtsverhältnisse der einzelnen Grundstücke der Uebersichtlichkeit ermangeln. Dieser Mangel fällt umso schwerer ins Gewicht, als das Grundprotokoll die Funktion eines Hilfsmittels der Publizität zu versehen hat. Ganz anders das moderne Grund-

buch. Dieses wird systematisch angelegt in der Weise, dass grundsätzlich jedes Grundstück im Grundbuch ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer erhält (System der *Realordnung*). Auf jedem Blatt werden in besonderen Abteilungen alle auf das Grundstück bezüglichen dinglichen Rechte und Lasten (Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Pfandrechte) eingetragen, auch wenn sie chronologisch weit auseinander liegen. Auf diese Weise erfüllt das Grundbuch die hauptsächliche Forderung, dass es wie ein getreues Spiegelbild den gesamten Rechts- und Lastenbestand jedes einzelnen Grundstückes auf den ersten Blick klar und zuverlässig wiedergeben soll. So bildet schon das Grundbuch an sich, als Einzelinstitution betrachtet, eine höhere Rechts- und Kulturstufe gegenüber dem Grundprotokoll.

Auch in *materiell-rechtlicher* Hinsicht bringt das neue Grundbuchrecht einen Fortschritt gegenüber dem bisherigen Fertigungsrecht insofern, als das Grundbuch, im Unterschied zum Grundprotokoll, auf dem Grundsatz des *öffentlichen Glaubens* beruht (Zivilgesetzbuch, Art. 973). Das heisst: Auf den Inhalt des Grundbuches kann sich jeder gutgläubige Dritte absolut verlassen. Er erwirbt das Recht vom eingetragenen Berechtigten, selbst wenn dieser (z. B. wegen Handlungsunfähigkeit) zur Veräußerung oder Bestellung des Rechts nicht befugt war, und er wird von der dinglichen Last (Servitut usw.) endgültig befreit, auch wenn die Löschung von einem ungerechtfertigt eingetragenen Berechtigten bewilligt worden ist. Anders nach dem System des zürcherischen Rechts, das dem (gemeinrechtlichen) Grundsätze der Rechtslogik huldigt, dass niemand mehr Recht übertragen kann, als er selbst hat. Ein Beispiel aus der Praxis mag diesen Gegensatz veranschaulichen. Aus Versehen wurde dem Käufer eines Heimwesens noch eine Wiese zugefertigt, die im Kaufvertrag nicht erwähnt war; es fand deshalb Rückfertigung dieses Grundstückes an den Verkäufer statt. Indessen hatte der Käufer auf die ihm zugefertigten Liegenschaften, mit Einschluss jener Wiese, bereits einen Schuldbrief zugunsten eines Dritten errichtet. Das Obergericht erklärte dies Pfandrecht, soweit es sich auf die versehentlich zugefertigte Wiese erstreckte, als ungültig, obwohl der betreffende Schuldbrief sich zur Zeit des Urteils in der Hand eines gutgläubigen Erwerbers befand (vergleiche Rechenschaftsbericht des Obergerichts 1891, S. 191). Nach dem neuen Grundbuchrecht,

wie es nun für die Gemeinde Rüschlikon und das Stadtquartier Wollishofen in vollem Umfang in Kraft getreten ist, hätte die Entscheidung anders lauten müssen. Zwar wäre auch nach diesem der Käufer nicht Eigentümer der Wiese geworden, da er nicht gutgläubiger Dritter war. Dagegen hätte der ursprüngliche wie jeder spätere gutgläubige Pfandgläubiger sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuches berufen können. Der Eigentümer der Wiese (Verkäufer) hätte also das vom Käufer ungerechtfertigt bestellte Pfandrecht auf dieser gegen sich gelten lassen müssen. Es ist evident, dass diese Lösung den Verkehrsbedürfnissen besser Rechnung trägt und deshalb den Vorzug verdient vor dem streng logischen Standpunkt des überlieferten Rechts. Analog sind nunmehr überall da, wo das Grundbuch eingeführt ist, auch diejenigen Servituten zu behandeln, die sich in einer körperlichen Anstalt darstellen (ausgelegte Wege, Ueberbauten, Leitungen usw.) und deshalb nach dem früheren zürcherischen Recht ohne notarialische Fertigung entstehen konnten. Soweit sie nicht ins Grundbuch eingetragen werden, können sie von dem Zeitpunkt des Inkrafttretens an gegenüber gutgläubigen Dritten (Käufer, Pfandgläubiger usw.) nicht mehr geltend gemacht werden. Gelangen sie nicht binnen zweier Jahre vom Inkrafttreten des Grundbuches zur Eintragung, so verlieren sie ihre Wirkung völlig, auch unter den Parteien selbst (vergl. Schlusstitel Z. G. B., Art. 44, und Einführungsgesetz zum Z. G. B., § 270).

Eine weitere wesentliche Neuerung gegenüber dem bisherigen zürcherischen Recht bringt das eidgenössische Grundbuchrecht inbezug auf die *Haftbarkeit* für Schaden aus der Grundbuchführung. Während nach dem zürcherischen Notariatsgesetz der *Staat* für den von den Notaren (Grundbuchverwaltern) oder ihren Angestellten im Amt verschuldeten Schaden nur *subsidiär* haftet, d. h. soweit diese Beamten und ihre Bürgen den Schaden nicht ersetzen können, haftet er da, wo das Grundbuch eingeführt ist, *direkt* und *ohne* Rücksicht auf ein *Verschulden* des Beamten (Z. G. B., Art. 955). Der Staat könnte also beispielsweise sogar für den Schaden verantwortlich gemacht werden, den ein geisteskrank gewordener Grundbuchverwalter gestiftet hätte. Diese gestiegerte Verantwortung des Staates rechtfertigt sich aus der Erwägung, dass der Staat den einzelnen zwingt, sich dem Grundbuch **zu** unterwerfen.

Mit der Einführung des Grundbuches verbindet sich schliesslich die Wirkung, dass das dem zürcherischen Rechte unbekannte System der *festen Pfandstelle* sofort im vollen Umfang in Kraft tritt. Demzufolge hat bei Löschung eines Grundpfandes der nachfolgende Grundpfandgläubiger keinen Anspruch darauf, in die Lücke nachzurücken, wenn er sich dieses Recht vom Schuldner nicht hat speziell einräumen und im Grundbuch vormerken lassen (Z. G. B., Art. 814); vielmehr kann der Eigentümer an Stelle des gelöschten vorgehenden Grundpfandes ein anderes errichten. Für die seit dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches (1. Januar 1912) errichteten Pfandrechte galt dieser Grundsatz zwar bereits; nun findet er da, wo das Grundbuch eingeführt ist, auch bei Löschung eines altrechtlichen Pfandrechts Anwendung. Im übrigen wird er nach der Uebergangsbestimmung des Art. 30, Z. G. B., vom 1. Januar 1917 an überall, auch da, wo das Grundbuch noch nicht eingeführt ist, in Kraft treten.

Diesen grundsätzlichen Betrachtungen möge noch die orientierende Bemerkung angefügt werden, dass die Einführung des Grundbuches pendent ist für die Stadtquartiere Hottingen und Wipkingen und die Gemeinden Albisrieden, Schlieren, Hedingen, Zollikon, Wädenswil, Seegräben und Dürnten. Weitere Gemeinden werden, je nach dem Fortschreiten der Vermessung, als der regelmässigen Grundlage des Grundbuches, in nächster Zukunft an die Reihe kommen. Mag auch mancher der von der Neu-einführung betroffenen Grundbuchverwalter darüber nicht völlig erbaut sein und mit einem Bangen dem Neuen entgegensehen, so wird ihm das Bewusstsein, an der Verwirklichung eines Fortschrittes mitzuarbeiten, über das Schwerste hinweghelfen. Der Anfang ist gemacht. Vivant sequentes!

---

### Artikel 67 der Vermessungsinstruktion.

Durch die ausführlichen Erörterungen über die Vermessungsinstruktion in den letzten Nummern der „Geometerzeitung“ dürfte die in den Kreisen der schweizerischen Geometerschaft vorherrschende Meinung über diese Angelegenheit im grossen und ganzen genügend genau festgelegt sein. Obwohl in den meisten Abschnitten eine erfreuliche Uebereinstimmung und Ein-