

**Zeitschrift:** Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

**Band:** 52 (1954)

**Heft:** 9

**Artikel:** Das Grundeigentum in Indien

**Autor:** Grob, H.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-210967>

### 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:** 10.01.2026

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

# **Das Grundeigentum in Indien**

*Von H. Grob, Grundbuchgeometer*

Vor einigen Monaten hat die indische Regierung ein Arbeits- und Entwicklungsprogramm für ganz Indien bekanntgegeben. An erster Stelle figurieren die großen Staudammprojekte, welche den Zweck haben, die riesigen Mengen von Regenwasser während der Monsunzeit zurückzuhalten und für die elektrische Krafterzeugung auszunützen. Das gleiche Wasser soll nachher für die Bewässerung des Landes ausgenutzt werden, was nicht weniger von Wichtigkeit ist. Große Projekte sind schon in Bearbeitung. Tatsächlich sind bereits riesige Staudämme im Bau, zum Teil von schweizerischen Bauunternehmungen ausgeführt. Sodann soll mit allen Mitteln die Landwirtschaft durch intensivere Bewirtschaftung auf eine höhere Stufe gehoben werden. In den Dörfern sollen eine Art Arbeitsgemeinschaften entstehen, welche unter Leitung von ausländischen Landwirtschaftslehrern, besonders amerikanischen Experten, stehen. Zahlreiche neue Schulen werden jung und alt Lesen und Schreiben beibringen. Rechnen können die kleinsten Knirpse schon ausnehmend gut, was eine besondere Eigenschaft der Inder zu sein scheint. An letzter Stelle im Entwicklungsprogramm wird die Güterzusammenlegung aufgeführt. Ob diese mit oder ohne Berechtigung am Schlusse aufgeführt wird, hat offenbar seinen Grund in den sonderbaren Grundeigentumsverhältnissen in Indien, besonders in Bengalen.

Vor rund 300 Jahren begründeten die Engländer, Franzosen und Portugiesen ihr Kolonialreich in Indien und verwalteten dasselbe mit unterschiedlichem Geschick. Schon damals scheint das Eintreiben der Grundsteuern erheblich Schwierigkeiten bereitet zu haben. England, das einen großen Beamtenapparat nicht liebt, hat sich deshalb kurz entschlossen, die damaligen Steuervögte, die über ein Gebiet von etwa 1000 ha eingesetzt waren, als Grundbesitzer in die Grundbücher einzutragen. Die englische Krone behielt aber dabei das erste Recht des Grundeigentümers über das ganze Land. Die neugebackenen Besitzer, Zamindars genannt, waren dafür England gegenüber für alles Land abgabepflichtig. Alle bisherigen Grundbesitzer wurden als Pächter des Zamindars erklärt. Letztere konnten allein das Land nicht verwalten, weshalb sie Untervögte anstellten, welche die Steuern eintreiben mußten. Man sagt ihnen nach, sie seien dabei reicher geworden als die Zamindars selbst. Die Zahl der Pächter betrug pro Zamindar 400–500. So ist es heute noch. Nur ist der Zamindar zum Teil nicht mehr auf dem Gut ansässig, sondern betätigt sich in den Städten als Advokat, Arzt, Gelehrter usw. und geht im Jahr nur einige Male auf sein Land. In den großen Städten wie Kalkutta, mit seinen 4–5 Millionen Einwohnern, war ein so komplizierter Zustand nicht denkbar. Schon England hat hier rechtzeitig die Ablösung der Zamindars angeordnet, so daß jede Parzelle oder jedes Haus seinen eigenen Besitzer hat.

Nach der Befreiung Indiens von der englischen Herrschaft hat sich aber das Zamindarsystem keineswegs geändert, nur ist jetzt der Staat Indien an Stelle Englands als erster Grundeigentümer getreten. Kein Grundeigentümer, sei er als Zamindar oder Einzelgrundeigentümer im Grundbuch eingetragen, kann sein Eigentum verkaufen ohne Mitwissen des Staates. Ein zweites Mal soll eine Überfremdung des Landes verhütet werden.

Man sollte nun meinen, daß in einem solchen Staat, wo fast alles Land den Großgrundbesitzern gehört, eine Güterzusammenlegung leicht durchführbar wäre. Dem ist aber keineswegs so. Zufolge der starken Industrialisierung in den letzten 15 Jahren haben die Zamindars von ihrem Land kleine und große Parzellen verkauft, ohne aber dem Staat gegenüber von der Abgabepflicht entbunden zu sein. Bei diesen ersten Verkäufen bilden die neuen Besitzer die erste Klasse. Verkaufen letztere einen Teil oder das Ganze weiteren Interessen, so bilden diese die zweite Klasse von Grundeigentümern. Alle Landkäufer bleiben aber dem Zamindar abgabepflichtig. Bei der Verschreibung jeglicher Bodenparzellen hat sich der Grundbuchführer zu vergewissern, ob der eingetragene Zamindar auch wirklich der Eigentümer ist oder ob inzwischen Erben desselben aufgetreten sind. Das kann lange Zeit in Anspruch nehmen, weil letztere oft über ganz Indien verstreut sind. Zwischen der Aufstellung des Kaufvertrages und der Eintragung ins Grundbuch vergeht gewöhnlich ein halbes Jahr, und alles dies nur wegen einer verhältnismäßig geringen Grundsteuer. Letztere ist übrigens genau gleich groß wie vor 300 Jahren. In der Umgebung von Kalkutta beträgt diese etwa Fr. 8.– pro Hektar. Das mag früher einen recht erheblichen Betrag dargestellt haben, als die Landesprodukte nur einen Bruchteil von heute betragen. Wenn man aber bedenkt, daß auch das heutige Einkommen des indischen Bauern nur etwa Fr. 1.– pro Tag ausmacht, so sind auch diese Fr. 8.– noch genug. Dabei kann er sich nicht mehr leisten als eine Bambushütte, 2–3 Mahlzeiten aus Reis und Dahl sowie einige Früchte. Die Milch von einigen mageren Kühen kann er für Fr. 1.– per Liter verkaufen. Nach der heutigen Gesetzgebung kann man aber weder dem Bauer noch einem sonstigen Mieter die Pacht kündigen.

Nach den heutigen Gesetzen hätten somit bei einer Güterzusammenlegung der Staat als oberster Grundeigentümer, der Zamindar und der Bauer ein Mitspracherecht. Das brächte offensichtlich derartige Komplikationen mit sich, daß nur derjenige eine Ahnung hat, der schon eine Güterzusammenlegung durchgeführt hat. Selbst bei einer einfachen Grenzregulierung mußten wir erfahren, daß alle diesbezüglichen Bemühungen umsonst waren. Bevor die indische Gesetzgebung nicht grundlegend geändert wird, d.h. bevor das Zamindarsystem nicht verschwindet, wird hier an Güterzusammenlegungen kaum zu denken sein. Die Ablösung der Großgrundbesitzer erfordert jedoch bei dem gewaltigen Umfang des Landes so enorme Mittel, daß noch viel Wasser den Ganges hinunterfließen wird, bis der Weg für die Güterzusammenlegungen geebnet wird.

Es sei denn, daß nach russischem Muster verfahren würde und der Staat allen Grundbesitz verstaatlichte. Gewalt liegt aber nicht im Blute des Inders. Das hat schon Gandhi gelehrt, als er ohne jede Gewaltanwendung die Befreiung ganz Indiens erwirkte. Der mohammedanische Teil der Bevölkerung will ohnehin nichts wissen vom Kommunismus, der aber in Südindien viele Anhänger hat. Das Einkommen eines Zamindars, der übrigens nur die Funktionen der Steuerverwaltung hat, ist nach europäischen Begriffen sehr bescheiden. Man befürchtet, daß eine staatliche Steuerverwaltung das Mehrfache kosten würde.

Kalkutta, im Juli 1954.

## Bildausschnitte aus dem Ütlibergmassiv Nachtrag

*Von E. Fischli, alt Topograph*

Der vor mehr als Jahresfrist hier erschienene Fachartikel\* mit seinem Untertitel „Gemeinderelief“ bedarf aus wesentlichen Gründen eines Nachtrages, und da er sich als solcher an einen etwas größeren Leserkreis wendet, waren einige, kurz resümierende Wiederholungen unvermeidlich. Sie mögen deshalb hingenommen werden, da sie ergänzend, präziser und kritikerleichternder behandelt wird.

Die Überlegungen sollen sich ausgesprochen nur auf das Gebiet des „Übersichtsplans“, und zwar namentlich des inoffiziellen, fakultativen *Gemeindeplanes* erstrecken, der, laienorientiert, durch das Mittel der *Reliefierung* wie einer begrenzten Farbigkeit sowohl graphisch-registrirend als auch propagandistisch-zukunftsahnend, angenehm ästhetisch wirken sollte, teilnehmend am neugeweckten schweizerischen Karteninteresse.

Es liegt auf der Hand, daß diesbezüglich ein vielgestaltiger und großer Wunschzettel entstehen kann, der hier nur angedeutet werden soll, der propagandistisch-erläuternd namentlich dem Fachmann, aber auch unsrer leistungsfähigen Reproduktionsfirmen vorbehalten sein wird, ideell und begrenzt materiell auch auf das Wohlwollen der zuständigen Behörden rechnen mag.

Das für den Fachartikel gewählte Reliefgebiet ist als Ganzes hinsichtlich seiner maximalen Bodenformendetails ungleich instruktiver als z.B. gleiche Steilgebiete des Zürcher Oberlandes, graphisch also prädestiniert für formenmäßige Behandlung. Was für die ausgewählten Bodentypen des Fachartikels gilt, trifft auch zu für die beabsichtigte ganze Bildkollektion aus der Ostwand Ütliberg, und es ist nicht zuletzt das Bestreben des Verfassers, die vor einem halben Jahrhundert entdeckten

\* Schweiz. Zeitschr. für Vermessung, Photogrammetrie und Kulturtechnik, 10. März 1953.