Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 82 (1984)

Heft: 8

Artikel: Vermessung und Grundbuch im Hinblick auf eine ECV-gestützte Grundbuchführung, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Zürich

Autor: Biber, R.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-232113

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: 13.07.2025

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

Vermessung und Grundbuch im Hinblick auf eine EDV-gestützte Grundbuchführung, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Zürich*

R. Biber

Das Kurzreferat enthält eine Zusammenfassung der unterschiedlichen Entwicklung und der Aufgaben im Vermessungs- und Grundbuchbereich.
Es werden die Grundbucheinrichtungen im Kanton Zürich und deren Wirkungen erläutert sowie die Probleme erwähnt, die sich nach Meinung des Referenten einer EDV-gestützten Buchführung entgegenstellen. Die Darstellung beschränkt sich nicht nur auf die Frage nach der Rechtsgrundlage, sondern es wird anhand einiger Beispiele aufgezeigt, dass eine vollständige Führung mittels EDV nur in denjenigen Gemeinden oder Stadtquartieren möglich ist, die einen bereinigten Rechtsbestand aufweisen, was das Bestehen des eidgenössischen Grundbuchs voraussetzt.
In der Schlussfolgerung wird auf die Notwendigkeit eines engen Zusammenwirkens zwischen den beteiligten Instanzen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene zur Lösung der sich stellenden Probleme hingewiesen.

L'exposé tenu le 16 mars 1984 à Zürich lors de la présentation de ‹Gemini-2› par Digital AG présente de façon concise les différents développements et devoirs dans le domaine des mensurations et du registre foncier.
Il explique l'organisation du registre foncier dans le canton de Zürich et ses effets, et mentionne les problèmes qui, selon l'orateur, entravent la tenue informatisée des livres.
Cette présentation ne se limite pas au problème des bases légales. Il démontre au moyen d'exemples qu'une tenue des livres complètement informatisée n'est possible que dans les communes ou quartiers qui présentent un état des droits épuré, condition pour le registre foncier.
Dans la conclusion l'auteur montre la nécessité d'une étroite coopération entre les instances fédérales et cantonales pour résoudre les problèmes qui se posent.

Das Grundbuch- und Vermessungsrecht ist Teil des Immobiliarsachenrechts und zur Hauptsache unter dem 25. Titel des ZGB normiert, der die Bezeichnung ‹Grundbuch› trägt. Gestützt auf Art. 942 Abs. 2 ZGB bildet der Grundbuchplan – als Resultat der Vermessung – einen Bestandteil des Grundbuchs und ist damit in das Grundbuchsystem integriert. Die Grundbuchvermessung soll von der Aufgabenstellung her vornehmlich der Anlage und Führung des Grundbuchs dienen und in der Weise durchgeführt werden, dass in erster Linie den Bedürfnissen des Grundbuchs Rechnung getragen wird. Dieses Konzept, das der Bundesgesetzgeber anfangs dieses Jahrhunderts dem Vermessungswesen zugrunde gelegt hat, wird heute nicht mehr in allen Teilen den praktischen Bedürfnissen gerecht. Die Grundbuchvermessung und deren Aufgabenbereich haben sich durch das immer bedeutender gewordene öffentliche Recht auf eine gewisse Verselbständigung hin entwikkelt. Diese Tendenz ist heute noch nicht abgeschlossen. Auf Bundesebene ist eine breit angelegte Untersuchung im Gange, welche die Grundbuchvermessung sowie ihr Umfeld und damit auch die Berührungspunkte zum Grundbuch neu definieren und bestimmen soll. Aus der Sicht des Grundbuchverwalters ist man versucht zu sagen, die kleine Schwester ‹Vermessung› sei gross geworden, wobei auch schon die Meinung vertreten worden ist, sie sei zu gross geworden. Bei dieser Entwicklung mag mit eine Rolle gespielt haben, dass in der Vermessung die Aufsichtsbehörde auf Bundesebene ungleich grössere Befugnisse besitzt als das Eidgenössische Grundbuchamt im Grundbuchbereich.
Die schweizerische Grundbuchvermessung ist nach der geltenden bundesrechtlichen Normierung ein Rechtskataster, aber durch kantonales Recht und durch die Praxis ein Mehrzweckkataster geworden. Der Hauptzweck der Vermessung ist in Art. 950 ZGB statuiert, wonach die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grundbuch aufgrund eines Planes erfolgt, der in der Regel auf einer amtlichen Vermessung beruht. Die Grundbuchpläne sind namentlich in bezug auf die Grenzen öffentliche Urkunden im Sinne von Art. 9 ZGB. Demnach haben sie erhöhte Beweiskraft – ihr Inhalt wird als richtig vermutet. Diese Rechtsvermutung kann durch den Nachweis der Unrichtigkeit entkräftet werden, was aber dann ausgeschlossen ist, wenn sich ein gutgläubiger Erwerber eines dinglichen Rechts an einem der beteiligten Grundstücke auf den (unrichtigen) Grundbuchplan verlassen hat und der Korrektur nicht zustimmen will. Diese Regelung gemäss Art. 973 ZGB – das Prinzip des öffentlichen Glaubens – ist Ausfluss des Grundbuchrechts und muss folgerichtig auch hier gelten. Es ist allerdings erwähnenswert, dass gerade die Grundbuchvermessung wesentlich dazu beigetragen hat, damit dieses Prinzip überhaupt dem ganzen Grundbuchsystem zugrunde gelegt werden konnte. Eine Grundbucheinführung könnte gemäss Art. 40 SchlTzZGB ausnahmsweise auf der Grundlage von Liegenschaftenverzeichnissen erfolgen. Die Praxis des Kantons Zürich hat davon keinen Gebrauch gemacht, obwohl es auch das kantonale Recht zulassen würde (§ 266 Abs. 1 Satz 2 des Zürcher EGzZGB in Verbindung mit § 48 Satz 2 der kant. Grundbuchverordnung). In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen das Grundbuch eingeführt wurde, geschah dies aufgrund einer Grundbuchvermessung, in zwei Fällen gestützt auf eine provisorisch anerkannte.
Die amtliche Vermessung dient aber nicht nur dem Grundbuch, sondern auch den Aufgaben des öffentlichen Rechts, und sie hat sich deshalb – wie bereits erwähnt – von einem Rechtskataster zu einem Mehrzweckkataster entwickelt. Die Aufgaben aus dem öffentlichen Recht nehmen immer grösseren Raum ein, vor allem im Planungs- und Baurecht. Weitere Aufgaben finden sich im Bereich des Finanzwesens, der Land- und Forstwirtschaft, der

* Kurzvortrag, gehalten an der Gemini-2-Präsentation der Digital AG am 16. März 1984

Bodenstatistik usw. Das Bedürfnis nach Informationen, die aus der Grundbuchvermessung resultieren, wird zweifellos noch zunehmen. Dank der elektronischen Datenverarbeitung wird auch der Zugriff zu den Daten wesentlich schneller und problemloser vor sich gehen, was aber wieder andere Gefahren in sich bergen kann.

Im Gegensatz zur Vermessung ist das Grundbuch im eigentlichen Sinn ein Rechtskataster geblieben. Unter dem Begriff Grundbuch werden öffentliche Aufzeichnungen verstanden, welche alle dinglichen und realobligatorischen Rechte an Grundstücken sowie die tatsächlichen Verhältnisse der Grundstücke parzellenweise darstellen. Den Aufzeichnungen über die Ersteren kommt die Bedeutung zu, dass von ihnen der Bestand oder Nichtbestand abhängt und sie als bekannt gelten. Das Grundbuch soll in erster Linie diese Rechte an Grundstücken offenkundig machen, d. h. als Publizitätsmittel für sie dienen.

Das Grundbuch besitzt damit einerseits rechtsbegründende, rechtssichernde und rechtsverstärkende Funktion, anderseits hat es informatorischen Charakter. Vor allem bei der Darstellung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch durch die Anmerkung ist der Informationsgedanke ausgeprägt. Dieser Teil des Grundbuchbereichs im weiteren Sinn hat in den letzten Jahrzehnten an Bedeutung gewonnen. Es sind auch schon von der Rechtswissenschaft Überlegungen angestellt worden, ob die Grundbucheinrichtung eine Funktionserweiterung zulassen würde, namentlich zur Darstellung der Verhältnisse aus dem öffentlichen Recht.[1]

Vielfach wird unter dem Grundbuch ein grosses, bereits etwas altes Buch verstanden, in dem die Grundstücke und die dinglichen Rechte und Lasten in sorgfältiger Art – selbstverständlich handschriftlich – enthalten sind. Diese Ansicht ist allein schon deshalb nicht korrekt, weil sich das Grundbuch aus verschiedenen Bestandteilen zusammensetzt. So gehören zum Grundbuch (als System) einmal das Hauptbuch, das heute noch mehrheitlich aus dem erwähnten Buch besteht, die Grundbuchpläne, die Belege (Rechtsgrundausweise und Grundbuchanmeldungen), die Liegenschaftenbeschreibungen und das Tagebuch. Ergänzt wird es im Kanton Zürich durch mehr als ein Dutzend eidgenössische und kantonale Hilfsregister. Diese Vielfalt in der Grundbuchführung im extensiven Sinn müsste allenfalls im Hinblick auf eine EDV-Grundbuchführung durchforstet und eingeschränkt werden.

Im Kanton Zürich ist das eidgenössische Grundbuch erst in rund einem Drittel der Gemeinden vollständig oder teilweise eingeführt. Für die übrigen Gemeinden wird das 1958 geschaffene Grundregister und das in dieser Art bereits im letzten Jahrhundert geführte Grundprotokoll verwendet. Gemäss § 274 des zürcherischen EGzZGB kommt bis zum Zeitpunkt, in welchem das Grundbuch angelegt ist, der Eintragung in das bisherige Grundprotokoll (und Grundregister) in bezug auf Entstehung, Übertragung, Umänderung und Untergang der dinglichen Rechte die Grundbuchwirkung des neuen Rechts zu, mit der wichtigen Ausnahme allerdings der Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritten. Man kennt somit im Kanton Zürich drei Registerarten (Grundbuch, Grundregister und Grundprotokoll). Dazu kommt, dass seit 1972 zirka 70 000 Grundstükke auf das damals eingeführte Losblatt-Grundbuch bzw. -Grundregister übertragen worden sind. Diese Verschiedenartigkeit erschwert naturgemäss die Nachführung der Eintragungen. Eines der wichtigsten Ziele der Grundbuchführung in den nächsten Jahrzehnten wird es deshalb sein, das eidgenössische Grundbuch in allen Gemeinden des Kantons einzuführen. Während diese Einführungsarbeiten in den sechziger Jahren und in der ersten Hälfte der siebziger Jahre praktisch zum Stillstand gekommen sind, werden heute (dank der eher entspannten Personalsituation) wieder vermehrt Anstrengungen zur Erreichung des gesetzten Zieles unternommen. Es darf aber nicht ausser acht gelassen werden, dass die Bereinigungsarbeiten äusserst arbeitsintensiv sind und durch qualifizierte Sachbearbeiter erledigt werden müssen. Vor allem bietet die Bereinigung der Flurwegverhältnisse grosse, manchmal fast unlösbare Probleme. Dies hat auch zur Folge, dass aus meiner Sicht für ein Gemeindegebiet so lange an keine Grundbuchführung mit elektronischen Hilfsmitteln zu denken ist, als das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist. Die unbereinigten Rechtsverhältnisse würden einer solchen Lösung im Wege stehen. Es rächen sich vielleicht die Unterlassungssünden, die früher bei Güterzusammenlegungen von den zuständigen Organen gemacht wurden, indem sie den beschränkten dinglichen Rechten vielfach zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt haben. Auch Teillösungen, wie z. B. die Führung des Grundkatasters, des Gebäudeversicherungskatasters oder des Eigentümerverzeichnisses mittels EDV, würde die Arbeit des Grundbuchverwalters – wenn überhaupt – nur unwesentlich erleichtern. Dort, wo das eidgenössische Grundbuch eingeführt, d. h. der gesamte Rechtsbestand bereinigt ist, und eine EDV-gestützte Führung an sich möglich wäre, stellt sich zusätzlich die zwingende Frage nach der Rechtsgrundlage, wenn man das Grundbuch vollständig mittels EDV führen möchte. Die Abklärungen dazu sind auf eidgenössischer Ebene im Gange, weshalb eine endgültige Beurteilung darüber im heutigen Zeitpunkt nicht zulässig ist. Meines Wissens neigt die herrschende Meinung aber dazu, dass die Grundlagen für die Änderung am hergebrachten System der Grundbuchführung, bei aller Anerkennung einer gegenwartsbezogenen Auslegungsmethode, auf der Ebene des Gesetzes geschaffen werden müssten.[2]

Damit lässt sich im Sinne einer Schlussfolgerung feststellen:

1. Von der Zielsetzung her betrachtet haben Vermessung und Grundbuch nicht die gleiche Funktion. Die Vermessung wird künftig noch vermehrt Informationscharakter haben, während das Grundbuch auch in Zukunft primär rechtsbegründend und rechtssetzend wirken wird. Trotzdem sollten unabhängig davon zwischen Vermessungs- und Grundbuchorganen sowie weiteren Stellen die Hilfsmittel zur Erreichung der gemeinsamen Ziele koordiniert werden. Die elektronische Datenverarbeitung ist ein Mittel – vielleicht das wichtigste – dazu.
2. Die Koordination sollte (trotz gewissen Vorbehalten) in Etappen erfolgen, ohne den Weiterausbau zu verhindern.
3. Die Entwicklung einer EDV-gestützten Grundbuchführung allein für den Kanton Zürich scheint nicht zweckmässig zu sein. Vielmehr ist eine enge Tuchfühlung mit den eidgenössischen Instanzen und Experten erforderlich, zumal nur damit die positiven und negativen Ergebnisse des In- und Auslandes in dieser Hinsicht berücksichtigt werden können. Entsprechenden Vorabklärungen in unserem Kanton, seien sie technischer oder administrativer Art, würde aber nichts im Wege stehen.

Literatur

[1] Friedrich: Grundbuch und öffentliches Recht, Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht (ZBGR) 51, S. 193ff.

[2] Vgl. Friedrich: Rechtliche Voraussetzungen und Probleme einer EDV-Grundbuchführung in der Schweiz, ZBGR 62, S. 78ff.

Adresse des Verfassers:
René Biber
Inspektorat für die Notariate, Grundbuch- und Konkursämter des Kantons Zürich
Obmannamtsgasse 21, CH-8001 Zürich