

Das Katasterwesen der Schweiz

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **3/4 (1884)**

Heft 15

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-11927>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

INHALT: Das Katasterwesen der Schweiz. (Fortsetzung.) — Ueber das „Vial“. Von A. Foeppel. — Les travaux de dragages du Port de Cette et les nouveaux procédés pour la construction des jetées à la mer par M. Merle d'Aubigné, ingénieur à Genève. — Miscellanea: Neuer Geschwindigkeitsmesser für Locomotiven. Eine Strassenbahn mit Seilbetrieb. Electricische Kraftübertragung. Electricische Locomotivlampen. Ueber die Ausführung des deutschen Reichstagshauses zu Berlin. Die Honigmann'sche feuerlose Natron-Locomotive. Stahl-

schienen von 12 Meter Länge. Eine Locomotive neuer Construction. Leuchthurm mit electricischem Licht bei Hell-Gate. Oesterreichischer Ingenieur- und Architecten-Verein; Studienreise nach dem Arlberg. Die electricische Beleuchtung von Dampfschiffen. Der Bahnhof in Innsbruck. Schweiz. Bundesgesetz über das Rechnungswesen der Eisenbahngesellschaften. — Preisausschreiben: Programme de Concours pour 1885 de l'Académie royale de Belgique. — Necrologie: † Emil Tulp. — Vereinsnachrichten.

Das Katasterwesen der Schweiz.

(Fortsetzung.)

Den Impuls zu der 1863 beschlossenen und in einem Zeitraum von 15 Jahren nach dem polygonometrischen System durchgeführten Katastervermessung im Canton *Solothurn* gab der in den Hypothekenbüchern in Folge der vielfachen Zu- und Abschreibungen entstandene Wirrwarr, welchem durch eine theilweise Bereinigung nicht abgeholfen werden konnte. Die Erfahrungen in diesem Canton liefern einen treffenden Beleg für die Behauptung, dass ein Grundbuch nur dann auf die Dauer mit der Wirklichkeit in Contact erhalten werden kann, wenn die Nummern der Grundstücke genau defnirt sind, d. h. wenn Recurs auf eine Landesvermessung mit geometrisch richtiger Grundlage genommen wird. Dem Grund- und Hypothekenbuch, das in besonderen Folien den Activ- und Passiv-Zustand der einzelnen Grundstücke angibt, kommt die grösste Bedeutung zu. Da aber neben diesem Hauptbuche noch Fertigungsprotocoll, Hypothekenprotocoll und Hypothekenjournal geführt werden müssen, so erfordert die Abwicklung der Kanzleigeschäfte bei diesem complicirten Mechanismus viel Arbeit und ein verhältnissmässig zahlreiches Personal. Der Grundsatz der Specialität ist strikte durchgeführt. Unter Anderem sind sogen. Correal-Hypotheken ausgeschlossen.

Eine von den Eigenthümern und Creditgebern ausserordentlich geschätzte Grundbuchordnung, bei der namentlich das Princip der Publicität zur vollsten Geltung gelangt ist, finden wir in *Baselstadt*. Das Grundbuch, ausser welchem keine Kauf-, Pfand- oder Servitutenprotocolle geführt werden, stützt sich auf die in den Jahren 1857 bis 1859 und 1864 bis 1873 nach dem Polygonarsystem erstellten Elaborate, und seine Folien theilen sich in zwei Hauptabschnitte, in das Sachenblatt und das Lastenblatt.

In *Baselland*, welches zwar eine erhebliche Anzahl von Gemeindevermessungen aufweist, die in dem Zeitraum von 1830 bis 1870 ausgeführt wurden, besteht ein gesetzlicher Zwang zu einer allgemeinen Parzellarvermessung nicht; ebensowenig existiren Grundbücher; denn die Kataster der Gemeinden können nicht als solche qualificirt werden.*)

Die Ausführung der durch Gesetz von 1846 vorgeschriebenen Vermessung des Cantons *Schaffhausen* fällt in die Zeit von 1852 bis 1868. Aus der Messtischaufnahme geht der Mangel an durchgreifender Organisation und streng wissenschaftlicher Behandlung hervor. Dagegen ist das bei der Vermarkung befolgte System als ein vortreffliches zu bezeichnen. Das Grundbuch genügt durchaus den Anforderungen des Hypothekerverkehrs.

Die Cantone *Appenzell*, *St. Gallen*, *Graubünden*, *Aargau*, *Thurgau* haben keine Katastergesetze, welche eine allgemeine Parzellarvermessung bedingen, erlassen; die Ausführung der Vermessungen ist in die Facultät der Gemeinden gelegt. Durch ausgedehnte, sorgfältige Triangulationen zweiter und dritter Ordnung ist jedoch in den Cantonen *Aargau* und

*) In diesem Canton treffen wir, so lange er mit *Baselstadt* vereinigt war, selbstverständlich die nämlichen Verhältnisse. Schon in den zwanziger Jahren war eine obligatorische Ausmessung und Katastrirung des Grundbesitzes angeordnet, das Obligatorium aber nach der Revolution resp. Lostrennung sistirt und den Gemeinden freigestellt, von sich aus Vermessungen vornehmen zu lassen. In den Jahren 1830—1870 ist nun auch eine erhebliche Zahl von Gemarkungen vermessen worden, jedoch nicht nach einheitlichem Verfahren und nicht auf sicherer Grundlage; auch Veränderungen wurden nicht nachgetragen, so dass die mit vielen Kosten angefertigten Pläne für die Verwaltung keinen grossen Werth mehr haben — Vermessungspreise pro Juchart 1 Fr. 70 Cts. bis 3 Fr. 60 Cts.

Thurgau einer systematischen Landesvermessung bedeutend vorgearbeitet, und es sind auch bereits mehrere Vermessungen auf dieser Grundlage ausgeführt. Keiner von diesen Cantonen hat sich bis jetzt dem Grundbuchsystem zugewendet.

Im Canton *Tessin* ist grundsätzlich die Vermessung und Schätzung sämmtlicher Liegenschaften durch das Gesetz vom 13. Juli 1845 ausgesprochen; von den 265 Gemeinden sind jedoch nur 180 vermessen und katastrirt. Der Kataster dient indess nur fiscalischen Zwecken. Kauf und Verkauf, Errichtung von Pfandrechten finden im Allgemeinen nach dem Code civil Napoléon statt. Ein Register für Transcriptionen existirt nicht; zum rechtsgültigen Eigenthumsübergang genügt ein blosser notarialischer Act.

Den letzten Schritt zu einer trefflichen Hypothekenverfassung that im Jahr 1882 der Canton *Waadt* durch Erlass des Gesetzes über die Inscription der Realrechte auf Liegenschaften, des Katastergesetzes und Uebergangsgesetzes, nach welchen das Princip der Dinglichkeit des Eigenthums und der Hypothek streng anerkannt und die Eintragung der Servituten vorgeschrieben wird. In den neuen Grundbüchern wird jedem Grundstück zur Aufnahme seines Activ- und Passiv-Zustandes ein Folio eingeräumt. Durch genaue Vorschriften ist für die Evidenzerhaltung dieser Bücher und der neu zu erstellenden Pläne gesorgt.

Von 90 Gemeinden des Cantons *Wallis* sind nur 15 vermessen und in rationeller Weise katastrirt.

Obwol diese Kataster im Grundverkehr vortheilhaft verwendet werden könnten, so haben sie, wie die unzuverlässigen Kataster der übrigen Gemeinden, nur Steuerzwecken zu dienen und werden im Grundverkehr ignorirt. Eigenthum kann durch blossen Vertrag übergehen; die Transcription im Grundprotocoll ist nicht vorgeschrieben, dient jedoch zum Schutze gegenüber Ansprüchen Dritter. Ebenso kann die Hypothek Dritten gegenüber nur durch die Einschreibung behauptet werden.

Der Kataster des Cantons *Genéve* basirt auf einer genauen Vermessung vom Jahre 1841 und wird im Gegensatz zu der Organisation von *Freiburg* und *Neuenburg* nicht von den Hypothekarbeamten geführt. Zu beklagen ist nur, dass das Hypothekarsystem noch nicht auf die Realordnung gegründet ist.

Diese Darlegung, welche des gebotenen Raumes wegen auf Vollständigkeit nicht Anspruch machen kann, recapitulirend, finden wir:

Die Dinglichkeit*) des Eigenthums und der Hypothek ist in fast allen Gesetzgebungen mit mehr oder weniger

*) Die Dinglichkeit der Hypothek wird in dem Gutachten des Justizcollegiums des Cantons *Baselstadt* in folgender lichtvollen Weise begründet:

„Wir benützen den Satz unserer Gerichtsordnung, wonach ein Gläubiger, wenn ihm Fahrhabe zum Pfand verschrieben worden, dennoch den Schuldner nicht hindern kann, diese gleiche verschriebene Fahrhabe später zu veräussern oder einem andern Gläubiger zu verpfänden und in Besitz zu geben, oder wenn er etwa ausnahmsweise ihn hindern könnte, wenigstens dann, wenn der Schuldner die Pfandsache einem andern Gläubiger schon übergeben hat, nichts gegen diesen andern Gläubiger thun kann, um die Sache an sich zu bringen. Das heisst nun in der Juristensprache: der Gläubiger habe aus Pfandverschreibung bloss ein persönliches Recht an den Schuldner, nicht ein Recht auf die Sache selbst, sei diese, in wessen Händen sie sich auch befinden möge. Könnte er diesen Griff auf die Sache selbst ausüben, so hätte er an der Sache ein dingliches Recht, d. h. sein Recht würde sich nicht allein auf die Person des Schuldners beschränken, sondern auf dessen Vermögen ausdehnen. Umgekehrt: habe ich mir von meinem Schuldner das Pfand nicht nur verschreiben lassen, sondern er hat es mir in meine Hände übergeben, ich habe mir ein Faustpfand erworben, so kann ich mein Recht an dieses Pfand festhalten, und vertheidigen

Schärfe ausgesprochen; dagegen sind nur in wenigen Cantonen die drei Principien der Publicität, der Specialität und der Priorität der Hypotheken, diese Grundsäulen einer guten Hypothekarordnung, mit aller Consequenz durchgeführt. Eigentliche Grund- und Hypothekenbücher, welche auf diesen Grundsätzen und auf einer Parzellarvermessung beruhen, welche ferner eine übersichtliche Darstellung des Grundbesitzes und der Belastungen der einzelnen Parzellen geben, weisen nur die Cantone Freiburg, Solothurn, Baselstadt, Schaffhausen, Waadt, Neuenburg und Genf auf, wobei zwar zu bemerken ist, dass Waadt und Genf erst in Zukunft, nach Ausführung der bereits beschlossenen oder angebahnten Reformen mit voller Berechtigung in die genannte Kategorie eingereiht werden können.

gegen wen es auch sei, dem es nur verschrieben ist, ja gegen den Schuldner selbst, wenn er es zurück fordert; ich habe daran ein dingliches Recht. Es ergibt sich aus dieser Unterscheidung, dass ein Vertrag für sich allein nicht ein dingliches Recht gibt, sondern dass dazu mehr erforderlich ist. Denn wenn auch der Schuldner mir das Pfand so verschrieben hätte, dass es ebenso viel bedeuten sollte, als wäre es ein Faustpfand, und dass ich es jeden Augenblick von einem dritten Besitzer verlangen könne, und es ist einmal von ihm später einem andern Schuldner verpfändet worden, so hilft der Vertrag, wenn er noch so bestimmt lautet, mir nichts. Der Jurist sagt dann: „das persönliche Recht wirke nicht gegen Dritte, nur das dingliche.“ Ebenso, wenn mir ein Haus im Hypothekenbuch verpfändet ist, und der Schuldner verkauft das Haus einem andern, der nicht mein Schuldner ist, so sehe ich diesem Vertrag ruhig zu und behalte die Hände im Schooss. Denn der Griff auf das Haus bleibt für mich offen, auch wenn ein Anderer sein Eigenthümer ist. Ich habe an das Haus ein dingliches Recht zu dem persönlichen Anspruch an meinen Schuldner, den Verkäufer. Zahlt er mich nicht, so ist zwar der Käufer mein Schuldner nicht, aber dessen Haus haftet mir unverändert. Aehnlich bei den sogenannten Servituten ist der Inhaber eines Grundstückes gehalten, die darauf ruhende Beschwerde zu dulden, habe er den betreffenden Vertrag abgeschlossen oder ein anderer. Hat sein Vorgänger ein Wegrecht gestattet oder einen Wassergraben, so kann er den Weg nicht verlegen, das Wasser nicht hemmen. Das Recht des Ansprechers ist ein dingliches, kein persönliches. Sehr merkwürdig ist nun, dass, während in dieser Richtung der Begriff der Dinglichkeit und ihr Gegensatz gegen die Persönlichkeit eines Rechtsverhältnisses allgemein und auch hier einleuchtet, gerade bei dem vorzugsweise dinglichen Recht, dem Eigenthum, diess nicht der Fall ist. Und doch, wie das verschriebene Pfand Dritten gegenüber nichts hilft, wenn sie Besitzer sind, so wenig hilft das nur zugesagte Eigenthum, auch wenn ein Kaufbrief vorliegt, Dritten gegenüber, wenn sie Besitzer geworden sind. Und gerade so gut, als der Schuldner heute ein Fahrnisstück an einen Gläubiger verschrieben und morgen dasselbe Stück dem andern verschreiben kann, ohne dass der erste Gläubiger etwas dagegen vermag, so kann der Eigenthümer heute eine Liegenschaft einem Freunde verkaufen und morgen gültig dieselbe im Hypothekenbuche einem Gläubiger zu Pfand versetzen. Aus allem dem Gesagten ist in wenig Worten das Ergebniss: „das Eigenthum ist nicht zu verwechseln mit dem Vertrag der es begründet, es ist davon getrennt zu denken.“

Nach Mascher „Das deutsche Grundbuchwesen“ wird unter *Publicität* die Möglichkeit verstanden, von dem Zustande eines Grundstückes, wegen eines ökonomischen und rechtlichen Interesses, Einsicht nehmen und daraus materielle Verpflichtungen herleiten zu können, besser noch die Möglichkeit, aus dem Hypothekenbuche von allen Verhältnissen Kenntniss zu erhalten, die von entscheidendem Einfluss auf jedes etwa abzuschliessende, das Grundeigenthum und den Realcredit betreffende Rechtsgeschäft sein können. Das *Specialitätsprincip* ist eigentlich nur eine Consequenz des Publicitätsprincips. Sie ist aber von solcher Wichtigkeit, dass diesem Princip neben dem der Publicität in der Hypothekengesetzgebung ein selbstständiger Platz eingeräumt werden muss.

Unter *Specialität* wird die gesetzliche Möglichkeit verstanden, nach dem Sicherheitsobjecte und dem Geldwerth schätzbare, gegenwärtige und künftige dingliche Verpflichtungen in das Hypothekenbuch eintragen lassen zu können, woraus folgt, dass

1. eine Hypothek lediglich auf einem speciellen Grundstück haften muss, und
2. dass dieselbe nur für Geldsummen erworben werden kann, deren Betrag ziffermässig angegeben ist.

Nur 8 von den 25 Cantonen, nämlich Bern, Freiburg, Solothurn, Baselstadt, Schaffhausen, Waadt, Neuenburg und Genf haben die Parzellarvermessung gesetzlich vorgeschrieben und zum Theil ausgeführt.

Die Schweiz steht daher auf diesem Zweige der Staatswirthschaft hinter den Nachbarstaaten noch sehr zurück.

Sollen nun nicht auch fernerhin wichtige Culturinteressen vernachlässigt werden; soll vielmehr für die Sicherung des Eigenthums und des Realcredits, für die Zwecke einer geordneten Land- und Forstwirthschaft, für bauliche Bedürfnisse, für eine Arealstatistik, — ohne welche jede andere Statistik in der Luft hängt etc. — einmal die nöthige geometrische und gesetzliche Grundlage geschaffen, und sollen nicht bedeutende Geldsummen für Localvermessungen mit precärer geodätischer Grundlage und vorübergehendem Werthe ausgegeben werden, so muss die Schweiz den auf diesem Gebiete vorgeschrittenen Cantonen und Staaten allen Ernstes nacheifern. (Schluss folgt.)

Ueber das „Vial“.

Von A. Foeppl.

In den nachfolgenden Zeilen möchte ich einem Begriffe wissenschaftlich näher treten, der wol jedermann geläufig ist, ohne dass er jedoch meines Wissens bisher streng definiert worden wäre.

Ich meine den Begriff des Mittelpunktes oder Centrums, oder wie man auch sagt, des Schwerpunktes einer Stadt. Die ungefähre Lage dieses Mittelpunktes, welche in jeder Stadt zugleich die sogenannte Geschäftslage zu sein pflegt, lässt sich ja wohl stets angeben und zwar durch blosser Schätzung. Nach raschem Anwachsen einer Stadt, wenn die Erweiterung nach verschiedenen Seiten ungleichmässig erfolgte, wird aber das Urtheil über die Verschiebung, welche der Mittelpunkt erlitten haben soll leicht schwankend und die Bewohner verschiedener Stadtviertel pflegen hierüber je nach ihrem Interessenstandpunkte verschiedener Meinung zu sein.

In solchen Fällen kann es von Nutzen sein, den Mittelpunkt durch Rechnung festzustellen. Dazu ist aber vor allen Dingen nöthig, sich darüber Klarheit zu verschaffen, was man denn nun eigentlich unter dem Centrum der Stadt zu verstehen habe. Sehr verbreitet dürfte wol die Ansicht sein, dass man als solches den Schwerpunkt (im Sinne der Mechanik) zu verstehen habe. Ich kann mich dieser Ansicht nicht anschliessen, *verstehe vielmehr unter dem Centrum den zugänglichsten Punkt einer Stadt*, in dem Sinne, in welchem ich dies jetzt näher definiren werde.

In irgend einem Hause einer Stadt mögen m Bewohner sein. Der Weg, der von diesem Hause nach irgend einem Punkte A der Stadt führt, habe die Länge r . Das Product mr gibt an, wie viel Weg alle Bewohner dieses Hauses im Ganzen zurückzulegen haben, um nach A zu gelangen. Ich denke mir für jedes Haus dieses Product berechnet und daraus die Summe gebildet. Den hierbei erhaltenen Werth $V = \sum mr$ nenne ich das Vial des Punktes A .

Offenbar bildet das Vial ein genaues Mass für die Zugänglichkeit des Punktes A von allen Theilen der Stadt aus. Der zugänglichste Punkt ist jener, für welchen das Vial zum Minimum wird. Er ist der eigentliche Stadt-Mittelpunkt und soll hier das Vial-Centrum genannt werden.

Punkte gleichen Vials kann man sich durch Linien verbunden denken, die man als äquivalente Curven oder kürzer als Vial-Curven bezeichnen kann. Mehrere solcher Linien würden in gewissen Abstufungen in den Stadtplan eingezeichnet ein ähnlich anschauliches Bild von der relativ günstigen Lage einzelner Stadttheile geben, als etwa die Höhenschichtenlinien Rechenschaft geben von der Terraingestaltung.

Es ist klar, dass das Vial-Centrum sowie alle Vial-Curven eine wesentliche Verschiebung erleiden können bei