

# Instruktion über die grundbuchliche Behandlung der Güterzusammenlegung

RRB vom 15. Juni 1943

---

Die Durchführung der Güterzusammenlegung nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) Artikel 703, des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) § 268<sup>1)</sup> und der Verordnung des Regierungsrates betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>2)</sup> bedingt eine Reihe grundbuchlicher Vorkehren, die einer näheren Erläuterung bedürfen. Zu diesem Zwecke, wie auch in der Absicht, eine einheitliche Praxis zu erzielen, hat es der Regierungsrat für geboten erachtet, ein Kreisschreiben zu erlassen.

Bei der Interpretation der zitierten Verordnung hatte die Überlegung wegleitend zu sein, dass sich die Umgestaltung der dinglichen Rechte an den von der Güterzusammenlegung erfassten Grundstücken weitgehend in Verdrängung der zivilrechtlichen Eintragungsformen (Art. 656 Abs. 2 ZGB und § 77 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>3)</sup>) geltenden Rechtsätzen vollzieht . . .<sup>4)</sup>.

Für die grundbuchliche Behandlung der Güterzusammenlegung sind folgende Stadien zu unterscheiden.

## I. Aufnahme des alten Besitzstandes

Der Vorstand der Flurgenossenschaft legt mit Hilfe des Grundbuchamtes ein genaues Verzeichnis über die in die Güterzusammenlegung einzubeziehenden Grundstücke an. Der Regierungsrat erlässt die Anmeldung zur Anmerkung im Grundbuch, und zwar bei Genossenschaften nach dem Erwerb der Rechtspersönlichkeit und bei Unternehmen von Einzelpersonen nach der Zusicherung eines Staatsbeitrages (§ 31 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>5)</sup>). Über die einbezogenen Grundstücke erstellt das Grundbuchamt einen Grundbuchauszug, auf dem Grösse, Schätzung, die dinglichen Rechte, die vorgemerkten persönlichen Rechte und die Anmerkungen ersichtlich sind. Vom Zeitpunkt der Anmerkung an ist das Grundbuchamt verpflichtet, jede Handänderung eines Grundstückes dem Meliorationsamt, bei genossenschaftlichen Unternehmen zudem der Genossenschaft, und während der Durchführung dem Projektverfasser mitzuteilen (§ 32 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>6)</sup>). Der neue Eigentümer tritt mit allen Rechten und Pflichten des Veräusserers in die Genossenschaft ein.

<sup>1)</sup> Fassung vom 4. April 1954.

<sup>2)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>3)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>4)</sup> Aufgehoben durch § 77 V des RR über das Bodenverbesserungswesen vom 27. Dezember 1960.

<sup>5)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>6)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

## 2. Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte sowie der Vor- und Anmerkungen

Bei der Ausarbeitung der Detailprojekte, insbesondere der Flurzuteilung, ist auf das Bestehen von Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechten, Vor- und Anmerkungen gebührend Rücksicht zu nehmen. Der Vorstand der Flurgenossenschaft prüft im Einvernehmen mit dem Grundbuchverwalter.

- a) welche beschränkten dinglichen Rechte, Vor- und Anmerkungen infolge der Neuzuteilung dahinfallen werden;
- b) welche derselben örtlich gebunden bleiben oder verlegt werden können;
- c) welche schliesslich infolge der projektierten Umgestaltung neu zu begründen sind.

Bei der Neuordnung der Dienstbarkeiten hat sich der Vorstand in Verbindung mit dem Grundbuchverwalter von der Überlegung leiten zu lassen, ob die vorgesehene Behandlung einer Dienstbarkeit den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Beteiligten entspricht und ob eine Klärung und Vereinfachung nachbarrechtlicher Beziehungen erreicht wird. Die Ablösung und Löschung fällt insbesondere für solche Dienstbarkeiten in Betracht, die infolge der Zusammenlegung überflüssig geworden sind (zum Beispiel Wegrechte). Örtlich gebundene Dienstbarkeiten, wie Durchleitungsrechte, Schiessrechte, Baurechte, Mineralausbeutungsrechte usw. bleiben in der Regel bestehen. Die bisherigen Grundstücke sind weiterhin belastet, beziehungsweise berechtigt, auch wenn sie ihren Eigentümer wechseln. Gleich wird es sich zumeist bei den Grundlasten verhalten.

Die nachbarrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, soweit sie nicht öffentlich-rechtlicher Natur sind, sollen je nach den wirtschaftlichen Bedürfnissen der zusammengelegten Grundstücke aufgehoben oder abgeändert werden.

Nutzniessungsrechte an Grundstücken werden in analoger Anwendung von Artikel 750 Absatz 3 ZGB auf die neuerworbenen Grundstücke verlegt. Wird dem mit der Nutzniessung belasteten Eigentümer anstelle oder neben den Grundstücken auch Geld zum Ersatze zugewiesen, so unterliegt auch dieses der Nutzniessung.

Das Land für die neuen Weganlagen ist zum vornherein aus dem Zusammenlegungsgebiet auszuscheiden. Die Wege sind soweit möglich öffentlich zu gestalten; nur in Ausnahmefällen sollen Wegdienstbarkeiten begründet werden.

Die Pfandrechte sollen durch den Wechsel im Unterpfand ihre Sicherungsfunktionen möglichst im bisherigen Range erfüllen können, und es sind auch die obligatorischen Rechtsbeziehungen zwischen Gläubiger und Schuldner nach Möglichkeit unverändert zu lassen. Die bestehenden vertraglichen Pfandrechte (mit Einschluss der leeren Pfandstellen) werden, soweit nicht eine Ablösung nach den Artikeln 803 und 804 ZGB stattfindet, unter Wahrung ihres bisherigen Ranges an die Ersatzgrundstücke übertragen, sei es, dass der Grundeigentümer ein Grundstück anstelle eines anderen erhält, oder dass ein Grundstück anstelle mehrerer anderer tritt, die alle mit einem oder gesamthaft mit mehreren Pfandrechten je für die nämliche Forderung belastet sind (Art. 802 Abs. 1 ZGB).

Sind von mehreren Grundstücken alle oder einzelne für verschiedene Forderungen verpfändet, so werden die Pfandrechte auf das oder die

Ersatzgrundstücke „unter tunlichster Wahrung ihres bisherigen Ranges“ (Art. 802 Abs. 2 ZGB) verlegt.

Um den möglicherweise auftauchenden Schwierigkeiten bei der Verlegung von Pfandrechten zu begegnen, gibt Artikel 803 ZGB dem Eigentümer und Pfandschuldner die Befugnis, sämtliche Pfandrechte auf den in die Güterzusammenlegung einbezogenen Grundstücken abzulösen, selbst dann, wenn er dem Inhalt des Pfandvertrages oder Pfandtitels nach zur Kündigung nicht berechtigt wäre. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Der Schuldner oder Eigentümer, der die Ablösung von Pfandrechten beabsichtigt, wird, um eine Verzögerung zu vermeiden, die Kündigung am besten im Zeitpunkt der Zuteilung des neuen Besitzstandes vornehmen. Eine teilweise oder vollständige Ablösung der Pfandrechte wird zwangsläufig auch dann vorzunehmen sein, wenn der Eigentümer weniger oder gar kein Land mehr als Ersatz für seinen früheren Besitz zugewiesen erhält und wenn statt dessen eine Abfindung in Geld tritt. Artikel 804 ZGB bestimmt für diesen Fall, dass die Geldabfindung dazu zu verwenden sei, die Forderungen der Pfandgläubiger nach ihrem Range zu befriedigen. Ohne deren Zustimmung darf die Geldabfindung an den Schuldner nicht ausbezahlt werden, sobald sie mehr als den zwanzigsten Teil der Pfandforderung beträgt oder sobald das Grundstück nach seinem neu festgestellten Wert nicht mehr hinreichende Sicherheiten bietet (Art. 811 ZGB).

Durch die gänzliche oder teilweise Löschung der um den Betrag der Abzahlung in Wegfall kommenden oder sich verringernden Pfandrechte rücken die nachgehenden Pfandgläubiger im Range nach.

Die Verlegung der bestehenden Grundpfandrechte auf die neu zuteilten Grundstücke wird den Grundpfandgläubigern durch den Grundbuchverwalter schriftlich mitgeteilt unter dem Hinweis, dass die Neuordnung der Pfandhaft rechtskräftig werde, sofern dagegen nicht innert 10<sup>1)</sup> Tagen von der Zustellung der Mitteilung an bei der Aufsichtsbehörde Einsprache erhoben werde (§ 32 Abs. 3 V des RR über die Anlage des eidgenössischen Grundbuches und die Geschäftsführung der Grundbuchämter vom 3. Dezember 1940).

Die vorgemerkten persönlichen Rechte sind in der Regel auf das neue Grundbuchblatt des Verpflichteten zu übertragen. In den Fällen indessen, wo diesen Rechten nur durch den Eigentümer eines bestimmten Grundstückes genügt werden kann (z.B. Kaufsrecht an einem wertvollen baureifen Grundstück), soll dem bisherigen Eigentümer das betreffende Grundstück wieder zugewiesen werden. Wird das persönliche Recht durch die Güterzusammenlegung unmöglich oder hinfällig, so ist es zur Löschung zu bringen.

Soweit Anmerkungen durch die Güterzusammenlegung gegenstandslos werden, sind sie im Grundbuch zu löschen. Anmerkungen, die eine Übertragung auf die Ersatzgrundstücke nicht zulassen, wie Vermessungsfixpunkte, bleiben bestehen und gehen mit dem Grundstück, auf das sie sich beziehen, an den neuen Eigentümer über.

Fallen verpachtete Grundstücke in eine Güterzusammenlegung, so wird in den meisten Fällen die Pacht auf die Ersatzgrundstücke übertragen werden können. Erleidet aber der Wirtschaftsbetrieb dadurch eine wesentliche Veränderung oder Beeinträchtigung, so können sowohl Verpächter als auch Pächter vom gesetzlichen Kündigungsrecht nach Artikel 296 des Schweizerischen Obligationenrechts Gebrauch machen.

<sup>1)</sup> Vgl. § 144 V über die Geschäftsführung der Amtschreibereien.

Der neue Bestand an beschränkten dinglichen Rechten, an Vor- und Anmerkungen, ist samt dem definitiven Zuteilungsplan und den sonstigen in § 58 der Verordnung betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>1)</sup> genannten Vorlagen nach § 59 dieser Verordnung<sup>2)</sup> aufzulegen. Das Beschwerde-recht und das Beschwerdeverfahren richten sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen<sup>3)</sup> und den §§ 60 ff. der Verordnung betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>4)</sup>.

### **3. Die Eintragungen im Grundbuch aufgrund des rechtskräftigen neuen Besitzstandes**

Die Güterzusammenlegung ist als ausserbuchlicher Erwerbstatbestand im Sinne von Artikel 656 Absatz 2 ZGB anzusehen und zu behandeln. Diese Auffassung ergibt sich aus § 77 der Verordnung betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>5)</sup> und der einhelligen Lehrmeinung in Doktrin und Praxis. Die Eintragung der neuen Rechtslage in das Grundbuch erfolgt ohne Mitwirkung der beteiligten Grundeigentümer. Mit dem Eintritt der Rechtskraft des neuen Besitzstandes erwirbt der Beteiligte den Besitz und (ausserbuchlich) das Eigentum an den ihm zugeteilten Grundstücken. In gleicher Weise vollzieht sich der Übergang der beschränkten dinglichen und der vorgemerkten persönlichen Rechte sowie der Anmerkungen. Dieser Zeitpunkt wird auf Antrag des Vorstandes durch den Regierungsrat festgesetzt (§ 77 Abs. 1 und 2 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>6)</sup>). Die nachfolgenden Eintragungen im Grundbuch haben deklaratorische Bedeutung.

Die Eintragung des neuen Besitzstandes erfolgt aufgrund einer generellen Anmeldung durch den Vorstand der Flurgenossenschaft. Die tatsächlichen Angaben (Grundbuchnummer, Plannummer, Flächeninhalt, Kulturart beziehungsweise Kulturname, Gebäudebestand, Schätzungen) und die dinglichen Rechte, Vor- und Anmerkungen sind dabei in übersichtlicher Anordnung und entsprechender Gegenüberstellung des alten und des neuen Besitzstandes aufzuführen. Das Grundbuchamt soll bei der Ausfertigung der Anmeldung behilflich sein.

Der rechtskräftige Zuteilungsplan hat dem Grundbuchverwalter als Rechtsgrundaussweis zu dienen (Art. 956 ZGB und Art. 18 V des BR betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910).

Die Zerstückelung von Grundstücken, die Bestandteil einer Zusammenlegung gebildet haben, bedarf der Bewilligung des zuständigen Departementes (§§ 5 und 79 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>7)</sup>).

Die Rückerstattungspflicht hat die Wirkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (§ 19 Abs. 3 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>8)</sup>). Staat und Gemeinden können ein gesetzliches Grund-

<sup>1)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>2)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>3)</sup> Vgl. § 1 VRG.

<sup>4)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>5)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>6)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>7)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>8)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

pfandrecht zur Sicherung der Rückerstattung ihrer Subventionen eintragen lassen (§ 284 lit. c EG ZGB<sup>1)</sup>).

Anmerkungen, die im Zusammenhang mit einer Güterzusammenlegung erfolgt sind, werden auf Anmeldung des zuständigen Departementes gelöscht (§§ 5 und 33 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>2)</sup>).

In diesem Zusammenhang sei kurz auf die Ordnung des Bodenverbesserungspfandrechtes hingewiesen. Die Flurgenossenschaft hat für ihre Forderung gegenüber dem Grundeigentümer Anspruch auf Errichtung eines öffentlich-rechtlichen Vorzugspfandrechtes im Sinne von Artikel 836 ZGB und § 284 litera e EG ZGB<sup>3)</sup>. Dafür ist die Form der Grundpfandverschreibung zu verwenden. Der Ausweis für die Eintragung wird durch eine vom Vorstand der Flurgenossenschaft und vom Eigentümer unterzeichnete schriftliche Erklärung über Höhe und Fälligkeit der Forderung erbracht (§ 70 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>4)</sup>) und § 55 V des RR über die Anlage des eidgenössischen Grundbuches und die Geschäftsführung der Grundbuchämter vom 3. Dezember 1940). Ferner kann der Grundeigentümer zur Sicherung seines Gläubigers die Eintragung eines privilegierten Pfandrechtes in der Form der Grundpfandverschreibung erwirken. Die Eintragung erfolgt auf Begehren des Eigentümers aufgrund eines durch den Vorstand der Flurgenossenschaft ausgestellten Ausweises über die Höhe des auf das Grundstück entfallenden Kostenanteils (Art. 21 Abs. 1 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen und § 70 V des RR über das Bodenverbesserungswesen<sup>5)</sup>). Der Grundbuchverwalter hat den nachfolgenden Pfandgläubigern von der Eintragung eines Vorzugspfandrechtes Kenntnis zu geben und die Errichtung in den Grundpfandtiteln anzumerken (Art. 49 V des RR betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910).

#### **4. Der Grundbuchverkehr während der Durchführung des Unternehmens**

Solange der neue Besitzstand nicht rechtskräftig geworden ist, umfassen allfällige Verfügungen über einzelne in die Güterzusammenlegung einbezogene Grundstücke den alten im Grundbuch eingetragenen Besitzstand. Eine Veräusserung bedarf vom Beginn der Zuteilungsverhandlungen an der Zustimmung des zuständigen Departementes (§§ 5 und 74 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>6)</sup>).

Nach rechtskräftigem neuen Besitzstand hat die grundbuchliche Verfügung ausschliesslich über diesen zu erfolgen. Die vereinzelt geübte Praxis, über den alten Besitzstand selbst dann noch zu verfügen, wenn der neue angetreten ist und der ausserbuchliche Eigentumswechsel als eingetreten gilt, ist unrichtig. Es geht nicht an, Verträge über Grundstücke abzuschliessen, die tatsächlich und rechtlich nicht mehr vorhanden sind. Ein solches Vorgehen widerspräche völlig dem Wesen des Grundbuches und seiner Publizitätswirkung.

<sup>1)</sup> Fassung vom 4. April 1954.

<sup>2)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>3)</sup> Fassung vom 4. April 1954.

<sup>4)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>5)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

<sup>6)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

Bevor über die neu zugeteilten Grundstücke Verfügungen getroffen werden, ist der ausserbuchliche Erwerber als Eigentümer im Grundbuch einzutragen (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Der Eigentümer, der über seine neu zugeteilten Grundstücke vor Abschluss des Verfahrens, jedoch nach Eintritt des neuen Besitzstandes grundbuchlich verfügen will, hat also vorgängig seine Eintragung zu erwirken. Die neuen Rechtsverhältnisse sind auf Anmeldung des Vorstandes im Grundbuch einzutragen (§ 77 Abs. 3 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen)<sup>1)</sup>. Die Anmeldung beschränkt sich auf diejenigen tatsächlichen Angaben, die zur gegebenen Zeit bekannt sind, vorausgesetzt, dass das zu veräussernde oder zu belastende Grundstück durch sie genügend individualisiert wird. Die dinglichen Rechte, die Vor- und Anmerkungen sind in der oben (Ziff. 2) beschriebenen Weise aufzuführen. Der Grundeigentümer hat einen vom Grundbuchgeometer erstellten Auszug aus dem rechtskräftigen Zuteilungsplan beizubringen. Die Eintragung erfolgt unter neuer Nummer, unter Angabe des in diesem Zeitpunkt bekannten ungefähren Flächeninhaltes und der Flurbezeichnung. Mit der Eigentumseintragung sind gleichzeitig die beschränkten dinglichen Rechte, die Vor- und Anmerkungen grundbuchlich zu behandeln. Die alten Einträge sind im Grundbuch zu löschen und das entsprechende Grundbuchblatt ist zu schliessen.

Die Zwangsverwertung von Grundstücken richtet sich, solange der neue Besitzstand nicht in Rechtskraft getreten ist, gegen den alten Besitzstand. Droht nach Eintritt der Rechtskraft des neuen Besitzstandes dem ausserbuchlichen Eigentümer das neu eingewiesene Grundstück in der Betreibung gegen den früheren Eigentümer in Anspruch genommen zu werden, so hat er seine Rechte im Widerspruchsverfahren geltend zu machen. Die Fristansetzung hat an den Gläubiger nach Artikel 109 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SchKG) zu erfolgen. Im Konkurs besitzt der ausserbuchliche Erwerber den Aussonderungsanspruch nach den Artikeln 224 und 225 SchKG sowie Artikel 54 ff. der Verordnung des Bundesgerichts über die Geschäftsführung der Konkursämter vom 13. Juli 1911. In der Betreibung gegen den ausserbuchlichen Erwerber (neuen Eigentümer) hat der Gläubiger die ausserbuchliche Erwerbstatsache durch eine Bescheinigung des Vorstandes der Flurgenossenschaft nachzuweisen. Das Betreibungsamt hat, im Falle der Pfändung, nach Vollzug derselben sofort das Widerspruchsverfahren einzuleiten (Art. 10 V des BGer über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 [VZG]). Die Klagefristansetzung hat an den Gläubiger nach Artikel 109 SchKG und Artikel 9 Anleitung zur VZG zu geschehen. Im Falle einer Betreibung auf Grundpfandverwertung findet das Verfahren nach Artikel 153 SchKG und Artikel 100 VZG Anwendung. Im Konkursfalle ist das Grundstück zur Masse zu ziehen. Wird in der Zwangsverwertung gegen den ausserbuchlichen Eigentümer diesem sein neu zugeteiltes Grundstück durch den Steigerungszuschlag entzogen, so veranlasst das Betreibungsamt beziehungsweise die Konkursverwaltung dessen vorgängige Eintragung und meldet gleichzeitig den Eigentumsübergang auf den Ersteigerer an (Art. 66 Abs. 5 VZG). Die ausserbuchliche Erwerbstatsache ist dem Grundbuchamt, was die Eintragung des betreibenden Eigentümers betrifft, durch eine Bescheinigung des Vorstandes der Flurgenossenschaft auszuweisen.

Die während des Güterzusammenlegungsverfahrens abzuschliessenden Verträge auf Eigentumsübertragung an Grundstücken in der Bereini-

<sup>1)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.

gungsflur zwischen beteiligten Eigentümern unter sich oder mit Dritten unterliegen der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB). Dieses Formerfordernis darf nicht durch bloße Zuteilung und Eingliederung in den neuen Besitzstand umgangen werden.

Zahlungspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer der mit der Zahlungspflicht belasteten Grundstücke ist (§§ 49 und 69 V des RR betreffend das Bodenverbesserungswesen<sup>1)</sup>). Abweichende Bestimmungen in Veräußerungsverträgen bedürfen der Genehmigung des Vorstandes der Flurgenossenschaft.

---

<sup>1)</sup> Fassung vom 27. Dezember 1960.