Zeitschrift: Schweizerische Geometer-Zeitung = Revue suisse des géomètres
Herausgeber: Schweizerischer Geometerverein = Association suisse des géomètres
Band: 11 (1913)
Heft: 10

Artikel: Die Bedeutung der Pläne im Grundbuch
Autor: Aeby
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-182634

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: 15.07.2025

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

Sektion Zürich-Schaffhausen.

Die ordentliche Herbstversammlung findet am 26. Oktober 1913, nachmittags 3 Uhr, im Restaurant zur Linde in Höngg statt. Die Wichtigkeit der Haupttraktanden, Einführungskurs für Grundbuchgeometer und Taxationsangelegenheiten, lassen einen zahlreichen Besuch erwarten. Noch nicht der Sektion angehörige Kollegen werden freundlich eingeladen, an der Versammlung teilzunehmen.

Zürich, / *Seebach,* den 12. Oktober 1913.

Der Vorstand.

Die Bedeutung der Pläne im Grundbuch.

Vortrag, gehalten von Dr. jur. Aeby an der Jahresversammlung des Schweiz. Geometervereins in Freiburg am 8. Juni 1913.

1. Welche Stellung nehmen die Pläne im Grundbuch ein?

Die Einführung des neuen Schweiz. Zivilgesetzbuches hat in den meisten Kantonen die hergebrachte rechtliche Stellung des Grundeigentums geändert und ein neues System gebracht. Statt der in den welschen Kantonen der Schweiz bestehenden Katastereinrichtung und dem in einigen deutschen Kantonen angenommenen Fertigungssystem hat das neue Gesetz das System des Grundbuches gebracht, welches bis jetzt nur in den Kantonen Waadt, Solothurn und Basel eingeführt war.

Welches sind die Gründe, welche den Gesetzgeber zur Einführung des Grundbuchsystems veranlasst haben? In der gegenwärtigen Zeit, die in allen Gebieten menschlicher Tätigkeit nach Präzision strebt, sei es in der Mechanik oder andern Anwendungsformen der Mathematik, namentlich auch der praktischen Geodäsie, macht sich dieselbe Notwendigkeit der Schärfe und Klarheit gebieterisch auch für die rechtlichen Institutionen geltend. Das Grundbuch hat die Eigenschaft, diese Anforderungen bezüglich der dinglichen Rechte an Immobilien zu erfüllen. Unbedingte Genauigkeit und Zuverlässigkeit sind die charakteristischen Eigenschaften des neuen Systems.

Der Gesetzgeber hat die Absicht, mit Sicherheit zu bestimmen, den Besitzer eines Grundstücks und alle diejenigen Personen, welche an das Grundstück rechtliche Ansprüche, sei es in Form

von Dienstbarkeiten und Grundlasten oder von Pfandrechten haben. Zu diesem Zwecke ist das unbedingte *Prinzip der Eintragung* aufgestellt worden. Kein dingliches Recht kann auf einem Grundstücke geltend gemacht werden, wenn es nicht im Grundbuche eingetragen ist.

Ein zweites Prinzip hat der Gesetzgeber aufgestellt, das *Prinzip der Öffentlichkeit* oder des *öffentlichen Glaubens*, zum Zwecke, für Jedermann das unbedingte Vertrauen in die Angaben des Grundbuches zu sichern, derart, dass ein gutgläubiger Dritter in seinem Vertrauen in die Richtigkeit des Grundbuches auch dann noch geschützt wird, wenn die Angaben desselben sich als ungenau oder falsch erweisen sollten.

Diese beiden Prinzipien der Eintragung und der Oeffentlichkeit beherrschen die ganze Organisation des Grundbuchwesens; die Grundlagen, auf denen sie aufgebaut sind, erheischen indessen einen weiteren Schritt in das Gebiet der Zuverlässigkeit und Genauigkeit. Der Gegenstand, mit dem sich das Grundbuch befasst, das Grundstück, muss so deutlich als immer möglich bestimmt sein. Die Bestimmung der Grundstücke ist verschiedener Art: seit alten Zeiten geschieht sie durch die Vermarkung, die Individualisierung des Grundstückes auf dem Terrain. Das Schweiz. Zivilgesetz musste wie andere Gesetzgebungen an dieser althergebrachten Einrichtung festhalten, d. h. die Bezeichnung der Grenzen der Grundstücke durch Marksteine, Mauern, Graben oder durch natürliche, Hecken, Berggräte, Wasserläufe etc.

Aber seit der Zeit, da die Besitzänderungen an Grund und Boden häufiger wurden, seit der Zeit, da es an der blossen Besitzergreifung nicht mehr genügte, sondern die Erfüllung gewisser Formen verlangte, um den Besitz oder andere Rechte an Grundstücken zu erwerben, machte sich die Notwendigkeit geltend, ausser der Vermarkung noch andere Mittel zu besitzen, um Lage und Grösse der Grundstücke zuverlässig festzustellen.

Zuerst wurden in den Kaufverträgen die Grundstückgrenzen beschrieben: Grenzt nach Norden an die Kantonsstrasse und den Steinbruch, nach Westen ebenfalls an den Steinbruch, nach Osten und Süden an den Talbach. Später kam man dazu, die Grenzbeschreibungen nicht nur in die Kaufverträge niederzulegen, sondern in ein besonderes hiefür angelegtes Register, das *Grundprotokoll*. Die Entwicklung der praktischen Geodäsie erlaubte,

diese öfters ungenauen, unzuverlässigen und schwerfälligen Beschreibungen durch den *Plan* zu ersetzen, d. h. durch die genaue Wiedergabe der Grenzlinien eines Grundstückes.

Diese kurzgefasste Entstehungsart der Pläne zeigt uns direkt den Zweck, dem sie zu dienen haben. Soll das Grundbuch in seinen Teilen den Stand der Grundstücke und der Rechte, die mit ihnen verbunden sind im allgemeinen angeben, so dienen die Pläne als ein wertvoller und wesentlicher Teil desselben zur Hervorhebung der Eigenart, zur Individualisierung der Grundstücke. Sie bilden in diesem Sinne die Grundlage des Systems.

2. Die Spezifikation und die Eintragung der Grundstücke.

Bevor man an irgend ein System der Grundbeschreibung herantreten kann, muss man sich über die Ausdehnung desselben Rechenschaft geben. Die Handänderung einer Besitzung soll nicht eingetragen werden, bevor man sich über die Dienstbarkeiten, welche die Liegenschaft beschweren, vollständig Klarheit geschaffen und festgestellt hat, auf welche Teile sich die daraus entspringenden Rechte beziehen. Diese Aufgabe nennt man die Spezifikation des Grundbesitzes. In welcher Weise hat nun das Schweiz. Zivilgesetzbuch die Spezifikation und die Eintragung der Grundstücke vorgesehen und bezügliche Vorschriften dafür anfgestellt?

Die Individualisierung der Grundstücke geschieht nach den zwei Gesichtspunkten, welche wir bereits erörtert haben: Die Vermarkung auf dem Terrain und die darauffolgende Planaufnahme, als Bestandteile einer Katastervermessung.

Die Grenzbereinigung bildet den ersten Teil der Vermessung. Sie besteht in der Feststellung oder der Revision der Grundstückgrenzen auf dem Terrain. Die Instruktion für die Grundbuchvermessung vom 15. Dezember 1910 enthält die nötigen detaillierten Vorschriften, auf die ich deshalb nicht eintreten muss.

Nach beendigter Grenzfeststellung und Vermarkung werden die Grenzen aufgenommen und auf Grundlage dieser Aufnahme das zweite Element der Sicherung des Grundeigentums, der Plan gewonnen.

Von dieser Zeit an ist das Grundstück individualisiert; es ist ein Rechtsobjekt geworden und muss deshalb in ein besonderes Blatt des Grundbuches aufgenommen werden. Die letztere

Operation nennt man die Eintragung. Die Eintragung der Grundstücke im Grundbuch bildet den ersten Teil der Verordnung des Bundesrates betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910. Es bleibt uns nur noch die Frage zu beantworten, welches die gegenseitige Bedeutung der Pläne und der Grenzen sind, oder um die Frage konkreter zu stellen: Welchen Grad des Vertrauens hat der Gesetzgeber den Grenzen auf dem Felde und den Plänen zugewiesen?

3. Erstreckt sich der öffentliche Glaube des Grundbuches auch auf die Pläne?

Um die Frage zu beantworten, müssen wir uns daran erinnern, was unter dem „Prinzip der Oeffentlichkeit" oder mit anderen Worten dem „öffentlichen Glauben" des Grundbuches zu verstehen ist. Es besteht in der gesetzlichen Vorschrift, dass keine Ungenauigkeit des Grundbuches gegenüber einem gutgläubigen Dritten geltend gemacht werden kann. Ein Beispiel: Ein gewisser Julius Mayer ist im Grundbuche als Eigentümer einer Realität eingetragen, während ein Herr Joseph Müller tatsächlich Eigentümer ist. Ein Dritter, welchem lediglich die Eintragung auf Mayer bekannt ist, kauft das Grundstück. Er ist dann, was man als einen gutgläubigen Dritten bezeichnet; sein Erwerb stützt sich auf die Angaben des Grundbuches, für die Fehler des Grundbuches ist er nicht verantwortlich und deshalb tatsächlich Eigentümer des Grundstückes geworden, das er von Jemandem gekauft hat, der nicht Eigentümer war.

Ist dies Prinzip anwendbar auf alles, was mit dem Grundbuch zusammenhängt? Zuvor hat man sich Rechenschaft darüber zu geben, was das Grundbuch tatsächlich sein soll.

Es wäre ein Irrtum anzunehmen, das Grundbuch sei ein einziges Register, ein Buch, in dem man alle Eintragungen finden könne, welche im Zivilgesetzbuch über die dinglichen Rechte am unbeweglichen Eigentum vorgesehen sind. Im Gegenteil, das Grundbuch besteht aus einer Reihe von Büchern und Dokumenten: Hauptbuch, Tagebuch, Liegenschaftenbeschreibung, Pläne und Hülfsregister: Eigentümerverzeichnis, Pfändungsregister etc.

Diese Bücher und Dokumente haben eine zweifache Eigentümlichkeit: die einen haben Teil an der Wirkung des Grundbuches und namentlich an dem Prinzip der Oeffentlichkeit, wie

ich es soeben geschildert habe, so ohne Zweifel das Tagebuch und das Hauptbuch. Andere dieser Register dienen hauptsächlich der Bequemlichkeit des Publikums, um das Nachschlagen zu erleichtern, wie z. B. das Eigentümerverzeichnis. Man kann sich also nicht auf die Tatsache berufen, dass man eine Liegenschaft gekauft habe von einer Person, die im Eigentümerverzeichnis eingetragen ist nicht aber im Hauptbuch. Diese Hülfsregister bilden keine eigentlichen Bestandteile des Grundbuches.

Die andere der Eigentümlichkeiten einiger dieser Dokumente, hauptsächtich derjenigen, welche einen massgebenden Teil des Grundbuches bilden, liegt darin, dass gewissen Eintragungen in denselben nicht die Wirkung des Grundbuches zusteht. So z. B. kann jemand, welcher ein Grundstück erwirbt und bezüglich des genauen Flächeninhaltes keine Vorbehalte macht, sich nicht auf die Flächenangabe des Grundbuches berufen, wie sie im Hauptbuche angegeben ist, z. B. zwei Hektaren, wenn sie in Wirklichkeit auch beträchtlich kleiner wäre.

Es handelt sich nun darum, die Wirkungen des Prinzips der Oeffentlichkeit zu untersuchen, insoweit es die Pläne betrifft. Sind die Pläne in erster Linie ein wesentlicher Hauptbestandteil des Grundbuches und besitzen sie die Wirkungen desselben, oder sind sie, besser gesagt, nur Hülfsdokumente, wie z. B. das Pfändungsregister? Der deutsche Text des Zivilgesetzbuches gibt uns darüber eine Erklärung, welche aus dem entsprechenden französischen Wortlaut des Art. 942 nicht leicht abzuleiten wäre: „Das Grundbuch *besteht* aus dem Hauptbuch und den das Hauptbuch ergänzenden *Plänen*, Liegenschaftsverzeichnissen, Belegen, Liegenschaftsbeschreibungen und dem Tagebuche.“

Die Pläne bilden deshalb in gleicher Weise wie das Tagebuch und das Hauptbuch einen wesentlichen Bestandteil des Grundbuches; der angeführte Artikel nennt in der Tat die Hülfsregister, wie das Eigentümerverzeichnis und das Pfändungsregister nicht als Teile des Grundbuches.

Schon aus diesem Grunde gebührt den Plänen der öffentliche Glaube des Grundbuches.

Aber man erhebt gegen dieses Argument eine ernsthafte Einwendung, welche in Deutschland beinahe die Mehrheit der Juristen teilen, dass das Prinzip der Oeffentlichkeit nicht für alle Eintragungen des Grundbuches Gewähr biete, sondern nur für

diejenigen, welche ausdrücklich dingliche Rechte und die durch das Gesetz vorgesehenen Angaben betrifft. Die Angaben rein materieller Art, welche das Grundbuch enthält, geniessen nicht den Schutz, welcher sich an dies Prinzip knüpft. So verhält es sich mit den Angaben betreffend die Ausdehnung und Lage, den Flächeninhalt und den Wert eines Grundstückes: der Verkäufer eines Grundstückes ist nicht gehalten, den Käufer zu entschädigen, wenn das Grundstück den im Grundbuch angegebenen Flächeninhalt nicht besitzt, wenn er sich nicht ausdrücklich dazu verpflichtet hat.

Genau so verhält es sich, wird weiter geschlossen, mit den Plänen. Die Pläne enthalten nur Angaben materieller Art und es können ihnen deshalb nicht die Wirkungen des Prinzips des öffentlichen Glaubens zuerkannt werden, wie den Eintragungen im Grundbuch.

Diese Betrachtung hält indessen vor einer ernsthaften Prüfung nicht stand. Die Pläne enthalten nicht ausschliesslich Angaben materieller Art, sie bestimmen, wie wir eben gesehen haben, das Rechtsobjekt als solches. Durch die Planlinien ist das Grundstück individualisiert und wird damit zum Rechtsobjekt.

Der untrüglichste Beweis dafür, dass für die Pläne das Prinzip der Oeffentlichkeit des Grundbuches ebenfalls Gültigkeit hat, liegt darin, dass der Gesetzgeber die Erwerbung von im Grundbuche enthaltenen Grundstücken nicht zulässt, wenn deren Beschreibung mit der im Grundbuche enthaltenen nicht übereinstimmt. Hätte ich z. B. einen Streifen Landes der nach der Vermarkung zu schliessen mein Eigentum zu sein scheint, während 30 Jahren bebaut, so wäre ich dennoch nicht Eigentümer geworden, wenn die Pläne diesen Streifen nicht als mein Eigentum bezeichnen. Also wenn die Pläne nicht an dem öffentlichen Glauben des Grundbuches teilnehmen könnten, so würde nur der Besitzstand und folglich die Verjährung, Streitigkeiten betreffend Eigentumsrecht einer Liegenschaft beseitigen.

Nach all dem Gesagten können wir schliessen, dass für die Pläne das Prinzip der Oeffentlichkeit oder des öffentlichen Glaubens gilt in allem was zur Feststellung der Individualität des Grundstückes gehört, die Bestimmung des Gegenstandes des Grundbesitzes und der anderen dinglichen Rechte.

4. Welchen Anteil haben die Pläne am Prinzip der Oeffentlichkeit?

Wenn nach der Mehrzahl der Kommentatoren des Schweizerischen Zivilgesetzbuches die Pläne Teil haben am Prinzip der Oeffentlichkeit, so ist damit die Frage noch nicht gelöst, in welchem Masse dies angenommen werden soll.

Nach dem Wortlaut von Art. 973 des Zivilgesetzbuches ist derjenige, welcher in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch das Eigentum an einem Grundstück erwirbt, in diesem Erwerbe zu schützen. Wer also in gutem Glauben auf die Pläne, welche einen Bestandteil des Grundbuches bilden, ein Besitztum erwirbt, muss so weit in seinem Erwerbe geschützt werden, als es aus den Plänen, d. h. dem Grundbuche, hervorgeht. Das Grundbuch sagt nicht, dass eine Person bis zu einer gewissen Grenze Eigentümerin sei, wenn eine andere Eigentümerin ist; aber es erklärt, dass die eingeschriebene Person bis zu einem gewissen Grad wirkliche Eigentümerin sei. Wenn ich also, Erwerber in gutem Glauben, ein Grundstück nach den Angaben der Pläne kaufe, so werde ich Eigentümer des Grundstückes, konform den im Plan enthaltenen Grenzlinien, auch dann, wenn dieselben nicht genau sein sollten.

Der Revers der Medaille ist, dass der benachbarte Eigentümer sich an einem Teile seines Grundstückes geschädigt finden wird.

Einige Autoren finden, dass in einem solchen Falle dem Erwerber des Grundstückes nur ein beschränktes Recht zustehe, nämlich eine Erniedrigung des Kaufpreises oder Nichtigkeit des Kaufes zu verlangen. Diese Lösung scheint mir mit dem Prinzip der Oeffentlichkeit in Widerspruch zu stehen. Man weiss dann nicht, auf welche gesetzliche Grundlagen man sich stellen soll, um zu einer andern Lösung zu gelangen, als diejenige des Artikels 973.

Die gleichen Kommentatoren nehmen an, dass nach dem Wortlaute dieses Artikels ein Eigentümer, der nicht im Grundbuch eingetragen sei, sein Eigentumsrecht verlieren könne, wenn ein Dritter in gutem Glauben das in Rede stehende Grundstück von demjenigen erwirbt, auf dessen Namen es im

Grundbuch eingetragen ist. Aehnlich verhält es sich im Falle des Erwerbes auf Grundlage ungenauer Pläne.

Der in solcher Weise geschädigte Eigentümer könnte seine Rechte nur noch gegen den Verkäufer geltend machen, insofern der Verkäufer nicht selbst schon das Grundstück im guten Glauben auf die Richtigkeit der Pläne erworben hat. In einem solchen Falle würde für den geschädigten Eigentümer kaum ein anderer Weg offen stehen, als den verantwortlichen Kanton für den Schaden zu belangen, welcher seinerseits wieder die fehlbaren Beamten zum Schadenersatz verhalten kann.

5. Sind den Vermarkungen im Felde dieselbe Bedeutung wie den Plänen zuzuschreiben?

Wären die Katastervermessungen im ganzen Gebiet der Schweiz beendigt, so würde ich nicht anstehen, die Frage zu verneinen. Aber die Tatsache, dass sich diese Vermessungen sozusagen noch im Anfangsstadium befinden, nötigt mich zur Zurückhaltung. Sehen wir einmal zu, wie sich die Sache in normalem Zustande gestalten würde, unter der Voraussetzung also, dass nach 20 Jahren die ganze Schweiz vermessen sei. Von diesem Gesichtspunkte aus sind die Vorschriften des Zivilgesetzbuches entstanden.

Nachdem wir die Wichtigkeit der Pläne als Bestandteil des Grundbuches, mit dem sie das Prinzip der Oeffentlichkeit verbindet, besprochen haben, kann die Frage, ob die Vermarkungen auf dem Felde von eben so grosser Bedeutung sind, als erledigt betrachtet werden. Vor allem aus würde es keiner rechtlichen Fiktion gelingen, für diese äusserlichen Zeichen der Eigentumsbegrenzung in den Institutionen des Grundbuches eine Stelle zu schaffen. Dem Grundbuch allein aber gebühren die ausserordentlichen Vorrechte, welche das Prinzip der Oeffentlichkeit verleiht.

Aber die allem andern vorausgehende Erwägung, welche den äusserlichen Zeichen der Grenzfeststellungen die Bedeutung abspricht, die den Plänen zukommt, geht dahin, dass zwei Einrichtungen, welche dem gleichen Zwecke dienen, nicht notwendig dieselbe Beweiskraft zukommt. Gerade deshalb hat der Gesetzgeber im Art. 668 (Z.-G.-B.) ausdrücklich bestimmt, dass in Fällen von Nichtübereinstimmung zwischen den

Grenzen auf dem Plan und auf dem Terrain die Richtigkeit der erstern, also der Pläne, vorausgesetzt werden solle. Art. 668 lautet:

„Die Grenzen werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstück selbst angegeben. Widersprechen sich die bestehenden Grundbuchpläne und die Abgrenzungen, so wird die Richtigkeit der Grundbuchpläne vermutet.“

Dieser Artikel hat nicht nur Bezug auf den Fall, wo es sich um eine Erwerbung im guten Glauben handelt; er findet gleicherweise Anwendung auf benachbarte Besitzer, wenn auch keine Erwerbung durch einen Dritten stattgefunden hat.

Nehmen wir an, es sei in einer Gemeinde eine Feldbereinigung durchgeführt worden. Einige Zeit nach dem Abschlusse derselben bemerkt ein Besitzer, dass die Planlinien mit der Feldvermarkung nicht übereinstimmen. Er verlangt die Richtigstellung der Grenzen. In der Vornahme der Grenzverifikation werden aber die Grenzlinien des Planes als richtig vermutet und es ist Aufgabe des Klägers, den Nachweis für die Richtigkeit der Feldvermarkung zu erbringen. Das wird er mit allen Mitteln versuchen.

Nichts kann die ausserordentliche Wichtigkeit des Oeffentlichkeitsprinzipes besser zum Verständnis bringen, als die Vergleichung mit dem schon erwähnten Falle, in dem der Eigentümer, sich auf die Pläne stützend, sein Grundstück an einen Erwerber von gutem Glauben veräussert hat. Letzterer ist in seinem Erwerb im vollen Umfange der Plangrenzen geschützt und der geschädigte Nachbar hat nur ein Rückgriffsrecht an denjenigen, welcher das Grundstück an den Dritten von gutem Glauben übergeben hat, eventuell gegen den Staat.

Ist aber die Katastervermessung in dem Kreise, wo sich das Grundstück befindet, um das es sich handelt, noch nicht vollständig durchgeführt, so sind die Grenzlinien auf dem Felde massgebend. Kann dann dieses Vorrecht der Vermarkung durch Gegenbeweise vernichtet werden?