

# Die grundbuchliche Behandlung von Güterzusammenlegungen insbesondere im Kanton Bern

Autor(en): **Tschanz, O.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessungswesen und  
Kulturtechnik = Revue technique suisse des mensurations et  
améliorations foncières**

Band (Jahr): **34 (1936)**

Heft 11

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-195979>

## **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.

SCHWEIZERISCHE  
**Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik**

ORGAN DES SCHWEIZ. GEOMETERVEREINS

Offiz. Organ der Schweiz. Gesellschaft für Kulturtechnik / Offiz. Organ der Schweiz. Gesellschaft für Photogrammetrie

**Revue technique suisse des mensurations et améliorations foncières**

ORGANE DE LA SOCIÉTÉ SUISSE DES GÉOMÈTRES

Organe officiel de l'Association Suisse du Génie rural / Organe officiel de la Société Suisse de Photogrammétrie

Redaktion: Dr. h. c. C. F. BAESCHLIN, Professor, Zollikon (Zürich)

Ständ. Mitarbeiter f. Kulturtechnik: Dr. H. FLUCK, Dipl. Kulturing., Villa Lepontia, Bellinzona-Ravecchia

Redaktionsschluß: Am 1. jeden Monats

Expedition, Inseraten- und Abonnements-Annahme:

BUCHDRUCKEREI WINTERTHUR VORMALS G. BINKERT, A.-G., WINTERTHUR

<p style="text-align: center;"><b>No. 11 • XXXIV. Jahrgang</b> der „Schweizerischen Geometer-Zeitung“ Erscheinend am zweiten Dienstag jeden Monats <b>10. November 1936</b> Inserate: 50 Cts. per einspaltige Nonp.-Zeile</p>	<p style="text-align: center;"><b>Abonnements:</b> Schweiz Fr. 12.—, Ausland Fr. 15.— jährlich Für Mitglieder der Schweiz. Gesellschaften für Kulturtechnik u. Photogrammetrie Fr. 9.— jährl. Unentgeltlich für Mitglieder des Schweiz. Geometervereins</p>
---	---

## Die grundbuchliche Behandlung von Güterzusammenlegungen insbesondere im Kanton Bern.

Von *O. Tschanz*, kant. Grundbuchinspektor, Bern.

Referat, gehalten am Vortragskurs des Bern. Geometervereins, Febr. 1936.

Es empfiehlt sich, einleitend kurz darzutun was man unter Grundbuch versteht und welchem Zweck es dient.

Das Grundbuch — wir sprechen hier vom schweizerischen Grundbuch — besteht aus dem Hauptbuch, den dieses ergänzenden Plänen, den Belegen und dem Tagebuch.

Im Hauptbuch erhält jedes Grundstück ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer. Von den sogenannten Kollektivblättern, auf denen mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers zusammengefaßt sind, soll hier nicht die Rede sein.

Als Grundstücke sind die Liegenschaften, die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken und die Bergwerke anzusehen, Art. 943 ZGB.

Auf dem Hauptbuchblatt sollen wir finden, wer Eigentümer eines solchen Grundstückes ist, die Dienstbarkeiten und Grundlasten, die mit dem Grundstück verbunden sind oder die darauf ruhen, die Pfandrechte mit denen es belastet ist, die vorgemerkten, im Gesetz abschließend erwähnten persönlichen Rechte, denen dingliche Wirkung verliehen werden kann und verliehen werden soll, und die Anmerkungen, wie z. B. Zugehör, Triangulations- und andere Vermessungszeichen.

Der Zweck des Grundbuches besteht darin, dem Rechtsverkehr mit Grundstücken größtmögliche Sicherheit zu verschaffen. Dieser Zweck wird erreicht durch die Eintragung aller dinglichen Rechte und Lasten im Hauptbuch. Die Entstehung der dinglichen Rechtsverhält-

nisse wird durch diesen Eintrag begründet und ihre Rangfolge richtet sich nach dem Eintragungsdatum. Ihre Wirkung beginnt aber schon mit der Einschreibung im Tagebuch, die sofort nach dem Eingang beim Grundbuchamt zu erfolgen hat.

Mit den dinglichen Rechten, vor allem dem Eigentumsübergang, z. B. bei Todesfall, der sich kraft Gesetz ohne Grundbucheintrag vollzieht, wollen wir uns nicht befassen. Es mag immerhin darauf hingewiesen sein, daß der Erwerber auch in diesen Fällen über das Grundstück erst nach erfolgter Eintragung in das Grundbuch verfügen kann, Art. 656 ZGB.

Dem gleichen Zweck dient die Oeffentlichkeit des Grundbuches, Art. 970 ZGB. Das Gesetz geht indessen nicht soweit, daß jedermann vom Grundbuch ohne jede Einschränkung Einsicht nehmen kann. Nur wer ein Interesse glaubhaft macht, kann verlangen, daß ihm näher zu bezeichnende Blätter samt den zugehörigen Belegen in Gegenwart eines Grundbuchbeamten vorgewiesen, oder daß ihm Auszüge aus solchen angefertigt werden.

Endlich dienen dem nämlichen Zweck die Bestimmungen, welche den Eintragungen in das Grundbuch negative und positive Rechtskraft verleihen. Soweit für die Begründung eines dinglichen Rechts die Eintragung in das Grundbuch vorgesehen ist, besteht dieses als dingliches *nur*, wenn es aus dem Grundbuch ersichtlich ist, Art. 971 ZGB. Andererseits ist, wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, in diesem Erwerbe zu schützen, Art. 973 ZGB.

Diese Grundsätze gelten auch für die grundbuchliche Behandlung von Güterzusammenlegungen.

Betrachten wir kurz deren *Voraussetzungen*.

1. Nur eine *Rechtspersönlichkeit* kann Rechte erwerben und Pflichten eingehen; wo diese Voraussetzung fehlt, müßte eine Anmeldung vom Grundbuchamt zurückgewiesen werden.

Eine solche Rechtspersönlichkeit wird im Kanton Bern eine Flurgenossenschaft, die eine Güterzusammenlegung bezweckt erst dann, wenn deren Statuten, Plan und Kostenvoranschlag vom Regierungsrat genehmigt worden sind (vgl. Art. 93 EG. zum ZGB.). In jüngerer Zeit hat z. B. eine Flurkommission eine Güterzusammenlegung angemeldet, ohne diese Genehmigung erwirkt zu haben. Die Anmeldung mußte daher abgewiesen und die Kommission eingeladen werden, nachträglich noch Statuten, Plan und Kostenvoranschlag dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Gemäß Art. 703 ZGB. ist die Zusammenlegung von Wald und landwirtschaftlichen Gütern nicht ausschließlich solchen Genossenschaften vorbehalten. Können sich alle in Frage kommenden Grundeigentümer einigen, so ist die Bildung einer Flurgenossenschaft nicht erforderlich; doch wird eine solche Einigung und eine zweckmäßige Zusammenlegung, ohne Beitrittszwang und Bildung einer Genossenschaft, in der Regel nicht zu erreichen sein.

2. Eine weitere Voraussetzung ist der Nachweis, daß das Unternehmen vollendet sei. Wo eine Flurgenossenschaft nach den Bestimmungen des bernischen Einführungsgesetzes zum ZGB. in Frage steht, bedarf der Flurplan mit der neuen Einteilung, nach erfolgter Verifikation durch das kant. Vermessungsamt und nach Erledigung der während der 30tägigen Auflagefrist eingegangenen Einsprachen, der regierungsrätlichen Genehmigung.

Ich muß hier auf die bewußt verschiedene Erledigung von Einsprachen hinweisen, die einerseits gegen Statuten, Plan und Kostenvoranschlag und andererseits gegen die neue Einteilung der Grundstücke eingereicht werden. Jene hat grundsätzlich der Regierungsrat zu erledigen, es sei denn, er verweise die Einsprecher auf die gerichtliche Geltendmachung ihrer Ansprüche; diese sind zu erledigen, bevor die Neueinteilung mit den übrigen Akten dem Regierungsrat unterbreitet werden.

Es ist nicht einfach aus den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen eine Erklärung für diese Verschiedenheit zu finden. Sowohl Streitigkeiten, die bei der Errichtung einer Flurgenossenschaft entstehen, wie Streitigkeiten, die sich aus dem Unternehmen unter den Beteiligten ergeben, sind erstinstanzlich durch den Regierungsrat zu entscheiden, Art. 87 und 99 des zit. EG. zum ZGB. Daraus könnte man ableiten, auch die Einsprachen gegen Statuten, Plan und Kostenvoranschlag dürften zunächst vom Regierungsrat beurteilt werden. Wenn dies heute anders ist, d. h. diese Einsprachen vom Regierungsrat zu behandeln sind, so vielleicht deshalb, weil dem Unternehmen möglichst bald die gesetzliche Grundlage, die Rechtspersönlichkeit gegeben werden soll. Rechtlich sind die Organe der Genossenschaft erst dann dazu berufen, Beschlüsse im Sinne der ihnen in den Statuten eingeräumten Befugnis zu fassen, wenn Statuten, Plan und Kostenvoranschlag genehmigt sind. In der Praxis erfolgt denn auch die Schätzung der Grundstücke und die Feststellung des ihnen aus dem Unternehmen erwachsenden Nutzens erst nachdem die Genossenschaft das Recht der Persönlichkeit erhalten hat.

3. Die letzte, dritte Voraussetzung ist die öffentliche Beurkundung dieser neuen Flureinteilung durch einen praktizierenden bernischen Notar.

Der *Inhalt dieser öffentlichen Urkunde* ist nach gemachten Feststellungen nicht immer derselbe. Einzelne Urkundspersonen, die mit dem Unternehmen mehr oder weniger eng verbunden waren, schildern einleitend die Entstehung und die Art der Durchführung des ganzen Unternehmens und fügen der Urkunde, zum bessern Verständnis des Geschriebenen, Photographien bei. Andere lassen vielleicht Notwendiges, so z. B. bestehende Dienstbarkeiten, weg.

Notwendiger Inhalt der Urkunde ist jedenfalls folgendes:

1. *Einleitend* ist, wenn es sich um eine Flurgenossenschaft handelt, die Bezugnahme auf den Regierungsratsbeschluß erforderlich, durch welchen der Genossenschaft das Recht der Persönlichkeit verliehen

wurde. Ferner ist darauf hinzuweisen, daß die Auflage im Sinne von Art. 97 Einf.Ges. zum ZGB. erfolgt, die Einsprachen erledigt und die neue Einteilung durch den Regierungsrat genehmigt worden sei.

2. Dieser Einleitung folgt die *Beschreibung der in das Unternehmen einbezogenen Grundstücke*. Hier ist auseinanderzuhalten:

a) *Die Beschreibung des Grundstückes*, wobei die dem gleichen Eigentümer gehörenden Grundstücke zusammenzufassen und abgesehen vom Namen des Eigentümers, die Grundbuchblatt-Nummer, die Ortsbezeichnung, die Fläche und die Art der Erwerbung anzugeben sind. Die Beschreibung ist so zu halten, daß die Grundstücke mit den im Grundbuch beschriebenen ohne weiteres identifiziert werden können.

b) *Die Dienstbarkeiten und Grundlasten*. Diese sind, entgegen der bisherigen Uebung, nicht zweimal wiederzugeben, einmal bei der Beschreibung des alten Besitzstandes und dann nach erfolgter Zusammenlegung unter dem Abschnitt betr. hinfällig gewordener und zu löschender Dienstbarkeiten auf den neuen Grundstücken. Die Urkundsperson hat sich allerdings sämtliche auf den alten Grundstücken, nach dem Grundbuch bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten zu notieren. Aber die Urkunde wird wesentlich kürzer und übersichtlicher, wenn in einem besondern Abschnitt geschrieben steht, welche Dienstbarkeiten und Grundlasten zu löschen sind. Bei der Beschreibung des neuen Besitzstandes ist dem Grundbuchamt anzugeben, welche der bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten zu übertragen sind und auf welche Grundstücke.

Die Organe der Flurgenossenschaft sind grundsätzlich nicht zuständig, beschränkt dingliche Rechte löschen zu lassen. Ihre Kompetenz bezieht sich einzig auf die Feststellung, welche Rechte — und zwar werden es vor allem Wegrechte sein — durch die Neueinteilung und die Anlage neuer Wege hinfällig werden. Sie können beantragen, diese Rechte, sofern sie mit dem Unternehmen zusammenhängen und in dieses einbezogene Grundstücke betreffen, zu löschen. Gegebenenfalls kann ein Belasteter, unter Bezugnahme auf Art. 976 ZGB. die Löschung verlangen.

Die Löschung anderer beschränkt dinglicher Rechte ist im allgemeinen nur möglich mit schriftlicher Zustimmung der Berechtigten.

c) *Die Grundpfandrechte*. — Bei Güterzusammenlegungen, die unter Mitwirkung oder Aufsicht öffentlicher Behörden durchgeführt werden, sind die Grundpfandrechte, die auf den abzutretenden bzw. auf den in das Unternehmen einbezogenen Grundstücken haften, im bisherigen Range auf die zum Ersatze zugewiesenen Grundstücke zu übertragen. Tritt ein neues Grundstück an die Stelle von mehreren alten, die für verschiedene Forderungen verpfändet, oder von denen nicht alle belastet sind, so werden die Pfandrechte unter tunlichster Wahrung ihres bisherigen Ranges auf das Grundstück in seinem neuen Umfange gelegt, Art. 802 ZGB.

Diese Vorschrift bedingt nicht, daß die Grundpfandrechte in der Urkunde zweimal aufgeführt werden. Hinfällig werden keine infolge

der Güterzusammenlegung, es genügt, wenn sich die Urkundsperson alle im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte notiert und bei der Beschreibung des neuen Besitzstandes angibt, was von denjenigen, welche z. B. das alte Grundstück, Grundbuchblatt Nr. 374 belasten, auf das neue Grundstück zu übertragen seien.

d) *Für Vor- und Anmerkungen* gilt das unter den lit. b) und c) Gesagte. Ihre zweimalige Wiedergabe in der Urkunde ist nicht erforderlich.

3. In einem besondern Abschnitt ist zusammenzufassen, was von den beschränkt dinglichen Rechten und gegebenenfalls von persönlichen Rechten, die vorgemerkt wurden, sowie von allfälligen Anmerkungen dahingefallen oder zu löschen sei.

In diesen Abschnitt werden auch diejenigen Löschungen einzu beziehen sein, die nur gestützt auf schriftliche Zustimmungen der Berechtigten vorgenommen werden können.

Damit schafft sich der Notar die notwendige Uebersicht, was auf die neuen Grundstücke zu übertragen bleibt. Der Grundbuchverwalter wird vorerst, wenn die Ausweise vollständig sind, diese Löschungen vornehmen, und nachher werden ihm die beschränkt dinglichen Rechte, sowie die Vor- und Anmerkungen bleiben, die er in der Urkunde unter dem Abschnitt "Beschreibung des neuen Besitzstandes" finden und die er auf ein für die neuen Grundstücke anzulegendes Grundbuchblatt einzutragen hat.

4. Diesem Abschnitt folgt sodann

*die Beschreibung des neuen Besitzstandes.*

Die Urkundsperson hat sich selbstverständlich an die Angaben der Organe der Flurgenossenschaft zu halten und diese ihrerseits hat von der neuen Flureinteilung auszugehen, wie sie vom Regierungsrat sanktioniert worden ist.

Was dem einen der Beteiligten zugewiesen wurde, ist zusammenzufassen.

Hiebei hat man auch hier auseinanderzuhalten:

a) *Die Beschreibung des Grundstückes.* Anzugeben ist dessen Flächeninhalt, die Kulturart, allfällige Gebäude, welche auf dem Grundstück stehen und die Ortsbezeichnung. Die neuen Grundstücksnummern müssen dort wo die Güterzusammenlegung nicht die ganze Gemeinde erfaßte, im Einvernehmen mit dem Grundbuchamt gewählt werden.

Ich setze als selbstverständlich voraus, daß jedem der Beteiligten, anstelle der bisherigen, neue Grundstücke zugeteilt werden. Andererseits verweist das bernische Einführungsgesetz zum ZGB. auf die Möglichkeit einer Entschädigung in Geld. Diese darf indessen, abgesehen von der Ausgleichung kleiner Wertunterschiede, nur stattfinden, wenn kleine Bodenstücke ohne geeigneten Ersatz abzutreten sind.

Die weitere damit zusammenhängende Frage, ob auch einem Eigentümer, der kein Grundeigentum im Zusammenlegungsgebiet hatte, ein Grundstück zugeteilt werden könnte, ist bereits verneinend beantwortet

worden. Man hat mit Recht hervorgehoben, ein solcher Eigentümer stehe außerhalb der Genossenschaft, die Zuteilung von Zusammenlegungsgebiet wäre nichts anderes als ein Kaufvertrag, und zum Abschluß solcher Verträge seien die Organe einer Flurgenossenschaft nicht zuständig.

Würde eine Urkunde doch eine solche Zuteilung enthalten, so hätte der Grundbuchverwalter die daherige Anmeldung abzuweisen.

b) *Dienstbarkeiten und Grundlasten.*

In einem ersten Unterabschnitt ist zunächst anzugeben, was hinfällig geworden und zu löschen sei. Ich verweise diesbezüglich auf Ziff. 2 lit. b). Die Organe der Genossenschaft werden von Fall zu Fall zu prüfen haben, ob und inwieweit sie zur Löschung von solchen beschränkt dinglichen Rechten zuständig sind.

Der Grundbuchverwalter wird seinerseits vorerst diese Löschungen vornehmen.

Im zweiten Unterabschnitt soll er diejenigen Dienstbarkeiten und Grundlasten finden, die auf die neuen Grundstücke zu übertragen sind. Steht ein Nutznießungsrecht in Frage, so wird zu prüfen sein, ob das Recht, wenn es auf das neue Grundstück übertragen wird, eine weitergehende Last darstelle als die bisherige. Auch andere Dienstbarkeiten können eine derartige Prüfung erfordern. Ich verweise insbesondere auf Quellenrechte, die das Recht in sich schließen, dem Wasser nachzugraben und dieses abzuleiten. Es kann einem Grundeigentümer nicht gleichgültig sein, ob bisher ein Grundstück mit einer Fläche von 36 Aren und nach der Zusammenlegung ein solches von 108 Aren, mit der Nutznießung oder einem Quellenrecht belastet ist.

Der Notariatsinspektor des Kantons Zürich, Herr Volkart, hat schon im Jahre 1932 darauf hingewiesen, daß die neue Flureinteilung, die öffentlich aufzulegen ist, angeben dürfte wie der neue Besitzstand belastet werden soll. Das ließe sich in der Weise verwirklichen, daß entweder der Entwurf der öffentlichen Urkunde aufgelegt oder die Organe der Genossenschaft anhand von Grundbuchauszügen zusammenstellen würden, wie die neuen Grundstücke belastet werden sollen. Diese Auszüge, wenn sie vor der Neuzuteilung vorliegen, würden den zuständigen Organen gegebenenfalls erlauben Grundstücke zu bilden, die denen welche mit Dienstbarkeiten und Grundlasten belastet sind, dem Wert und der Fläche nach ungefähr entsprechen.

Der Uebertragung von Grundlasten auf größere und wertvollere Grundstücke ist deshalb weniger Bedeutung beizumessen, weil der bisherige Gesamtwert der nämliche bleibt. Doch wird der Eigentümer der bisher belastet gewesenen Parzelle in der Regel nicht ohne weiteres geneigt sein, eine weitergehende als die bisherige Sicherheit zu leisten. Es dürfte sich also auch in diesen Fällen empfehlen, gegebenenfalls neue Grundstücke zu bilden, die dem Werte nach ungefähr den bisherigen entsprechen.

c) Die Verlegung der *Grundpfandrechte* erfolgt bei Güterzusammenlegungen, die unter Mitwirkung oder Aufsicht öffentlicher Behörden

durchgeführt werden, im Sinne von Art. 802 ZGB. Sie sollen im bisherigen Range auf die zum Ersatz zugewiesenen Grundstücke übertragen werden. Das wird nicht immer möglich sein. Zerfiel der alte Besitzstand in verschiedene Grundstücke, die mit verschiedenen Grundpfandrechten belastet waren, wovon die einen im I., andere im II. Rang standen, so wird man, unter möglicher Wahrung der Interessen der Gläubiger, die Pfandstellen möglicherweise ändern müssen. Man kann dem gleichen Pfandrecht, das auf dem alten Grundstück A im Range II und auf dem Grundstück B im III. Range war, nicht zwei verschiedene Pfandstellen geben, wenn dem Beteiligten anstelle dieser beiden nur ein Grundstück zugewiesen wird. Ein solches Pfandrecht wird entweder in Pfandstelle II, vielleicht in Konkurrenz mit andern oder in Pfandstelle III einzutragen sein. Ob es sich, wo solche Verhältnisse vorliegen, empfiehlt, mit den Pfandgläubigern zu verständigen, wird man von Fall zu Fall zu prüfen haben. Auch hier ist die Frage der Prüfung wert, ob bei derart ungleicher Belastung mit Grundpfandrechten nicht schon bei der Bildung und Zuteilung der neuen Grundstücke Rechnung zu tragen sei.

d) Weiter hat sich die Urkundsperson mit den *Vormerkungen* (Verfügungsbeschränkungen und vorläufigen Eintragungen) sowie mit *Anmerkungen* zu befassen.

Ich nenne als Verfügungsbeschränkungen beispielsweise die Pfändung, die Einleitung der Grundpfandverwertung, die Beschränkungen wie sie das bäuerliche Sanierungsverfahren bringt, Vorkaufs- und Kaufsrechte und die Gewinnbeteiligung von Erben.

Als vorläufige Eintragung darf das Bauhandwerkerpfandrecht erwähnt werden, es wird auf eine Verfügung des Richters hin dann vorgemerkt, wenn die dem Handwerker oder Unternehmer schuldige Summe der Höhe nach bestritten wird.

Für alle diese Vormerkungen gilt was unter lit. b) „Dienstbarkeiten und Grundlasten“ erwähnt wurde. Man sollte nicht ein Grundstück belasten müssen, dessen Fläche oder Wert größer ist als das bisher belastete. Ist ein Vorkaufsrecht für ein Grundstück mit einer Fläche von 36 Aren eingeräumt und wird dem Beteiligten ein solches von 72 Aren zugewiesen, so wird dieser gegebenenfalls dann, wenn das Vorkaufsrecht geltend gemacht wird, die Ausscheidung der 36 Aren oder die Teilung des zusammengelegten Grundstückes verlangen können. Dieses Beispiel mag zeigen, daß beim Vorliegen bestimmter Vormerkungen eine Zusammenlegung zwecklos werden kann.

Soweit durch das Betreibungs- und Konkursamt veranlaßte Verfügungsbeschränkungen in Frage stehen, wird man gegebenenfalls eine Lösung gemeinsam mit diesem zu suchen haben. In andern Fällen kann sie in Verhandlungen mit den Beteiligten gefunden werden.

e) Schließlich können *neue, mit dem Unternehmen im Zusammenhang stehende Dienstbarkeiten* begründet werden, z. B. Weg- und Wasserdurchleitungsrechte.

Ob und inwieweit solche Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Unternehmen stehen, ergibt sich aus den Statuten, Plänen und



Kostenvoranschlägen. Im übrigen werden die Genossenschaftsorgane und die Urkundsperson von Fall zu Fall prüfen müssen, ob gegebenenfalls die Mitwirkung am Unternehmen beteiligter oder nichtbeteiligter Grundeigentümer erforderlich ist. Muß ausnahmsweise ein nicht im Zusammenlegungsgebiet gelegenes Grundstück belastet werden, so ist dieses Grundstück nach den Grundbucheintragungen zu beschreiben, zudem hat der betreffende Grundeigentümer die Urkunde mitzuunterzeichnen.

Als besondere Parzellen ausgeschiedene Wege, für die der Grundbuchverwalter besondere Hauptbuchblätter zu erstellen hat, sollten nicht mit Wegrechten zugunsten derjenigen Grundstücke belastet werden, welche die in Frage kommenden Wege benutzen müssen. Ob sie andererseits z. B. mit Wasserleitungsrechten zu belasten sind, wird wiederum von Fall zu Fall zu untersuchen sein.

Die Pflicht des Unterhaltes solcher Wege und anderer gemeinsamer Anlagen sollte sich aus den Statuten ergeben. Solche Pflichten sind in diesem Falle öffentlich-rechtliche Grundlasten, die keiner Eintragung in das Grundbuch bedürfen. Mit Grundlasten privatrechtlicher Natur, zu welchen der Gesamtwert — der zwanzigfache Betrag der Jahresleistung — anzugeben wäre, würden die Grundstücke in unnötiger Weise belastet. Um der Möglichkeit zu begegnen, ein späterer Grundeigentümer könne sich darauf berufen, die Pflicht des Unterhaltes solcher Wege und Anlagen sei ihm nicht bekannt gewesen und vom Verkäufer nicht überbunden und von ihm, dem Käufer, nicht übernommen worden, haben wir den Flurgenossenschaften empfohlen, an das Grundbuchamt jeweilen das Ansuchen zu richten, in das Grundbuch eine „Anmerkung“ aufzunehmen, die in der Regel lautet „Ist Mitglied der Flurgenossenschaft...“ Solche Anmerkungen sind weder im ZGB. noch im bern. Einf.Ges. zum ZGB. vorgesehen. Es empfiehlt sich deshalb, den Genossenschaftsorganen in den Statuten ausdrücklich die Befugnis zur Anmeldung solcher „Anmerkungen“ einzuräumen. Fehlt eine daherige Bestimmung oder ein ergänzender Beschluß, so darf die Kompetenz der Genossenschaftsorgane zur Einreichung einer solchen Anmeldung in Frage gestellt werden.

\*

Damit ist nicht nur der Inhalt der dem Grundbuchamt einzureichenden öffentlichen Urkunde kurz skizziert, sondern es scheint angebracht, in diesem Zusammenhang auch auf Verschiedenes hinzuweisen, an das in rechtlicher Beziehung schon bei der Neueinteilung gedacht werden dürfte und das nachher Grundlage der öffentlichen Urkunde sein wird.

#### *Die Eintragung der Bodenverbesserungspfandrechte.*

Wir unterscheiden:

1. Das Pfandrecht für Kostenanteile bei Bodenverbesserungen, die unter Mitwirkung öffentlicher Behörden und mit staatlichen Subventionen, jedoch ohne Bildung einer Flurgenossenschaft durchgeführt werden, Art. 820 ZGB.

2. Ein Pfandrecht für Kostenanteile bei Bodenverbesserungen, die ohne staatliche Subvention durchgeführt werden, Art. 820 und 821 ZGB. und

3. Die Pfandrechte für Kostenanteile bei Bodenverbesserungen, die gemäß den Bestimmungen der Art. 87 ff. des bern. Einf.Ges. zum ZGB. durchgeführt werden.

Art. 820 ZGB. räumt dem Eigentümer selbst die Befugnis ein, in den unter Ziff. 1 erwähnten Fällen für seinen Kostenanteil zur Sicherung seines Gläubigers ein Pfandrecht in das Grundbuch eintragen zu lassen, das allen andern *eingetragenen* Belastungen vorgeht. Dieser Wortlaut und der Rechtssatz, wonach Ausnahmebestimmungen einschränkend auszulegen sind, lassen den Schluß zu, daß Bodenverbesserungspfandrechte im Sinne von Ziff. 1 oben, Belastungen die im Grundbuch nicht eingetragen sind, also Grundpfandrediten die kraft Gesetzes und ohne Grundbucheintrag bestehen, im Range *nicht* vorgehen.

Bei Bodenverbesserungen die ohne staatliche Subvention durchgeführt werden (Ziff. 2 oben), kann der Eigentümer das Pfandrecht für höchstens zwei Dritteile seines Kostenanteiles eintragen lassen. Diese Pfandschuld ist durch Annuitäten von wenigstens fünf Prozent der eingetragenen Pfandsumme zu tilgen. Das Pfandrecht erlischt für die Forderung und für jede Annuität nach Ablauf von drei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit, und es rücken die nachfolgenden Pfandrechte nach, Art. 821 ZGB.

Das bernische Recht, ich verweise auf die Art. 93 und 109 Einf.Ges. zum ZGB., hat sich wohl auf die bereits zit. Art. 820 und 821 ZGB. bezogen und doch eine hievon abweichende Regelung getroffen. Der Gesetzgeber wird sowohl von Art. 702 wie Art. 703 ZGB. ausgegangen sein. Nach Art. 109 bern. Einf.Ges. zum ZGB. besteht ein Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Pfandredites zugunsten der Flurgenossenschaften — Art. 87 ff. bern. Einf.Ges. zum ZGB. — für die Kostenanteile bei Bodenverbesserungen aller Art. Dieses gesetzliche Pfandrecht geht allen Grundpfandrediten vor.

Das bernische Recht unterscheidet also nicht Bodenverbesserungen mit und solche ohne staatliche Subvention. Der Anspruch auf Pfandrechtseintragung besteht auch nicht für die Eigentümer sondern zugunsten der Flurgenossenschaft und für den vollen Anteil, gleichgültig, ob eine Subvention bewilligt wurde oder nicht. Zudem geht dieses gesetzliche Pfandrecht *allen* Grundpfandrediten vor, auch denjenigen, die im Grundbuch nicht eingetragen sind und ohne diesen Eintrag bestehen, vgl. den zit. Art. 109 Einf.Ges. zum ZGB. Anmeldeberechtigt ist also da wo ein Bodenverbesserungspfandrecht im Sinne von Ziff. 3 hievor in Frage steht, nicht der Eigentümer, die Anmeldung ist durch die Organe der Flurgenossenschaft einzureichen, nur zu ihren Gunsten besteht der näher bezeichnete Anspruch, die Anmeldung des kostenpflichtigen Eigentümers wäre abzuweisen.

Allen drei Pfandrediten oder den Ansprüchen auf Eintragung von Bodenverbesserungspfandrediten ist gemeinsam:

a) Das Fehlen einer Frist zur Anmeldung bzw. zur Grundbucheintragung und

b) das Pfandrecht entsteht grundsätzlich erst mit dem Eintrag in das Grundbuch, Art. 972 ZGB.

Der Mangel einer Frist führt leider zu Vorgehen, welche Güterzusammenlegungen und andern Bodenverbesserungen nicht förderlich sind. Es kommt unter den gegenwärtigen Verhältnissen nicht selten vor, daß Bodenverbesserungspfandrechte für Kostenanteile, die schon vor fünf und mehr Jahren fällig waren, angemeldet werden und zwar unmittelbar vor dem finanziellen Zusammenbruch eines beteiligten Eigentümers. Dieser mag vor fünf und mehr Jahren habhaft gewesen sein und vielleicht eine hypothekenfreie Besitzung besessen haben. Inzwischen war er genötigt Grundpfandrechte zu begründen und nun wird dem Gläubiger in zweiter Pfandstelle, der vor Jahren hinreichend sichergestellt zu sein glaubte, nach fünf und mehr Jahren ein Bodenverbesserungspfandrecht vorangestellt, das mit Sicherheit erwarten läßt, daß seine Forderung bei zwangsweiser Verwertung der Liegenschaft teilweise ungedeckt bleibt. Auch ein bäuerliches Sanierungsverfahren kann für diesen Gläubiger Folgen haben, mit denen er vor der Eintragung des Bodenverbesserungspfandes nicht zu rechnen hatte. Seine Forderung kann nach den zurzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen, wenn die Expertenschätzung die beiden Pfandsummen der I. und II. Pfandstelle nicht erreicht, für vier Jahre als unverzinslich erklärt werden.

Auch der Versuch ist nicht unterblieben, Bodenverbesserungspfandrechte nach bewilligter Nachlaßstundung oder eröffnetem Konkurs zur Grundbucheintragung anzumelden. Die Gerichte haben beides als unzulässig erklärt.

Solche Wahrnehmungen lassen es als begreiflich erscheinen, wenn den Flurgenossenschaften nahe gelegt wurde, Kostenanteile nicht jahrelang zu stunden, sondern wenn innerhalb kürzerer Frist die Zahlung unterbleibt, Bodenverbesserungspfandrechte anzumelden. Die Genossenschaftsorgane sollten es sich zur Pflicht machen, die Interessen *aller* Beteiligten zu wahren. Sie erfüllen diese Pflicht, wenn sie rechtzeitig Bodenverbesserungspfandrechte in das Grundbuch eintragen lassen, bevor mit der Annahme zu rechnen ist, der eine, der seinen Kostenanteil bezahlt hat, werde auch an den Kostenanteil eines andern beizutragen haben.

Ich sehe hier davon ab, zur Frage Stellung zu nehmen, ob im Kanton Bern die gesetzliche Bestimmung, wonach für Kostenanteile bei Bodenverbesserungen bloß ein Anspruch auf Eintragung eines Pfandes bestehe, gelegentlich zu ändern sei. Eine Bestimmung die dahinginge, für Bodenverbesserungskosten bestehe ein gesetzliches Grundpfandrecht *ohne Grundbucheintrag*, würde wohl den Genossenschaftsorganen dienen. Ob sie Güterzusammenlegungen förderlich wäre, wenn jeder Beteiligte damit zu rechnen hätte, seine in das Unternehmen einbezogenen Grundstücke werden mit Pfandrechten belastet, darf als

fraglich bezeichnet werden. Werden Bodenverbesserungspfandrechte rechtzeitig in das Grundbuch eingetragen und nicht erst, wenn z. B. Zinse den ursprünglichen Kostenanteil erreichen, so vermag die gegenwärtige gesetzliche Regelung zu befriedigen, vgl. auch Art. 818 ZGB.

Wünscht nach erfolgtem Grundbucheintrag einer der Beteiligten ein Darlehen durch die Begründung eines Grundpfandrechtes sicherzustellen und wird ihm das Darlehen nur gewährt, wenn für das Bodenverbesserungspfandrecht der Nachgang erklärt wird, so kann dem Wunsche in rechtlicher Beziehung entsprochen werden, selbstverständlich unter Wahrung der Interessen der Genossenschaft. Auch eine Aenderung der Pfandrechtsart, Umwandlung eines Bodenverbesserungspfandrechtes in ein Schuldbriefpfandrecht ist unter Beobachtung der besonders für die Begründung von Grundpfandrechten vorgeschriebenen Form denkbar, sei es daß dies im Interesse des Grundeigentümers oder der Flurgenossenschaft liege.

Die Eintragung von Bodenverbesserungspfandrechten stellt also nicht etwas Unabänderliches dar; den Bedürfnissen Einzelner kann auch dann, wenn der Eintrag rechtzeitig erfolgt, Rechnung getragen werden.

#### *Mögliche und wünschbare Anmerkungen.*

1. Eingangs wurde darauf hingewiesen, daß die dinglichen Rechte entstehen und ihren Rang und ihr Datum erhalten mit der Eintragung in das Hauptbuch. Ihre Wirkung wird aber auf die Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen, Art. 972 ZGB. Beide Sätze gelten auch für Bodenverbesserungen. Weder das ZGB. noch das bern. Einf.Ges. zum ZGB. enthält eine Bestimmung, wonach mit der Genehmigung der Neuzuteilung durch den Regierungsrat das Eigentum an neuen Grundstücken auf die Beteiligten übergehe.

Eine Zwangsentziehung, gemäß Art. 93 EG. zum ZGB., ist bisher bei Güterzusammenlegungen nicht vorgekommen. Wenn von diesem Recht Gebrauch gemacht würde, so würde materiell wohl Eigentum mit der Bezahlung der Entschädigung übergehen, aber zunächst an die Flurgenossenschaft, die ihrerseits über die so erworbenen Grundstücke erst verfügen könnte, wenn sie im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen wäre, Art. 656 ZGB.

Diese Regelung und die Dauer der Durchführung einer Güterzusammenlegung bringen die eigentümliche Erscheinung, daß Beteiligte nach dem Grundbuch auch dann noch Eigentümer von Grundstücken sind, wenn diese schon seit einiger Zeit von andern Beteiligten benutzt und als ihr Eigentum angesehen werden. Das gibt rechtlich auch die Möglichkeit, über die alten Grundstücke, die man nicht mehr bewirtschaftet, zu verfügen, sie z. B. mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten zu belasten und sie vielleicht zwangsweise durch das Betreibungsamt zu versteigern.

Dem kann und sollte man mit einer Anmerkung begegnen. Aus dem Grundbuch sollte sich schon nach der Genehmigung der Statuten durch den Regierungsrat ergeben, was in eine Güterzusammenlegung einbezogen

wurde. Wohl entsteht durch eine solche Anmerkung keine Verfügungsbeschränkung in rechtlichem Sinne, aber der Grundbuchverwalter könnte, wo über ein in die Zusammenlegung einbezogenes Grundstück verfügt werden will, den Genossenschaftsorganen von der angebotenen Verfügung Kenntnis geben. Es würde dann Sache der Genossenschaftsorgane sein, eine beiden Interessen dienende Regelung zu suchen. Sie könnte ausnahmsweise, wo z. B. eine zwangsweise Verwertung von Grundstücken nicht verschoben werden kann, in einer Verurkundung nur desjenigen Teiles der Zusammenlegung gefunden werden, über den verfügt werden müßte. Wie diese Verurkundung zu erfolgen hätte, hängt davon ab, ob das in den Art. 97 und 98 Einf.Ges. zum ZGB. vorgesehene Verfahren abgewartet werden könnte. Wäre auch das nicht möglich, so müßte der in Frage stehende Teil der Zusammenlegung wie eine Mutation behandelt und ein Tauschvertrag verurkundet werden. Solche Fälle werden wirklich Ausnahmen bilden, in der Regel werden sich die Genossenschaftsorgane mit den Beteiligten und gegebenenfalls dem Betreibungs- und Konkursamt verständigen und ein Hinausschieben bis nach erfolgter Sanktion der Neuzuteilung durch den Regierungsrat erwirken können.

2. Auf die Anmerkung, die bezweckt einen nachfolgenden Eigentümer darauf hinzuweisen, daß er Wege und andere gemeinsame Anlagen mitzuunterhalten habe, ist schon hingewiesen worden. Sie ist schon seit Jahren in die Praxis übergegangen und scheint sich nach den bisherigen Wahrnehmungen bewährt zu haben. Auch sie sollte rechtzeitig verlangt werden und könnte, wie erwähnt, in der öffentlichen Urkunde, welche die neue Flureinteilung wiedergibt, aufgeführt werden.

3. Eine Teilungsbeschränkung oder ein Teilungsverbot der zusammengelegten Grundstücke kennen weder das ZGB. noch das bern. Einf.Ges. zum ZGB. Die den Kantonen in den Art. 616 ZGB. und 218 OR. eingeräumte Befugnis über Zerstückelung von Grundstücken hat in den Art. 73 und 135 EG. zum ZGB. Ausdruck gefunden. Es würde sich empfehlen, bei Gelegenheit auch die Zerstückelung von Grundstücken zu beschränken, die infolge einer mit staatlichen Mitteln durchgeführten Zusammenlegung entstanden sind; die Kantone werden sich auch hierfür auf Art. 702 ZGB. berufen können.

---

## **Gewässerverunreinigung und Abwasserreinigung.**

Der Einführungskurs zur Behandlung der wichtigsten Fragen der Gewässerverunreinigung und Abwasserreinigung (28. September bis 4. Oktober 1936), der auf Seite 197 dieser Zeitschrift angekündigt worden ist, hat bei den 270 Teilnehmern den Eindruck größter Dankesverpflichtung gegenüber den veranstaltenden Amtsstellen und Verbänden hinterlassen. Mit lebhaftem Interesse sehen sie der Organisation von neuen Kursen zum Studium der Einzelfragen der Abwasserreinigung entgegen.