

Zeitschrift: Itinera : Beiheft zur Schweizerischen Zeitschrift für Geschichte = supplément de la Revue suisse d'histoire = supplemento della Rivista storica svizzera

Herausgeber: Schweizerische Gesellschaft für Geschichte

Band: 1 (1985)

Artikel: Grundprotokolle, Zehntenpläne und Gültbriefe - Quellen zur Rekonstruktion des Dorfbildes

Autor: Ziegler, Peter

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1077729>

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: 09.02.2026

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

GRUNDPROTOKOLLE, ZEHNTENPLÄNE UND GÜLTBRIEFE - QUELLEN ZUR REKONSTRUKTION DES DORFBILDES

von

Peter ZIEGLER

Lokalhistorische Fragestellungen

Wie sahen unsere Dörfer im 17., 18. oder 19. Jahrhundert aus? Wo lag das Gemeindewirtshaus, die Schmiede, die Zehntentrotte? Wo die Giessenmühle, das Haus des Untervogtes Hauser, die Landschreiberei, die Sust? Wann wurde das erste Schulhaus gebaut? Wer erstellte den stattlichen "Seehof"? Wo lag der heute verschwundene Hof "Unter Eichen"? Welche Bauernfamilie wohnte früher auf dem Hof "Steinacher"? Gab es beim Hof Gebisholz früher einmal ein Gebisholz, einen Wald, der dem Hof den Namen gab? Wo lagen die Aecker, Wiesen, Rebberge, das Streuland, der Wald? Wie gross waren diese Flächen? Wie stand es früher um das Strassen- und Wegnetz? Wo führte eine Brücke über den Töbelibach? Wem gehörte die Wiese, die 1819 für die Erweiterung des Friedhofs beansprucht wurde? Wieviele Häuser zählte das Dorf um 1700?

Zwei Quellengattungen eignen sich besonders gut, um solche und ähnliche Fragen zu beantworten, wie ich sie für meine Wohngemeinde Wädenswil gestellt habe.

Grundprotokolle (Notariatsprotokolle)

Wädenswil war seit 1550 eine zürcherische Landvogtei. In den Landvogteien, Obervogteien und Gerichtsherrschaften des Stadtstaates Zürich gab es seit dem 16. Jahrhundert Landschreibereien. In diesen Kanzleien zeichneten Schreiber Handänderungen von Heimwesen und Parzellen auf, Vereinbarungen über Grundzinse und Zehnten, Erblehenverträge, Weg- und Fahrrechte, aber auch über Nutzungsrechte an Fahrhabe und Hausrat, an Quellen und Brunnen¹.

Die Notariatsprotokolle der Landvogtei Wädenswil sind seit dem Jahre 1654 lückenlos erhalten. Die 22 Bände bis 1839 befinden sich - wie die meisten derartigen Protokolle aus Kanzleien des zürcherischen Untertanengebietes - unter der Signatur B XI im Staatsarchiv des Kantons Zürich. Werner Debrunner hat den Gesamtbestand in seinem Aufsatz "Die Sammlung der Notariatsprotokolle im Staatsarchiv Zürich" im Zürcher Taschenbuch 1972 gewürdigt². Die Wädenswiler Notariatsprotokolle der Zeit nach 1840 - weitere 45 Bände - werden im Notariatsarchiv in Wädenswil aufbewahrt.

Wie geht man vor, wenn man die Geschichte eines Hauses oder einer Liegenschaft erforschen will?

Ueber die Hausnummer, über den Namen des heutigen Besitzers, über die Kartei mit den Assekuranznummern oder über den Katasterplan findet man den Einstieg ins entsprechende Grundbuchblatt. In Wädenswil wurde nämlich schon 1909 die Katastervermessung begonnen, und auf den 1. Januar 1927 trat das Grundbuch in Kraft. Auf dem Grundbuchblatt findet man den Verweis auf den letzten Eintrag im Grundprotokoll, zum Beispiel Band 42, Seite 156. Man schlägt nun in diesem Band die entsprechende Seite auf und findet hier eine Handänderung der gesuchten Liegenschaft vermerkt.

Bei der Beschreibung der Liegenschaft wird jeweils mit Band und Seitenhinweisen angegeben, wann die letzte frühere Handänderung erfolgt ist. Vorausgesetzt, dass die Schreiber seinerzeit die Band- und Seitenzahlen richtig übertragen haben, kann man so die Liegenschaft mit Bauten und Grundbesitz in den einzelnen Bänden zurückverfolgen, in Wädenswil bis 1840, im Staatsarchiv Zürich bis in die Mitte des 17. Jahrhunderts zurück.

Am besten schreibt man sich die Band- und Seitenverweise bis zum ersten Eintrag heraus und erstellt dann die Auszüge in chronologisch richtiger Reihenfolge. Man kann sich so Schreibarbeit ersparen, indem man sich nur noch die Veränderungen im Areal- und Häuserbestand zu notieren braucht.

Den allermeisten Einträgen kann man die folgenden Grundinformationen entnehmen: bisheriger Besitzer, Käufer, detaillierte Beschreibung des Grundbesitzes, Kaufsumme, Kaufantritt, besondere Vereinbarungen. Umschrieben werden die einzelnen Gebäude sowie das genutzte Land mit genauen Grenz- und Flächenangaben.

Die Lage wird in Wädenswil durchwegs angegeben mit den Richtungen vorhalb (was Osten entspricht), hinten (= Westen) sowie mit oben (= bergseits) und unten (=seeseits). Doppelhöfe werden mit den Bezeichnungen vorder und hinter auseinandergehalten, zum Beispiel vordere Widen und hintere Widen. Der vordere Hof liegt immer östlich, der hintere mehr westlich. Stösst ein Gut an den Besitz eines anderen Grundeigentümers, wird dessen Vorname und Name, eventuell die Bezeichnung des Hauses oder des Hofes beigefügt. Auch Gassen, Landstrassen und Bäche werden als Grenzen vermerkt. Zum Beispiel: "Ein nöwes Haus samt Werkstatt, Schopf und Schweinestall, item Garten, Hanfland, Ausgelände und Matten, ungefähr 3 Vierling gross. Alles beieinanderliegend im Dorf, stösst an Conrad Hausers, oben an Caspar Trümpfers Mattli, hinten und unten an Cornett Eschmanns, des Engelwirts, Aeckerlein"³.

Bei Gebäuden wird angegeben, ob es sich um ein ganzes Haus oder lediglich um einen Hausteil handelt und wem dieser andere Besitz gehört. Auch da ein Beispiel: Der Schlosser Jakob Diezinger besitzt im Mai 1763 "Ein halbes Haus mit der Schlosserwerkstatt darunter und dem halben Holzschopf daran, oberer Teil, im Dorf Wädenswil, stösst an Bruder Heinrich Diezingers abgeteiltes halbes Haus"⁴. Mit systematischem Vorgehen ist es in zeitaufwendiger Arbeit möglich, für einen bestimmten Zeitraum, etwa das Jahr 1700, die Verteilung der Gebäude und die verschiedenartige Nutzung des Bodens zu rekonstruieren.

Für die Erfassung der verschiedenen Daten, die den Grundprotokollen entnommen werden können, habe ich ein Formular entworfen. Darin trage ich ein: die heutige Lage des Hauses mit Strasse und Hausnummer, Band und Seitenzahl des vorangehenden

Eintrages im Grundprotokoll, Band und Seitenzahl des registrierten Eintrages sowie Band und Seitenzahl des folgenden Bandes, in dem das Haus wieder erwähnt wird. Ferner registriere ich den Verkäufer und den Käufer. Durch Ankreuzen kann ich festhalten, ob zur Liegenschaft eine Scheune, ein Schopf, ein Waschhaus, ein Schweinestall, eine Trotte, ein Speicher oder eine Sennhütte gehört. In die Rubriken Wald, Wiesen, Acker, Reben, Riet setze ich die entsprechenden Flächenangaben. In die Rubriken Sodbrunnenanteil, Haabanteil oder Hüttenanteil trage ich den Besitzanteil ein, also etwa 1/8 Sodbrunnen, 1/16 Haabanteil an der Engelhaabe usw.

In speziellen Feldern notiere ich Angaben über das Hausinventar, über die Kaufbedingungen, und ich registriere in immer gleicher Reihenfolge, mit Osten beginnend, den Grenzanstoss auf den vier Seiten.

Mit Hilfe dieser groben Grenzbeschreibungen lassen sich bei der Auswertung aneinanderstossende Areale aussortieren und nach ihrer ungefähren Lage im Dorf einordnen.

Zehntenpläne

Manche Zuordnung bliebe indessen ungeklärt, könnte nicht auf eine zweite, ergänzende Quelle zurückgegriffen werden, auf die Zehntenpläne, in Wädenswil besonders auf die Zehntenpläne, die der Geometer Rudolf Diezinger für die Zehntenablösung in den Jahren 1829/1830 gezeichnet hat.

Auf die vielfältigen Möglichkeiten, Zehntenpläne auszuwerten, hat im Jahre 1969 Peter Nüesch in seiner Zürcher Dissertation "Zürcher Zehntenpläne - Die Zehntenpläne im Staatsarchiv Zürich als Quellen geographischer Forschung" hingewiesen⁵. Der Autor untersucht die historischen Landnutzungssysteme im Kanton Zürich vom 17. bis 19. Jahrhundert, würdigt die Zehntenpläne und die Zehntenplanforschung aus der Sicht des Geographen und wertet dann recht ausführlich den Zehntenplan von Adliswil aus dem Jahre 1787 aus. Im Anhang findet sich ein Verzeichnis aller

Zehntenpläne, die das Staatsarchiv Zürich im Planarchiv unter der Signatur Q aufbewahrt.

Die Wädenswiler Zehntenpläne des Geometers Rudolf Diezinger aus der Zeit um 1830 finden sich nicht in dieser Sammlung. Sie werden im Stadtarchiv Wädenswil und im Ortsmuseum Wädenswil aufbewahrt. Worum handelt es sich bei den Wädenswiler Zehntenplänen?

Im Jahre 1828 gaben einige zehntenpflichtige Bürger dem Gemeinderat Wädenswil zu verstehen, dass sie geneigt wären, die alten Zehntenverpflichtungen loszukaufen⁶. Unter dem Vorsitz des Oberamtmanns Heinrich Escher wurde der Loskauf in einer Versammlung mit Mehrheit beschlossen. Eine Kommission von 28 Mitgliedern ermittelte in den fünf Zehntenbezirken der Gemeinde das pflichtige Grundeigentum. Zu diesem Zweck brauchte man genaue Anhaltspunkte über die Lage und die Grösse der einzelnen Grundstücke. Da solche Planunterlagen fehlten, gab die Gemeinde Wädenswil im Jahre 1828 die Schaffung von Zehntenloskaufplänen in Auftrag. Als Zeichner konnte man den Wädenswiler Geometer Rudolf Diezinger gewinnen⁷. Diezinger erstellte eine Uebersichtskarte über das ganze Gemeindegebiet sowie zwölf Detailpläne. Das kartographische Meisterwerk gibt genaue Auskunft über die Siedlungsstruktur, über Gewässer und Vegetation, über Verkehrswege und Flurnamen. Aus dem farbigen Plan kann man die Grundrisse der einzelnen Bauten erkennen, die Gärten und Nebengebäude, den Seeuferverlauf und viele weitere interessante Details.

Die einzelnen Parzellen sind mit fortlaufenden Nummern versehen. Die Aufschlüsselung dieser Nummern war bis vor kurzer Zeit unklar. Sie können sich die Freude vorstellen, die ich hatte, als ich vor etwa zwei Jahren im Nachlass des verstorbenen Alt-Notars das gegen 40 Seiten starke Verzeichnis entdeckte, welches die Plannummern aufschlüsselt⁸. Für die in den Zehntenplänen angeführten 493 Nummern gibt dieses Dokument folgende Informationen:

Den Vornamen und den Geschlechtsnamen des zehntenpflichtigen Bürgers, die im Jahre 1813 festgesetzte Assekuranznummer des Wohnhauses, den Verweis auf das entsprechende Planblatt und die dort aufgeführte Parzellennummer, die nähere Bezeichnung der Grundstücke (zum Beispiel Garten, Matten, Weid, Acker, Reben, oft mit genauen Flurnamen benannt). Schliesslich wird die Grösse der Parzellen festgehalten, und zwar in Jucharten, Vierling und Quadratschuh.

Für die Forschung von besonderer Bedeutung ist folgender Sachverhalt: Der Zehntenplan zeigt die genaue Lage der Grundstücke. Das Verzeichnis erlaubt es, den abgebildeten Häusern die alten Assekuranznummern zuzuordnen. Diese Assekuranznummern wiederum werden seit 1813 in den Einträgen im Grundprotokoll aufgeführt. Und durch das Rückwärtsschlagen in den Grundprotokollen kann damit die Geschichte jedes auf dem Plan genau lokalisierbaren Grundstücks bis in die Mitte des 17. Jahrhunderts zurückverfolgt werden.

Gültbriefe

Und wie steht es für die Zeit vor der Mitte des 17. Jahrhunderts? Auch da helfen die Grundprotokolle ein gutes Stück weiter. Viele Liegenschaften waren mit Hypotheken, sogenannten Gülten, belastet⁹. Bei der Aufnahme einer neuen Gült, aber auch bei allen Handänderungen von Gütern wurde jeweils im Grundprotokoll eingetragen, wer das Geld gegeben hatte und wieviel Zins zu entrichten war. Viele dieser Gülten wurden erst im 19. Jahrhundert gelöscht, was dann im Grundprotokoll auch wieder besonders vermerkt wurde. So löschte man beispielsweise im Jahre 1805 auf dem Hof Steinacher in Wädenswil drei Gülten, die in den Jahren 1508, 1511 und 1564 aufgenommen worden waren¹⁰.

In der Abteilung C II 14 und C II 15 verwahrt das Staatsarchiv Zürich mehrere hundert Gültbriefe aus Wädenswil aus der Zeit bevor das erste heute erhaltene Grundprotokoll angelegt worden ist. Für die meisten Wädenswiler Bauernhöfe kann damit die Geschichte bis ins 15. und 16. Jahrhundert zurückverfolgt

werden¹¹. Ja für einzelne Höfe liess sich die Besitzesgeschichte sogar bis ins 13. Jahrhundert zurück erforschen. Ich habe dies 1982 für den Hof Unter Eichen getan und dabei kurz folgendes feststellen können¹²:

Der Hof in der Nähe der Burg Wädenswil gehörte um die Mitte des 13. Jahrhunderts zum Besitz der Freiherren von Wädenswil. Freiherr Rudolf von Wädenswil gab diesen Hof zusammen mit der benachbarten Mühle seiner Tochter Katharina als Ausstattungsgut, als sich diese mit dem Ritter Peter von Hünenberg vermählte. Nach dem frühen Tod ihres Gatten trat Katharina von Hünenberg-Wädenswil im Jahre 1281 in den Konvent des von den Wädenswilern und Hünenbergern begünstigten Klosters Frauenthal an der Lorze ein. Damit ging der Hof Unter Eichen an das Kloster Frauenthal über. Im Juli 1287 verkaufte Rudolf von Wädenswil seine Burg und Herrschaft Wädenswil samt allen Rechten dem Johanniterorden. Die Johanniter waren bestrebt, ihr neues Eigentum zu arrondieren. Dies gelang ihnen durch Rückkauf solcher Güter, die schon vor 1287 aus der Herrschaft der Freien von Wädenswil veräussert worden waren oder andern Grundeigentümern gehörten. 1302 kam auch der Hof Unter Eichen von Frauenthal an Bubikon. Die Johanniter bewirtschafteten ihn nicht selber, sondern verpachteten ihn als Erblehen. 1496 stellte der Komtur des Johanniterhauses Wädenswil für seinen Lehenmann Rudi Isler auf Unter Eichen einen Erblehenbrief aus, der heute noch erhalten ist. Im Jahre 1549 verkaufte der Johanniterorden die Herrschaft Wädenswil mit allen Gütern und Rechten an Zürich. Nun wurde Zürich Lehenherr des Hofes Unter Eichen. 1568 hatte Peter Blattmann den Hof als Erblehen inne. Auch sein Lehenbrief ist erhalten. Blattmanns Sohn Heinrich besass den Hof im Jahre 1599 bereits zu Eigentum. Er konnte ihn jedenfalls in diesem Jahr an Hans und Jagli Zollinger verkaufen, die aus Gstein in der Landvogtei Grüningen nach Wädenswil gezogen waren. Seine Nachkommen erscheinen in den Wädenswiler Grundprotokollen als Eigentümer. Noch heute gehört ein Teil des Hofes einem Herrn Zollinger, einem Nachkommen jener 1599 zugewanderten Zollinger. Der Hof selber heisst heute nicht mehr Unter Eichen, sondern Zollingerhäuser.

Zusammenfassung

Mit Gültbriefen, Grundprotokollen und Zehntenplänen verfügt Wädenswil über ein reiches Material zur Erforschung des Dorfes und einzelner Höfe. Dass diese Quellenlage im Kanton Zürich keinen Einzelfall darstellt, konnte ich bei der Bearbeitung der Ortsgeschichten von Wülflingen¹³ und Veltheim¹⁴ bei Winterthur, aber auch für Männedorf¹⁵ und Uetikon¹⁶ am Zürichsee feststellen.

Anmerkungen

1. Peter Ziegler, "Die Rittmeister und Landschreiber Eschmann und ihr Haus 'Zur alten Kanzlei' in Wädenswil", in: Allg. Anzeiger vom Zürichsee, 17. Januar 1961.
2. Werner Debrunner, "Die Sammlung der Notariatsprotokolle im Staatsarchiv Zürich", in: Zürcher Taschenbuch 1972, Zürich 1971, S. 57-87.
3. StAZ, B XI Wädenswil, Grundprotokoll Bd. 5, S. 364 a, Martini 1736.
4. StAZ, B XI Wädenswil, Grundprotokoll Bd. 7, S. 649.
5. Peter Nüesch, Zürcher Zehntenpläne. Die Zehntenpläne im Staatsarchiv Zürich als Quellen geographischer Forschung, Diss. Zürich 1969.
6. Peter Ziegler, Wädenswil, Bd. 2, Wädenswil 1971, S. 33-35.
7. Peter Ziegler, "Rudolf Diezinger (1770-1847)", in: Allg. Anzeiger vom Zürichsee, 26. September 1962.
8. Ortsmuseum Wädenswil, "Grösse und Classification alles dem trockenen Zehenden unterworfen gewesenen Landes in den fünf Zehendbezirken Eichzehnden, Grosszehnden, Gebisholzzehnden, Opflisauzehnden und Rüti- und Hangenmoszehnden in der Gemeinde Wädenschweil. Nechst der Grösse, Classification u. der damaligen Besitzer eines jeden Stüks desselben. Vermessen und berechnet Anno 1828 bis 1830 durch Rudolf Diezinger, Geometer."
9. Paul Kläui, "Grundeigentum und Lehen im Spiegel der alten

Grundprotokolle", in: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 41. Jg., 1960, Heft 2, S. 65-73.

10. StAZ, B XI Wädenswil, Grundprotokoll Bd. 16, S. 450/451.
11. Peter Ziegler, Wädenswil, Bd. 1, Wädenswil 1982, S. 65-73.
Christian Renfer, Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Bd. 1, Basel 1982, S. 155, 701 (Register).
12. Peter Ziegler, "Vom Hof Unter Eichen und den Zollingerhäusern", in: Jahrbuch der Stadt Wädenswil 1982, Wädenswil 1982, S. 21-39 (mit ausführlichem Quellennachweis).
13. Peter Ziegler, "Wülflingen", in: 305. Neujahrsblatt der Stadtbibliothek Winterthur, 1975, S. 67-69, 162-167.
14. Peter Ziegler, "Veltheim", in: 311. Neujahrsblatt der Stadtbibliothek Winterthur, 1981, S. 44-51.
15. Peter Ziegler, Männedorf, Männedorf 1975, S. 58/59, 83/84, 99-104.
16. Peter Ziegler, Uetikon am See, Uetikon 1983, S. 47/48, 69-75, 81/82.