

Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs



Frontseite:

Trukligült vom Jahre 1604 (Staatsarchiv GK 108/6)

Gülltt

Umb – 10 Gl Gällts jährlich und ewigs Zinses
allwägen uff Mathys fallende gäbent Nielaus und
Hanns die Josten Gebrüederen under Hergiswyl in der
Kilchhöri und Graffschafft Willisow gesässen ab den
verschriebenen Unterpanden

Angegangen anno 1604 Transkribiert von Frau Rosmarie Koller

im Kanton Luzern 1929 – 2004



Impressum

Lic. iur. Robert Thalmann
Grundbuchinspektor des Kantons Luzern

Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs
im Kanton Luzern

Abschlussbericht des Grundbuchinspektors

Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern 1929–2004

Robert Thalmann, Grundbuchinspektor/Rechtsanwalt

Vorwort

Mit dem Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 wurde das eidgenössische Grundbuch geschaffen, das an die Stelle der kantonalen Hypothekarrechte trat. Die Kantone wurden verpflichtet, das neue Grundbuch einzuführen. Der Kanton Luzern begann 1928 mit den Vorarbeiten zur Überführung des Luzerner Hypothekarprotokolls in das eidgenössische Grundbuch. In der Folge wurden ca. 77 000 Grundstücke bereinigt, 243 000 Pfandrechte aufgehoben, 153 000 neue Pfandrechte errichtet und 42 000 Pfandrechte korrigiert.

Vor wenigen Monaten konnte die Einführung abgeschlossen werden, wozu auch das seit Ende 2002 bestehende EDV-Grundbuch beitrug. Damit verfügt der Kanton Luzern als einer der ersten Kantone über ein flächendeckendes, neuzeitlich gestaltetes eidgenössisches Grundbuch. Es werden heute über 165 000 Grundstücke mit einer Gesamtbelastung von rund 45 Milliarden Franken gezählt.

Dem Abschlussbericht von Grundbuchinspektor Robert Thalmann ist zu entnehmen, dass die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern mit einer riesigen Arbeit verbunden war, die sich über mehr als 75 Jahre erstreckte. Sie wurde von den mit der Grundbuchbereinigung betrauten Grundbuchinspektoren umsichtig geleitet. Die eigentliche Knochenarbeit leisteten die zahlreichen Grundbuchbereinigungsbeamtinnen und Grundbuchbereinigungsbeamten, ohne deren ausdauernden Einsatz das eidgenössische Grundbuch im Kanton Luzern noch nicht eingeführt wäre. Diese hätten ihren Auftrag ohne die Vorarbeiten der Vermessungsleute sowie der Unterstützung der Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber bzw. der Hypothekarschreiberinnen und Hypothekarschreiber nicht erfüllen können.

Allen an der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern Beteiligten gebührt der öffentliche Dank für ihre Arbeit, die für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung ist.

Nun wünsche ich viel Vergnügen beim Lesen des Abschlussberichts zur luzernischen Grundbuchbereinigung.

Luzern, im Oktober 2004

Victor Maier

Präsident der Justizkommission
des Obergerichts des Kantons Luzern

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	6
1.1	Einleitung	6
1.2	Grundbuchrecht als Spezialgebiet	6
1.3	Das Zivilgesetzbuch von 1907	7
1.4	Die Aufgaben der Kantone	7
1.5	Das bisherige kantonale Recht	8
1.6	Grundbuchvermessung	26
1.7	Einfluss von Güter- und Waldzusammenlegungen	28
2	Grundlagen der Grundbuchbereinigung	29
2.1	Gesetz von 1922	29
2.2	Reglement des Grundbuchinspektors	29
2.3	Vorbereitungsarbeiten des Grundbuchinspektors	30
2.4	Grundbuchgesetz vom 14. Juli 1930	30
2.5	Ausführungserlasse	31
2.6	Formulare	32
2.7	Instruktionen zur Bereinigung der dinglichen Rechte	33
2.8	Stichwortverzeichnis	33
3	Das Bereinigungsverfahren	34
3.1	Organisation	34
3.2	Anlage der Bereinigungshefte	35
3.3	Aufgebotsverfahren	36
3.4	Bereinigung von Eigentum und Beschrieb	36
3.5	Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte	38
3.6	Die Anlage des Grundbuchs	43
3.7	Inkraftsetzung des Grundbuchs und zweite Publikation	43
3.8	Gebühren und Einführungskosten	44
3.9	Haftung der Organe der Grundbuchbereinigung	45
4	Chronologie von 1929–2004	46
4.1	Vorbemerkungen	46
4.2	Die Zeit von 1929–1956	47
4.3	Die Zeit von 1956–1972	59
4.4	Die Zeit von 1973–1983	63
4.5	Die Zeit von 1983–1996	64
4.6	Die Zeit von 1997–2004	66

5	Bemerkungen zur Gesamtstatistik	68
6	Grundbuchbereinigung und EDV-Grundbuch	69
6.1	Bereinigungshefte wurden beibehalten	69
6.2	Grundbuchanlage direkt ins EDV-Grundbuch	69
7	Besondere Themen	70
7.1	Vorbemerkungen	70
7.2	Die Triebrechte in der Gemeinde Flühli	70
7.3	Die Grabrechte in der Stadt Luzern	72
7.4	Die Luzerner Gült (Altgült)	76
7.5	Die Fischenzen	77
7.6	Die ehehaften Wasserrechte	81
7.7	Die Schulservitut von St. Urban	82
7.8	Die Landwaldgenossenschaft von Reiden	84
7.9	Die Eintragung der Korporationsrechte im Grundbuch	85
7.10	Zwei Besonderheiten aus dem Seetal	85
7.11	«Dem Pfarrer in Luthern ein Huhn»	87
8	Schlussbemerkungen	89
8.1	Auflösung der Bereinigungsämter	89
8.2	Grundbuchinspektorat	89
8.3	Folgearbeiten	89
8.4	Archivierung der Akten	90
8.5	Stand in anderen Kantonen	91
8.6	Nachbereinigung des Grundbuchs	91
8.7	Würdigung und Dank	92
9	Anhang I: Literaturverzeichnis	94
10	Anhang II: Zehnten und Bodenzinsen im Kanton Luzern	97
11	Anhang III: Feudallasten in alten Protokolleinträgen	98
12	Anhang IV: Schlussbericht von Moritz Müller	99
13	Anhang V: Statistik nach Ämter bzw. Gemeinden	103
14	Anhang VI: Statistik nach Reihenfolge der Inkraftsetzung	108

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Am 15. Juni 2004 wurde das eidgenössische Grundbuch in der letzten Gemeinde des Kantons Luzern (Reiden) erfolgreich eingeführt. Damit hat das Hypothekarprotokoll in sämtlichen 107 Gemeinden¹ endgültig ausgedient. Mit den Vorarbeiten für die Grundbuchbereinigung war Mitte 1928 begonnen worden. Damals wählte das Obergericht den ersten Grundbuchinspektor und beauftragte ihn mit der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs.

Nach den Kantonen Waadt und Jura ist Luzern der dritte Kanton, welcher das eidgenössische Grundbuch des ZGB eingeführt hat. Die Führung erfolgt vollständig im informatisierten Grundbuch².

Das Fehlen des eidgenössischen Grundbuchs stellte spezifische Anforderungen an die grundbuchrechtliche und notarielle Praxis, hatte Rechtsunsicherheiten zur Folge und bedeutete einen grossen Zusatzaufwand, namentlich für Grundbuchamt, Notar und Gemeinde.

Obwohl eine der wichtigen Kernaufgaben des Staates, wurde die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs von politischen Kreisen und der Öffentlichkeit oftmals kaum wahrgenommen und in ihrer Tragweite unterschätzt³. Der vorliegende Schlussbericht soll namentlich den Werdegang des Projektes aufzeigen und die damit zusammenhängenden Arbeiten und Probleme veranschaulichen. Ein eigenes Kapitel ist besonderen Themen gewidmet.

1.2 Grundbuchrecht als Spezialgebiet

Das Grundbuchrecht ist ein eigentliches Spezialgebiet unseres Privatrechts mit stark technischer Ausgestaltung. Es bedarf entweder langer und intensiver wissenschaftlicher Beschäftigung damit, oder längerer praktischer Erfahrung, um es einigermaßen zu beherrschen⁴. Der vorliegende Schlussbericht stellt keine wissenschaftliche Abhandlung dar. Er kann auch nicht vollständig sein. Ohnehin konnten nur solche Quellen und Daten verwendet werden, die effektiv vorhanden waren oder mit vernünftigem Aufwand eruiert werden konnten. Bei den Zahlen (Kosten/Anzahl bereinigte Grundstücke usw.; vgl. Tabellen im Anhang) mussten zum Teil Schätzungen vorgenommen werden.

¹ Seit dem 1. September 2004 finden Gemeindefusionen statt, sodass der Kanton Luzern bis im Jahr 2010 weit unter 100 Gemeinden aufweisen dürfte.

² Botschaft Nr. 7/2003 des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Entwurf eines Grossratsbeschlusses über die Genehmigung der Abrechnung über die Einführung der EDV im Grundbuchwesen (siehe: www.grundbuch.lu.ch).

³ Schmid-Tschirren in: ZBGR 80/1999, S. 210.

⁴ Peter Liver, Die Anmerkung in: ZBGR 50/1969 S. 10 ff.

1.3 Das Zivilgesetzbuch von 1907

Am 10. Dezember 1907 wurde das Schweizerische Zivilgesetzbuch von National- und Ständerat einstimmig angenommen. Nachdem die Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen war, trat es auf den 1. JANUAR 1912 in Kraft. Damit wurde das Sachenrecht samt Grundbuchrecht schweizweit einheitlich geregelt. Vorher galten 25 verschiedene kantonale Hypothekarrechte.

Das GRUNDBUCHSYSTEM NACH ZGB ist ein auf geometrischer Vermessung beruhendes Register. Jedes Grundstück erhält eine eigene Nummer und ein eigenes Grundbuchblatt. In der Regel entstehen die dinglichen Rechte erst mit der Eintragung (negative Rechtskraft). Im Rahmen des öffentlichen Glaubens besitzt das Grundbuch nach ZGB zudem positive Rechtskraft (Art. 973 ZGB). Diese besteht darin, dass formal im Grundbuch eingetragene Rechte als rechtsbeständig gelten. Daher wird geschützt, wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlässt.

Das Grundbuchsystem hat folgende Vorteile: Es gewährt Sicherheit mit Bezug auf die Begründung und den Untergang dinglicher Rechte. Jedermann kann sich leicht und rasch über den Rechtsbestand orientieren (Verwirklichung des Öffentlichkeitsprinzips; BGE 115 II 217). Für die Vornahme von Eintragungen usw. ist das System sehr beweglich. Das ZGB hat mit gutem Grund diesem System den Vorzug gegeben⁵.

1.4 Die Aufgaben der Kantone

Das eidgenössische Grundbuch wurde nirgends in der Schweiz zugleich mit dem Inkrafttreten des ZGB eingeführt. So gab es einen Übergangszustand, währenddem die entsprechend umgewandelten oder verbesserten kantonalen Einrichtungen ihren Dienst leisten mussten⁶. Die sachenrechtlichen Bestimmungen waren jedoch schon ab 1. Januar 1912 anwendbar (Art. 47 SchlT).

Die Kantone hatten nun ZWEI AUFGABEN. Einerseits mussten sie die geltenden Gesetze an das ZGB anpassen und andererseits war die Anlage des eidgenössischen Grundbuchs zu vollziehen. Letzteres war nicht etwa Kür, sondern Pflicht. Denn aus Art. 942 ZGB (und aus den vermessungstechnischen Erlassen) ergibt sich die grundsätzliche Pflicht der Kantone, sowohl die Grundbuchvermessung wie auch die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs voranzutreiben⁷.

Nur wenige Kantone besaßen bereits Grundbucheinrichtungen, die alle Wirkungen des eidgenössischen Grundbuchs gewährleisten konnten. Es handelte sich um die Kantone Bern (teilweise), Schwyz, Freiburg, Solothurn, Basel-Stadt, Graubünden (teilweise), Waadt, Neuenburg und Genf⁸. Den anderen Kantonen – so namentlich auch dem Kanton Luzern mit

⁵ Tuor/Schnyder/Schmid, Zivilgesetzbuch, 12. Aufl., S. 769.

⁶ Diese Übergangszeit dauerte in der letzten Gemeinde des Kantons bis zum 15. Juni 2004.

⁷ Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Rz. 402.

⁸ Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Rz. 405; Tuor/Schnyder/Schmid, Zivilgesetzbuch, 12. Aufl., S. 772.

seinem alten Protokollsystem – war es unmöglich, die eigenen vorhandenen Einrichtungen so zu vervollkommen, dass sie dem Grundbuch des ZGB gleichgestellt werden konnten. So musste der Kanton Luzern nebst den gesetzlichen Grundlagen für die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs auch Übergangsregelungen schaffen.

Die ÜBERGANGSREGELUNGEN wurden mit dem kantonalen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EGZGB) vom 21. März 1911 (SRL Nr. 200) per 1. Januar 1912 in Kraft gesetzt⁹. Auf einzelne Fragen wird zurückgekommen. Die gesetzlichen Grundlagen zur EINFÜHRUNG DES EIDGENÖSSISCHEN GRUNDBUCHS wurden erst später erlassen (vgl. Ziff. 2: Grundlagen der Grundbuchbereinigung).

1.5 Das bisherige kantonale Recht

1.5.1 Die verschiedenen Publizitätssysteme

Wie bereits ausgeführt entstehen die dinglichen Rechte gemäss GRUNDBUCHSYSTEM NACH ZGB in der Regel erst mit der Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuchsystem war nur in den kantonalen Rechten von Solothurn, Basel-Stadt und Waadt vorhanden; Ansätze dazu fanden sich in Schwyz, Graubünden, Glarus, Ob- und Nidwalden.

Demgegenüber kommen die dinglichen Rechte nach dem französischen REGISTER-SYSTEM direkt durch das zwischen den Parteien abgeschlossene Geschäft zur Entstehung, und die Eintragung in ein öffentliches Register bezweckt nur, den Rechtserwerb Dritten gegenüber beweisen zu können. Die Eintragung erfüllt also hier bloss eine Beweisfunktion und vermag auf das materielle Recht keinen Einfluss auszuüben. Das Registersystem fand sich in den Rechten von Freiburg, Genf, Neuenburg, Wallis, Bern (teilweise) und Tessin (nur für Hypotheken) vor.

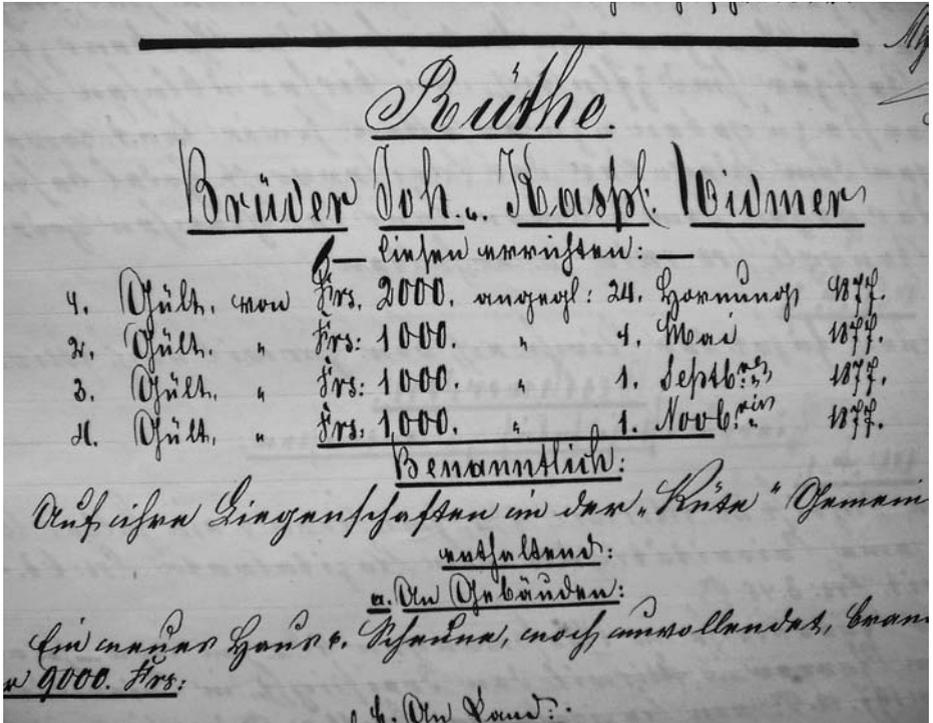
Wiederum anders erfolgte der Vorgang beim FERTIGUNGSSYSTEM. Danach entstand das dingliche Recht durch einen formellen Akt, der von der Behörde am Ort der gelegenen Sache vorgenommen wurde. Dieser Akt bestand entweder im feierlichen Abschluss des Vertrages oder in der Aufstellung einer öffentlichen Urkunde. Die Fertigung¹⁰ übertrug das dingliche Recht. Darauf folgte die Eintragung in ein Protokoll (Fertigungsprotokoll, Grundprotokoll, Hypothekenbücher). Dem Protokoll kam aber keine rechtsbegründende Kraft zu. Dieses diente lediglich dem Zweck, den Nachweis für das stattgefundene Geschäft zu erleichtern. Zum Fertigungssystem bekannten sich die kantonalen Rechte von Aargau, Luzern, Zürich, Zug, St. Gallen, beide Appenzell, die Urkantone, Thurgau, Schaffhausen, Baselland, Bern (teilweise) und Glarus¹¹.

⁹ Das EGZGB vom 21. März 1911 wurde im Jahr 2000 einer Totalrevision unterzogen.

¹⁰ Die gerichtliche Fertigung verfolgte im Mittelalter den Zweck, Drittansprecher am Gut offiziell aufrufen zu lassen. Hatte jemand Einspruch erhoben und besass der Erwerber das Gut aufgrund gerichtlicher Fertigung, so konnte er aus dem Gut nicht mehr vertrieben werden (Albert Bitzi, das Entlebucher Landrecht, I. Band, S. 59).

¹¹ Vgl. Vasella, Die Grundbucheintragung der kirchlichen Güter, S. 76, 77 m.H. auf die Publikationen von Eugen Huber, dem Schöpfer des ZGB.

Die Bezirksgerichte führten die Protokolle entweder in einem Band für den gesamten Gerichtsbezirk oder in getrennten Bänden für die einzelnen Gemeinden. Ab 1831 hatten auch die Gemeindekanzleien ein Hypothekarprotokoll zu führen. Dieses musste jährlich mit dem gerichtlichen verglichen werden¹³. Das wurde mit dem Handänderungs- und Hypothekargesetz von 1861 bestätigt (HHG; SRL Nr. 215).



Auszug aus einem Gültensprotokoll aus dem Jahr 1877.

Das Hypothekerverfahren. Der Kanton Luzern gehört zu den Kantonen mit dem so genannten Fertigungssystem. Die Hypothekarprotokolle sind mit Namen- und Liegenschaftsregistern versehen. Die Protokollierung war einerseits Aufgabe der Gerichtsbehörde (gerichtliches Hypothekaroffizium) und andererseits der Verwaltungsbehörde (gemeinderätliches Hypothekaroffizium). Die Protokolle wurden also doppelt geführt. Stimmten die Eintragungen nicht überein, so ging das von der Gerichtsbehörde geführte Protokoll vor.

¹³ Vgl. zum Ganzen: Internet-Homepage Staatsarchiv des Kantons Luzern: www.staluzern.ch; Ziff. 3.3.3. Hypothekarkanzleien/Grundbuchämter.

Legalisation.

Zell, den 13. Nov. 1917.

Der Amtsguchtspräsident: *sig. selber.*
 Der Hypothekarschreiber: *sig. Huber.*
 Vorstehendes Kaufbrieff wird albereitig anerkannt & Fertigung vulauf.
 Basel, 20. Nov. 1917.

Für die Neudruckform
 des Schweiz. Grundestammes:
sig. Frank.

Eltscheken, 9. Dez. 1917.

Der Käufer: *sig. Jakob Steinmann, Hut*

Altlin, 6. Dez. 1917.

Der Gemeinderat von Grossschmied
 — hat —
 nachdem beide Kontwahranten dem Kaufbrieff anerkannt haben,
 erkannt:
 diesen Kauf sei hiemit gefestigt.

Namens des Gemeinderates:
 Der Präsident: *sig. W. Offenberg*
 Der Schreiber: *sig. F. Zuchow.*

Für getreues Protokoll heet.
 Altlin, 20. X. 1917
 Gemeinderatspräsident:
And. Schindler.

Gemeinderatschreiber:
A. Wölflin.

Auskauf - & Erwerbshrief.

1953
 Kaufbrieff
 von
 auf Tamer - Roschstuhl
 Bl. XXIII fol. 90.

Hiermit wird beurkundet, dass Herr
Franz Tanner
 Landwirt & Sigmist im Bühl von & in Altlin, d. Vertrag vom
 4. Dez. 1917 nach Rechtsform angekauft hat seine zwei Brüder, als
 a Josef Tanner
 Kaufmeister von & in Altlin, Bühl.
 & Alfred Tanner
 Landwirt, von & in Altlin, Bühl;
 zu folgenden
Bedingungen

I.

002
 Rd
 die Frau
 Lambert
 - 1917
 Grund
 g. g. A
 made
 D. S.

Auszug aus dem Hypothekarprotokoll Zell aus dem Jahr 1917: Legalisation eines Kaufbrieffes zwischen der Eidgenossenschaft und Jakob Steinmann durch das gerichtliche Hypothekaroffizium, anschliessend Fertigung des Kaufbrieffes durch den Gemeinderat Zell.

Das GERICHTLICHE HYPOTHEKAROFFIZIUM bestand aus dem Gerichtspräsidenten und dem Hypothekarschreiber. Es war von 1861–1913 bei den 19 Gerichtsbezirken angesiedelt. Das Protokoll wurde von der Gerichtskanzlei (Hypothekarkanzlei) geführt. Mit Einführung der neuen Zivilprozessordnung am 1. Juli 1913 wurden die 19 Bezirksgerichte abgeschafft. An deren Stelle traten die sechs Amtsgerichte, die heute noch bestehen. Die 19 Hypothekarkreise existierten jedoch weiterhin. Von den drei alten Funktionen (Gerichtsschreiber, Hypothekarschreiber, Konkursbeamter) blieben noch zwei: Hypothekarschreiber und Konkursbeamter.

Das GEMEINDERÄTLICHE HYPOTHEKAROFFIZIUM bestand aus dem Gemeindepräsidenten und dem Gemeindeschreiber. Die Fertigung erfolgte durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeschreiber. Im Volksmund wurde die Fertigung auch als «Fertge» bezeichnet. Es war an sich eine Selbstverständlichkeit, dass die Parteien persönlich anwesend sein mussten¹⁴. Trotzdem beachteten gewisse Gemeinden dies nicht immer. Jedenfalls musste die Justizkommission Fertigungen kassieren, weil die Parteien nicht anwesend waren. Auch hatte sich die Justizkommission wiederholt mit Fällen zu befassen, in denen der Gemeinderat die Fertigung zu Unrecht verweigerte¹⁵.

Die Anmeldungen wurden, gleichgültig welche Liegenschaft sie betrafen, in CHRONOLOGISCHER REIHENFOLGE protokolliert (eingetragen). So lagen die Eintragungen zum gleichen Grundstück Jahre oder Jahrzehnte auseinander. Um alle Rechte und Lasten der betreffenden Liegenschaft zu erfassen, mussten die Einträge daher regelmässig in mühsamer Kleinarbeit zusammengesucht werden. Um diese Arbeit zu erleichtern, wurde zum Teil mit Randbemerkungen gearbeitet. Diese hatten aber keine Rechtswirkungen.

Der Handänderungsvertrag wurde in abgekürzter Form abgeschlossen. Es wurde in der Urkunde auf die bestehenden Grenzen, Servituten, Pfandrechte usw. verwiesen. Die Parteien mussten nur erklären, dass sie von den Eintragungen in den Protokollen Kenntnis genommen hatten. Aufgrund des abgekürzten Handänderungsvertrages fertigte die Gemeindkanzlei den Kaufbrief aus.

Eine dem eidgenössischen Recht entsprechende Prüfungs- und Ausscheidungspflicht kannte das luzernische Recht nicht. So wurden in den Urkunden die Rechte und Lasten nicht nach dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen ausgeschieden. Es kam daher vielfach vor, dass in ein und derselben Bestimmung einer Urkunde verschiedene dingliche Rechte oder Dienstbarkeiten und Vormerkungen enthalten waren. Auch wurden obsoletere Dienstbarkeiten nur selten gelöscht. Alte Bestimmungen wurden fast immer nachgeschleppt und auf den Erwerber überwälzt, obwohl diese längst überholt waren. Die Parteien gaben sich oft überhaupt keine Mühe, nur die geringste Bereinigung vorzunehmen¹⁶.

Mit der VEREINFACHUNG DES PROTOKOLL- UND FERTIGUNGSSYSTEMS im Jahr 1963 wurden die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des HHG aufgehoben, und an deren Stelle trat die Verordnung des Obergerichts über die grundbuchlichen Verrichtungen unter dem Protokollsystem vom 4. Februar 1964 (SRL Nr. 235, in Kraft seit 1.3.1964). Damit wurde das bisherige Verfahren wesentlich vereinfacht. Vorab fiel die gemeinderätliche Fertigung weg,

¹⁴ Max. VII Nr. 33 und Max. 8 Nr. 640.

¹⁵ z. B. Entscheide Justizkommission vom 11. Juni 1932, 8. November 1932, 26. September 1933, 18. Juni 1936, 2. Februar 1937, 27. Januar 1953 sowie diverse Schreiben des Grundbuchinspektors und des Obergerichts.

¹⁶ Vgl. zum Ganzen Dr. Paul von Moos in: ZBGR 40/1959, S. 65 ff.

und das Eigentum ging mit der Eintragung in das Protokoll der Hypothekarkanzlei über. Die Handänderungsakten wurden bei der Gemeindekanzlei nur noch abgekürzt protokolliert. Es wurde zudem eine Belegsammlung eingeführt. Die Führung des Tagebuchs ging von der Gemeindekanzlei auf die Hypothekarkanzlei über. Weiter wurden die Schuldbriefkonzepte nicht mehr von der Gemeindekanzlei ausgefertigt, und auch die Unterschrift des Gemeindepräsidenten auf den Handänderungsakten und in den gemeinderätlichen Protokollen fiel weg.

Ablauf einer Eigentumsübertragung:

a) Gemäss dem Verfahren nach dem HHG von 1861 (SRL Nr. 215; gültig vom 1. September 1861 bis 28. Februar 1964):

Gemeindeschreiber	→ Vertragserstellung und -unterzeichnung → Einschreibung im Tagebuch
Gemeinderätliches Hypothekaroffizium	→ Ausfertigung des Kaufbriefes → Einreichung an das Hypothekaroffizium
Gerichtliches Hypothekaroffizium	→ Vergleichung (Konfrontation) mit den gerichtlichen Protokollen → Legalisation des Kaufbriefes (Beglaubigung der Richtigkeit mit Siegel und Unterschrift des Präsidenten und Schreibers) → Eintrag in das gerichtliche Hypothekarprotokoll
Gemeinderätliches Hypothekaroffizium	→ Fertigung durch den Gemeinderat → Eintrag in das gemeinderätliche Hypothekarprotokoll

b) Gemäss dem ordentlichen Verfahren nach der obergerichtlichen Verordnung über die grundbuchlichen Verrichtungen unter dem Protokollsystem (SRL Nr. 235; gültig ab 1. März 1964)

Notar	→ Vertragserstellung und -unterzeichnung → zwei Exemplare an die Hypothekarkanzlei
Hypothekarkanzlei	→ Tagebucheintrag → Prüfung der Anmeldung → Melden des Prüfungsergebnisses an die Gemeindekanzlei unter Beilage des Vertragsdoppels und Aufforderung, den Kaufbrief auszufertigen und der Hypothekarkanzlei zu übermitteln
Gemeindekanzlei	→ Ausfertigung des Kaufbriefes (zweifach)
Hypothekarkanzlei	→ Eintrag in das Hypothekarprotokoll
Gemeindekanzlei	→ Stichwortartiger Eintrag im gemeinderätlichen Protokoll ¹⁷

¹⁷ In einzelnen Gemeinden wurden die Kaufbriefe mit vollem Wortlaut protokolliert.

c) Gemäss dem Verfahren nach Einführung des eidgenössischen Grundbuchs

Notar	→ Vertrag (mit sämtlichen Angaben)
Grundbuchamt	→ Tagebucheintrag → Prüfung → Eintrag in das Hauptbuch → Vollzugsmeldung

Die Stellung des Gemeindeschreibers im Hypothekarwesen. Dass die Stellung des Gemeindeschreibers im Hypothekarwesen nicht immer unbestritten war, zeigt der folgende Text des Gemeindeschreiberverbandes aus dem Jahr 1969¹⁸.

«c. Hypothekarwesen

Der Kampf um die Stellung des Gemeindeschreibers im Hypothekarwesen war durchgehend auf hohen Touren und forderte vom Vorstand des Verbandes und von den Generalversammlungen grosse Beachtung. Schon bei den ersten Jahresversammlungen (ab 1869, Anm. der Redaktion) stand das neue Hypothekargesetz auf der Traktandenliste. Es lagen Bestrebungen vor, die Gemeindekanzlei im Hypothekarwesen auszuschalten und neue Grundbuchkreise zu schaffen. Die jahrelang dauernden internen Auseinandersetzungen mit den Behörden und den Hypothekarschreibern endeten damit, dass das Doppel der Protokolle im Hypothekarwesen auf der Gemeindekanzlei zur Weiterführung verblieb. ... In mehreren sehr beachteten grossen Eingaben an den Regierungsrat und den Grossen Rat hatten unsere Vorstandsmitglieder und die Jahresversammlungen gründliche Arbeit geleistet, die uns die Geschäftsführung im Hypothekarwesen und in der Verurkundung bis heute gesichert hat. Mit den neuesten Erlassen des Obergerichts (Verordnung von 1964; Anm. Redaktion) sind die Kanzleien entlastet worden. ... Die seit ca. 400 Jahren übliche Fertigung beim Übergang von Grundeigentum ist im Jahr 1964 abgeschafft und die Führung der Hypothekarprotokolle vereinfacht worden.»

Aufschlussreich sind auch die folgenden Ausführungen des Regierungsrates des Kantons Luzern vom 11. Mai 1910¹⁹:

«Um ... den Wünschen und Interessen der einzelnen Gemeinden entgegenzukommen, ist in § 108 die Führung des Doppels des Grundbuchs für jede Gemeinde durch den Gemeindeschreiber vorzusehen. Schon in Rücksicht auf das Steuerwesen wird für jede Gemeinde eine genaue Kontrolle über den Liegenschaftsverkehr erforderlich sein; aber auch für den einzelnen Bürger hat es grossen Wert, wenn er auf der ihm leicht zugänglichen Gemeinderatskanzlei seines Wohnortes über alle Rechtsverhältnisse an Liegenschaften sich zuverlässig orientieren kann. Die durch diese Doppelführung entstehenden Mehrkosten lassen sich also aus sachlichen Gründen durchaus rechtfertigen und wenn damit auch den Gemeindeschreibern für den Wegfall ihrer Einnahmen aus dem Handänderungs- und Hypothekarwesen ein weiterer Ersatz geboten werden kann, so dürfte das nicht nur in ihrem, sondern ebenfalls im Interesse der Gemeinden zu begrüssen sein.»

Die Wirkungen des Hypothekarprotokolls. Wie bereits ausgeführt, bot das luzernische Hypothekarprotokoll nicht genügend Sicherheit, Klarheit und Vollständigkeit, um die

¹⁸ 100 Jahre Gemeindeschreiberverband des Kantons Luzern, 1869–1969, S.29/30.

¹⁹ Botschaft zum Entwurfe eines Gesetzes betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches, S.25.

vollen Wirkungen des eidgenössischen Grundbuchs beanspruchen zu können. Dieses unterstand nicht dem Prinzip des öffentlichen Glaubens. Der gutgläubige Dritterwerber wurde somit nicht geschützt, wenn er sich auf die Einträge im Hypothekarprotokoll verliess. Das Luzerner Hypothekarprotokoll hatte mit anderen Worten KEINE POSITIVE RECHTSKRAFT.

Solange das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt war, stellte sich deshalb die Rechtsfrage, welche im Hypothekarprotokoll nicht aufgeführten dinglichen Lasten Bestand hatten bzw. durch Ersitzung erworben werden konnten. Diesbezüglich ergibt sich gemäss den einschlägigen kantonalen Urteilen Folgendes:

- Bereits das alte bürgerliche Gesetzbuch des Kantons Luzern (bGB), dessen sachenrechtlicher Teil auf den 1. Januar 1833 in Kraft gesetzt wurde, war mit der NEGATIVEN GRUNDBUCHWIRKUNG versehen. Das bGB schrieb für jeden Gerichtsbezirk die Führung eines gerichtlichen Protokolls vor, in das alle Handänderungen einzutragen waren. Die Grund- und Personaldienstbarkeiten kamen ebenfalls erst durch Vormerkung im Hypothekarprotokoll zur Entstehung (§§ 337 und 358 bGB). Dass auch die Pfandrechte des Eintrages bedurften (§§ 363 ff. bGB), versteht sich von selbst. Für das luzernische bGB galt somit als Grundsatz, dass dingliche Rechte nur durch den Eintrag im Hypothekarprotokoll begründet und geändert werden konnten.
- Nicht anders verhält es sich mit dem seit Inkrafttreten des ZGB am 1. Januar 1912 bis zur jeweiligen Einführung des eidgenössischen Grundbuchs geltenden ÜBERGANGSRECHT. Gestützt auf Art. 48 Abs. 1 und 2 SchlT ZGB hat der kantonale Gesetzgeber in Bezug auf Entstehung, Übertragung, Änderung und Untergang der dinglichen Rechte dem Eintrag in das Hypothekarprotokoll grundbuchliche Wirkung zuerkannt und damit während der Übergangszeit die negative Rechtskraft des Hypothekarprotokolls gesetzlich verankert. Demnach galt seit 1. Januar 1833 bis zur jeweiligen Einführung des eidgenössischen Grundbuchs, dass dingliche Rechte nur durch Vormerkung im Hypothekarprotokoll entstanden und geändert werden konnten²⁰.
- Dingliche Rechte, die vor dem 1. JANUAR 1833 ohne Eintrag in den öffentlichen Büchern entstanden, blieben auch ohne Eintrag im Hypothekarprotokoll in ihrem Bestand anerkannt (§ 338 bGB). Solche Rechte konnten unter der Herrschaft des alten bürgerlichen Gesetzbuches bis zum 1. Juli 1839 bei ununterbrochener, gutgläubiger Ausübung während zehn Jahren ohne Eintrag in den öffentlichen Büchern erworben werden (so genannte ACQUISITIVVERJÄHRUNG) und blieben auch unter der Herrschaft des Protokollsystems anerkannt²¹. Die Acquisitivverjährung war auf Grundstücke und Servitute anwendbar²². Sie ist unter anderem im V. Kapitel des III. Abschnittes des bürgerlichen Gesetzbuches von 1812 geregelt. Die betreffende Bestimmung, die übrigens bereits im alten Stadtrecht von Luzern²³, das auch für die Landschaft subsidiär zur Anwendung gelangte²⁴, und in Art. 98 des Entlebucher Landrechts von 1491 in ähnlicher Form enthalten war²⁵, lautet wie folgt:

²⁰ Max. X Nr. 714, S. 585.

²¹ Max. X Nr. 714, Max. VIII Nr. 170 Erw. 7 und Nr. 643.

²² Max. VIII Nr. 170 Erw. 7a, S. 262 (Entscheid vom 28. 1. 1932).

²³ Municipale von 1706.

²⁴ Max. VII Nr. 578.

²⁵ Albert Bitzi, Das Entlebucher Landrecht von 1491, I. Teil, S. 63 und II. Teil, S. 47.

«Wer etwas Gutes von dem Rechten unangesprochen und ruhig neun Jahre und zehn Laubreisenen innegehabt, das soll für eine Gewärde gehalten, und ein solcher bey dem Besitz und der Niessung solchen Guts als seinem Eigentum, gehandhabt, beschützt und geschirmt werden; es möchte dann der Ansprecher beweisen: dass er inner solcher Zeit nicht im Lande gewesen, und von solchem Innehaben nichts gewusst hätte; oder dass er es zwischen solcher Zeit mithin (jeweilen) gefordert, geahndet und geäfert hätte; oder dass einer in der Minderjährigkeit und also bevogtet gewesen wäre, oder sonst einige Gewahrsame, Siegel und Briefe für seine Sache und Ansprache aufzuweisen hätte, in welchen angeführten und anderen Umständen und Begebenheiten mehr, da man nicht erwinden wollte, es an eines Richters Erkenntnis und Bescheidenheit stehen soll, hierüber zu handeln und zu sprechen, was billig ist.»

Durch Literatur und Praxis ist geklärt, dass Servituten durch die Acquisitivverjährung erworben werden konnten²⁶. Allerdings war der direkte Beweis für eine ununterbrochene, gutgläubige Ausübung des Servituts während zehn Jahren VOR DEM JAHR 1839 mit fortschreitender Zeit kaum mehr möglich. Daher behalf sich die Praxis mit dem Institut der so genannten UNVORDENKLICHEN VERJÄHRUNG (auch als Immemorialverjährung bezeichnet; vgl. nachfolgend).

- Eine Dienstbarkeit kann gemäss ZGB auch auf dem ordentlichen Weg ersessen werden, wenn sie ungerechtfertigt im Grundbuch bzw. im Hypothekarprotokoll eingetragen wurde (TABULARERSITZUNG: Art. 661 ZGB). Solche Fälle sind im Kanton Luzern – soweit ersichtlich – keine bekannt. AUSSERORDENTLICHE ERSITZUNG ist möglich, wenn eine Dienstbarkeit ununterbrochen oder unangefochten während 30 Jahren ausgeübt wurde (Extratabularersitzung: Art. 662 ZGB). Unter der Geltung des Hypothekarprotokolls war die ausserordentliche Ersitzung an Dienstbarkeiten gemäss Rechtsprechung des Luzerner Obergerichts nur dann möglich, wenn das betreffende Grundstück (noch) nicht im Hypothekarprotokoll eingetragen war. Gleiches galt, wenn das Grundstück zwar aufgenommen, aus dem Eintrag aber dessen Eigentümer nicht ersichtlich war oder wenn das Grundstück im Hypothekarprotokoll aufgenommen und aus dem Eintrag dessen Eigentümer ersichtlich war, dieser aber schon bei Beginn der Ersitzungsfrist tot oder für verschollen erklärt war²⁷. Vielfach nicht eingetragen waren die Grundstücke von Staat, Einwohnergemeinden, Ortsbürgergemeinden, Korporationen, Kirchgemeinden und Stiftungen (Pfründen).

Die unvordenkliche Verjährung. Die unvordenkliche Verjährung (auch Immemorialverjährung genannt) ist eine alte Beweisform zur Feststellung eines schon bestehenden Rechtszustandes. Erforderlich waren gemäss Luzerner Rechtsprechung:

a) der POSITIVE BEWEIS ununterbrochener gutgläubiger Rechtsausübung während eines Menschenalters, d.h. während 40 Jahren. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung wurden die 40 Jahre vom Zeitpunkt der Klageanhebung an gerechnet, nicht etwa vom 1. Januar 1912 an rückwärts²⁸. Man muss dabei vor Augen haben, dass es sich hier um eine Beweisform handelte, die das Obergericht gegen die ordentlichen Beweisregeln einführte, da es der heu-

²⁶ Vgl. z.B. Winiker, die Fischereirechte am Vierwaldstättersee, S. 137.

²⁷ Max.VIII Nr. 643, Max. X Nr. 251 und 714. Das Bundesgericht (das sich scheinbar nie explizit zur Rechtslage im Kanton Luzern äussern musste) hatte in dieser Frage keine konstante Praxis (vgl. die Zusammenstellung von Christina Schmid-Tschirren in: ZBGR 80 1999, S. 228 ff.

²⁸ Max. X Nr. 251.

tigen Generation unmöglich gewesen wäre, den Beweis der Acquisitivverjährung zu erbringen. Als beweisrechtliches Institut hielt die unvordenkliche Verjährung den Bestimmungen des ZGB grundsätzlich stand, so dass kein zwingender Grund dafür bestand, den positiven Beweis erst von 1912 an rückwärts zuzulassen. Sie konnte daher im Übergangsrecht, d.h. bis zum Inkrafttreten des eidgenössischen Grundbuchs in der betreffenden Gemeinde angerufen werden. Die Zeit des Rechtsvorgängers wurde angerechnet. Die Vermutung selber konnte durch einen Gegenbeweis des belasteten Grundeigentümers zerstört werden. Er konnte auch beweisen, dass die positive Rechtsausübung bösgläubig war²⁹.

b) der NEGATIVE BEWEIS, dass die lebende Generation von ihren Vorfahren über einen gegenteiligen Zustand keine Mitteilung erhalten habe. Ein Zeuge hat hier keine eigenen Wahrnehmungen wiederzugeben, sondern nur Tatsachen zu bezeugen, die er von seinen Vorfahren vernommen und gehört hat³⁰.

Mit diesen beiden Beweisen wurde die Rechtsvermutung geschaffen, dass das beanspruchte Recht schon 10 Jahre vor dem 1. Juli 1939 ausgeübt wurde (Acquisitivverjährung) und daher beim Inkrafttreten des sachenrechtlichen Teils des bGB bereits ersessen und rechtsbeständig war³¹.

Soweit ersichtlich, kam der unvordenklichen Verjährung EINIGE BEDEUTUNG zu. Jedenfalls musste sich das Obergericht wiederholt mit solchen Fällen befassen. Die Prozesse wurden meist nach Anhörung zahlreicher Zeugen entschieden³².

1.5.3 Die alten kantonalen Pfandrechte

Wie erwähnt, wurden ab 1580 die Gültprotokolle geführt. Bereits ab dem 13. Jahrhundert wurden jedoch im Kanton Luzern Gülten errichtet³³. Als Rechtsgrundlage galt ab 1861 das Gesetz über das Handänderungs- und Hypothekarwesen vom 6. Juni 1861 (HHG, SRL Nr. 215) sowie das Gesetz über die Einzinserei im Hypothekarwesen vom 5. Oktober 1859 (SRL Nr. 695).

DAS HHG VON 1861 KANNT DIE FOLGENDEN GRUNDPFANDARTEN:

- Gült
- Zehnt- oder Prioritätsgült
- Zahlungsbrief (Pfandrecht auf 15 Jahre beschränkt)

²⁹ Vgl. dazu das Urteil des Obergerichts, I. Kammer, vom 27. Februar 1936 in Sachen M. und SBB ca.W. und S.

³⁰ Obergericht, I. Kammer, Urteil vom 27. April 1938 in S.A ca. L.

³¹ Max. V Nrn. 394, 509 und Nr. 625, Max. VI Nr. 113 (Entscheid vom 29. Juni 1912), Max. VIII Nr. 180 und Nr. 643, Max. X Nr. 714.

³² In folgenden Maximen befasste sich das Luzerner Obergericht mit dieser Problematik: Max. I Nr. 353 (2. März 1860), Max. II Nr. 427 (8. Mai 1878: Streit um ein Viehtriebrecht), Max. III Nr. 87 (29. Dezember 1881) und 722 (18. Juli 1889), Max. V Nr. 371 (26. Mai 1905), 394 (15. September 1905), 508 (28. Februar 1907), 509 (1. März 1907) und 625 (12. September 1907), Max. VI Nr. 113 (29. Juni 1912), 317 (30. September 1914: dieser Entscheid wird von GBI Zimmermann als «falsch» bezeichnet), 347 (27. Januar 1915) und 465 (21. März 1916); Max. VII Nr. 578 (14. November 1928) und 631 (8. Oktober 1929), Max. VIII Nr. 170 (28. Januar 1932: Streit um ein Fischereirecht), 470 (5. November 1936: Streit um ein Fusswegrecht) und 643 (27. April 1938: Streit um ein Fahrwegrecht), Max. IX Nr. 403 (3. Juli 1946: Streit um ein Fischereirecht), Max. X Nr. 251 (17. November 1954) und 714 (31. Dezember 1960), weitere unveröffentlichte Entscheide des Obergerichts datieren vom 22. Februar 1933, 27. Februar 1936, 4. November 1936 und 27. Januar 1960.

³³ Ausführlich zur Rechtsgeschichte der Gült vom 13. bis 15. Jahrhundert und vom 15. bis 18. Jahrhundert: Sidler, Die Gült nach Luzernischem Recht, S. 1-61.

Die unmittelbaren Vorgänger des HHG waren das Gesetz betreffend die Errichtung von Gülden, Verschreibungen usw. vom 29. Brachmonat 1803, das Gesetz über die Art und Weise der Errichtung von Gülden, Aufschlägen usw. vom 18. April 1810 sowie das Gesetz über die Hypothekarinstrumente vom 6. Herbstmonat 1831.

Das MUNICIPALÉ VON 1706 kannte folgende Grundpfandarten:

- Gült
- Verschreibungen
 - Aufschlag (Sicherstellung der Frauengutsforderung)
 - Erbauskaufbrief
 - Zahlungsbrief (Sicherstellung der Kaufpreisrestanz)

Die alten Pfandrechte wurden vor und nach Inkrafttreten der genannten Gesetze regelmässig als «Verschreibungen» bezeichnet (vgl. §§ 16 ff. HHG). Dies erklärt den Umstand, dass die Grundpfandrechte häufig den Titel «Verschreibungen» oder «Gült-Verschreibungen» tragen³⁴.

Die Altgült. Die Gült war das typische Luzerner Pfandrecht. Die Praxis bezeichnet diese im Unterschied zur Gült des ZGB als «Altgült» oder als «Luzerner Gült».

Die Altgült des Kantons Luzern ENTSPRICHT VIEL EHER DEM SCHULDBRIEF DES ZGB als der Gült des ZGB. Die bundesrechtliche Gült (Gült des ZGB) konnte sich im Kanton Luzern wie anderswo nie richtig durchsetzen. Im Kanton Luzern errichtete man nach 1912 in den Fällen, in denen man früher Altgülden schuf, Schuldbriefe des Zivilgesetzbuches. Diese erfüllten am weitgehendsten die wirtschaftlichen Aufgaben der Altgülden.

Im Gegensatz zur ZGB-Gült haftet bei der Luzerner Gült der jeweilige Eigentümer im Wertungsfall PERSÖNLICH für die Schuld. Sodann fallen Schuldnerschaft und Eigentum am belasteten Grundstück bei der Luzerner Gült IMMER IN DERSELBEN PERSON zusammen. Insoweit grenzt sich die Luzerner Gült vom Schuldbrief ab, bei dem der Verkäufer eines Grundstücks persönlicher Schuldner bleibt, wenn der Gläubiger gegen die Schuldübernahme opponiert³⁵.

Mit der Bestimmung von § 107 aEGZGB (sechsjährige Kündigungsfrist; aufgehoben per 1.1.2002) war der Schuldbrief des ZGB an die Altgült (ebenfalls sechsjährige Kündigungsfrist) angeglichen worden. Das war wirtschaftlich eine bedeutende Rechtsvorschrift und führte mit der oben erwähnten Ausgangslage (persönliche Schuldpflicht bei der Altgült) verständlicherweise zur Überzeugung, dass die Luzerner Gült dem neuen Schuldbrief des ZGB sehr ähnlich war. Der Schuldbrief des ZGB trat daher ganz automatisch und selbstverständlich an die Stelle der Luzerner Gült³⁶.

Diese grosse Ähnlichkeit und die mit der Umwandlung von Altgülden in Schuldbriefe verbundenen hohen Kosten führten sogar dazu, dass bei der Grundbucheinführung viele Altgülden, vor allem in der Stadt Luzern³⁷ ins eidgenössische Grundbuch überführt wurden³⁸.

³⁴ Ausführliche Darstellung von Dr. Franz Jenny, Leiter des eidgenössischen Grundbuchs in: ZBJV 1930, S. 145–172; Dr. Konrad Krieger, Gült und Schuldbrief im Kanton Luzern, Schüpfheim 1937; Die Gült nach Luzerner Recht, Dr. Otto Sidler, Luzern 1897.

³⁵ Krieger, S. 50 ff.

³⁶ Krieger, S. 133.

³⁷ Krieger, S. 153 f.

³⁸ siehe Kapitel 7.4. (die Luzerner Altgült).

56. # 83. 4 ^{ci.}

Verfchreibung
 v. 500 Gfl.

Abloßigen Bauschuld
 Zufolge Grundbucheintragung gelöscht
 20. Feb. 1978 Der Hypothekarschreiber

18. 74. **Libell**

Christen Bawgler im pfand
 "Bauschuldung Bauschuldung
 in der Bauschuldung Bauschuldung
 an Pfand."

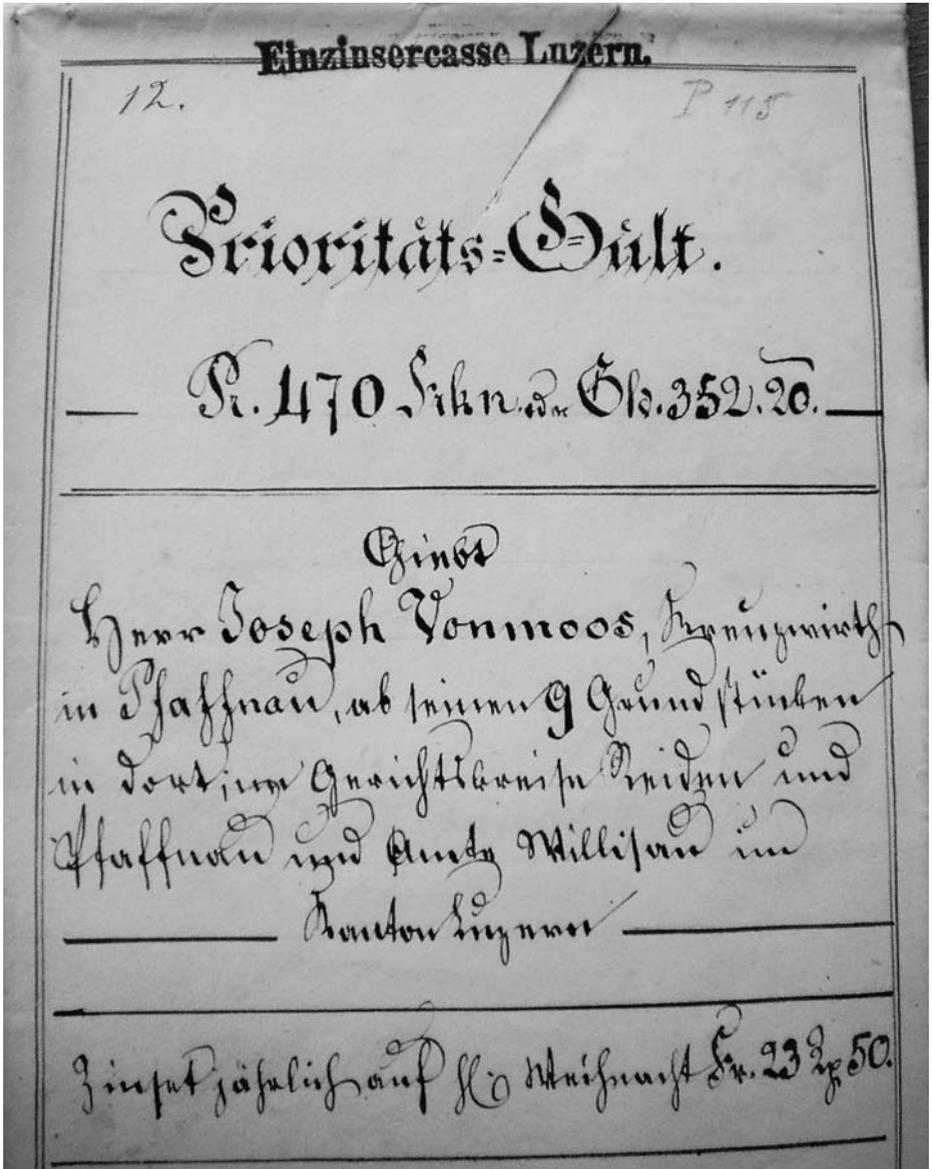
Ungewöhnlich A. 1771.
 Findet sich in dem Bauschuldung
 - 24 - May 25. Gfl. -

Beste Jahr Bauschuldung.

vor 1100.
 5200.
 N. 5383 ad 16162-

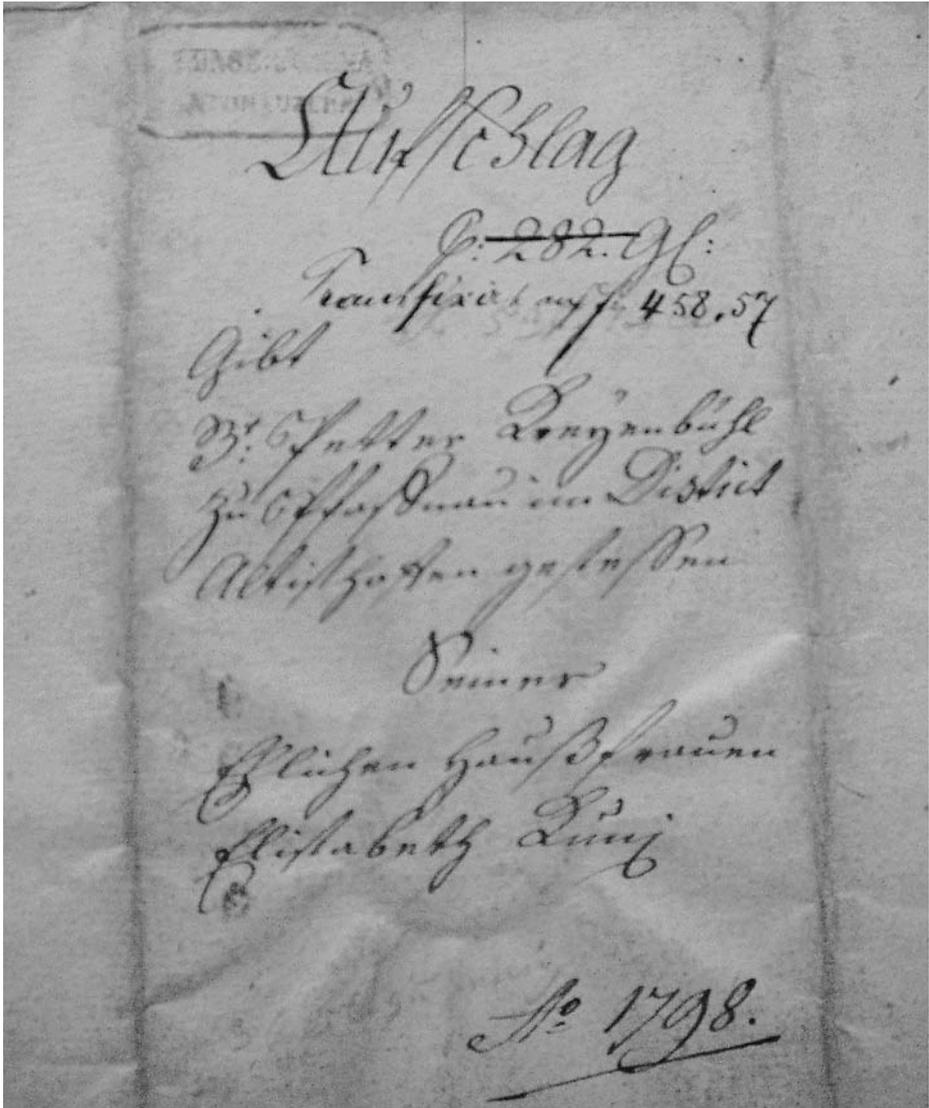
Verschreibung 500 Gulden (Fr. 952.40) von 1771.

Eine Abart der Altgült ist die PRIORITÄTS- ODER ZEHNTGÜLT. Diese entstand infolge des Loskaufs der Grundzinsen und Zehnten auf landwirtschaftlichen Liegenschaften. Sie figuriert in den Hypothekarprotokollen nicht unter den Pfandrechten, sondern unter «Rechte und Beschwerden».



Prioritätsgült.

Weiter kennt das Luzerner Recht als pfandrechtliche Nebenformen die so genannten WEIBERGUTSAUFSCHLÄGE zur Sicherung des eingebrachten Frauengutes, die SCHADLOS-BRIEFE, die ERBAUSKAUFBRIEFE und die ZAHLUNGSBRIEFE zur Sicherung der Kaufsrestanz³⁹.



Weibergutsaufschlag aus dem Jahr 1798.

³⁹ Paul von Moos, Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern in: ZBGR 40/1959, S. 67.

Die Einzinserei⁴⁰. Beim Einzinswesen handelt es sich um ein altrechtliches Institut der Pfandhaftverteilung. Dieses gelangte zur Anwendung, wenn ein pfandbelastetes Grundstück zerstückelt wurde. Es funktionierte wie folgt: die ZERSTÜCKELUNG hatte zur Folge, dass die gemeinschaftliche Verschreibung nach dem Verhältnis der Werte der aufzuteilenden Güter auf diese verteilt wurde; es erfolgte aber keine Anzeige an den Ansprecher (= Gläubiger). Die Einheit der Pfandforderung wurde dadurch gewahrt, dass der Hauptzinsler (= Trager) dem Gläubiger für Kapital und Zinsen verpflichtet blieb. Trager wurde regelmässig derjenige mit dem wertmässig grössten Teilstück. Der Hauptzinsler konnte auf die anderen Teileigentümer (= Einzinsler) Regress nehmen. Die Einzinsler hafteten für ihre Rate und subsidiär für die ganze Forderung, wenn der Hauptzinsler seiner Verpflichtung nicht nachkam.

Probleme ergaben sich dann, wenn die Grundpfandforderung durch die Zerstückelung in unzählige Teilforderungen aufgeteilt wurde. Zudem zahlte der Hauptzinsler vielfach erst dann, wenn er selber das Geld von den Einzinslern erhalten hatte. Diesen Unzulänglichkeiten des Einzinsersystems wurde mit dem Gesetz über die Einzinserei im Hypothekarwesen vom 5. Oktober 1859 (SRL Nr. 695) begegnet. Hauptpunkt der Regelung war, dass die Einzinslerkasse den Gläubiger auszuzahlen und so das Pfandrecht zu übernehmen hatte, wenn dies der Gläubiger oder der Schuldner verlangte. Nachteilig war allerdings, dass die Übernahmepflicht auf die währschaften (mündelsicheren) Pfandforderungen und zudem auf 1000 Franken beschränkt war.

Das EGZGB von 1911 brachte keine Lösung dieses Problems. Namentlich verpasste es der Kanton Luzern, eine klare Frist für die Ablösung der Einzinsereien im Gesetz festzulegen, wie dies beispielsweise im Kanton Zürich der Fall war. Dort mussten die zurzeit des Inkrafttretens des ZGB noch bestehenden Einzinsereien innert zweier Jahre aufgelöst werden. Im Kanton Luzern dagegen blieben die Einzinsereien jeweils bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuchs bestehen. Die letzten Einzinsereien wurden so im Kanton Luzern erst im 21. Jahrhundert abgelöst.

Die im Jahr 1859 gegründete Einzinslerkasse wurde im Jahr 1950 in die Luzerner Kantonalbank eingegliedert.

Die überlangenden Pfandrechte. Die überlangenden Pfandrechte kamen in der Praxis recht häufig vor. Im Unterschied zu den Einzinsereien findet bei ihnen keine Pfandverteilung nach dem Wert der Teilgrundstücke statt. Vielmehr tritt eine Befreiung einzelner Grundstücke von der Kapital- und Zinsschuld ein, wobei diese Befreiung allerdings nur eine problematische ist. Die Solidarhaftung für die ganze Pfandforderung bleibt nämlich vorbehalten, so dass von einer Pfandentlassung nicht die Rede sein kann⁴¹.

Im Kanton Luzern verdanken die überlangenden Pfandrechte ihre Begründung einer gesetzeswidrigen Praxis, die sich wahrscheinlich an die Pfandrechtsordnungen der Urkantone

⁴⁰ Vgl. Botschaft B 55 vom 5. Mai 2000, Entwurf eines neuen EGZGB, S. 22; vgl. auch: Dr. Franz Jenny, Das luzernische Hypothekarrecht und die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs in: ZBJV 1930, S. 145-172.

⁴¹ Paul von Moos, ZBGR 40/1959, S. 68.

anlehnte. Geschichtlich datieren die meisten Fälle in die Zeit vor 1831 zurück. Denn seit dem Hypothekengesetz vom 6. September 1831 wurde an der strikten Verlegung der Kapitalraten festgehalten⁴².

Die Verschürfungen. Bei der Verschürfung (auch Verschürfung genannt) handelt es sich um eine vertragliche Überwälzung der Grundpfandforderung auf fremde Grundstücke, d. h. auf Grundstücke, die nie in den Pfandnexus hineinkamen. Diese Fälle kamen nur in einzelnen Landesteilen vor und waren glücklicherweise nicht zahlreich.

Die Truckli-Gülten. Rechtlich gesehen sind die Truckli-Gülten normale Gülten. Das Besondere daran ist ein Wachssiegel in einem «Holztruckli», welches wiederum mit einem Band mit dem in der Regel auf Geissenleder angefertigten Titel verbunden war. Von diesen Gülten waren nur sehr wenige im Umlauf. Die Aussenseite der ältesten im Staatsarchiv aufbewahrten Truckli-Gült ist auf der Frontseite abgebildet.

Die Innenseite sieht wie folgt aus:



Trukligült aus dem Jahr 1604.

⁴² Dr. Franz Jenny, ZBJV 1930, S. 166-169.

1.5.4 Die 19 Hypothekarkreise

Das Grundbuch wird im Kanton Luzern gemeindeweise geführt. Bis zur Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuchs für eine Gemeinde wurde der Hypothekarverkehr noch durch die Hypothekarkanzlei und die Gemeindekanzlei besorgt. Nachher wurde die Grundbuchführung von einem der sechs Grundbuchämter (geografisch identisch mit den sechs Amtsgerichtskreisen) übernommen.

Der Kanton Luzern war entsprechend den früheren Gerichtskreisen in folgende 19 Hypothekarkreise eingeteilt:

Hypothekarkreis	Zugehörige Gemeinden	Grundbuchkreis
Luzern	Luzern	Luzern-Stadt
Habsburg	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Gisikon, Honau, Meggen, Meierskappel, Root, Udligenswil	Luzern-Land
Weggis	Greppen, Vitznau, Weggis	Luzern-Land
Kriens-Malters	Horw, Kriens, Littau, Malters, Schwarzenberg	Luzern-Land
Hochdorf	Ballwil, Hochdorf, Hohenrain, Römerswil	Hochdorf
Hitzkirch	Aesch, Altwis, Ermensee, Gelfingen, Hämikon, Herlisberg, Hitzkirch, Lieli, Mosen, Müswangen, Retschwil, Schongau, Sulz	Hochdorf
Rothenburg	Emmen, Eschenbach, Inwil, Rain, Rothenburg	Hochdorf
Sursee	Geuensee, Knutwil, Mauensee, Oberkirch, Schenkon, Sursee	Sursee
Triengen	Bürön, Kulmerau, Schlierbach, Triengen, Wilihof, Winikon	Sursee
Beromünster	Beromünster, Gunzwil, Neudorf, Pfeffikon, Rickenbach, Schwarzenbach	Sursee
Sempach	Eich, Hildisrieden, Neuenkirch, Nottwil, Sempach	Sursee
Ruswil	Buttisholz, Grosswangen, Ruswil, Wolhusen	Sursee
Willisau	Alberswil, Ettiswil, Gettnau, Hergiswil b. W., Kottwil, Menznau, Ohmstal, Willisau-Stadt, Willisau-Land	Willisau
Altishofen	Altishofen, Buchs, Dagmersellen, Ebersecken, Egolzwil, Nebikon, Schötz, Uffikon, Wauwil	Willisau
Reiden-Pfaffnau	Langnau b. R., Pfaffnau, Reiden, Richtenal, Roggliswil, Wikon	Willisau
Zell	Altbürön, Fischbach, Grossdietwil, Luthern, Ufhusen, Zell	Willisau
Entlebuch	Doppleschwand, Entlebuch, Hasle, Romoos, Werthenstein	Entlebuch
Schüpfheim	Schüpfheim, Flüfli	Entlebuch
Escholzmatt	Escholzmatt, Marbach	Entlebuch

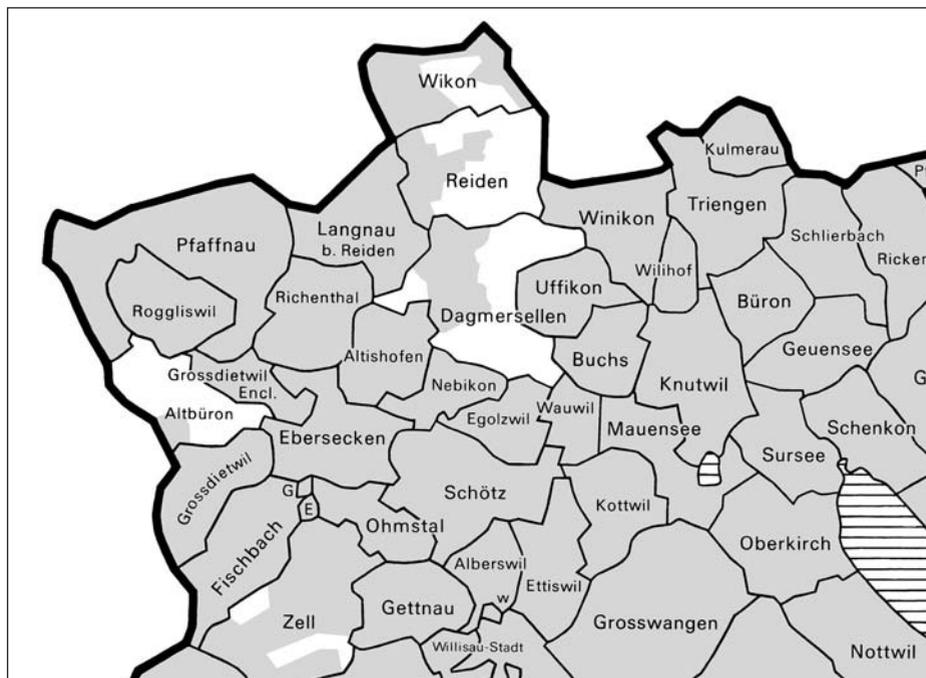
1.6 Grundbuchvermessung

1.6.1 Fristenziele

Voraussetzung für die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs war der Abschluss der amtlichen Vermessung. Wie das Grundbuch war die Vermessung bei Inkrafttreten des ZGB nur in einigen Teilen der Schweiz durchgeführt. Als Zeithorizont für die Ausführung der Vermessung rechnete Eugen Huber mit 25 bis 30 Jahren. Im Jahr 1923 sah ein Beschluss des Bundes eine Frist bis Ende 1976 vor; 1981 wollte der Bundesrat die amtliche Vermessung im Jahr 2000 beendet haben. Im Gegensatz zur Grundbuchbereinigung hat die Kosten der Vermessung hauptsächlich der Bund zu tragen.

1.6.2 Heutiger Stand

Zurzeit sind gut zwei Drittel der gesamten Schweiz vermessen. Im Kanton Luzern wurde im Jahr 1914 in den Gemeinden Horw, Kriens⁴³ und Malers mit der amtlichen Vermessung begonnen. Die Stadt Luzern war schon vorher vermessen worden. Bis 1966 war die amtliche



Grau = Grundbuchvermessung ausgeführt. Weiss = ohne Vermessung (Gemeinden Wikon, Reiden, Dagmersellen, Altbüron, Zell).

⁴³ Ausführliche Darstellung durch Alfred Farner, Die Grundbuchvermessung der Gemeinde Kriens, Kriens 1923.

Vermessung in 73 Gemeinden abgeschlossen. Heute finden im Rahmen der Güter- und Waldzusammenlegungen noch in wenigen Gemeinden letzte Erstvermessungen statt.

Zurzeit werden Anstrengungen unternommen, die grafischen (gezeichneten) Grundbuchpläne rasch in computergestützte (EDV-nutzbare) Pläne umzuwandeln. Bis diese Arbeiten beendet sind, werden noch 8–10 Jahre vergehen. Die hohen Kosten und die vorherige Durchführung von Güter- und Waldzusammenlegungen waren wohl die Hauptgründe für den zögerlichen Fortgang der Vermessungsarbeiten. Als weiteren Grund erwähnte der Kantonsgeometer im Jahr 1965 das Abwandern des vermessungstechnischen Personals in die Baubranche. Zudem führte er aus, die niedrige Preisgestaltung im Vermessungswesen verlocke die Geometer sehr wenig zur Übernahme von Neuvermessungen.

1.6.3 Die Einführungspläne

Zweck. Um die Einführung des Grundbuchs zu BESCHLEUNIGEN, gestattet das Bundesrecht unter bestimmten Voraussetzungen die Anlage des Grundbuchs ohne vorausgehende Grundbuchvermessung. Zum einen kann das Grundbuch mit Zustimmung des Bundesrates ohne Planunterlagen angelegt werden, wenn genügende Liegenschaftsverzeichnisse zur Verfügung stehen (Art. 40 Abs. 2 SchlT ZGB). Eine zweite Möglichkeit ergibt sich daraus, dass die der Grundbuchführung dienenden Pläne nicht ausnahmslos, sondern bloss «in der Regel» auf der amtlichen Grundbuchvermessung beruhen müssen (Art. 950 Abs. 1 ZGB).

Auf Empfehlung von Grundbuchinspektor Egli und Kantonsgeometer Omlin entschied sich der Kanton Luzern im Jahr 1966, von der zweiten Möglichkeit Gebrauch zu machen. Die der Grundbuchführung dienenden Pläne, welche nicht Bestandteil der Grundbuchvermessung bilden, werden als so genannte Einführungspläne bezeichnet. Zwischen diesen Plänen und den Grundbuchplänen bestehen zwar erhebliche vermessungstechnische Unterschiede. Die Einführungspläne waren aber mit wesentlich geringerem Aufwand zu beschaffen und genügten als Übergangslösung durchaus für die Bedürfnisse der Grundbuchführung⁴⁴.

Verordnung über die Einführungspläne. Demgemäss erliess der Regierungsrat des Kantons Luzern am 5. Januar 1968 die Verordnung über die Einführungspläne (SRL Nr. 243). Diese trat auf den 1. Januar 1968 in Kraft. Damit wurde die Grundlage geschaffen, dass künftig das Grundbuch anhand von Einführungsplänen angelegt werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde in der Folge REGE GEBRAUCH gemacht. So beruht namentlich auch die letzte Grundbucheinführung Reiden auf Einführungsplänen. Ohne diese wichtige Übergangslösung wäre das eidgenössische Grundbuch im Kanton Luzern noch nicht eingeführt.

Rechtswirkungen des Einführungsplanes. Die Einführungspläne dienten der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs in jenen Gemeinden, für welche die Pläne der Parzellarvermessung noch nicht zur Verfügung standen. Bei der späteren Parzellarvermessung wurden

⁴⁴ Botschaft des Regierungsrates des Kantons Luzern an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über die Abänderung des Dekretes über die Grundbuchvermessung vom 17. November 1966.

sie als Vermessungskrokis verwendet. Hinsichtlich der Grundstücksgrenzen und der Masse entfaltet der Einführungsplan keine Rechtswirkungen. Dies geht aus § 1 Abs. 2 der bereits erwähnten Verordnung hervor, wonach die Grundstücksgrenzen mit der «bestmöglichen Genauigkeit» darzustellen sind. Die Feststellung der Grenzen und Masse erfolgte im Rahmen des Bereinigungsverfahrens gemäss § 13 Abs. 4 und 14 des Dekretes über die Grundbuchvermessung. Beim Einführungsplan handelte es sich also nicht um einen Grundbuchplan im Sinn von Art. 668 ZGB. Dieser Plan nahm an den Rechtswirkungen des Grundbuchs nicht teil⁴⁵.

1.7 Einfluss von Güter- und Waldzusammenlegungen

Die Grundbuchbereinigung wurde teilweise vor Zusammenlegungen durchgeführt, teilweise aber auch nachher (z. B. Reiden, Langnau, Kottwil, Altbüren). Beides hatte Vor- und Nachteile. Nach erfolgter Güter- und Waldzusammenlegung waren meist nur noch die Pfandrechte zu bereinigen, was die Bereinigungsarbeiten stark erleichterte. Andererseits dauerten die Arbeiten für eine Güter- oder Waldzusammenlegung in der Regel mehrere Jahre; während dieser Zeit war die Bereinigung blockiert.

⁴⁵ vgl. Urteil Amtsgericht Willisau in Sachen EG F.J.B. vom 17. Mai 1978, S. 21, 22.

2 Grundlagen der Grundbuchbereinigung

2.1 Gesetz von 1922

Durch das Gesetz betreffend die Grundbuchkreise und die Einführung des Grundbuchs vom 29. November 1922 sowie die obergerichtliche Verordnung vom 10. November 1926 wurden die Grundsteine für den Beginn der Grundbuchbereinigung im Kanton Luzern gelegt. Gemäss § 5 des erwähnten Gesetzes vom 29. November 1922 wurde das Obergericht ermächtigt, die Vorarbeiten für die Einführung des Grundbuchs und die Aufsicht über die Anlage der Grundbücher einem besonderen Beamten – dem Grundbuchinspektor – zu übertragen.

Von dieser Kompetenz machte das Obergericht im Juli 1928 Gebrauch, indem es Dr. Paul von Moos zum ersten kantonalen Grundbuchinspektor ernannte. Seine Rechte und Pflichten wurden im Reglement vom 31. Dezember 1928 durch das Obergericht festgelegt.

Von da an lag die Hauptverantwortung für die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs in den Händen des Grundbuchinspektors.

2.2 Reglement des Grundbuchinspektors

Die Arbeit des Grundbuchinspektors basierte lange Zeit auf dem obergerichtlichen Reglement für den Grundbuchinspektor vom 31. Dezember 1928 (SRL Nr. 230). Dieses wurde am 5. Juli 2001 einer Totalrevision unterzogen (SRL Nr. 230). Der Grundbuchinspektor war verantwortlich für die zeit- und fachgerechte Einführung des eidgenössischen Grundbuchs gemäss den gesetzlichen Vorgaben und dem vom Obergericht erteilten Leistungsauftrag. Er wählte⁴⁶ und führte die von ihm eingesetzten Personen. Ihm oblag im Zusammenhang mit der Grundbuchbereinigung zudem (§ 6 Reglement):

- zweckdienliche Formulare zu entwerfen und diese der Justizkommission des Obergerichts zur Genehmigung zu unterbreiten,
- die Weisungen im Sinn von § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern vom 27. Juni 1968 (EinfVo) vorzubereiten,
- die Durchführung der Bereinigung und Anlage des eidgenössischen Grundbuchs sowie den Gebührenbezug zu überwachen,
- die Publikationsentwürfe im Sinn der §§ 13 f. und 42 EinfVo vorzubereiten und die Publikationen gemäss § 32 EinfVo vorzunehmen,
- die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen durch Ratschläge und Auskünfte zu unterstützen und nötigenfalls an Schlichtungsverhandlungen im Sinn von § 28 Absatz 1 EinfVo teilzunehmen,

⁴⁶ Ab 1997, vorher wählte das Obergericht auf Antrag des Inspektors die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen.

- das Stichwortverzeichnis im Sinn von § 38 EinfVo vorzubereiten,
- das eidgenössische Grundbuch vor Inkraftsetzung eingehend zu prüfen, beziehungsweise prüfen zu lassen und hierüber der Justizkommission des Obergerichts Bericht zu erstatten,
- die Kostenrechnungen der Bereinigungsämter an die Gemeinden zu visieren,
- das Budget zu erstellen.

2.3 Vorbereitungsarbeiten des Grundbuchinspektors

Dr. Paul von Moos begann sofort mit den entsprechenden Vorbereitungsarbeiten. Als eines der ersten Ergebnisse unterbreitete er der Justizkommission mit Bericht vom 29. Dezember 1928 einen Entwurf für das BEREINIGUNGSHFEFT, das in § 10 der Einführungsverordnung vom 10. November 1926 vorgesehen war. Es weist – ähnlich dem Grundbuch – eine Grösse von 33 x 47 cm. auf. Dieses wurde von der Justizkommission am 21. März 1929 genehmigt und zum Druck freigegeben. Der Druck verzögerte sich allerdings, weil das Spezialpapier von der Papierfabrik an der Sihl erst Mitte Mai geliefert werden konnte. In der Folge liess das Grundbuchinspektorat 14 000 ganze Hefte, 3500 Einlagebogen für «Alte Beschreibung», 9000 Einlagebogen für «Dienstbarkeiten und Grundlasten» und 3500 Einlagebogen für «Grundpfandrechte» drucken. Die damals eingeführten Bereinigungshefte blieben – mit wenigen Änderungen – bis zum Abschluss der Grundbuchbereinigung im Jahr 2004 in Kraft.

Im Verlauf des Jahres 1929 begannen sämtliche Hypothekarkanzleien der Grundbuchkreise Luzern und Hochdorf, nämlich Luzern, Kriens-Malters, Weggis, Habsburg, Rothenburg, Hochdorf und Hitzkirch mit der ANLAGE DER BEREINIGUNGSHFEFTE (Aufnahme des Altbestandes). Die Anlage erfolgte gemäss den Instruktionen des Grundbuchinspektors. Besondere Probleme ergaben sich dabei in Luzern, weil die Hypothekarkanzlei Luzern mit der Nachführung der Protokolle um mehr als vier Jahre im Rückstand war. Dies erschwerte zusammen mit der ohnehin schlechten Führung des Protokolls die Anlage der Bereinigungshefte stark. Auf den Landkanzleien war die Arbeit vor allem deshalb schwierig, weil die Heimwesen meistens aus mehreren Parzellen des Katasterwerkes bestanden, und es oft lange dauerte, bis die Identität der Parzellen festgelegt war⁴⁷.

Weiter verfasste der Grundbuchinspektor einen Entwurf zu einer KOSTENVERORDNUNG und widmete seine «besondere Aufmerksamkeit»⁴⁸ dem Entwurf für ein neues GRUNDBUCHGESETZ.

2.4 Grundbuchgesetz vom 14. Juli 1930

Der erste Entwurf vom 1. Dezember 1928 enthielt in der Hauptsache nur organisatorische Bestimmungen. Daher strebten Obergericht und Grundbuchinspektor die Ergänzung des Entwurfs an. Die Postulate bezogen sich namentlich auf die Aufhebung der Einzinsereien, die Einstellung der Prioritätsgült unter die Pfandrechte, die Umgestaltung nicht eintragungsfähiger

⁴⁷ Vgl. Rechenschaftsbericht des Grundbuchinspektors vom 16. Januar 1930, S. 2, 3 und 10.

⁴⁸ A.a.O., S. 8.

Rechte in eintragungsfähige Rechte, die Umwandlung alter Grundpfandtitel in Titel des ZGB, die Ablösung der alten Reallasten (Zehnten usw.), die Festsetzung der Beiträge seitens Staat und Gemeinden an die Grundbuchbereinigung und die Ablösung der überlangenden Pfandrechte.

Der Gesetzesentwurf kam am 13. Mai 1930 in erster Lesung vor den Grossen Rat. Er nahm die meisten der erwähnten Postulate in die Vorlage auf. Auf die zweite Lesung hin brachte der Grundbuchinspektor weitere Anliegen ein. Das eine enthielt den Antrag auf Ergänzung von § 15 durch eine Regelung für die Umwandlung altrechtlicher Pfandtitel und die Neuausfertigung bestehender Titel des ZGB. Zudem wurde die Kompetenz für eine spezielle Verordnung betreffend die Übertragung des Eigentums an kleinen Grundstücken gefordert. Die andere Eingabe postulierte die Einführung des Grundbuchs in der Stadt Luzern nach Stadtteilen rechts und links der Reuss (§ 9 Abs. 1) und die Wahl des Grundbuchverwalters der Stadtgemeinde durch das Obergericht, solange das Grundbuch nicht in beiden Stadtteilen eingeführt ist. Sämtliche Anträge des Inspektors wurden in der Folge berücksichtigt, und am 14. Juli 1930 wurde das Grundbuchgesetz in zweiter Beratung durch den Grossen Rat verabschiedet⁴⁹. Das Grundbuchgesetz von 1930 ist noch heute in Kraft.

2.5 Ausführungserlasse

2.5.1 Die Delegationsnormen im Grundbuchgesetz

Das Grundbuchgesetz vom 14. Juli 1930 sieht in Bezug auf die Grundbuchbereinigung folgende Ausführungserlasse vor:

- obergerichtliche Einführungsverordnung: § 21
- Verordnung über die Neuerrichtung von Grundpfandtiteln im Bereinigungsverfahren: § 15 Abs. 3
- Dekret des Grossen Rates über die Ablösung der Einzinsereien und überlangenden Pfandrechte: § 14

2.5.2 Einführungsverordnung vom 15. Oktober 1930

Mit Eingabe vom 24. Juli 1930 legte der Grundbuchinspektor dem Obergericht den Entwurf zu einer neuen Einführungsverordnung vor (SRL Nr. 226). Die frühere Einführungsverordnung datierte vom 10. November 1926 und war aufgrund des neuen Grundbuchgesetzes und der bisherigen Erfahrungen zu revidieren.

Die Einführungsverordnung wurde vom Obergericht am 15. Oktober 1930 erlassen. Vor der grossrätlichen Kommission gab einzig § 11 über die Anlage der Bereinigungshefte durch die Gemeinderatskanzleien Anlass zu Diskussionen. Ein Antrag des Vertreters der Hypothekarschreiber, den alten Zustand beizubehalten und somit die Bereinigungshefte ausschliesslich durch die Hypothekarkanzleien ausfertigen zu lassen, blieb in der Minderheit. Die Hypothekarschreiber fanden sich in der Folge mit der neuen Regelung ab, nachdem in § 2

⁴⁹ Vgl. Rechenschaftsbericht des Grundbuchinspektors vom 9. Januar 1931, S. 1 f.

der Einführungsverordnung die Möglichkeit geschaffen wurde, sie als Bereinigungsbeamte und Bereinigungsbeamtinnen beizuziehen.

Die Einführungsverordnung vom 15. Oktober 1930 wurde im Jahr 1968 durch die heute noch geltende Verordnung vom 27. Juni 1968 (SRL Nr. 226) ersetzt.

2.5.3 Umwandlung der altrechtlichen Grundpfandtitel

Mit Eingabe vom 30. September 1930 legte der Grundbuchinspektor dem Obergericht den Entwurf für eine Verordnung über das Verfahren und die Gebühren für die Umwandlung altrechtlicher Grundpfandtitel in Titel des ZGB und die Neuausfertigung bestehender Titel des ZGB vor. Der Entwurf wurde an der Generalversammlung der Hypothekarschreiber vom 31. Oktober 1930 besprochen, und deren Änderungsanträge wurden in die Verordnung vom 27. November 1930 aufgenommen. Die Bestimmungen wurden später in die neue Einführungsverordnung vom 27. Juni 1968 (SRL Nr. 226) integriert.

2.5.4 Ablösung der Einzinsereien und überlangenden Pfandrechte

Leider nie vollzogen wurde § 14 Abs. 2 des Grundbuchgesetzes. Danach hätte der Grosse Rat per Dekret die Ablösung der Einzinsereien und überlangenden Pfandrechte regeln können. Dieses unerklärliche Versäumnis der Politik hatte einen grossen Mehraufwand bei der Grundbuchbereinigung zur Folge.

2.5.5 Kosten der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs

Am 14. November 1929 erliess das Obergericht gestützt auf § 44 der Einführungsverordnung von 1926 erstmals eine Kostenverordnung für die Grundbucheinführung (SRL Nr. 227). Am 17. Februar 1930 wurde sie durch den Grossen Rat genehmigt.

Für den leichteren Vollzug der Verordnung wurden zwei Formulare entworfen. Auf dem ersten Formular hielt der Hypothekarschreiber die Gebühren fest. Das zweite Formular diente der Abrechnung mit den Gemeinden.

Die Verordnung vom 14. November 1929 wurde am 17. Dezember 1945 durch die Verordnung über die Kosten der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern und deren Verlegung ersetzt (mit Abänderungen vom 16.12.1952 und 6.6.1963). Seit 1968 gilt die Verordnung über die Kosten der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern vom 27. Juni 1968 (SRL Nr. 227; mit Änderungen vom 2.5.1972).

2.6 Formulare

Für das Aufgebotsverfahren schuf der Grundbuchinspektor die Formulare 1–5. Diese wurden vom Obergericht am 5. März 1930 genehmigt. Als weitere Erleichterung der Bereinigungstätigkeit entwarf der Grundbuchinspektor die Formulare 6–24. Diese wurden am 10. Dezember 1930 durch das Obergericht genehmigt. Es handelt sich um folgende Formulare:

Vorladungen (Nr. 6), Verzeichnis der Pfandgläubiger (Nr. 7), Verzeichnis der Vorladungen (Nr. 8), Anfrage wegen Hinfälligkeit des Rechtes (Nr. 9), Löschungsbewilligung (Nr. 10), Bereinigung von Dienstbarkeiten nach Art. 744 ZGB (Nr. 11), Bereinigung der Dienstbarkeiten nach Art. 743 ZGB (Nr. 12), Anzeige über die Nichtaufnahme eines Rechtes (Nr. 13), Verzeichnis der Beschwerdefälle (Nr. 14), Fristansetzung zur Klage (Nr. 15), Verzeichnis über die Streitfälle (Nr. 16), Einforderung von Grundpfandtiteln (Nr. 17), Verfügung betr. Kassation (Nr. 18), Verzeichnis über die bereinigten Grundpfandtitel (Nr. 19), Verzeichnis über die kassierten Titel (Nr. 20), Mitteilungsformular (Nr. 21), Reklamationen (Nr. 22), Empfangsbescheinigung (Nr. 23), Protokoll (Nr. 24).

2.7 Instruktionen zur Bereinigung der dinglichen Rechte

Neben den gesetzlichen Grundlagen bestanden verschiedene Weisungen der Justizkommission des Obergerichts und des Grundbuchinspektors. Von grosser Bedeutung waren vor allem die Instruktionen des Grundbuchinspektors vom 21. November 1930. Sie umfassten 44 Seiten und regelten minutiös das Verfahren, die Übertragung der Bereinigungsergebnisse in die Bereinigungshefte sowie die Grundsätze der Bereinigung (Eigentum, Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen). Diese Instruktionen wurden 1970 neu gedruckt und leisteten bis zum Ende der Bereinigung wertvolle Dienste.

2.8 Stichwortverzeichnis

Das erste Stichwortverzeichnis für die Aufnahme der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen datierte vom 20. Oktober 1931 (genehmigt durch die Justizkommission am 23.10.1931). Dieses wurde am 11. September 1968 neu gedruckt. Seit dem 1. März 2004 ist ein neues Stichwortverzeichnis in Kraft (Genehmigung durch die Justizkommission am 13.2.2004; unter www.grundbuch.lu.ch abrufbar).

3 Das Bereinigungsverfahren⁵⁰

3.1 Organisation

Die Grundbucheinführungsarbeiten erfolgten nach EINWOHNERGEMEINDEN, ausgenommen die Stadt Luzern. Hier bestehen zwei Stadtteile, linkes und rechtes Ufer. In einer Gemeinde konnte erst begonnen werden, wenn ein anerkanntes Vermessungswerk vorlag oder vor dem Abschluss stand. Dies änderte sich erst im Jahr 1966. Seither genügten auch die so genannten Einführungspläne als Grundlage für die Grundbucheinführung.

Sobald die Vermessungsarbeiten in einer Gemeinde abgeschlossen waren, bzw. entsprechende Einführungspläne vorlagen, setzte das Obergericht den Beginn der Bereinigungsarbeiten fest und wählte einen Bereinigungsbeamten oder eine Bereinigungsbeamtin.

Durchgeführt wurde die Grundbuchbereinigung durch die Gemeindeschreiber, die Hypothekarschreiber, die Bereinigungsbeamten und die Aufsichtsbehörden (Obergericht und Grundbuchinspektor). Der Grundbuchinspektor leitete das ganze Verfahren, instruierte die mit der Bereinigung beschäftigten Funktionäre und war für den ordnungsgemässen Fortgang der Einführungsarbeiten verantwortlich. Zwei bis dreimal jährlich wurden mit dem Bereinigungspersonal Konferenzen durchgeführt. Daran nahmen zeitweise auch die Hypothekarschreiber teil. Die letzte Tagung fand am 12. Dezember 2003 statt.

In den kleineren Gemeinden waren gewöhnlich der Gemeindeschreiber oder die Gemeindeschreiberin für die Einführung des Grundbuchs verantwortlich. Das Bereinigungspersonal war im Kanton Luzern vom Staat angestellt und wurde auch von ihm besoldet⁵¹. Demgegenüber sind in einigen Kantonen (z. B. Graubünden oder St. Gallen) die Gemeinden für die Anstellung und Besoldung des Bereinigungspersonals verantwortlich.

Der Bereinigungsbeamte oder die Bereinigungsbeamtin arbeitete in der Regel in der Gemeinde, die zu bereinigen war. Sie kannten so die örtlichen Verhältnisse sehr gut. Zudem mussten die Grundeigentümer nicht weit reisen.

Die Einwohnergemeinden hatten auf ihre Kosten den mit der Bereinigung betrauten Personen die nötigen Räumlichkeiten samt Mobiliar zur Verfügung zu stellen und für Beleuchtung, Heizung und Reinigung aufzukommen (§ 9 KoV Grundbuchbereinigung). Sofern die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen nicht in eigenen Büros der Gemeinde die Bereinigungsarbeit verrichteten, wurde ihnen durch die Gemeinde eine angemessene Büroentschädigung entrichtet.

⁵⁰ Vgl. auch Dr. Paul von Moos, ZBGR 40/1959, S. 65 ff.

⁵¹ Der Staat bezahlte dabei 100 Prozent der Besoldung und stellte den Gemeinden für ihren Anteil von 50 Prozent jeweils in der ersten Hälfte des folgenden Jahres Rechnung.

3.2 Anlage der Bereinigungshefte

Die erste Arbeit in einer Gemeinde war die Anlage der Bereinigungshefte. Das Bereinigungsheft ist das für jede Liegenschaft (Heimwesen) sowie für jedes selbstständige und dauernde Recht, Bergwerk oder jeden Miteigentumsanteil an Grundstücken (Stockwerkeigentum) anzufertigende Verzeichnis. Darin wurden aufgenommen: die genaue Bezeichnung des Eigentümers, Zeitpunkt und Grund des Eigentumserwerbs; die Plan- und Grundstücksnummer; die Beschreibung des Grundstückes; dessen Fläche, sämtliche vorhandenen Protokolleintragungen sowie die aus der Vermessung hervorgehenden Rechte; alles unter Aussonderung nach den Rubriken Dienstbarkeiten und Grundlasten, Pfandrechte, Vormerkungen, Anmerkungen (§ 11 Bereinigungsverordnung). Da die Protokolleintragungen meist zerstreut waren, war schon die Anlage der Bereinigungshefte schwierig und mit grosser Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vorzunehmen. Nur so war gewährleistet, dass diese vollständig waren und somit eine korrekte Grundlage für die Bereinigungsarbeit vorhanden war.

Einführung des Grundbuchs in den Gemeinden Alberswil und Entlebuch, Lose 1, 2 und 3

Oeffentliche Aufforderung

Der Einführung des eidg. Grundbuchs in obigen Gemeinden hat eine **Bereinigung sämtlicher dinglicher Rechte** vorauszugehen.

Zu diesem Zwecke werden die Ansprecher von Eigentumsrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechten, selbständigen und dauernden Rechten an Grundstücken, die ganz oder zum grösseren Teil in diesen Gemeinden liegen, aufgefordert, ihre Rechte bis zum 30. Juni 1955 beim Bereinigungsamt der betreffenden Gemeinden anzumelden. Dabei ist folgendes zu beachten:

1. Rechte, die in den bisherigen Hypothekarprotokollen eingetragen sind, brauchen nicht angemeldet zu werden. Sie werden, unter Vorbehalt des Bereinigungsverfahrens, von Amtes wegen ins Grundbuch aufgenommen.
2. Eintragspflichtige Rechte (z. B. Wegrechte, Waldwege, Winterwege, Reitwege), die sich nicht in den Hypothekarprotokollen vorfinden und nicht rechtzeitig zur Anmeldung kommen, werden nicht ins Grundbuch aufgenommen und erlöschen vollständig.
3. Nicht anmeldepflichtig sind, ausser den in Ziffer 1 angeführten Rechten, Eigentumsrechte an den im Gemeindegebrauche stehenden Grundstücken (öffentliche Gewässer, öffentliche Straßen und Plätze usw.). Diese werden von Amtes wegen ins Grundbuch aufgenommen.
Dagegen sind anzumelden die Eigentumsrechte an Grundstücken, welche öffentlichen Zwecken dienen, ohne daß Gemeingebrauch besteht (Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Kirchen usw.), sofern diese Grundstücke nicht schon in den Hypothekarprotokollen eingetragen sind.
4. Die Anmeldung hat auf dem **amtlichen Formular** zu geschehen, welches kostenlos vom Bereinigungsamt zu beziehen ist. Für jedes Recht ist ein besonderes Formular zu verwenden.

Anmeldungen, die nicht auf dem amtlichen Formular erfolgen und die erforderlichen Angaben nicht enthalten, werden zurückgewiesen.

Alle Anmeldungen sind **stempelfrei**.

Alberswil } den 26. Februar 1955
Entlebuch }

Die Grundbuch-Bereinigungsämter Alberswil und Entlebuch

3.3 Aufgebotsverfahren

Sobald die Bereinigungshefte für eine Gemeinde angelegt waren, erfolgte das Aufrufverfahren (Aufgebotsverfahren) für die Anmeldung der dinglichen Rechte (§§ 13 ff. Bereinigungsverordnung). Anzumelden waren nur diejenigen Rechte, die nicht in den Kauf- und Gültprotokollen eingetragen waren. Für die Anmeldung wurden die erwähnten Formulare eingesetzt. Da erfahrungsgemäss viele Rechte zur Anmeldung kamen, wurden die Anmeldeformulare in der Regel auf dem Bereinigungsamt ausgefüllt. Vielfach führte der Grundbuchinspektor auch öffentliche Orientierungen in der entsprechenden Gemeinde durch.

Mit der öffentlichen Aufforderung zur Anmeldung der dinglichen Rechte wurde erstmals die Androhung verbunden, dass eintragungspflichtige Rechte, die nicht in den Protokollen eingetragen waren und nicht rechtzeitig zur Anmeldung kamen, nicht ins Grundbuch aufgenommen und endgültig erlöschen würden. Die Anmeldefrist betrug vier Monate.

Im Anschluss an dieses Verfahren schritten die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen zur eigentlichen Bereinigung. Die Grundeigentümer wurden einzeln vorgeladen und hatten sich zu den bisherigen Protokolleinträgen und den angemeldeten Rechten zu äussern. Je nach den Umständen musste ein Grundeigentümer auch mehrmals erscheinen.

3.4 Bereinigung von Eigentum und Beschrieb

Im Kanton Luzern gab es viele Grundstücke, die nicht in den Protokollen aufgenommen waren. Für diese war zur Ermittlung des Eigentums das PROVOKATIONSVERFAHREN nach Art. 662 ZGB durchzuführen. Davon ausgenommen waren einzig die öffentlichen Grundstücke (§ 23 Einführungsverordnung).

Bei den KIRCHLICHEN GRUNDSTÜCKEN stellte sich oft die Frage, ob es sich um alte Stiftungen oder um das Eigentum der Kirchgemeinden oder anderer Körperschaften handelte. Diesbezüglich existierte eine umfassende Weisung der Justizkommission des Obergerichts vom 17. Februar 1932⁵².

Oft waren Grundstücke nicht auf den Namen des jetzigen Eigentümers eingetragen. Das war vor allem bei ERBGÄNGEN der Fall. Der Bereinigungsbeamte oder die Bereinigungsbeamtin hatte die jeweiligen Eigentümer zu ermitteln. Dies war dann besonders schwierig, wenn die Grundstücke mehrmals vererbt worden waren.

Ab 1. Januar 1912 war die Begründung und Eintragung von STOCKWERKEIGENTUM nicht mehr zulässig. Dieses Institut wurde erst auf 1. Januar 1965 (wieder) eingeführt (Art. 712a ff. ZGB; Gesetzesnovelle vom 19.12.1963). Bei der Grundbuchbereinigung musste daher bis 1964 das alte Stockwerkeigentum umgestaltet und in eine nach ZGB eintragungsfähige Form überführt werden. Die Stockwerkeigentümer wurden als Miteigentümer im Wertverhältnis ihrer bisherigen Rechtsausübung behandelt, und es wurden übertragbare, mit den

⁵² Vgl. auch Max.VI Nr. 606; Vasella, Die Grundbucheintragung der kirchlichen Güter; U. Lampert, zur rechtlichen Behandlung des Luzernischen Kirchengutes.

einzelnen Miteigentumsanteilen verbundene persönliche Dienstbarkeiten eingeräumt⁵³. Bei in abgeteiltem Miteigentum stehenden aneinander gebauten Häusern waren die betreffenden Parzellen als Alleineigentum, die daran bestehenden bzw. übergreifenden Rechte der Anstösser als Dienstbarkeiten einzutragen.

Vor Inkrafttreten des ZGB bestand in vielen Kantonen – so auch im Kanton Luzern – die Möglichkeit, für Pflanzen und Waldungen ein Baurecht zu bestellen. Damit konnte der Grundsatz durchbrochen werden, dass PFLANZEN auf fremdem Boden als Eigentum des Grundeigentümers zu behandeln sind (Akzessionsprinzip). Art. 678 Abs. 2 ZGB verwehrte die Bestellung einer dem Baurecht entsprechenden Dienstbarkeit auf Pflanzen und Waldungen. Daher mussten im Grundbuchbereinigungsverfahren für solche Rechtsverhältnisse entsprechende Personaldienstbarkeiten begründet werden. Auf den 1. Januar 2004 trat nun eine Gesetzesnovelle in Kraft, welche das alte Rechtsinstitut der Pflanzensuperficies wieder aufleben lässt (Art. 678 Abs. 2 und 3 ZGB).

Verwechslungen von GESAMTEIGENTUM UND MITEIGENTUM waren richtig zu stellen. Derartige Verwechslungen kamen früher unter dem Protokollsystem häufig vor, da das alte Luzerner Privatrecht nur das Miteigentum kannte, wobei der Inhalt dieses Miteigentums nicht identisch war mit jenem des ZGB. Wo der Grundbuchgeometer Grundstücke zusammenlegte, die zum Teil im Miteigentum und zum Teil im Gesamteigentum mehrerer Personen standen, musste eine Abänderung des Vermessungswerkes erfolgen.

FIDEIKOMMISSE wurden als Privateigentum der jeweiligen Inhaber des Fideikommissgutes mit Verfügungsbeschränkung behandelt. Auch dazu existierte eine Weisung der Justizkommission des Obergerichts⁵⁴.

Im Kanton Luzern wurden im Gegensatz zu anderen Kantonen sämtliche Grundstücke, mithin auch EISENBAHNGRUNDSTÜCKE, als eigene Grundstücke ins Grundbuch aufgenommen⁵⁵.

Generell mussten bei jedem Eigentümer der Erwerbsakt sowie alle notwendigen EIGENTÜMERDATEN eruiert werden (vgl. § 13a GBV: Name, Vorname, Geburtsdatum, Wohnort, Heimatort oder die Staatsangehörigkeit, Zivilstand).

Sodann war auch die GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNG jeder Liegenschaft (Plan-Nummer, Fläche, Kulturart, Bauten, Schatzungen usw.) Gegenstand der Grundbuchbereinigung. Diese Angaben gingen in der Regel aus der vorgängigen amtlichen Vermessung hervor. Bei offenen Fragen konnten sich die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen an die Vermessungskommission der Gemeinde oder den zuständigen Geometer wenden. Eine gute Zusammenarbeit zwischen den Organen der Grundbuchbereinigung und den Organen der amtlichen Vermessung war unabdingbar. Grossen Wert legten die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen auch auf die exakte Übernahme der Orts- und Flurnamen (Nomenklatur) aufgrund des Verzeichnisses der Nomenklaturkommission des Kantons Luzern. Wie bei den Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten hatte der Grundeigentümer praxisgemäss auch den neuen Beschrieb samt Anmerkungen und Vormerkungen unterschriftlich anzuerkennen. Leider kam es gelegentlich vor, dass ein Grundeigentümer über-

⁵³ Paul von Moos, ZBGR 40/1959, S. 69

⁵⁴ Vgl. Max. VII Nr. 616 und Sautier, die Familienfideikommisse der Stadt und Republik Luzern.

⁵⁵ § 11 Grundbuchgesetz (Art. 944 Abs. 3 ZGB überlässt dies den Kantonen).

haupt nicht mehr zu Bereinigungsverhandlungen erschien und die schriftliche Zustimmung zum Bereinigungsergebnis grundlos verweigerte. Nebst der Umwandlung altrechtlicher Titel musste in solchen Fällen auch der Neubeschrieb verfügt werden (LGVE 1998 I Nr. 10). Leider konnten die dadurch entstandenen hohen Mehrkosten nicht verursachergerecht weiterbelastet werden.

3.5 Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte

3.5.1 Vorbemerkung

Erheblich umfangreicher und bedeutungsvoller als die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und der Grundstückbeschreibung war diejenige der beschränkten dinglichen Rechte. Dies war sozusagen die Hauptarbeit der Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen.

3.5.2 Servitute sowie weitere Rechte und Lasten

Im Kanton Luzern, der keine Servitutsregister kennt, stellten sich dem Bereinigungspersonal hauptsächlich die folgenden Probleme:

- eine grosse Zahl von Dienstbarkeiten war nicht protokolliert, aber angemeldet,
- eine Unmenge von Einträgen war unklar gefasst und überholt,
- die bisherigen Rechte waren nicht ausgeschieden in Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen,
- viele protokollierte Rechte waren nicht eintragungsfähig, wie z.B. die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen oder rein persönliche Abmachungen,
- etliche Dienstbarkeiten waren nur einseitig eingetragen, gewöhnlich nur auf dem berechtigigten Grundstück,
- viele angemeldete Dienstbarkeiten wurden vom Eigentümer des belasteten Grundstücks abgelehnt,
- ganz allgemein bestand die Praxis, die als Grunddienstbarkeiten verstandenen Rechte als Personaldienstbarkeiten zu formulieren (Fahrwegrecht z. G. Eduard Müller),
- die amtliche Vermessung hatte hauptsächlich auf dem Land durch Zusammenlegung von Liegenschaften andere und grössere Grundstücke geschaffen, und die Rechte und Lasten waren auf die neuen Grundstücke zu übertragen,
- die alten Reallasten, wie Grundzinsen, Zehnten, Jahrzeitkapitalien, Kerzenspenden usw. waren abzulösen, ebenso das Jus Domini (hoheitliches Obereigentumsrecht). Solche Lasten wurden als «Beschwerden» bezeichnet. Beispielsweise hafteten gemäss Gültverschreibung der Katherina Baumgartner vom 8. April 1812 auf dem Hof Gerlisberg in Luzern folgende Beschwerden⁵⁶:

⁵⁶ Gerichtliches Protokoll, Band XI, S. 77.

«Derselbe ist der Almosnerey der Stift im Hof zehntpflichtig, und wird der Heuzehnten daher jährlich mit 20 Schilling abgetragen. Ferner muss jährlich in die Leutpriesterei zu Luzern ein Huhn und dem Hofsigrist, wenn angesät wird, eine Läutergabe entrichtet werden.»

Eine Zusammenstellung der Zehnten und Bodenzinsen findet sich im Anhang, ebenso eine Übersicht über die alten Feudallasten in den Protokolleinträgen.

Die VERHANDLUNGEN der Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen mit den Grundeigentümern wurden im Bereinigungsheft genau festgehalten und durch den Grundeigentümer unterzeichnet. Glücklicherweise konnten sehr viele der bisherigen Einträge gelöscht werden. Dagegen kamen wiederum viele neue Rechte dazu. Es waren dies hauptsächlich die angemeldeten, nicht eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechte oder Holztransportrechte. Bestrittene Rechte wurden, wenn möglich, durch Vergleich mit der Gegenpartei erledigt, sofern sie nicht zurückgezogen wurden. In schwierigen Fällen wirkte bei den Einigungsverhandlungen jeweils der Grundbuchinspektor mit.

Kam es zu keiner Einigung, mussten die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen mittels Verfügung entscheiden, welche Partei an den Richter gelangen musste. Dabei wurde derjenigen Partei die KLÄGERROLLE zugeteilt, die ein nicht eingetragenes Recht angemeldet hatte oder der die Abänderung oder Aufhebung eines bisher protokollierten Eintrages verlangte (§ 30 Einführungsverordnung). Klagefristen mussten jedoch nur in total 271 Fällen angesetzt werden. Sogar nur in 39 Fällen wurden Zivilprozesse durchgeführt.

Im Zuge der Bereinigung wurden auch die ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN EIGENTUMS-BESCHRÄNKUNGEN festgestellt und die Mitgliedschaft zu den öffentlich-rechtlichen Genossenschaften, wie Strassen-, Wasserrechts- und Meliorationsgenossenschaften angemerkt. Wo die nötigen Statuten fehlten, half das Bereinigungspersonal mit Rat und Tat mit. Die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen gründeten unter Mithilfe des Grundbuchinspektors auch unzählige Strassen- oder andere Genossenschaften.

3.5.3 Die Grundpfandrechte

Hauptprobleme. Die Grundpfandbereinigung lag vornehmlich in den Händen des Bereinigungspersonals und des Hypothekarschreibers. Der Bereinigungsbeamte oder die Bereinigungsbeamtin erstellte nach Verhandlung mit dem Grundeigentümer und den Gläubigern die Anmeldung (Konzept). Nach der Anmeldung war der Hypothekarschreiber für die Kassation der alten Titel und die Ausfertigung der neuen Titel zuständig. War der bisherige Titel nur zu korrigieren, so geschah dies durch den Hypothekarschreiber auf Vorschlag des Bereinigungsbeamten oder der Bereinigungsbeamtin.

Die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen hatten es bei der Pfandrechtsbereinigung mit folgenden PROBLEMEN zu tun:

- Die landwirtschaftlichen Liegenschaften umfassten in der Regel viele kleine Grundstücke. Die amtliche Vermessung brachte durch die Zusammenlegung eine neue Beschreibung und Begrenzung der Grundstücke.
- Die bisherigen Protokollgrundstücke waren mit kleinen Pfandrechtsbeträgen belastet, und Liegenschaften hatten öfters 30 und mehr Pfandtitel.

- Die Verpfändung der Grundstücke war unregelmässig. Einzelne Grundstücke waren separat belastet. Mehrere Grundstücke waren wiederum zusammen verpfändet, und schliesslich ruhten Gesamtpfandrechte auf der ganzen Liegenschaft. Diese Überlagerung von Grundpfandrechten war im Kanton Luzern stark verbreitet.
- Die alten Pfandrechte lauteten oft auf ungerade Summen. Dies kam von der Umrechnung der damals in Gulden oder alten Franken ausgestellten Titel.
- Die Einzinsereien und überlangenden Pfandrechte waren abzulösen und die Verschüfungen zu beseitigen.
- Die Prioritäts- bzw. Zehntgülden waren abzuzahlen oder in Inhaberschuldbriefe umzuwandeln.
- Abzulösen waren weiter die Kassa- und Schatzungskapitalien, herrührend von der Verteilung der Allmenden und Weiden.
- Die schadhafte, unleserlich oder unübersichtlich gewordenen Titel waren zu ersetzen.

Radikallösung nach Luzerner Recht. In der Servitutsbereinigung waren die meisten Rechte und Lasten gelöscht oder umgestaltet worden; ferner waren die angemeldeten und anerkannten Rechte in den neuen Titeln zu berücksichtigen. Unter diesen Umständen konnte eine Erhaltung der bisherigen Pfandtitel oder deren Korrektur nicht in Frage kommen. Der Kanton Luzern wählte daher eine RADIKALE LÖSUNG. Diese bestand in der Kassation aller bisherigen Titel – auch der unter der Herrschaft des ZGB ausgestellten – und in der Neuverpfändung der bereinigten Liegenschaften. Dabei wurden die kleinen Pfandbeträge zusammengezogen und die neuen Pfandtitel auf die Gesamtliegenschaft gelegt. Die alten Gläubiger wurden abgefunden. Für die Übernahme der neuen Titel liessen sich meist problemlos Gläubiger finden. Gegebenenfalls konnte sich das Bereinigungspersonal an die Luzerner Kantonalbank oder an private Banken wenden, welche die neuen Titel gerne übernahmen.

Die alten Pfandtitel des kantonalen Rechts wurden in INHABERSCHULDBRIEFE UMGEWANDELT, da von den Pfandrechten des ZGB der Inhaberschuldbrief der Luzerner Altgült am nächsten kam. Die Gült des ZGB hat sich im Kanton Luzern nie richtig durchgesetzt. In der ersten Zeit nach Inkrafttreten des ZGB sind zwar einige ZGB-Gülden errichtet worden. Dies dürfte aber meistens in Unkenntnis des neuen Pfandrechtes erfolgt sein. In der Grundbuchbereinigung wurden die Gülden des ZGB regelmässig durch Inhaberschuldbriefe ersetzt.

In diesem Verfahren wurden auch die Einzinsereien und überlangenden Pfandrechte beseitigt. Das Grundbuchgesetz sah für die ABLÖSUNG DER EINZINSEREIEN die Mitwirkung der Einzinserkasse und den Erlass eines speziellen Dekretes vor. Die Praxis schlug aber andere Wege ein. Die Ablösung der Einzinsereien und der überlangenden Pfandrechte erfolgte durch den Bereinigungsbeamten oder die Bereinigungsbeamtin.

Exekutionsbefugnisse des Bereinigungsbeamten und der Bereinigungsbeamtin.

Die gründliche Bereinigung der Pfandrechtsverhältnisse setzte voraus, dass alle Pfandtitel eingezogen werden mussten. Da die Gläubiger im Allgemeinen für die Pfandbereinigung grosses Verständnis an den Tag legten, sandten sie die Titel meistens ohne Widerstand ein.

Notfalls standen dem Bereinigungsbeamten oder der Bereinigungsbeamtin **EXEKUTIONSBEFUGNISSE** zu. So konnten sie den polizeilichen Einzug der Titel verfügen oder die Umwandlung bestehender Pfandtitel des alten Rechtes in Titel des ZGB anordnen. Auch waren sie berechtigt, eine Neuausfertigung bestehender Pfandtitel des ZGB zu veranlassen, wenn die Titel mit dem Bereinigungsergebnis nicht mehr übereinstimmten und eine Berichtigung im Titel selber nicht möglich schien. Gegen die Verfügungen des Bereinigungsbeamten oder der Bereinigungsbeamtin war ein Beschwerderecht an das Obergericht vorgesehen. Dieses Rechtsmittel wurde vor allem in den ersten Jahrzehnten der Grundbuchbereinigung einige Male ergriffen.

Für die Löschung der alten Pfandrechte und die Kassation der Titel sowie für die Errichtung der neuen Titel und deren Protokollierung kam ein vereinfachtes Verfahren mit einem reduzierten Gebührentarif zur Anwendung.

Ablieferung der Titel ins Staatsarchiv. Die alten, vor 1848 errichteten Pfandtitel wurden dem Staatsarchiv des Kantons Luzern abgeliefert (vgl. § 31 der Verordnung über die grundbuchlichen Verrichtungen unter dem Protokollsystem; SRL Nr. 235). Dort sind heute zehntausende alter Pfandtitel archiviert. Die kassierten, durch Schlitzung oder auf andere Weise entwerteten Gülden gelangten auch aus der kantonalen Einzinskasse ins Staatsarchiv. Es wird zwischen Papiergülden und Pergamentgülden unterschieden. Für die kassierten Papiergülden (60 Laufmeter; Gülden aus den Jahren von ca. 1530–2000) bestehen zum grossen Teil gemeindeweise Verzeichnisse (Repertorium 55). Die Pergamentgülden, die aus der Einzinskasse ins Staatsarchiv gelangten, sind unter den Urkunden (1000/20150–1025/20769) archiviert. Die so genannten Gültkopien (Schatzungsvorlagen), die im Wesentlichen denselben Informationsgehalt aufweisen wie die Gülden, befinden sich bei den Akten der ehemaligen Landvogteien⁵⁷.

Kraftloserklärung von Titeln. Für verlorene Titel oder für Instrumente, die nicht mehr verzinst werden mussten, wurden entsprechende **KRAFTLOSERKLÄRUNGSVERFAHREN** gemäss Art. 870 oder 871 ZGB durchgeführt. Das gleiche war der Fall, wenn ein eingeforderter Titel nicht eingesandt wurde und auf dem Exekutionsweg ebenfalls nicht erhältlich gemacht werden konnte.

Maximalzinsfuss. Nach dem luzernischen Einführungsgesetz zum ZGB war der Schuldbrief nach gleichen Terminen wie die Altgült kündbar und wies ebenfalls einen **MAXIMALZINSFUSS VON 4½ PROZENT AUF**⁵⁸. Da der allgemeine Zinsfuss lange Zeit unter diesem Betrag stand, verursachte die Zinsfussfrage in der Pfandbereinigung wenig Schwierigkeiten. Ähnlich stand es mit der Beseitigung der überlangenden Pfandrechte. Die seit 1912 eingetretene Werterhöhung der Liegenschaften stellte die Pfandforderungen ohne weiteres sicher.

⁵⁷ Vgl. Internetseite des Staatsarchiv des Kantons Luzern: www.staluzern.ch

⁵⁸ Vor dem 1. Juli 1886 betrug der Zinssatz 5 %; vgl. Festgabe 100 Jahre Luzerner Kantonalbank, S. 71, 72.

Falls nicht ein Gläubiger bis zum 30. April 1957 die Durchführung des Konkursverfahrens begehrt und für dessen Kosten im summarischen Verfahren einen Vorschuß von Fr. 600.— (Nachforderungsrecht vorbehalten) leistet, wird das Verfahren als geschlossen erklärt.

Luzern, 17. April 1957.

Das Konkursamt

Kapitalaufruf

(gemäß Art. 871 ZGB im Bereinigungsverfahren)

Die nachgenannten Pfandtitel von Liegenschaften der **Gemeinde Ettiswil** mußten seit mehr als 10 Jahren nicht mehr verzinst werden, weil die Gläubiger unbekannt sind:

1. **Prioritätsgült** von Kapitalrate Fr. 65.03, angegangen ?, auf der Liegenschaft Rüti des Leo Kilchmann, BH Nr. 24;
2. **Kleinzehntengült** von Fr. 3.57, angegangen ?, auf der Liegenschaft Bühlhof des Kasimir Kilchmann, BH Nr. 54;
3. **Kleinzehntengült** von Fr. 27.94, angegangen ?,
von Fr. 2.—, angegangen ?,
Großzehntengült von Fr. 392.46, angegangen ?,
auf der Liegenschaft Stockhof des Josef Willi, BH Nr. 56;
4. **Groß- und Kleinzehntengült** von Fr. 999.70, angegangen 25. Dezember 1805, auf der Liegenschaft des Josef Künzli-Kurmann, Außerdorf, BH Nr. 73;
5. **Groß- und Kleinzehntengült** von Fr. 999.95, angegangen 25. Dezember 1805, auf der Liegenschaft des Adolf Bühler, Außerdorf, BH Nr. 74;
6. **Prioritätsgült** von Fr. 999.78, angegangen ?, auf der Liegenschaft Wiesengrund des Ferdinand Vonwyl, BH Nr. 75;
7. **Großzehntenkapital** von Fr. 30.40, angegangen ?,
Kleinzehntenkapital von Fr. 2.25, angegangen ?,
auf der Liegenschaft des Josef Hügi, Außerdorf, BH Nr. 78;
8. **Prioritätsgült** von Fr. 4918.29, angegangen ?, auf der Liegenschaft der Geschwister Josef und Elise Baumann, Außerdorf, BH Nr. 82;
9. **Zehntkapital** von Fr. 184.03, angegangen ?, auf der Liegenschaft Rüti des Josef Fries, BH Nr. 93;
10. **Prioritätsgült** von Fr. 65.—, angegangen ?, auf der Liegenschaft Rüti des Josef Stocker, BH Nr. 94;
11. **Zehntgült** von Fr. 1879.35, angegangen 25. Dezember 1805, auf der Liegenschaft Brästenegg der Gebrüder Ambühl, BH Nr. 5;
12. **Kleinzehntenkapital** von Fr. 18.19, angegangen ?,

3.6 Die Anlage des Grundbuchs

Waren in einer Gemeinde oder einem Gemeindeteil die dinglichen Rechte bereinigt und das Bereinigungsergebnis in den Bereinigungsheften nachgetragen, wurden die Hefte während ZWEI MONATEN ÖFFENTLICH AUFGELEGT. Das wurde durch den Grundbuchinspektor öffentlich publiziert. Einsprüche gegen die erfolgten Eintragungen oder Neuanmeldungen konnten noch binnen 20 Tagen nach Ablauf der Auflagefrist angebracht werden (§ 32 Einführungsverordnung). Solche Einsprüche waren relativ selten. Das eidgenössische Grundbuch selbst wurde so angelegt, dass jedes Grundstück ein EIGENES BLATT erhielt. Dessen Nummer deckt sich mit der Grundbuchnummer, sodass jede Verwechslung ausgeschlossen ist. Dieses System hat sich bewährt. Auch die öffentlichen Strassen, Wege und die Eisenbahngrundstücke fanden Aufnahme ins Grundbuch. Die noch im Streite liegenden Rechte wurden durch eine vorläufige Eintragung im Sinn des Art. 961 ZGB gesichert (§ 34 Einführungsverordnung).

Das luzernische Grundbuchblatt wich insofern vom eidgenössischen Blatt ab, als es eine eigene Kolonne für das ANGANGSDATUM der Grundpfandrechte enthielt. Als Angangsdatum wird das Datum bezeichnet, von dem an die Pfandschuld zu verzinsen ist. Im Kanton Luzern wurden die Grundpfandtitel von jeher nach diesem Datum zitiert, sodass seine Aufnahme ins eidgenössische Grundbuch begründet erschien. Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement stimmte jedenfalls in den 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts dieser Luzerner Eigenart ausdrücklich zu. Das Angangsdatum wurde auch bei der Einführung des EDV-Grundbuchs beibehalten, weshalb das EDV-Programm entsprechend angepasst werden musste. Allerdings gehört diese Eigenart heute der Vergangenheit an. Mit dem am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen neuen EGZGB wurde der bisherige § 107 EGZGB ersatzlos aufgehoben. Danach konnte der Schuldbrief vom Gläubiger und Schuldner nur je auf Ende einer Periode von sechs Jahren, vom Angangsdatum an gerechnet, zur Rückzahlung gekündigt werden. Für die Kündigung und Verzinsung ist neu nicht mehr das Angangsdatum, sondern der Entstehungstag (= Tagebucheintrag) massgebend. Das Angangsdatum wird daher seit 1. Januar 2002 nicht mehr im Hauptbuch aufgenommen⁵⁹.

Das Eigentümerverzeichnis wurde in Form einer Kartothek GEMEINDEWEISE angelegt und geführt, und zwar ebenfalls mit Ermächtigung des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartementes. Heute ist das Eigentümerverzeichnis Teil des informatisierten Grundbuchs und wird nicht mehr gemeindeweise, sondern für den ganzen Grundbuchamtskreis geführt.

3.7 Inkraftsetzung des Grundbuchs und zweite Publikation

Nachdem die Grundbucheinlage erfolgt und vom Grundbuchinspektor kontrolliert war, setzte das Obergericht auf Antrag des Grundbuchinspektors den Zeitpunkt der INKRAFTSETZUNG des eidgenössischen Grundbuchs auf einen bestimmten Termin fest.

Bis zum Inkrafttreten des Grundbuchs wurden die bisherigen Handänderungs- und Hypothekarprotokolle fortgeführt. Daneben mussten von Amtes wegen alle eintretenden Rechtsänderungen im Bereinigungsheft nachgetragen werden.

⁵⁹ Kantonsblatt Nr. 51/52 vom 29. Dezember 2001, S.3289,3290.

Mit der Inkraftsetzung des Grundbuchs in einer Gemeinde oder einem Gemeindeteil wurden die Grundprotokolle abgeschlossen, und anstelle des Hypothekarprotokolls trat das eidgenössische Grundbuch. Dementsprechend trat der Grundbuchverwalter an die Stelle des Hypothekarschreibers. Ebenfalls abgeschlossen und vom Bereinigungsbeamten oder der Bereinigungsbeamtin unterzeichnet wurden die Bereinigungshefte. Sie werden in gebundener Form auf den Grundbuchämtern aufbewahrt.

Der erwähnte Inkraftsetzungsbeschluss des Obergerichts wurde publiziert und mit der Aufforderung versehen, dass dingliche Rechte erlöschen, wenn sie nicht binnen zweier Jahre seit Inkrafttreten des Grundbuchs angemeldet werden. Die Aufforderung war zwei Monate vor Ablauf der zweijährigen Frist zu wiederholen (§ 9 Grundbuchgesetz und § 42 Einführungsverordnung).

Die Möglichkeit der NACHTRÄGLICHEN ANMELDUNG stellt eine Verlängerung des Bereinigungsverfahrens dar, folgt sie doch der Bereinigung zeitlich unmittelbar. Erst mit dem Ablauf der zweijährigen Frist wird der eigentliche Schlusspunkt unter die Grundbucheinführung gesetzt. Die Anmeldung selber muss entsprechend den Bestimmungen der Bereinigungsverordnung lediglich die Behauptung enthalten, es bestehe ein dingliches Recht, das in das Grundbuch einzutragen sei. Anstelle des Bereinigungsbeamten oder der Bereinigungsbeamtin hat der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin die Anmeldung zu überprüfen, die Stellungnahme der Betroffenen einzuholen und, falls auf gutlichem Weg keine Einigung erzielt werden kann, durch Ansetzung einer Klagefrist die gerichtliche Erledigung herbeizuführen (§§ 29 und 30 Bereinigungsverordnung)⁶⁰.

3.8 Gebühren und Einführungskosten

Die Gebühren und die Verteilung der Einführungskosten sind in der Verordnung über die Kosten der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs geregelt (SRL Nr. 227).

Der Staat Luzern trug vorab die Kosten des Grundbuchinspektors und stellte auf seine Kosten die nötigen Formulare zur Verfügung (§ 8). Die nötigen Räumlichkeiten (inkl. Mobilien, Beleuchtung, Heizung und Reinigung) waren von den Einwohnergemeinden gratis zur Verfügung zu stellen (§ 9). Die Parteien hatten sodann für ihre eigenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anmeldung, Eingaben und Einsprüchen usw. aufzukommen (§ 10).

Die restlichen Kosten, inbegriffen die Kosten für die Grundpfandbereinigung, waren vom Staat, der Gemeinde und den Grundeigentümern anteilmässig zu tragen.

Der VERTEILSCHLÜSSEL lautete bis Ende März 1953: Kanton Luzern: 40 Prozent, Gemeinde 40 Prozent, Grundeigentümer: 20 Prozent. Seither übernehmen der Kanton Luzern 50 Prozent, die Gemeinde 30 Prozent und die Grundeigentümer 20 Prozent⁶¹. Der

⁶⁰ LGVE 1983 I Nr. 11; Schmid, Basler Kommentar, N 22 zu Art. 43 SchlT.

⁶¹ Der Verteilungsschlüssel wurde aufgrund der Motion Schaller (Flühli) vom 12. Mai 1952 geändert; diese lautete: «Zwecks Beschleunigung der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern wird der h. Regierungsrat ersucht, das Obergericht zu veranlassen, dessen Verordnung vom 15. Oktober 1930 in § 43 dahin abzuändern, dass die Beitragsleistungen der Gemeinden ... herabgesetzt werden.» Die Motion wurde von Grundbuchinspektor und Obergericht unterstützt.

Anteil der Grundeigentümer wird wie folgt aufgeteilt: ein Drittel nach der Katasterschätzung, ein Drittel nach der Bodenfläche und ein Drittel nach der Zahl der Parzellen.

Gemäss § 20 des Grundbuchgesetzes sind die Kosten der Bereinigung vom zuständigen Gemeinderat spätestens mit der Inkraftsetzung des Grundbuchs für die Gemeinde einzuziehen. Für die Betreffnisse besteht ein gesetzliches Pfandrecht.

Da die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs Sache der Kantone ist, tragen grundsätzlich die KANTONE DIE VOLLEN KOSTEN. Hingegen machte der Bund für die Kantone Tessin, Wallis und Graubünden eine Ausnahme, indem er diesen Kantonen bis 1986 (im Kanton Tessin aufgrund eines aussergerichtlichen Vergleichs bis Ende 2000) ausserordentliche Bundesbeiträge ausrichtete⁶².

3.9 Haftung der Organe der Grundbuchbereinigung

Mehrheitlich wird in der Literatur zu Recht die Meinung vertreten, dass Art. 955 ZGB (Kausalhaftung der Kantone für die «Grundbuchführung») auf die eigentliche Grundbuchbereinigung keine Anwendung findet. Grundsätzlich untersteht das Verfahren zur Einführung des eidgenössischen Grundbuchs besonderen Vorschriften des Bundes und der Kantone (Art. 38–45 SchlT). Es hat selbstständige Bedeutung und gehört nicht zur Grundbuchführung.

Die Führung des Grundbuchs beginnt nach der hier vertretenen Auffassung erst nach erfolgter Anlage des Grundbuchs; in jenem Zeitpunkt also, auf welchen das Obergericht das eidgenössische Grundbuch in Kraft setzt. Erst in diesem Zeitpunkt geht die Führung des Grundbuchs von den Organen der Grundbuchbereinigung in den Verantwortungsbereich des Grundbuchamtes über. Die Meinung von Deschenaux⁶³, der Art. 955 ZGB bereits für die Anlage des eidgenössischen Grundbuchs anwenden will, ist jedenfalls für den Kanton Luzern abzulehnen, da hierorts die Anlage des eidgenössischen Grundbuchs nicht durch den Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin, sondern durch die Organe der Grundbuchbereinigung (Bereinigungspersonal und Grundbuchinspektor) erfolgt.

Die Haftung der Organe der Grundbucheinführung richtet sich somit im Kanton Luzern ausschliesslich nach KANTONALEM RECHT⁶⁴. Haftungsfälle waren bisher allerdings sehr selten⁶⁵. Auch musste die von den Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen verlangte Kautio⁶⁶ offenbar noch nie in Anspruch genommen werden.

⁶² Christina Schmid, ZBGR 80 1999, S. 210.

⁶³ Deschenaux, S. 220 f. mit Hinweisen.

⁶⁴ Das kantonale Recht kennt keine besonderen Haftungsbestimmungen für Bereinigungsbeamte und Bereinigungsbeamtinnen (zum früheren Verantwortlichkeitsgesetz: Max.VIII Nr. 278).

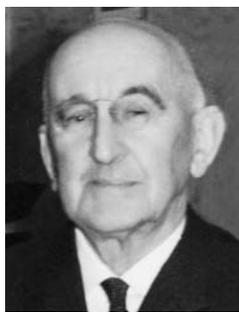
⁶⁵ Aktenkundig ist einzig ein Fall aus dem Jahr 1976: Hier wurden zulasten der Grundbucheinführung ein Schaden von rund Fr. 5000.– vergütet, der durch einen Fehler in der Grundbucheinführung in der Gemeinde Wauwil entstanden war.

⁶⁶ Während in den letzten Jahrzehnten jeweils eine Kautio in der Höhe von Fr. 10 000.– zu leisten war, betrug diese früher (ab 1932) Fr. 3000.– bis Fr. 5000.–.

4 Chronologie von 1929 – 2004

4.1 Vorbemerkungen

Insgesamt fünf Grundbuchinspektoren waren in der Zeit von 1928 bis 2004 für die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs verantwortlich. Es waren dies:



**Dr. iur.
Paul von Moos**
geb. 10. Juli 1888
gest. 29. März 1963
Inspektor:
1. August 1928 –
31. August 1956



**Dr. iur.
Emil Zimmermann**
geb. 20. April 1904
gest. 2. Mai 1991
Inspektor:
1. September 1956 –
31. Mai 1972



**Dr. iur.
Josef Egli**
geb. 26. April 1932
Inspektor:
1. Juni 1972 –
30. Juni 1983



**Dr. iur.
Alois Burri**
geb. 13. Dezember 1931
Inspektor:
1. Juli 1983 –
31. Dezember 1996



**Lic. iur.
Robert Thalmann**
geb. 29. September 1959
Inspektor:
seit 1. Februar 1997

Die Anlage der Bereinigungshefte begann im Jahr 1929, und das letzte Gebiet wurde am 15. Juni 2004 eingeführt (Reiden). Die Chronologie umfasst daher diese Zeitspanne.

Die Statistik im Anhang gibt detailliert Auskunft über Beginn und Ende der Bereinigungen in jeder Gemeinde. Zudem enthält diese zahlreiche weitere Angaben.

Die folgende Chronologie stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Geschehnisse dar und ist «angereichert» mit ausgewählten Themen oder Problemen der jeweiligen Jahre. Die Ausführungen beziehen sich vor allem auf die Grundbuchbereinigung, teilweise auch auf andere Gebiete (Personelles bei den Grundbuchämtern; Gesetzgebung usw.).

4.2 Die Zeit von 1929–1956

4.2.1 Die Jahre 1929–1932

Wie erwähnt, wurde in verschiedenen Gemeinden bereits 1929 mit der Anlage der Bereinigungshefte begonnen. Dies betraf vorwiegend die Gemeinden in den Ämtern Luzern und Hochdorf, vereinzelt auch Sursee. In allen 44 Gemeinden, in denen anerkannte Vermessungswerke vorlagen, war im Jahr 1932 die Grundbuchbereinigung im Gang, sei es, dass sie erst begonnen oder fortgeführt oder zum Teil schon weit fortgeschritten war. In den Gemeinden Adligenswil, Buchrain, Udligenswil und Retschwil konnte sogar schon das Auflageverfahren stattfinden und mit der Anlage des Grundbuchs begonnen werden⁶⁷.

4.2.2 Das Jahr 1933

Das Jahr 1933 erhält dadurch seine besondere Note, als im Verlauf desselben die ersten eidgenössischen Grundbücher in Kraft gesetzt werden konnten:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Buchrain	1. August 1933	2	336
Retschwil	1. August 1933	1	164
Adligenswil	1. November 1933	2	284
Gisikon	1. November 1933	1	71

Vor der Inkraftsetzung wählte das Obergericht die ersten Grundbuchverwalter von Luzern-Land (Anton Süess, Ebikon) und Hochdorf (Dr. Franz Scherer, Hochdorf). Ihr Stundenlohn wurde auf Fr. 3.50 festgesetzt. Das Grundbuchamt Luzern-Land befand sich damals auf der Hypothekarkanzlei Habsburg in Ebikon, jenes von Hochdorf in Hochdorf.

⁶⁷ Tätigkeitsbericht des Grundbuchinspektors für das Jahr 1932, S. 1 ff.

4.2.3 Das Jahr 1934

Im Jahr 1934 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden zehn Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Udligenswil	1. Januar 1934	3	402
Römerswil	1. März 1934	4	678
Meggen	1. Mai 1934	3	506
Root	1. Juli 1934	6	718
Hitzkirch	1. Juli 1934	3	508
Honau	1. August 1934	1	100
Hochdorf	1. August 1934	6	923
Greppen	1. Dezember 1934	1	141
Ballwil	1. Dezember 1934	3	372
Ermensee	1. Dezember 1934	5	1077

Zudem wurde das Grundbuch der Stadt Luzern, linkes Ufer, mit 17 Bänden und 2535 Grundstücken angelegt. In weiteren 40 Gemeinden wurde an der Grundbucheinführung gearbeitet.

Am 15. September 1934 wählte das Obergericht Herrn Emil Zimmermann, bisher Bereinigungsbeamter der Stadt Luzern, zum Grundbuchverwalter des Kreises Luzern-Stadt. Daneben wirkte Zimmermann weiterhin als Bereinigungsbeamter der Stadt Luzern. Wie die Grundbuchverwalter Anton Süess und Dr. Franz Scherer musste auch er eine Amtskautions von Fr. 10 000.– leisten. Sein Stundenlohn wurde auf Fr. 4.50 festgesetzt.

4.2.4 Das Jahr 1935

Im Jahr 1935 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden sechs Gemeinden ganz bzw. teilweise (Luzern) eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Luzern, linkes Ufer	1. Januar 1935	17	2535
Rothenburg	1. Juni 1935	5	587
Eschenbach	1. Juni 1935	4	534
Meierskappel	1. November 1935	2	220
Altwis	1. November 1935	3	599
Herlisberg	1. November 1935	1	158

Zudem wurde das Grundbuch Schongau, bestehend aus sechs Bänden, angelegt. In weiteren 33 Gemeinden wurde an der Grundbucheinführung gearbeitet.

Das Grundbuch in der Stadt Luzern, linkes Ufer, wurde – mit Zustimmung des Obergerichts – eingeführt, ohne dass die Pfandrechtsbereinigung vollständig durchgeführt war.

4.2.5 Das Jahr 1936

Im Jahr 1936 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden sieben Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Schongau	1. Januar 1936	6	1269
Rain	1. April 1936	3	372
Aesch	1. April 1936	4	683
Gelfingen	1. Juni 1936	3	421
Sulz	1. Oktober 1936	2	346
Sempach	1. Dezember 1936	3	467
Hildisrieden	1. Dezember 1936	2	226

Damit war das eidgenössische Grundbuch Ende 1936 bereits in 26 Gemeinden vollständig und in der Gemeinde Luzern teilweise (Luzern-Stadt, linkes Ufer) in Kraft. Zudem wurde das eidgenössische Grundbuch der Gemeinde Lieli mit zwei Bänden angelegt. In weiteren 32 Gemeinden wurde an der Grundbucheinführung gearbeitet.

Mit «Akt» vom 10. Juli 1936 wählte das Obergericht Herrn Dr. Josef Weber, Hypothekarschreiber und Konkursbeamter von Sursee, zum Grundbuchverwalter von Sursee. Bei der Einführungspublikation Sempach entschied das Obergericht, dass sich der Sitz des Grundbuchamtes vorläufig auf der Hypothekarkanzlei Sempach befinde. Das Grundbuchamt Sursee umfasste bis Ende 1936 die Gemeinden Sempach und Hildisrieden.

4.2.6 Das Jahr 1937

Im Jahr 1937 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden sieben Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Lieli	1. Januar 1937	2	375
Vitznau	1. März 1937	2	366
Eich	1. März 1937	3	361
Schwarzenberg	1. Mai 1937	5	895
Malters	1. Juni 1937	7	1284
Ebikon	1. August 1937	4	556
Dierikon	1. August 1937	1	129

In weiteren 25 Gemeinden wurde an der Grundbucheinführung gearbeitet. Die Gemeinden sind in den folgenden zehn Hypothekarkreisen gelegen: Luzern, Habsburg, Weggis, Kriens-Malters, Hochdorf, Rothenburg, Sursee, Beromünster, Sempach und Ruswil.

Auch im Jahr 1937 war der INSPEKTOR zu einem wesentlichen Teil der Arbeitszeit auf den Bereinigungsämtern, Hypothekarkanzleien, Grundbuchämtern und Gemeinderatskanzleien tätig. Je nach dem Stand der Einführungsarbeiten ergaben sich folgende Arbeiten: Instruktion für die Anlage der Bereinigungshefte, für das Verfahren betreffend die Anmeldung der dinglichen Rechte, für die Bereinigung der dinglichen Rechte, für das Auflageverfahren nach § 31 der Einführungsverordnung, für die Anlage der Grundbuchblätter und der Eigentümerkarten. So waren die Grundbuchblätter und Eigentümerkarten der eingeführten Gemeinden zu kontrollieren (konfrontieren). Auf den Grundbuchämtern wurden die Grundbucheinträge, Register, Kontrollen, Rechnungen, der Gebührenbezug usw. geprüft (Stichproben). Hinzu kam die Prüfung und Visierung der Rechnungen über die Anlage der Bereinigungshefte, über die Kosten der Bereinigungsämter, über die Gebühren und Auslagen der Hypothekarkanzleien für die Pfandbereinigung und über die Ablieferung der von den Grundbuchämtern bezogenen Gebühren an die Staatskasse. Der Inspektor nahm auch wiederholt an Einigungsverhandlungen teil. In den Gemeinden Neudorf, Ebersecken und Richenthal hielt der Inspektor zudem Vorträge über die Grundbucheinführung, speziell über die Anmeldung der beschränkten dinglichen Rechte.

4.2.7 Das Jahr 1938

Im Jahr 1938 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden vier Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Weggis	1. April 1938	4	625
Inwil	1. April 1938	3	423
Emmen	1. August 1938	8	1254
Nottwil	1. November 1938	3	408

Wegen der Kriegsgefahr traf der Kanton für den Fall «kriegerischer Verwicklungen» Massnahmen, um das VERMESSUNGSWERK vor dem Zugriff des Gegners zu schützen. Zu diesem Zweck wurden Örtlichkeiten bestimmt (zum Teil im Amt Entlebuch), an welche die Pläne im Notfall in bereits vorbereiteten Kisten zu verbringen waren. Für die Grundbücher wurden offenbar keine Vorsichtsmassnahmen getroffen.

Das Grundbuchamt Sursee wechselte im Verlauf des Jahres 1938 sein Amtlokal. Grundbuchverwalter Dr. Weber hatte an der Strasse Sempach-Sandblatten ein massives Gebäude erstellen lassen und dort «seinen Amtssitz aufgeschlagen»⁶⁸.

⁶⁸ Tätigkeitsbericht des Grundbuchinspektors 1938, S. 8.

4.2.8 Das Jahr 1939

Im Jahr 1939 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden fünf Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Horw	1. Januar 1939	5	805
Littau	1. Januar 1939	5	750
Hohenrain	1. März 1939	8	1219
Beromünster	1. Juni 1939	2	369
Schenkon	1. November 1939	3	365

In folgenden weiteren 14 Gemeinden wurde an der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs gearbeitet: Luzern rechtes Ufer, Hohenrain, Kriens, Oberkirch, Schenkon, Sursee, Beromünster, Neudorf, Neuenkirch, Grosswangen, Wolhusen, Richenthal, Ebersecken und Grossdietwil.

Am 7. März 1939 wurde das Gesetz über die Belastungsgrenze für Schuldbriefe erlassen; es trat am 1. Januar 1940 in Kraft.

Infolge der Mobilmachung hatten unter anderem beide Funktionäre des Grundbuchamtes Hochdorf (Grundbuchverwalter Scherer und Kanzlist Frey) in den Militärdienst einzurücken. Als Kommandant des Füs Bat 41 war auch Dr. Josef Weber lange Zeit im Aktiviendienst. Grundbuchverwalter Süess war gemäss Tätigkeitsbericht des Grundbuchinspektors «gezwungen, weibliches Personal anzustellen». Zudem brauchte er zur Ausübung seiner Stellvertreterstätigkeit am Grundbuchamt Hochdorf den «nötigen Betriebsstoff für die Autofahrt» (Tätigkeitsbericht S. 24). Sodann beschäftigten sich Kanton und Inspektor mit der Evakuierung der Wertschriften der Depositalkassen sowie der Schuldbriefe, Gülten und der Grundbücher.

Die Einzinserkasse führte gegen das Bereinigungsamt Wolhusen wegen einer Pfandrechtsbereinigung Beschwerde. Diese konnte nach langen Verhandlungen gütlich erledigt werden.

4.2.9 Das Jahr 1940

Im Jahr 1940 wurde das eidgenössische Grundbuch in keiner Gemeinde eingeführt. Immerhin wurde in 13 Gemeinden an der Grundbucheinführung intensiv gearbeitet.

Vom Regierungsrat war ein Experte für mögliche Einsparungen im Staatshaushalt bestellt worden. Der Grundbuchinspektor schlug vor, die Grundbuchgebühren teilweise zu erhöhen. Dem stimmte das Obergericht zu.

Bei der Anwendung des Gesetzes betreffend Belastungsgrenze für Schuldbriefe vom 7. März 1939 (SRL Nr. 220; mit § 99 EGZGB aufgehoben per 1. Januar 2002) tauchten verschiedene Fragen und Schwierigkeiten auf⁶⁹. Dieses Gesetz erhielt einen besonderen

⁶⁹ Tätigkeitsbericht des Grundbuchinspektors für das Jahr 1940, S. 5, 6.

Aspekt durch den Bundesratsbeschluss über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie zum Schutze der Pächter vom 19. Januar 1940. Der Beschluss hatte damals grosse Verwirrung in den Hypothekarverkehr gebracht. Einmal trat der Beschluss in gewisse Konkurrenz zur Belastungsgrenze für Schuldbriefe, und zum andern war unklar, ob bei seiner Anwendung die alte oder neue Katasterschätzung zu gelten habe. Die heikle Situation bescherte dem Inspektor eine erhebliche Zahl von Anfragen.

Im Verlaufe von 1940 wurden die 20 Prozent der Einführungskosten des linken Ufers der Stadt Luzern auf die Grundeigentümer verteilt. Die Gesamtkosten für Staat, Gemeinde und Grundeigentümer betragen 136 800 Franken.

4.2.10 Das Jahr 1941

Im Jahr 1941 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden drei Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Richenthal	1. Juli 1941	2	236
Ebersecken	1. Juli 1941	2	235
Sursee	1. Dezember 1941	5	863

Wegen der Inkraftsetzung des Grundbuchs in den ersten Gemeinden des Amtes Willisau (Richenthal und Ebersecken) musste das Grundbuchamt geschaffen und der Grundbuchverwalter gewählt werden. Mit Beschluss vom 24. März 1941 wählte das Obergericht Herrn Dr. Josef Weber, Grundbuchverwalter von Sursee, bis auf weiteres zum provisorischen Grundbuchverwalter von Willisau. Als provisorischer Sitz des Grundbuchamtes wurde Sempach bestimmt. Der Stundenlohn des Grundbuchverwalters wurde durch den Regierungsrat auf Fr. 3.20 festgesetzt.

In folgenden weiteren 14 Gemeinden wurde an der Grundbuchbereinigung gearbeitet: Luzern rechtes Ufer, Kriens, Oberkirch, Geuensee, Neudorf, Pfeffikon, Neuenkirch, Grosswangen, Wolhusen, Buttisholz, Grossdietwil, Alberswil, Ohmstal, Doppleschwand. Zwecks Beschleunigung der Anlage der Grundbuchblätter für das rechte Ufer der Stadt Luzern wurde eine Aushilfskanzlistin eingestellt. Ihre Tagesentschädigung betrug 10 Franken.

Verschiedentlich wurden die Rechnungen für die Grundbucheinführung durch die Gemeinden nur zögerlich oder überhaupt nicht bezahlt. So steht im Tätigkeitsbericht (S. 20): «Verschiedene Gemeindeammänner mussten auf die finanziellen Verpflichtungen der Gemeinden gegenüber den Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen und den Hypothekarschreibern hingewiesen werden. Ein Gemeindeammann liess es sogar zur Betreuung der Gemeinde kommen, bis er die Quartalsrechnung einer Hypothekarkanzlei bezahlte. Die Bereinigungsfunktionäre werden nicht selten auf grosse Geduldproben gestellt.»

In der Stadt LUZERN forderte der Grundbuchinspektor eine raschere Arbeitsweise auf der Hypothekarkanzlei, besonders auf der Abteilung, in der die Bereinigungstitel ausgefertigt wurden. Er führte diesbezüglich mit dem städtischen Finanzdirektor wiederholt Gespräche.

Wie alle Jahre beantwortete der Inspektor auch im Jahr 1943 zahlreiche Eingaben, gab Auskünfte, verfasste Berichte und Gutachten und nahm Stellung zu pendenten Beschwerden. So überwies das Obergericht dem Inspektor eine Beschwerde einer Privatperson aus Neuenkirch mit dem Auftrag, wenn möglich eine gütliche Einigung herbeizuführen, damit der sonst unvermeidliche Prozess unterbleibe. Nach langen und zähen Verhandlungen kam in der Folge eine Einigung zustande, so dass die Beschwerde zurückgezogen wurde.

Bemerkenswert sind die folgenden Schlussbemerkungen im Tätigkeitsbericht des Grundbuchinspektors (S. 22 f.):

«Wir können unseren Bericht nicht schliessen, ohne auf eine gewisse Praxis der privaten Grundbuchgeometer im Kanton Luzern hinzuweisen, die sich für die Grundbucheinführung sehr nachteilig auswirkt.

In einer Reihe von Gemeinden ist die Grundbuchvermessung schon mehr als zehn Jahre hängig. Es handelt sich durchwegs um kleinere Gemeinden. Anstatt die Vermessung zu Ende zu führen, machen die Geometer andere Arbeiten. Sie beginnen mit der Vermessung anderer Gemeinden und lassen die Arbeiten in den alten Gemeinden liegen. Die Folge davon ist, dass zurzeit in keiner neuen Gemeinde mit der Grundbuchbereinigung begonnen werden kann. Die Bereinigung der dinglichen Rechte im Kanton kommt daher ins Stocken, und die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen, die mit einer Gemeinde fertig werden, können nicht mehr weiter beschäftigt und müssen entlassen werden....

Die Gemeinde Mosen verfügt über ein Vermessungswerk, konnte aber bis jetzt nicht in die Bereinigung einbezogen werden, weil die Gemeinde Schwarzenbach noch nicht fertig vermessen ist. Die Grundeigentümer von Mosen haben ihre Wälder in der Gemeinde Schwarzenbach, und diese sind mit den Liegenschaften in Mosen verpfändet. Die Bereinigung von Mosen wurde daher zurückgestellt, bis das Vermessungswerk für den untern Teil der Gemeinde Schwarzenbach, wo sich die Wälder befinden, vorliegt.

Dieser für die Grundbuchbereinigung unhaltbare Zustand – leider nehmen die privaten Grundbuch-Geometer überhaupt zu wenig Rücksicht auf die Grundbucheinführung – kann unsers Erachtens nur durch eine Intervention des Regierungsrates behoben werden. Die Geometer sollten veranlasst werden, die schon längst hängigen Vermessungen zum Abschluss zu bringen, damit dort mit der Grundbucheinführung begonnen werden kann.»

Diese für die Grundbuchbereinigung sehr hinderlichen Probleme wurden in den folgenden Tätigkeitsberichten immer wieder aufgerollt. Der zögerliche Fortgang der Grundbuchvermessung ist denn auch einer der Hauptgründe für die lange Dauer der Grundbuchbereinigung.

4.2.13 Das Jahr 1944

Im Jahr 1944 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden zwei Gemeinden bzw. Gemeindeteilen (Luzern) eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Luzern, rechtes Ufer	1. Februar 1944	18	2574
Pfeffikon	1. September 1944	2	227

Damit war das eidgenössische Grundbuch Ende 1944 in 52 GEMEINDEN (Luzern linkes und rechtes Ufer zählt als eine Gemeinde) vollständig in Kraft. In den folgenden weiteren elf Gemeinden wurde an der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs gearbeitet: Kriens, Neuenkirch, Knutwil, Buttisholz, Ruswil, Grossdietwil, Fischbach, Doppleschwand, Marbach, Entlebuch und Flühli. Allein bei der Bereinigung des Grundbuchs Luzern rechtes Ufer wurden über 16 000 Pfandtitel kassiert, knapp 10 000 neu ausgefertigt und rund 600 korrigiert. In beiden Stadtteilen musste keine einzige Klagefrist angesetzt werden.

Am 8. Mai 1944 verabschiedete der Grosse Rat das neue Gesetz über die öffentlichen Beurkundungen. Der Inspektor wirkte nicht nur bei der Ausarbeitung, sondern auch bei den Beratungen der grossrätlichen Kommission mit. Mit dem neuen Beurkundungsgesetz vom 18. September 1973 (SRL Nr. 255) wurde dieses Gesetz aufgehoben.

Nach der alten Fassung von §§ 2 und 32 des Grundbuchgesetzes erfolgte die Wahl des Grundbuchverwalters durch das Volk, sobald das eidgenössische Grundbuch eingeführt war⁷¹. Die Volkswahl des Grundbuchverwalters von Luzern-Stadt, Herr Dr. Emil Zimmermann, fand am 29. Oktober 1944 statt.

Anstelle der Stundenentschädigung beschloss der Regierungsrat am 16. März 1944, dem Grundbuchverwalter von Sursee ein festes Jahresgehalt von 7500 Franken nebst Teuerungszulagen zu «verabreichen».

Mit Beschluss vom 20. Januar 1944 stellte das Obergericht die Amtsfunktionen eines Hypothekarschreibers und Konkursbeamten wegen massiven Veruntreuungen in seinen Funktionen ein. Der ungetreue Beamte wurde in der Folge vom Kriminalgericht zu sieben Jahren Zuchthaus verurteilt.

4.2.14 Das Jahr 1945

Im Jahr 1945 wurde das eidgenössische Grundbuch in der folgenden Gemeinde eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Neuenkirch	1. Dezember 1945	5	887

⁷¹ Gemäss Gesetzesnovelle vom 14. Juni 1999 erfolgt die Wahl der Grundbuchverwalter seit 1. September 1999 durch das Obergericht (G 1999 245).

Für die Einführung des Grundbuchs LUZERN RECHTES UFER wurde die Abrechnung erstellt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf Fr. 205 437.80. Die Bereinigungsarbeiten, die nach der Inkraftsetzung noch zu leisten waren, konnten abgeschlossen werden. Streitig waren insbesondere noch das EIGENTUM AM FRIEDHOF IM HOF UND DIE RECHTSNATUR DER DORTIGEN GRÄBERRECHTE sowie die Ablösung eines Messerstiftungskapitals auf dem Diet-schiberg (Kapelle). Über das Eigentum an Stiftskirche und Friedhofhallen herrschte seit der am 4. November 1800 erfolgten Ausscheidung von staatlichem und kirchlichem Gut Unklarheit. Im Jahr 1915 beanspruchte die Einwohnergemeinde Luzern das Eigentum an den Friedhofhallen; andererseits meldete im Bereinigungsverfahren das Stift sein Eigentum an Grundstück Nr. 658 an. Erst am 9. Mai 1946 schlossen dann die Einwohnergemeinde Luzern und das Chorherrenstift St. Leodegar einen Bereinigungsvertrag, in dem die Einwohnergemeinde Luzern das Eigentum des Stiftes an der Kirche, den Friedhofhallen und dem Totenhaus anerkannte (vgl. Max. X Nr. 471). Bei den Grabrechten gaben sich die Berechtigten mit der Bestellung einer Grabrechtsservitut zufrieden. Bis Ende 1945 konnte gemäss Bericht des Grundbuchinspektors nur in zwei Fällen keine gütliche Regelung getroffen werden. Die heutige Regelung ist in Ziff. 7.3 beschrieben.

Bei verschiedenen Kanzlisten wurde auf deren Gesuch hin die Tagesentschädigung in eine Monatsentschädigung umgewandelt (z. B. 350 Franken pro Monat).

Mit Rücksicht auf die bevorstehende Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuchs in der Gemeinde Doppleschwand musste der Grundbuchverwalter von Entlebuch gewählt werden. Dies erfolgte am 17. Dezember 1945 in der Person von Herrn Ludwig Vogel, Hypothekarschreiber des Kreises Schüpfheim.

Auf Mitte September 1945 wurde das Amtlokal des Grundbuchinspektors vom Riedhof ins kantonale Verwaltungsgebäude an der Zentralstrasse 28 in Luzern verlegt.

4.2.15 Das Jahr 1946

Im Jahr 1946 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden zwei Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Doppleschwand	1. April 1946	2	324
Grossdietwil	1. November 1946	3	430

Über den Abschluss der Grundbuchbereinigung von Grossdietwil verfasste Anton Zihlmann, Hergiswil, einen ausführlichen Schlussbericht. Seinen Worten zufolge brachte namentlich die Bereinigung der Dienstbarkeiten «ein erhebliches Mass an Arbeit» mit sich. In zwei Fällen kam es zur gerichtlichen Geltendmachung von ersessenen Rechtsansprüchen, die mit einem Richterspruch zugunsten der Klägerschaft endeten. Viele belanglose Einträge, so auch die alten Wässerungsrechte, wurden gelöscht. Bei den Pfandrechten bestanden noch insgesamt zehn Prioritäts- oder Zehntgülden, die seinerzeit bei der Ablösung der Naturalzehnten zur Errichtung gelangt waren. Diese sowie die insgesamt 109 Einzinsertitel wurden

ebenso abgelöst wie die bestehenden Primizlasten zugunsten der Pfarrkirche Grossdietwil. Diese Grundlast hatte gemäss Bericht ihren Ursprung in der jährlichen Entrichtung von Primizkorn an den Pfarrer und in Spritzgeld an den Sigrüst. Auf dem seinerzeit verteilten Realkorporationsland haftete noch das Ius Domini, das die Realkorporation zum Teil an die Ortsbürgergemeinde und zum Teil an das Pfrundvermögen der katholischen Kirchgemeinde schuldete. Gelöscht wurden total 1575 Titel, wobei die älteste Gült aus dem Jahr 1587 stammte.

In folgenden weiteren Gemeinden wurde an der Einführung des Grundbuchs gearbeitet: Kriens, Buttisholz, Ruswil, Nebikon, Ettiswil, Menznau, Fischbach, Flühli und Marbach.

Immer wieder wurde gerügt, dass die Gemeindekanzleien, vor allem die Stadtkanzlei Luzern, die Wertzuwachssteuer (Grundstückgewinnsteuer) nur sehr schleppend veranlagten. Die Folge war, dass aufgrund von § 29 Grundbuchgesetz die Handänderungen nicht vollzogen werden konnten. Dazu bemerkte der Grundbuchinspektor (Tätigkeitsbericht für das Jahr 1946 S.3):

«Unter diesen Umständen bleibt nichts anderes übrig, als § 29 des Grundbuchgesetzes zu revidieren, d.h. ganz zu beseitigen. Es mag an dessen Stelle ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung eingeführt werden...».

Dieses Anliegen fand im Grossen Rat des Kantons Luzern rund 50 JAHRE SPÄTER Gehör⁷².

«Nach einer langen Leidensgeschichte»⁷³ konnte das Grundbuchamt Luzern-Land seinen Sitz nach Kriens verlegen. Zunächst bezog es provisorische Räume im Gemeindehaus, danach dislozierte es in die Villa Bleiche, wo auch das Amtsgericht untergebracht war.

4.2.16 Die Jahre 1947–1955

In den Jahren 1947–1955 ging die Grundbuchbereinigung nur gemächlich voran. Der Hauptgrund dafür war der schleppende Fortgang der amtlichen Vermessung. Beispielsweise im Tätigkeitsbericht für das Jahr 1948 monierte der Grundbuchinspektor: «Die Vermarkung und Vermessung von Müswangen und Hämikon haben vor mehr als 20 Jahren begonnen und sind heute noch nicht zu Ende geführt worden!!» Im Tätigkeitsbericht für das Jahr 1951 (S. 17) steht zu lesen: «Es stellten sich Schwierigkeiten ein, da das Vermessungswerk nicht vollständig nachgeführt war und noch Mutationen behandelt werden mussten. Auch liegen die Pläne für das Los II noch nicht vollständig vor.» Und im Tätigkeitsbericht für das Jahr 1952 wird ausgeführt (S. 4 f.): «Anlässlich der Behandlung des Rechenschaftsberichts des Obergerichtes beschloss der Grosse Rat ein Postulat, das die Beschleunigung der Grundbucheinführung im Kanton Luzern zum Gegenstand hat. Dabei wurde vollständig übersehen, dass die schleppende Art der Grundbuchvermessung die Hauptursache des langsamen Fortschreitens der Grundbucheinführung ist.»

⁷² Gemäss Gesetzesnovelle vom 14. Juni 1999 kann der Eintrag seit 1. September 1999 sofort erfolgen, wobei ein vorrangiges gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch vorgesehen ist (G 1999 245).

⁷³ Tätigkeitsbericht für das Jahr 1946, S. 9.

In diesen Jahren wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Buttisholz	1. November 1947	4	919
Fischbach	1. August 1951	3	411
Kriens	1. Juli 1954	19	2740
Marbach	1. August 1954	5	923

Im Jahr 1953 wurde die Grundbucheinführungsverordnung revidiert. Dabei wurde der Kostenverteiler mit Wirkung ab 1. April 1953 neu wie folgt festgelegt: Staat: 50 Prozent, Gemeinden: 30 Prozent, Grundeigentümer: 20 Prozent. Dadurch sollten die Gemeinden entlastet und die Grundbuchbereinigung gefördert werden.

Mit der Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuchs in der Gemeinde Kriens im Jahr 1954 war das Grundbuch im Amt Luzern-Land vollständig eingeführt. In der Volksabstimmung vom 24. Oktober 1954 wurde der bisherige Funktionär, Dr. Anton Süess, zum Grundbuchverwalter von Luzern-Land gewählt.

Mit der Inkraftsetzung von Kriens und der Beendigung der Protokollgeschäfte für diese Gemeinde waren die Aufgaben der Hypothekarkanzlei Kriens-Malters erfüllt. Nach der Schlusskontrolle durch den Inspektor wurden die Hypothekarprotokolle am 7. September 1954 dem Grundbuchamt Luzern-Land abgeliefert.

Die Grundbuchbereinigung Marbach wurde am 1. August 1954 abgeschlossen. Für 19 Grundstücke fanden sich gemäss einem Artikel im Entlebucher Anzeiger⁷⁴ in den Protokollen keine Eintragungen vor, weshalb diese nach erfolgter «amtlicher Auskündigung amtlich zugeschrieben» wurden⁷⁵. Zwei Käsereigenossenschaften und eine Alpengenossenschaft mussten gegründet werden. In acht Fällen musste eine Klagefrist angesetzt werden. Pfandtitel wurden total 2456 gelöscht und 1816 neue errichtet.

Angesichts der «Erhöhung der Lebenskosten» stellte Grundbuchverwalter Ludwig Vogel ein Gesuch um Erhöhung seiner Stundenentschädigung. Diese wurde mit Wirkung ab 1. Januar 1954 vom Regierungsrat auf 6 Franken erhöht.

4.2.17 Das Jahr 1956: Neuer Grundbuchinspektor per 1. September 1956

Im Jahr 1956 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Hämikon	1. März 1956	4	754
Müswangen	1. September 1956	3	484

⁷⁴ Vom Dezember 1954 betreffend Grundbuchbereinigung in Marbach.

⁷⁵ Ausserordentliche Ersitzung gemäss Art. 662 ZGB.

Damit war das eidgenössische Grundbuch unter der Amtszeit von GRUNDBUCHINSPEKTOR DR. PAUL VON MOOS (bis 31.8.1956) in 61 Gemeinden (linkes und rechtes Ufer der Stadt Luzern werden als eine Gemeinde gezählt) eingeführt worden. In folgenden weiteren 14 Gemeinden wurde an der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs gearbeitet: Mosen, Ruswil, Geuensee, Gunzwil, Rickenbach, Willisau-Stadt, Ettiswil, Nebikon, Alberswil, Menznau, Schötz, Zell, Entlebuch und Flüfli.

Als neuen Grundbuchinspektor wählte das Obergericht am 16. Mai 1956 den amtierenden Grundbuchverwalter von Luzern-Stadt, Herr Dr. Emil Zimmermann.

Er trat das Amt am 1. September 1956 an. Über die Amtszeit von Dr. Paul von Moos schreibt Zimmermann in seinem ersten Tätigkeitsbericht für das Jahr 1956:

«In der Berichtsperiode erfolgte erstmals ein Wechsel in der Person des Grundbuchinspektors, da Herr Dr. Paul von Moos auf den 31. August infolge Erreichens der Altersgrenze seinen Rücktritt nahm. Nach seinem im Jahr 1928 erfolgten Amtsantritt hat Herr Dr. von Moos die Vorarbeiten für die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern geschaffen. Unter seiner Leitung konnte im Verlaufe der Jahre das neue Grundbuch in 61 Gemeinden und Gemeindeteilen in Kraft gesetzt werden. Der Kanton Luzern steht damit in Bezug auf das Fortschreiten der Grundbuchanlage mit Baselstadt an der Spitze der Kantone. Auch die dahergigen Kosten konnten niedriger gehalten werden als in den übrigen Kantonen. In zahlreichen Inspektionen hat Herr Dr. von Moos die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen in ihrer Tätigkeit unterstützt, so dass die Einführung des Grundbuchs ohne nennenswerte Schwierigkeiten vor sich ging und auch nur vereinzelt Zivilrechtsstreitigkeiten angehoben wurden. In der Führung des Grundbuchs und des altrechtlichen Hypothekarprotokolls stand er den Grundbuchverwaltern, Hypothekarschreibern und Gemeinbeschreibern stets zur Seite und machte sie in vielen Konferenzen und Vorträgen mit den bestehenden Problemen vertraut. Der Demissionär hat sich durch sein verdienstvolles Wirken Dank und Anerkennung der Bürgerschaft gesichert.»

Als neuen Grundbuchverwalter von Luzern-Stadt (Nachfolger von Dr. Emil Zimmermann) wählte das Obergericht am 30. Juni 1956 Dr. Ferdinand Imbach, Rechtsanwalt in Luzern. Sein Amtsantritt erfolgte am 1. September 1956.

4.3 Die Zeit von 1956–1972

4.3.1 Die Jahre 1956–1963

Im April 1957 beschloss das Obergericht, die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen neu im öffentlich-rechtlichen Beamtenverhältnis zu ernennen. Dies hatte unter anderem zur Folge, dass diese in die kantonale Pensionskasse aufgenommen wurden. Im Juli 1957 wurde das Grundbuchinspektorat von der Zentralstrasse 28 an die Sempacherstrasse 6 verlegt, da die bisher benutzten Räume vom kantonalen Meliorationsamt beansprucht wurden. Anfang Oktober 1957 wurde das Grundbuchamt Sursee samt der Hypothekarkanzlei Willisau von Sempach nach Sursee in den 2. Stock der Luzerner Kantonalbank verlegt.

Mit der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs von Willisau-Stadt erfolgte im Jahr 1958 gleichzeitig die Loslösung des Grundbuchamtes Willisau vom Grundbuchamt Sursee

und die Schaffung einer selbstständigen Dienststelle in Willisau. Als Grundbuchverwalter von Willisau wurde am 27. Mai 1958 Hans Vonwil gewählt.

Auf Ende 1959 war das eidgenössische Grundbuch in 65 Gemeinden eingeführt. DIE ÄMTER LUZERN-STADT, LUZERN-LAND UND HOCHDORF WAREN DAMIT VOLLSTÄNDIG BEREINIGT. Erstmals wurden in den Jahren 1959 und 1960 die Grundbücher mikroverfilmt. Die Kosten betragen rund 10 000 Franken.

Im Jahr 1962 wurden die Büroräumlichkeiten des Grundbuchinspektors erneut verlegt, und zwar an die Bahnhofstrasse 12 in Luzern.

Am 22. Oktober 1963 setzte der Grosse Rat das Gesetz über die Abänderung des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Vereinfachung des Protokollsystems) in Kraft. Damit wurde das umständliche und zeitraubende altrechtliche Hypothekerverfahren wesentlich vereinfacht. Das Eigentum wird seither NICHT MEHR DURCH DIE GEMEINDERÄTLICHE FERTIGUNG, sondern durch die Eintragung im Handänderungsprotokoll der Hypothekarkanzlei übertragen. Das Gesetz trat am 1. März 1964 in Kraft.

In den Jahren 1956–1963 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden Gemeinden eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Willisau-Stadt	1. Juni 1958	4	517
Gunzwil	1. September 1958	7	1225
Mosen	1. Februar 1959	1	189
Ettiswil	1. Februar 1959	4	589
Geensee	1. April 1960	4	613
Ruswil	1. November 1960	11	1598
Alberswil	1. November 1960	2	241
Flühli	15. September 1961	11	1480 (+100 Triebrechte)
Rickenbach	1. April 1962	4	777

4.3.2 Die Jahre 1964–1971

Mit Botschaft vom 17. August 1964 beantragte der Regierungsrat dem Grossen Rat unter anderem die Revision von § 9 Grundbuchgesetz mit dem Ziel, dass inskünftig auch TEILGEBIETE VON GEMEINDEN eingeführt werden können. Diese Änderung war für den zügigen Fortgang der Grundbuchbereinigung sehr wichtig. Der Grosse Rat verabschiedete die Revision antragsgemäss am 25. Januar 1965.

Beim Grundbuchamt Hochdorf wechselte Ende 1965 der Grundbuchverwalter, weil F. Helfenstein in die Privatwirtschaft wechselte. Als Nachfolger wählten die Stimmberechtigten Dr. Josef Egli. Er trat sein Amt am 1. Januar 1966 an.

Die so genannten Einführungspläne waren für den weiteren Fortgang der Grundbuchbereinigung ebenfalls Gold wert. Der Grosse Rat stimmte am 27. Juni 1967 einem entsprechenden Dekret zu. So musste für die Grundbuchbereinigung nicht mehr der Abschluss der amtlichen Vermessung abgewartet werden.

Im Jahr 1968 wurde erstmals ein Teilgebiet einer Gemeinde eingeführt. Es betraf die Gemeinde KOTTWIL, in welcher die Landgrundstücke bereinigt waren, der Wald hingegen wegen der anstehenden Waldzusammenlegung zurückgestellt werden musste. Beim Grundbuchamt Luzern-Land trat am 31. Mai 1966 Dr. Anton Süess infolge Pensionierung von seinem Amt als Grundbuchverwalter zurück. Zu seinem Nachfolger wurde Dr. Alois Burri, Ebikon, gewählt.

Im Tätigkeitsbericht für das Jahr 1970 findet sich eine (sehr gewagte) PROGNOSE ÜBER DEN ZEITPUNKT DES ABSCHLUSSES der Grundbuchbereinigung. Der Grundbuchinspektor kam zum Schluss, dass die restlichen 27 Gemeinden voraussichtlich im Jahr 1982 bereinigt sein würden. Der genaue Zeitpunkt hänge von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Tätigkeit der Geometer und den ausserordentlichen Verhältnissen in der Dienstbarkeits- und Pfandrechtsbereinigung (Einzinsereien). Auch mache die Suche nach fähigen und geeigneten Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen grosse Schwierigkeiten, da häufig junge Anwärter mit Erfahrungen im Hypothekarwesen eine Dauerstelle dem Bereinigungsamt vorziehen würden⁷⁶.

Als erste Bereinigungsbeamtin des Kantons Luzern wurde im Jahr 1971 Frau Anneliese Frey vom Obergericht in «Eid und Pflicht genommen».

In den Jahren 1964–1971 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden Gemeinden bzw. Gemeindeteilen eingeführt:



Frl. Grundbuch-Bereinigungsbeamtin

Es scheint, dass sich die Frauen des Amtes Willisau in besonderer Weise für die öffentlichen Angelegenheiten interessieren. Bei den Grossratswahlen stellten sie auf einer Wahlliste die Spitzenkandidatin. In Zell amtiert die erste Gemeindefreischreiber-Substitutin, und ganz kürzlich hat der Amtsgerichtspräsident von Willisau ausser der ersten luzernischen Friedensrichterin auch die erste, durch das Obergericht gewählte Grundbuchbereinigungsbeamtin, nämlich Frl. Anneliese Frey, Schötz, in Eid und Pflicht genommen. A. Frey wird die dینگlichen Rechte der Gemeinde Egolzwil bereinigen und für die Anlage des eidgenössischen Grundbuches dieser Gemeinde besorgt sein. Zu dieser schönen Aufgabe wünschen wir ihr viel Glück und Erfolg.

Artikel «Vaterland»
vom 21. Juli 1971.

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Entlebuch	15. Mai 1965	10	1460
Menznau	1. August 1965	6	876
Schwarzenbach	1. November 1965	1	194
Knutwil	1. August 1966	5	619
Ufhusen	1. Juni 1967	4	597
Kottwil (Teil)	15. Dezember 1968	2	242
Nebikon	1. Dezember 1969	4	536
Buchs (Teil)	31. Dezember 1969	2	195
Wauwil	1. Mai 1970	4	556
Mauensee (Teil)	1. Mai 1970	2	290
Schötz	1. Juni 1971	6	973

⁷⁶ Tätigkeitsbericht für das Jahr 1970, S. 4 ff.

4.3.3 Das Jahr 1972: Neuer Grundbuchinspektor per 1. Juli 1972

Dr. Emil Zimmermann, der seit dem Jahre 1956 Grundbuchinspektor war, trat auf den 1. Juni 1972 in den Ruhestand. Im Tätigkeitsbericht für das Jahr 1972 schrieb sein Nachfolger Dr. Josef Egli:

«Der Demissionär begann seine Tätigkeit im Dienste der Öffentlichkeit nach dem Studium zunächst als Hypothekarschreiber in seinem heimatlichen Kreise, dem Hypothekarkreis Sempach. Später betraute ihn das Obergericht mit der Bereinigung der dinglichen Rechte und der Einführung des Grundbuchs in der Stadt Luzern. Als die Arbeiten für den linksufrigen Teil beendet waren, wählte ihn das Obergericht zum Grundbuchverwalter der Stadt Luzern. Als Grundbuchinspektor betreute Dr. Zimmermann vor allem die Grundbucheinführung im Kanton Luzern. Bei seinem Amtsantritt im Jahr 1956 war das Grundbuch in 62 Gemeinden und Gemeindeteilen in Kraft. Kurz vor seiner Demission konnte mit Schlierbach die Zahl der Gemeinden mit eidgenössischem Grundbuch auf 82 erhöht werden. In naher Zukunft werden weitere Gemeinden und Gemeindeteile folgen, in denen Beginn und ein grosser Teil der Bereinigungsarbeiten noch in die Amtszeit von Herrn Dr. Zimmermann fallen. Neben der Leitung der Grundbucheinführung besorgte der Demissionär mit grossem Erfolg die übrigen Bereiche der inspektoralen Tätigkeit, wie sie im Reglement vom 31. Dezember 1928 umschrieben sind. Dass seine Arbeit so erfolgreich war, lag zunächst einmal sicher am umfassenden Wissen Dr. Zimmermanns, dann aber vor allem auch an seiner Liebenswürdigkeit. Mit seinem gewinnenden Wesen verstand er es zum Beispiel, auch den «hartnäckigsten» Gemeinderat von der Notwendigkeit des «neuen Rechts» zu überzeugen.»

Zu seinem Nachfolger wählte das Obergericht DR. JOSEF EGLI, Grundbuchverwalter von Hochdorf. Er hatte im Jahr 1963 mit einer rechtsgeschichtlichen Abhandlung über den Erlösenwald doktriniert⁷⁷. Sein Amt als Grundbuchinspektor trat Egli am 1. Juni 1972 an. Er verlegte in der Folge den Sitz des Grundbuchinspektorats von Luzern nach Hochdorf an die Kleinwangenstrasse 16. Als neuer Grundbuchverwalter von Hochdorf wurde Bruno Sidler gewählt.

Im Jahr 1972 wurde das eidgenössische Grundbuch in der folgenden Gemeinde eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Schlierbach (Teil)	1. April 1972	2	288

Damit war das eidgenössische Grundbuch am Ende der Amtszeit von Grundbuchinspektor Zimmermann (1.6.1972) in 78 GEMEINDEN GANZ UND IN 4 GEMEINDEN TEILWEISE EINGEFÜHRT.

⁷⁷ Der Erlösenwald, Dissertation Freiburg, Hochdorf 1963. Ziel der Dissertation ist es, die Entwicklung und den Werdegang der bestehenden Rechtsverhältnisse am Erlösenwald im luzernischen Seetal aufzuzeigen.

4.4 Die Zeit von 1973–1983

4.4.1 1973–1982

Im Jahr 1973 erfuhr auch das Grundbuchamt Sursee einen Wechsel in der Leitung. Für den altershalber zurückgetretenen Dr. Josef Weber, wurde dessen Sohn, Dr. iur. Franz Weber, zum neuen Grundbuchverwalter gewählt. In den Jahren 1973–1983 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden Gemeinden bzw. Gemeindeteilen eingeführt:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände (teilweise geschätzt)	Grundstückzahl (teilweise geschätzt)
Wilihof (Teil)	1. September 1973	1	120
Willisau-Land (Teil)	1. September 1973	9	1386
Egolzwil (Teil)	1. Juli 1974	2	400
Werthenstein	15. April 1975	4	700
Büron	1. Dezember 1976	3	600
Zell	1. Dezember 1976	5	797
Triengen (Teil)	1. Dezember 1976	2	240
Schüpfheim (Teil)	1. Oktober 1977	15	1800
Uffikon	1. März 1979	3	365
Willisau-Land (Teil)	1. September 1979	3	500
Winikon	1. September 1979	2	335
Wilihof (Rest)	1. September 1979	1	20
Hergiswil (Teil)	1. Dezember 1979	2	423
Hasle	1. Dezember 1980	6	1124
Willisau-Land (Teil)	1. Dezember 1980	3	500
Escholzmatt (Teil)	1. Januar 1982	2	300
Luthern (Teil)	1. Januar 1982	2	350

Eine der grössten Bereinigungsgemeinden in diesem Zeitabschnitt war Schüpfheim. Die Grundbuchbereinigung war hier durch Robert Studer, Schüpfheim, am 1. Mai 1962 in Angriff genommen worden. Seinem Abschlussbericht ist zu entnehmen, dass die Bereinigung bis 1974 vollamtlich und von 1975 bis 1985 nebenamtlich erfolgte. Für die Plangebiete Nrn. 1–40 konnte das Grundbuch am 1. Oktober 1977 in Kraft gesetzt werden und auf den 1. Juni 1985 für die Plangebiete Nrn. 41 und 42 (Gebiet der freiwilligen Güter- und Waldzusammenlegung im Fontannegebiet). Das Bereinigungsergebnis ist in 1104 Bereinigungsheften, eingebunden in 22 Bänden, festgehalten. Die Ergebnisse der Bereinigung wurden handschriftlich in 16 grossen Grundbuch-Hauptbüchern eingetragen (alles inkl. Gebiet Fontanne). Die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen brachte eine gewaltige Arbeit mit sich, und Bestreitungen von angemeldeten Rechten erforderten oft langwierige Einigungsverhandlungen. Grösstenteils konnte dabei eine Einigung erzielt werden. Klagefrist wurde nur in acht Fällen angesetzt. Der Rechtsstreit wurde in vier Fällen angehoben und durch Urteil des Amtsgerichts erledigt. Bei der Pfandrechtsbereinigung wurden insgesamt 5928 alte Pfandrechte

(Verschreibungen, Gülten und Schuldbriefe) kassiert und an deren Stelle 3588 neue Schuldbriefe errichtet. Damit verschwanden die sehr zahlreichen und oft äusserst komplizierten Einzinsereien und die auf den Liegenschaften haftenden Zehntkapitalien zugunsten der Kirchengemeinden Schüpfheim, Entlebuch, Escholzmatt und Hasle.

Erst nach Abschluss der Grundbuchbereinigung HASLE wirbelte ein angebliches Wasserbezugsrecht in Heiligkreuz Staub auf. Nachdem der Schweizerische Beobachter unter dem Titel «Heiliges Wasser, weltlicher Geist» der Pflugschaft Heiligkreuz vorgeworfen hatte, sie missachte die klaren Rechte eines Bergbauern, konterte der Entlebucher Anzeiger mit einem ausführlichen Artikel. Darin wurde unter anderem auf das Grundbuch und die Grundbuchbereinigung Bezug genommen und festgestellt, dass das geltend gemachte Wasserbezugsrecht weder während des Bereinigungsverfahrens an sich noch während der anschliessenden zweijährigen Frist je geltend gemacht und angemeldet worden sei. Nach diesem Termin gelte jedoch, was geregelt sei. Darum sei die Rechtssicherheit des Grundbuchs so wichtig⁷⁸. Dem ist nichts beizufügen.

4.4.2 Das Jahr 1983: Neuer Grundbuchinspektor per 1. Juli 1983

Auf den 1. Juli 1983 demissionierte Grundbuchinspektor Dr. Josef Egli infolge seiner Wahl zum Regierungsrat des Kantons Luzern. In seine Amtszeit fielen noch folgende Grundbucheinführungen:

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände (teilweise geschätzt)	Grundstückzahl (teilweise geschätzt)
Altishofen (Teil)	1. Juli 1983	2	410
Egolzwil (Rest)	1. Juli 1983	3	500
Schlierbach (Rest)	1. Juli 1983	1	70

Damit war das eidgenössische Grundbuch am Ende der Amtszeit von Grundbuchinspektor Egli (1.7.1983) in 87 Gemeinden ganz und in 10 Gemeinden teilweise eingeführt.

Zu seinem Nachfolger wählte das Obergericht Dr. Alois Burri, bisher Grundbuchverwalter von Luzern-Land. Er hat über die öffentliche Beurkundung nach luzernischem Recht dissertiert.

4.5 Die Zeit von 1983–1996

4.5.1 1983–1996

Dr. Alois Burri trat sein Amt am 1. Juli 1983 an. In den Jahren 1983–1996 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden Gemeinden, bzw. Gemeindeteilen eingeführt (siehe Tabelle nächste Seite oben):

Damit war das eidgenössische Grundbuch am Ende der Amtszeit von Grundbuchinspektor Dr. Burri (31. Dezember 1996) in 97 Gemeinden ganz und in 10 Gemeinden teilweise eingeführt.

⁷⁸ Ausgabe vom Freitag, 9. Januar 1987, S. 6 und 7.

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände (teilweise geschätzt)	Grundstückzahl (teilweise geschätzt)
Hergiswil (Teil)	1. März 1984	1	168
Roggliwil (Teil)	1. März 1984	3	343
Willisau-Land (Rest)	1. März 1984	3	400
Buchs (Rest)	1. Juni 1984	1	70
Kulmerau	15. Februar 1985	3	311
Schüpfheim (Rest)	1. Juni 1985	1	175
Altishofen (Rest)	1. Dezember 1987	1	90
Luthern (Teil)	1. Dezember 1987	2	200
Triengen (Teil)	1. Dezember 1988	4	840
Langnau (Teil)	15. Juli 1989	3	438
Roggliwil (Rest)	15. Juli 1989	1	20
Romoos (Teil)	15. August 1989	3	293
Altbüron (Teil)	1. November 1989	2	205
Reiden (Teil)	1. April 1990	3	368
Dagmersellen (Teil)	1. September 1990	4	731
Reiden (Teil)	15. Januar 1991	2	297
Wikon (Teil)	15. Januar 1991	3	643
Hergiswil (Rest)	15. Dezember 1991	2	248
Triengen (Rest)	15. Dezember 1991	1	16
Escholzmatt (Teil)	1. Dezember 1992	2	201
Pfaffnau (Teil)	15. August 1993	3	352
Dagmersellen (Rest)	1. März 1994	3	565
Wikon (Rest)	15. Januar 1995	2	433
Escholzmatt (Teil)	15. April 1995	2	251
Luthern (Teil)	15. Mai 1995	2	200 (zirka)
Reiden (Teil)	1. Januar 1996	4	624
Luthern (Teil)	1. Mai 1996	1	142
Gettnau (Teil)	15. Dezember 1996	3	400
Luthern (Teil)	1. Januar 1997	1	65

4.5.2 Besondere Meilensteine

In der Amtszeit von Dr. Alois Burri wurden die grossen Gemeinden Willisau-Land, Schüpfheim, Dagmersellen, Hergiswil und Triengen abgeschlossen. Vor allem in der Gemeinde Triengen mussten dabei verschiedene Streitfälle gelöst werden.

4.5.3 Das Jahr 1997: Neuer Grundbuchinspektor per 1. Februar 1997

Auf Ende 1996 trat Dr. Alois Burri in den Ruhestand. Als Nachfolger wählte das Obergericht lic. iur. Robert Thalmann, bisher Amtsrichter beim Amtsgericht Luzern-Land. Er trat das Amt am 1. Februar 1997 an.



11. Dezember 1996: Alois Burri mit «seinen» Reinigungsbeamten und Reinigungsbeamtinnen, von links: Moritz Müller, Hanspeter Schmid, Hans Bättig, Rosmarie Koller, Alois Burri, Margrith Gut, Thomas Kaufmann, Clau Derungs.

4.6 Die Zeit von 1997–2004

4.6.1 Eingeführte Gebiete in den Jahren 1997–2004

In den Jahren 1997–2004 wurde das eidgenössische Grundbuch in folgenden Gemeinden, bzw. Gemeindeteilen eingeführt (siehe Tabelle nächste Seite oben):

4.6.2 Besondere Meilensteine

Am 15. September 2003 konnte die Gemeinde PFAFFNAU abgeschlossen werden. Durch Anordnung der Justizkommission vom 26. Juli 1971 war die Aufnahme der Arbeiten beschlossen worden, und im Jahr 1972 fand dann die Bereinigung ihren Anfang im Dorfgebiet und im Ortsteil St. Urban. Rund 1250 Liegenschaften und 140 Stockwerkeinheiten wurden ins eidgenössische Grundbuch aufgenommen, und in 770 Bereinigungsheften sind die Resultate der Grundbuchbereinigung vorzufinden. Knapp 3000 Grundpfandtitel wurden gelöscht und durch rund 650 neue Titel ersetzt. Die ältesten Gülten, welche kassiert wurden, datierten um das Jahr 1600. Die Grösse der Zehnten-Ablösungssumme betrug im Durchschnitt ca. 200 Franken. Auf 31 Grundbuchplänen sind die Grenzen und Kulturarten der einzelnen Grundstücke dargestellt und beschrieben. Die Korporationsgemeinde Pfaffnau als grösste Eigentümerin der Gemeinde Pfaffnau ist heute im Besitz von total 32 Liegenschaften mit einer Gesamt-Grundstückfläche von 304 ha 28 a 57 m² (rund 3 km²) – ein erstaunlicher Anteil bei einer Gesamtfläche der Gemeinde Pfaffnau von 17,6 km². Vom Kloster St. Urban im Westen bis zur Liegenschaft Tannbach im Osten sind sämtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vor-

Gemeinde	Datum Inkrafttreten	Anzahl Bände	Grundstückzahl
Romoos (Teil)	1. Juli 1997	2	186
Reiden (Teil)	1. Juli 1997	2 (zirka)	176
Gettnau (Rest)	1. November 1997	1	100
Pfaffnau (Teil)	1. November 1998	EDV-Grundbuch	280
Langnau (Rest)	20. Dezember 1998	EDV-Grundbuch	240
Escholzmatt (Teil)	1. März 1999	EDV-Grundbuch	261
Romoos (Rest)	1. März 1999	EDV-Grundbuch	4
Kottwil (Rest)	1. August 1999	EDV-Grundbuch	87
Escholzmatt (Teil)	15. April 2000	EDV-Grundbuch	125
Luthern (Rest)	15. Juli 2000	EDV-Grundbuch	95
Mauensee (Rest)	1. Oktober 2000	1 ⁷⁹	68
Pfaffnau (Teil)	1. Oktober 2000	EDV-Grundbuch	255
Altbüron (Rest)	1. Juni 2001	EDV-Grundbuch	286
Escholzmatt (Teil)	1. Oktober 2001	EDV-Grundbuch	268
Escholzmatt (Teil)	15. Juli 2002	EDV-Grundbuch	259
Pfaffnau (Teil)	1. November 2002	EDV-Grundbuch	201
Pfaffnau (Rest)	15. September 2003	EDV-Grundbuch	167
Escholzmatt (Rest)	27. Oktober 2003	EDV-Grundbuch	470
Reiden (Rest)	15. Juni 2004	EDV-Grundbuch	533

und Anmerkungen sowie Grundpfandrechte bereinigt worden. Auch zahlreiche, zum Teil bedeutsame Rechtsfragen waren zu klären, so die Ablösung der so genannten Schulservitut (vgl. hinten). Die Einführung erfolgte planweise in insgesamt fünf Etappen.

Ein weiterer grosser Meilenstein folgte mit dem Abschluss der Gemeinde ESCHOLZMATT. Die Grundbuchbereinigung hatte hier ebenfalls über 30 Jahre gedauert. Am 27. Oktober 2003 konnte schliesslich das Grundbuch für die letzten rund 470 Grundstücke in Kraft gesetzt werden. Diese Gemeinde war wohl die schwierigste überhaupt im Kanton. Der verantwortliche Bereinigungsbeamte Moritz Müller hat über die Bereinigungsarbeiten in der Gemeinde Escholzmatt einen ausführlichen Schlussbericht erstellt. Dieser ist im Anhang (exemplarisch für die Arbeit der Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen) wörtlich wiedergegeben.

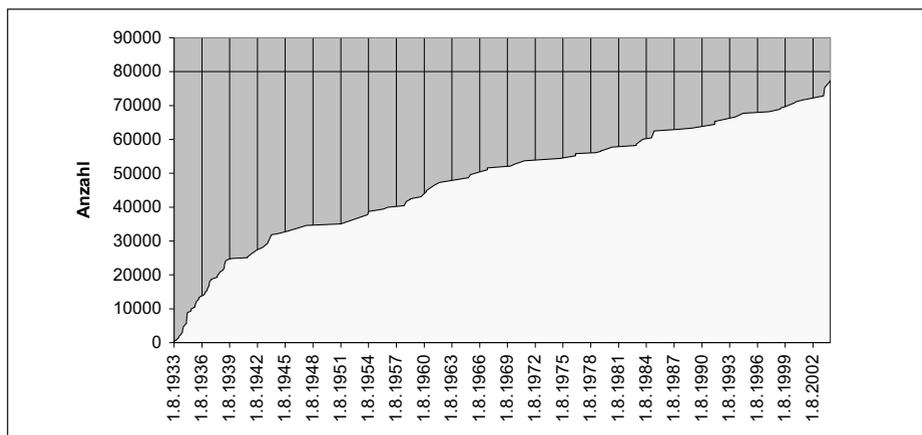
4.6.3 Reiden – die letzte Etappe im Jahr 2004

Am 15. Juni 2004 war es soweit: Die letzten 533 Grundstücke der Gemeinde Reiden (Land und Wald) konnten eingeführt werden. Die Grundbuchbereinigung war hier im Jahr 1997 für das Wald- und Landgebiet bis zum Abschluss der Waldzusammenlegung sistiert worden. Nachdem diese Ende 2001 im Hypothekarprotokoll eingetragen war, begann die Grundbuchbereinigung für die erwähnten Gebiete.

⁷⁹ Mauensee war die letzte Gemeinde des Amtes Sursee. Das EDV-Grundbuch war am 1. Oktober 2000 für Mauensee noch nicht gestartet worden. Daher und weil es sich um wenige Grundstücke handelte, erfolgte die Anlage des eigenössischen Grundbuchs noch im Papiergrundbuch.

5 Bemerkungen zur Gesamtstatistik

In den Anhängen V und VI finden sich die detaillierten statistischen Angaben zu allen 107 Gemeinden. Nebst dem Beginn und dem Ende der Bereinigung, den Namen der beteiligten Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen sind darin die Anzahl der bereinigten Grundstücke, die Anzahl der angelegten Bereinigungshefte, die Kosten sowie die Angaben zu den Pfandrechten enthalten. Total wurden in 35 000 Bereinigungsheften rund 77 000 Grundstücke bereinigt. Für rund die Hälfte der Grundstücke wurde in den Jahren 1933 bis 1953 das eidgenössische Grundbuch in Kraft gesetzt:



Bei den Pfandrechten wurden 243 000 Titel kassiert (= gelöscht). Rund 153 000 Pfandrechte (Schuldbriefe) wurden neu errichtet, und gut 42 000 Pfandrechte wurden korrigiert.

Erstaunlich ist, dass nur sehr wenige Zivilprozesse (39) geführt werden mussten. Dies ist Ausfluss der Tatsache, dass erst als Ultima Ratio überhaupt Fristen angesetzt wurden, nachdem eine vergleichsweise Erledigung der Streitsache aussichtslos erschien.

Die Kostenverteiler sind von Gesetzes wegen durch die Gemeinden zu erstellen. Einige Gemeinden haben die entsprechende Abrechnung nicht, bzw. noch nicht erstellt. Noch nicht erstellt sind die Abrechnungen in den Gemeinden Escholzmatt und Pfaffnau. In diesen beiden Gemeinden wurden auch keine Zwischenabrechnungen erstellt. Ausstehend sind sodann die Kostenverteiler für die letzten Teilgebiete der Gemeinden Luthern und Reiden. Bei den eingesetzten Kosten sind die Eigenleistungen des Staates Luzern (vor allem Besoldung und Infrastruktur für den Grundbuchinspektor) und der Gemeinden (Büromieten usw.) wie auch der beträchtliche Aufwand des Obergerichtes im Zusammenhang mit der Grundbucheinführung nicht inbegriffen. Ohne diese Aufwände betragen die Kosten der Grundbuchbereinigung rund 20 Millionen Franken.

6 Grundbuchbereinigung und EDV-Grundbuch

6.1 Bereinigungshefte wurden beibehalten

Von 1996 bis Ende 2002 wurde im Kanton Luzern das EDV-Grundbuch eingeführt. Der im Internet publizierte Abschlussbericht aus dem Jahr 2003 (siehe www.grundbuch.lu.ch) gibt detailliert über deren Einführung Aufschluss. Im Gegensatz etwa zum Kanton Zug wurde der im Bereinigungsheft eingetragene Altbestand im Kanton Luzern nicht ins EDV-Grundbuch übernommen. Der Aufwand für diese (zusätzliche) Datenerfassung wäre beträchtlich gewesen und hätte wohl eine Zentralisierung der Grundbuchbereinigung zur Folge gehabt. So erfolgte die Grundbuchbereinigung – selbstverständlich unterstützt mit modernster Technologie – bis zu deren Abschluss im Jahr 2004 im alt bewährten Bereinigungsheft. Dieses Vorgehen hat sich auch rückblickend als richtig erwiesen.

6.2 Grundbuchanlage direkt ins EDV-Grundbuch

Bei Beendigung der Grundbuchbereinigung einer Gemeinde oder eines Gemeindeteils wurden jeweils die Grundbuchdaten vom Bereinigungsheft ins Papiergrundbuch übertragen (Anlage des eidgenössischen Grundbuchs). Der Grundbuchinspektor kontrollierte (konfrontierte) dabei, ob die Einträge im Grundbuch korrekt waren. Ab dem Jahr 1997 erfolgte die Anlage des Grundbuchs nicht mehr auf Papier, sondern direkt vom Bereinigungsheft ins EDV-Grundbuch. Auf diese Weise wurden rund 3500 Grundstücke ins eidgenössische Grundbuch aufgenommen.

7 Besondere Themen

7.1 Vorbemerkungen

Bei der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern mussten viele, zum Teil komplexe Themen bearbeitet und einer Lösung zugeführt werden. Auf einige historisch und rechtlich interessante Fragestellungen wird im Folgenden eingegangen.

7.2 Die Triebrechte in der Gemeinde Flühli

7.2.1 Inhalt

Bei den Triebrechten (korrekt Triebrechte, nicht Treibrechte) handelt es sich um Sömmerungsrechte für Vieh. In anderen Kantonen werden sie auch als Kuhrechte, Kuhstoosrechte oder Seyrechte (Kanton Bern) bezeichnet. Der Kanton Bern führt für diese ein eigenes kantonales Register, das so genannte «Seybuch». Diesbezüglich besteht eine spezielle Gesetzgebung⁸⁰. Am ehesten lässt sich das Sömmerungsrecht mit dem Eigentum an einer (papierlosen) Aktie an einer Gesellschaft vergleichen, die Eigentümerin einer Alp ist. Die Triebrechte sind als eigene Grundstücke im Grundbuch aufgenommen.

7.2.2 Betroffene Liegenschaften und Grundstücke

Betroffen sind heute die Weidgenossenschaften Rischli-Salwiden, Steibödeli und Junkholz-Mittlistgfäl, alle in der Gemeinde Flühli.

Der Weidgenossenschaft RISCHLI-SALWIDEN gehören die Liegenschaften Nrn. 960, 1005, 1053, 1055 sowie 1461 mit einer Gesamtfläche von rund 280 ha Land und Wald. An diesen Liegenschaften bestehen $149 \frac{3}{4}$ Triebrechte, aus denen total 34 Grundstücke gebildet sind (Grundstücke Nrn. 2028–2060, 2101, Grundbuch Flühli).

Die Weidgenossenschaft STEIBÖDELI ist Eigentümerin der Liegenschaften Nrn. 687, 2514 und 2515 mit einer Gesamtfläche von rund 116 ha Land und Wald. An diesen Liegenschaften bestehen $88 \frac{1}{2}$ Triebrechte, aus denen total 27 Grundstücke gebildet sind (Grundstücke Nrn. 2001–2027, Grundbuch Flühli).

Die Weidgenossenschaft JUNKHOLZ-MITTLISTGFÄL ist Eigentümerin der Liegenschaften Nrn. 808 und 1188 mit einer Gesamtfläche von rund 147 ha Land und Wald. An diesen Liegenschaften bestehen $96 \frac{1}{4}$ Triebrechte, aus denen total 40 Grundstücke gebildet sind (Grundstücke Nrn. 2061–2100, Grundbuch Flühli).

⁸⁰ Vgl. Niklaus Jean-Luc, Die Geschichte des Grundbuchs im Kanton Bern, Bern 1999, S. 64 und 65; Jürg Flück, Das bernische Seybuch und seine Informatisierung, Der bernische Notar, 2003, S. 2 ff.

Im KRAGENBERG bestehen heute keine im eidgenössischen Grundbuch eingetragenen Triebrechte mehr. Die beteiligten Grundstücke sind im Eigentum der Längenhochwald-Genossenschaft Flühli (Abteilung Kragen) und werden direkt von deren Mitgliedern genutzt.

7.2.3 Historisches

Grundbuchinspektor Dr. Paul von Moos verfasste am 31. August 1946 anlässlich der Grundbuchbereinigung Schüpheim ein ausführliches Gutachten über die Hochwaldrechte. Darin wurde auch deren geschichtliche Seite sowie die Entstehung der Triebrechte beleuchtet⁸¹.

Seinen Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Talgemeinde Entlebuch und mit ihr der gesamte Entlebucher Hochwald (Land und Wald) im Jahr 1405 vom Hause Österreich an die Stadt Luzern kamen. Der Hochwald wurde im Jahr 1514 von der Stadt Luzern den Landsleuten des Entlebuchs zur Nutzung überlassen. Die Nutzung des Hochwaldes bestand dabei vor allem im Auftrieb von Vieh in die Hochwaldweiden, Nutzung von Mäheland und Wäldern.

Im Jahr 1807 kam das ganze Hochwaldgebiet der Einwohnergemeinde Schüpheim-Flühli zur Verteilung. Die Anteile im Weide- und Auftriebsgebiet wurden naturgemäss nicht einzeln genutzt. Vielmehr taten sich die Landsleute (Hochwaldgenossen) zusammen und nutzten diese gemeinsam. Der Anteil der Genossen am gemeinsamen Gebiet ergab sich aus den Anteilsrechten am Hochwald. Dieses Anteilsrecht ist das Triebrecht.

Es lag nahe, dass Korporationsbürger, die in der gleichen Gegend ihre Triebrechte hatten, sich zu einer Genossenschaft zusammenschlossen, gemeinsam einen Hirten wählten und einem «mitgenössigen Landsmann» die Aufsicht und Rechnungsführung übertrugen. Diesen nannte man von alters her den Hochwaldvogt. Grössere Genossenschaften haben nicht nur einen Hochwaldvogt, sondern eine aus mehreren Mitgliedern bestehende Verwaltungsbehörde, die Hochwaldkommission. Im heutigen Gemeindegebiet Flühli entstanden so die Hochwaldgenossenschaften Steibödeli, Kragenberg, Rischli-Salwidlen und Junkholz-Mittlistgfäl⁸².

Die Hochwaldgenossenschaften entstanden nicht etwa aus den 1831 neu geschaffenen Korporationsgemeinden, sondern sind privatrechtliche Gebilde im Sinn von Art. 59 Abs. 3 ZGB. Die Mitgliedschaft zur Genossenschaft ist keine rein persönliche, sondern beruht auf sachenrechtlicher Grundlage. Sie ist mit dem Triebrecht untrennbar verbunden⁸³.

7.2.4 Behandlung der Triebrechte in der Grundbuchbereinigung

Die Triebrechte als Nutzungsrechte erhielten im Verlauf der Zeit eine grundstücksgleiche Form. Sie wurden seit jeher veräussert und verpfändet wie Liegenschaften. Die Triebrechte wurden daher von Grundbuchinspektor Dr. Paul von Moos als selbständige und dauernde Rechte qualifiziert und im Jahr 1961 als eigene Blätter ins eidgenössische Grundbuch aufgenommen.

⁸¹ Rechtsgutachten über die Hochwaldrechte in den Korporationsgemeinden Schüpheim und Flühli von Dr. Paul von Moos, Luzern, 31. August 1946.

⁸² Vgl. Heimatkunde Flühli, Band 1, Gedenkschrift zur Jahrhundertfeier des Bestehens der politischen Gemeinde Flühli, 1836–1936, S. 175 ff.

⁸³ Gutachten, S. 21 f.; vgl. auch Heimatkunde Flühli, Band 1, S. 175

Im Papiergrundbuch wurde unter der Beschreibung des Grundstückes eingetragen (beispielsweise bei Grundstück Nr. 2039):

«SELBSTSTÄNDIGES UND DAUERNDEN RECHT» 1¼ Triebrechte an den Grundstücken Nrn. 960, 1005, 1053, 1055, 1461.»

Die entsprechende Anmerkung lautet: «Mitglied der Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden».

7.2.5 Aufnahme der Triebrechte ins EDV-Grundbuch

Die Überführung der bestehenden Einträge ins EDV-Grundbuch (Einführung im Amt Entlebuch ab 1998) durfte grundsätzlich keine Änderung der bestehenden Einträge zur Folge haben. Allerdings stellte der damalige Vorsteher des eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht, Manuel Müller, mit Schreiben vom 7. Januar 1998 fest, dass es sich bei den Triebrechten um ALTRECHTLICHE RECHTSINSTITUTE handle, die weder als Liegenschaften noch als selbstständig und dauernde Rechte nach ZGB qualifiziert werden könnten.

Grundbuchverwalter und Grundbuchinspektor kamen daher – entsprechend den Ausführungen von Manuel Müller – überein, folgenden Beschrieb der «Triebrechts-Grundstücke» im EDV-Grundbuch aufzunehmen (beispielsweise bei Grundstück Nr. 2039): «kantonalrechtliche Institution: 1¼ Triebrechte an den Grundstücken Nrn. 960, 1005, 1053, 1055 und 1461»,

Als Führungsart wurde im EDV-Grundbuch statt «eidgenössisch» «kantonal» gewählt.

Zudem wurden auf allen betroffenen Genossenschaftsgrundstücken folgende Anmerkungen eingetragen (z. B. betreffend Grundstück Nr. 960):

«Triebrecht (kantonalrechtliche Institution): 149 ¼ Triebrechte Nrn. 2028–2060 & 2101 gemäss rev. Statuten der Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden vom 28. April 1997»

7.2.6 Schaffung einer gesetzlichen Grundlage

Gemäss dem bereits erwähnten Schreiben vom 7. Januar 1998 sind die Triebrechte kantonalrechtliche Institute. Für die Führung des entsprechenden kantonalen Registers ist daher eine ausdrückliche gesetzliche Regelung nötig. Eine solche fehlt heute. Beispielsweise bei der Gesamtrevision des Grundbuchgesetzes wird sich Gelegenheit bieten, dies nachzuholen.

7.3 Die Grabrechte in der Stadt Luzern

7.3.1 Inhalt

Das Grabrecht oder Begräbnisrecht ist ein übertragbares und vererbliches Recht an einem bestimmten Grab. Es handelt sich um ein Recht zur Benützung eines fremden Bodens zu einem bestimmten Zweck, nämlich zum Zweck der Bestattung. Im eidgenössischen Grundbuch – sowohl im Papier- wie im EDV-Grundbuch – sind die Grabrechte als Personaldienstbarkeiten eingetragen, wobei diese aus Praktikabilitätsgründen nummeriert wurden (Begräbnisrecht Nr. 1 usw.).

7.3.2 Betroffene Liegenschaften und Dienstbarkeiten

Betroffen sind die folgenden, dem Kollegiatstift St. Leodegar im Hof gehörenden Grundstücke (Grundbuch Luzern, rechtes Ufer):

Grundstück-Nummer	Gräber-Nummer	Fläche in m ²
666	1 - 18	1077
667	19 - 190	3225
658	191 - 271	543
664	272 - 405	3047

Es finden nur wenige «Handänderungen» statt. Da diese meistens durch Erbgang erfolgen, ist der wirtschaftliche Wert eines Grabrechtes schwer bezifferbar. Dieser dürfte aber sicher einige Tausend Franken oder mehr betragen.



Gräberhalle Hofkirche Luzern.

7.3.3 Historisches

Am Ostertag des Jahres 1633 schoss Dachdecker Peter Steiner mit der Flinte nach Dohlen und steckte damit das Türmchen der Hofkirche in Brand. Kirche und Türme fingen Feuer, die Flammen schlugen auf den Kreuzgang über und erfassten auch die umstehenden Chor-

herrenhäuser. Nach dem Brand begann der Wiederaufbau, und es entstanden die Gräberhallen, in denen bis auf den heutigen Tag zumeist Angehörige alter Luzerner Familien (von Segesser; von Moos; Mayr von Baldegg usw.) bestattet werden. Einem Ratsprotokoll aus dem Jahr 1639 ist zu entnehmen, dass eine gewisse Anzahl von Gräbern den Herren «Räth und Hundert» zugewiesen worden sind, da sich das regierende Luzerner Patriziat stark für den Wiederaufbau der Hofkirche eingesetzt hatte.

Aus diesem 370 Jahre alten Beschluss ergibt sich übrigens auch die Pflicht der Einwohnergemeinde Luzern, die Gräberhallen in Ordnung zu halten. Selbst zwei juristische Expertisen konnten die Stadt Luzern nicht von dieser (teuren) Verpflichtung befreien.

Im Verlauf der Jahrhunderte wurden die Friedhofhallen bis auf den letzten Platz mit Grabstätten belegt. Heute sind es insgesamt 410 Hallengräber, von denen einige dem Stift und der Einwohnergemeinde Luzern, die meisten aber Privatpersonen und deren Familien gehören. Viele Grabrechte wechselten im Verlauf der Zeit durch Veräusserung den Stamm, dem sie verliehen worden waren. Weder das Stift noch die Einwohnergemeinde haben der rechtsgeschäftlichen Übertragung widersprochen⁸⁴.

7.3.4 Behandlung der Grabrechte in der Grundbuchbereinigung

Das eidgenössische Grundbuch für das rechte Ufer der Stadt Luzern wurde zwar auf den 1. Februar 1944 in Kraft gesetzt; hingegen waren sowohl das Eigentum am Friedhof im Hof wie auch die Rechtsnatur der Gräberrechte noch umstritten. Das erste Problem wurde im Jahr 1946 gelöst.

Bei den Grabrechten einigte man sich in den meisten Fällen mit den Berechtigten darauf, diese als Personaldienstbarkeiten ins eidgenössische Grundbuch zu überführen. Speziell ist, dass dabei ein in einem Ordner geführtes Verzeichnis aller Grabrechte angelegt wurde. Im Hauptbuchblatt der belasteten Grundstücke wurde unter der Rubrik Dienstbarkeiten und Grundlagen folgender Wortlaut eingetragen:

«Übertragbares und vererbliches Begräbnisrecht an den Gräbern Nr. xx, ..., gemäss Spezialbeleg, z. G. der darin namentlich aufgeführten Berechtigten.»

In der bereits erwähnten Maxime X Nr. 471 äusserte sich das Obergericht mit Urteil vom 21. November 1957 abschliessend über die RECHTSNATUR DER GRÄBERRECHTE. Das Obergericht entschied, dass es sich bei den Grabrechten um irreguläre Personaldienstbarkeiten im Sinn von Art. 781 ZGB handle⁸⁵.

Unbestritten war, dass die Grabrechte als VERERBLICHE Rechte zu betrachten sind. Als vererbliche Rechte waren sie gemäss Ratsprotokoll vom Jahr 1639 verliehen und während mehr als drei Jahrhunderten ausgeübt worden⁸⁶. Für die Frage der Übertragbarkeit erachtete das Obergericht die Tatsache als massgebend, dass die meisten Grabrechte jedenfalls seit dem 19. Jahrhundert Gegenstand des Handels waren, ohne dass das Stift oder die Stadt je widersprochen hätten. Daraus leitete das Obergericht die Vermutung ab, dass die Grabrechte

⁸⁴ Vgl. Max. X Nr. 471.

⁸⁵ Vgl. dazu auch Liver, Berner Kommentar, Einleitung zu Art. 730 ff., N. 124.

⁸⁶ Max. X Nr. 471, S. 360.

GRUNDSÄTZLICH ÜBERTRAGBAR seien. Diese Vermutung könne jedoch durch den Beweis zerstört werden, dass ein Grabrecht seit der Verleihung im Jahr 1639 bis auf den heutigen Tag im Besitz der gleichen Familie geblieben sei. Diesfalls könne nicht angenommen werden, dass je eine abweichende Vereinbarung im Sinn von Art. 781 Abs. 2 ZGB getroffen worden sei. Im zu beurteilenden Prozess war weder behauptet noch bewiesen worden, dass die streitgegenständlichen Grabrechte im Besitz der gleichen Familie geblieben waren. Die Klage wurde daher abgewiesen. Weitere Prozesse wurden in der Folge – soweit bekannt – nicht mehr geführt.



Grab von Ludwig Pfyffer von Altishofen.

7.3.5 Aufnahme der Grabrechte ins EDV-Grundbuch

Mit der Einführung des EDV-Grundbuchs in den Jahren 1999/2000 beim Grundbuchamt Luzern-Stadt wurden für die Grabrechte spezielle Dienstbarkeitsstichworte geschaffen. Diese erlaubten es, die Grabrechte – wie im Verzeichnis, das in Papierform geführte wurde – von Nrn. 1–410 zu nummerieren.

Die Stichworte der auf den dienstbarkeitsbelasteten Grundstücken eingetragenen Personalien (beispielsweise bei Grabrecht Nr. 196) lauten:

«Begräbnisrecht (übertragbar und vererblich) an Grab Nr. 196» z. G. Fischerbruderschaft Luzern, Grabberechtigte gemäss Beleg.

Da die «Eigentümerwechsel» dem Grundbuchamt vielfach nicht gemeldet werden, sind als berechnete Personen teilweise Erbengemeinschaften oder Personen eingetragen, die längst nicht mehr existieren. Bei der Datenersterfassung EDV-Grundbuch wurde darauf

verzichtet, die einzelnen Mitglieder von Erbengemeinschaften herauszufinden und ins Grundbuch aufzunehmen. Dies wäre – soweit überhaupt möglich – mit sehr grossem Aufwand verbunden gewesen.

7.4 Die Luzerner Gült (Altgült)

7.4.1 Ausgangslage

In den Grundbüchern des Kantons Luzern sind noch heute zahlreiche Luzerner Gülten eingetragen. Dies ist vor allem in der Stadt Luzern der Fall. Dort waren am 1. Juni 1998 auf 519 Grundstücken total 8613 Altgülden registriert. Einzelne Altgülden sind aber auch in den Grundbüchern der Ämter Hochdorf und Luzern-Land vorzufinden. Die im eidgenössischen Grundbuch eingetragenen Altgülden stammen vornehmlich aus den Jahren von 1870 bis 1912. Offenbar wurden selbst nach 1912 noch vereinzelt (wohl aus Unkenntnis der Rechtslage) Altgülden errichtet. In der Spalte Grundpfandrechte war im Papiergrundbuch unter «Art» der Begriff «a.Gült» (Altgült) eingetragen.

Die altrechtlichen Titel wurden bei der Grundbuchbereinigung in den 30er- und 40er-Jahren des 20. Jahrhunderts deshalb nicht in Schuldbriefe umgewandelt, weil sie dem Schuldbrief des ZGB sehr ähnlich waren und weil man es daher nicht für nötig hielt, diese zu kassieren und an deren Stelle (mit hohem Aufwand) neue Schuldbriefe des ZGB auszufertigen⁸⁷.

Rechtlich handelt es sich jedoch bei den Luzerner Altgülden um ALTRECHTLICHE KANTONALE PFANDRECHTE. Streng genommen hätten die Altgülden daher nicht ins eidgenössische Grundbuch übernommen werden dürfen.

7.4.2 Behandlung bei der Einführung des EDV-Grundbuchs

Die Altgülden waren im eidgenössischen Grundbuch eingetragen und mussten ins EDV-Grundbuch übernommen werden. Um Verwechslungen mit der ZGB-Gült auszuschliessen, wurde bei sämtlichen Pfandrechten die Bemerkung «Luzerner Gült (kantonalrechtlich)» aufgenommen.

7.4.3 Behandlung der Altgülden im Grundbuchverkehr

Im täglichen Grundbuchverkehr bereiten die Altgülden keine Probleme. Auch bei Pfandverwertungen treten – soweit bekannt – keine Schwierigkeiten auf. Vielfach wird diese Luzerner Besonderheit von den Parteien und Notaren auch gar nicht wahrgenommen. Bei der Neuregelung der Pfandrechtsverhältnisse werden die Altgülden vielfach gelöscht. Eine Umwandlung von Luzerner Gülten in Pfandrechte des ZGB unter Wahrung des alten Errichtungsdatums (z. B. 15. September 1896) ist ausgeschlossen⁸⁸.

⁸⁷ Konrad Krieger, S. 132 ff.

⁸⁸ Vgl. Richtlinien der Grundbuchverwalterkonferenz für die Behandlung der Grundpfandrechte vom 1. April 2004; vgl. auch die entsprechende Weisung des Grundbuchinspektors.

7.4.4 Besteht Handlungsbedarf?

In der Praxis stellen sich keine nennenswerten Probleme. Dringender Handlungsbedarf ist daher nicht auszumachen.

Wenn keinerlei Massnahmen getroffen werden, dürften hingegen die Altgülden (und mit ihnen auch das auf sie anwendbare alte kantonale Recht des bürgerlichen Gesetzbuchs) NOCH WÄHREND JAHRZEHNTE weiterexistieren. Es ist daher prüfenswert, die Altgülden in Schuldbriefe des ZGB umzuwandeln. Dies könnte mittels öffentlicher Urkunden einzelfallweise geschehen. Das hat allerdings den Nachteil, dass deren Umsetzung vom Goodwill der betroffenen Parteien abhängt und verhältnismässig hohe Kosten verursacht. Zumindest zu prüfen wäre, ob mit einer Gesetzesnovelle sämtliche noch bestehenden Altgülden gelöscht und an deren Stelle Schuldbriefe des ZGB errichtet werden könnten.

7.5 Die Fischenzen

7.5.1 Ausgangslage

Die Nutzung der Fischbestände steht nach heutiger Gesetzgebung als hoheitliches Recht ausschliesslich dem Kanton zu (Fischereiregal). Der Staat Luzern verleiht das Recht zur Aneignung von Fischen an Dritte, und zwar durch Abgabe von Patenten, durch die Verpachtung von Gewässern und durch die Erlaubnis zur Freiangelfischerei im luzernischen Teil des Vierwaldstättersees und im Sempachersee⁸⁹.

Nicht Gegenstand des staatlichen Fischereiregals sind jedoch SONDERRECHTE. Korporationsgemeinden, Gemeinden und Private sind Eigentümer von grundbuchlich gesicherten Fischereirechten oder Fischenzen, wie diese Rechte auch genannt werden. Verschiedene



Reuss mit Kapellbrücke und Wasserturm (meistfotografiertes Denkmal der Schweiz).

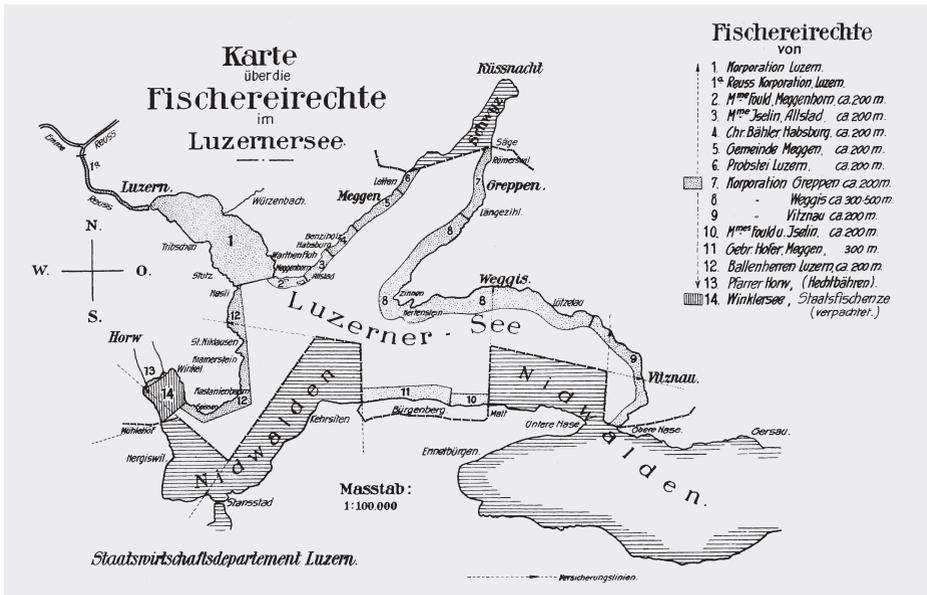
Urkunden für private Fischerei- oder Feudalrechte reichen bis ins Mittelalter zurück. So erwarb die Korporationsgemeinde Luzern ihre Fischenzenrechte an der Reuss und im Luzerner See bereits im Jahr 1479. Dies erfolgte durch den Generalauskauf zwischen dem Stift St. Leodegar und der Gemeinde Luzern⁹⁰.

Über die Fischereirechte am Vierwaldstättersee gibt die Dissertation von Dr. iur. Vinzenz

⁸⁹ Vgl. Botschaft vom 9. Juli 1996 zum neuen Fischereigesetz (GR 1996, S. 1094 ff.).

⁹⁰ Siehe: www.korporationluzern.ch

Winiker Auskunft⁹¹. Darin findet sich folgende Übersichtskarte über die bestehenden Privatfischereien am Vierwaldstättersee:



Auch am Baldeggersee bestanden und bestehen noch heute Fischereirechte⁹². Auf Grundstück Nr. 297, Grundbuch Gelfingen (Schloss Heidegg), ist beispielsweise noch folgendes Recht eingetragen: «Der Besitzer von Heydegg und die Angehörigen des Schlosses haben das Recht, auf dem See zu fahren und mit der Angelrute zu fischen.»

Der Baldeggersee besteht übrigens aus vier Parzellen und gehört seit 1943 der Pro Natura Schweizerischer Bund für Naturschutz.

Die Fischerei im Kanton Luzern hat seit jeher einen NICHT UNBEDEUTENDEN STELLENWERT eingenommen. Es wurden denn auch einige Prozesse über die Fischereirechte ausgetragen. So waren die ehehaften Fischzrechte in der Roth und Murg in den Gemeinden Roggwil und Wynau um ca. 1885 Gegenstand eines Prozesses zwischen dem Staat Luzern (als Rechtsnachfolger des Klosters St. Urban) und Privatpersonen. Auch betreffend die Fischereirechte am Inwiler Dorfbach wurde gestritten. Das Gerichtsverfahren endete mit einer Niederlage der privaten Ansprecher, da sie ihre Berechtigung nicht nachweisen konnten⁹³. Schliesslich führten die Kantone Nidwalden und Luzern am Bundesgericht einen Direktprozess über die ihnen zustehenden Hoheits- und Fischereirechte im Vierwaldstättersee. Das Verfahren endete im Jahr 1961 mit einem gerichtlichen Vergleich.

⁹¹ Vinzenz Winiker, Die Fischereirechte am Vierwaldstättersee, Bern 1908 in: Abhandlungen zum schweizerischen Recht; zu den Fischereirechten im Küssnacher Becken siehe auch: <http://homepage.swissonline.ch/albeli/frks.htm>

⁹² <http://www.lexhist.ch/externe/protect/textes/d/D8664.html>

⁹³ Urteil des Luzerner Obergerichts vom 28. Januar 1932 in Sachen Staat Luzern gegen J. D. und weitere Privatpersonen.

7.5.2 Behandlung in der Grundbuchbereinigung

Im Rahmen des Aufrufverfahrens mussten auch die Fischenzen angemeldet werden, und die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen hatten die Anweisung, sämtliche angemeldeten Belastungen auf Grundstücken des Staates dem zuständigen Departement mitzuteilen, den einzutragenden Wortlaut mit ihm abzusprechen und unterzeichnen zu lassen.

Entweder wurden die Fischenzen als Grunddienstbarkeiten oder als Personaldienstbarkeiten eingetragen. Im letzteren Fall konnte das Recht verselbstständigt und als eigenes Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden. Nicht eingetragen wurden (natürlich) Fischereirechte des Eigentümers eines privaten Gewässers, da ihm das Recht zum Fischen ipso jure zusteht.

Schwierigkeiten ergaben sich, wo das Fischereirecht auf einem privaten oder öffentlichen Gewässer beruhte, das nicht vermessen war und daher keine gesonderte Parzelle bildete. Hier wurde das Recht auf dem Grundstück, zu dem das Gewässer vermarktet war, mit einer Anmerkung gesichert.

Befand sich die Gewässerstrecke in mehreren Grundbuchkreisen, so musste die Dienstbarkeit in allen Kreisen, in denen sich die belastete Gewässerstrecke befand, eingetragen werden. Bei den selbstständigen und dauernden Rechten bestimmte die Justizkommission des Obergerichts, in welchem Kreis das Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen war.

7.5.3 Heute eingetragene Rechte

Heute sind im Grundbuch die folgenden Fischenzen eingetragen:

Amt	Personal- und Grunddienstbarkeiten	Selbstständige und dauernde Rechte	Betroffene Gemeinden bzw. berechnigte Personen	Total
Luzern-Land	18	18	Dierikon, Honau, Horw, Littau, Meggen, Meierskappel (vgl. auch Max. XI Nr. 385), Udligenswil, Weggis	36
Luzern-Stadt	1	4	Berechtigt ist vor allem die Korporationsgemeinde (Fischenzen am Vierwaldstättersee und an der Reuss)	5
Sursee	203	2	Buttisholz, Grosswangen, Knutwil, Rickenbach, Ruswil, Triengen	205
Hochdorf	179	0	Aesch, Schongau, Ermensee	179
Willisau	22	0	Alberswil, Menznau, Ufhusen, Zell	22
Entlebuch	0	0		0
Total	423	24		447

7.5.4 Der Scharletenweiher in Pfaffnau

In der Schlussphase war noch der so genannte Scharletenweiher (Grundstück Nr. 930, 3584 m², Grundbuch Pfaffnau) Gegenstand der Grundbuchbereinigung. Dieser liegt zum Teil in der Gemeinde Pfaffnau, zum Teil in der Gemeinde Brittnau (Kanton Aargau). Der Ansprecher der Fischenze machte geltend, seine privaten Fischereirechte seien ins Grundbuch zu überführen, obwohl der Weiher in seinem Eigentum war. Ein Eintrag des an sich ausgewiesenen Fischereirechts war hier nicht nötig. Es handelt sich beim Weiher um ein privates Gewässer, in das keine Fische oder Krebse auf natürliche Weise gelangen können. Daher findet das kantonale Fischereigesetz keine Anwendung (§ 2), und dem Eigentümer steht daher ohnehin die freie Nutzung seines Eigentums zu.



Scharletenweiher an der Gemeindegrenze Pfaffnau/Brittnau (AG).

Der Weiher wurde vermutlich im 15. Jahrhundert durch den Ritter von Büttikon angelegt. Später ging er in den Besitz des Klosters St. Urban über. Am Donnerstag nach dem Sankt Jakobstag 1516 bestätigten jedenfalls der Schultheiss und der Rat der Stadt Luzern dem Abt Erhard Kastler für das Kloster das Verfügungsrecht über die Fischenzen der Weiher und Bäche in den dem Kloster unterstellten Gebieten. Von 1848 bis 1991 wurde der Weiher von zwei Familien gepflegt und befischt. Im Jahr 1991 kaufte schliesslich Herr Kasimir Kopp den Weiher, um diesen und das historische Bauwerk für die Zukunft zu erhalten.

7.6 Die ehehaften Wasserrechte

7.6.1 Rechtsnatur und Inhalt

Die ehehaften Wasserrechte sind Dienstbarkeiten des privaten Rechts an öffentlichen Gewässern⁹⁴. Diese können nach heutiger Rechtsordnung nicht mehr begründet werden. Sie stehen dem jeweiligen Eigentümer einer Liegenschaft zu und sind mit dieser (z. B. einem Mühlegrundstück) verbunden. Sie sind meistens Grunddienstbarkeiten, können aber auch irreguläre Personaldienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB sein und als solche selbstständig werden.

Es gibt auch ehehafte Wasserrechte, die später auf dem Weg einer Konzession ergänzt worden sind⁹⁵. Während das ehehafte Wasserrecht privatrechtlicher Natur ist, ist die Konzession öffentlichrechtlicher Natur. Art. 59 des Bundesgesetzes über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte vom 22. Dezember 1916 (SR 721.80) sieht vor, dass die auf wenigstens 30 Jahre verliehenen Wasserrechte als selbstständige und dauernde Rechte in das Grundbuch aufgenommen werden können (vgl. Art. 8 GBV).

Kürzlich äusserte sich das schweizerische Bundesgericht zur Rechtsnatur eines ehehaften Wasserrechtes wie folgt⁹⁶:

«Vorliegend handelt es sich um ein so genanntes (e)hehaftes Wasserrecht. Ehehafte Rechte sind ausschliesslich private Rechte, die ihren Ursprung in einer Rechtsordnung haben, die nicht mehr besteht und welche nach neuem Recht nicht mehr begründet werden können, aber auch unter der neuen Rechtsordnung weiter bestehen dürfen; sie erlangten ursprünglich Bedeutung insbesondere im Zusammenhang mit der Wassernutzung (...). Bis gegen Ende des 19. und noch Anfang des 20. Jahrhunderts galt das verliehene Wasserrecht als privates Recht, gleichgültig, ob es aufgrund des Eigentums oder der Gewässerhoheit eingeräumt worden war. Erst in jener Zeit setzte sich das öffentlichrechtliche Verständnis durch (...). Heute übt der Bund die Oberaufsicht nach Art. 1 Abs. 1 WRG auch über die privaten Gewässer aus, und auch die Nutzbarmachung der Privatgewässer bedarf der Erlaubnis der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 17 Abs. 1 WRG).»

Ein interessanter Artikel zu den Wasserrechten im Kanton Aargau findet sich im Internet⁹⁷.

7.6.2 Behandlung in der Grundbuchbereinigung

Wo das Wasserrecht privatrechtlichen Charakter hatte, d.h. ehehaft war, wurde es auf dem belasteten Grundstück als Grund- oder Personaldienstbarkeit eingetragen. Bei der Bereinigung war der Umfang und Inhalt genau festzustellen (Benutzungsart des öffentlichen

⁹⁴ Vgl. BGE 88 II 498 mit Hinweisen.

⁹⁵ BGE 27 II 691, 41 II 168.

⁹⁶ Urteil der II. Öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts vom 24. März 2003, 2P.256/2002 (vorliegend ging es um ein ehehaftes Wasserrecht an der Aa, Kanton Nidwalden, für einen Sägereibetrieb).

⁹⁷ http://www.ag.ch/umwelt-aargau/pdf/UAG_So_15_17.pdf: Wasserrechte gestern und heute – von weissem Gold und Schlössern.

Gewässers), insbesondere hatte der Reinigungsbeamte oder die Reinigungsbeamtin zu ermitteln, ob auch das Fischenzrecht dazugehörte.

Die auf einer Konzession beruhenden Wasserrechte dagegen wurden beim belasteten Gewässergrundstück angemerkt, unter Angabe eines allfälligen Heimfallrechtes und des Zeitpunktes des Heimfalles.

Soweit ersichtlich sind heute nur wenige ehehafte Wasserrechte als Dienstbarkeiten in den Grundbüchern des Kantons Luzern eingetragen. Offenbar konnten die allermeisten im Rahmen der Grundbuchbereinigung gelöscht werden. Erwähnenswert ist das unbefristete und ehehafte Recht zur Wassernutzung am Mühlekanal in Gettnau, das zum Betrieb einer Sägerei dient. Dieses Recht wurde allerdings auf dem Weg einer Konzession ergänzt und ist damit öffentlich-rechtlicher Natur. Es wurde gestützt auf Art. 8 GBV als Grundstück ins eidgenössische Grundbuch aufgenommen.

7.6.3 Die heute eingetragenen Rechte

Heute sind im Grundbuch unter «Wasserrechte» folgende Einträge vorhanden:

Amt	Personal- und Grunddienstbarkeiten	Selbstständige und dauernde Rechte	Betroffene Gemeinden, bzw. berechnigte Personen	Total
Luzern-Land	150	0	Dierikon, Ebikon, Gisikon, Malters, Meggen, Root, Weggis	150
Luzern-Stadt	0	2	Berechtigt ist die Korporationsgemeinde (Wasserrechte an der Reuss)	2
Sursee	23	0	Buttisholz, Grosswangen, Neuenkirch, Nottwil	23
Hochdorf	9	0	Rothenburg, Schongau	9
Willisau	2 (8)	0	Luthern; in Klammern: «Staurechte für den Betrieb des Wasserrechts», Gemeinde Ettiswil	2
Entlebuch	4	0	Escholzmatt, Hasle	4
Total	188	2		190

7.7 Die Schulservitut von St. Urban

7.7.1 Ausgangslage

Der Kaufvertrag vom 8. JANUAR 1853, mit dem der Staat Luzern die Klostergrundstücke an Carl Cunier und Mitgesellschafter verkaufte, und der Kaufsakt vom 7. Mai 1853 (Fertigung vom 14.5.1853) enthalten unter Ziff. 3 der «Bedingungen und Vorbehalte» die Klausel:

«Der Käufer übernimmt die unentgeltliche Anweisung des erforderlichen Schullokals für die dortige Gemeindeschule nebst Lehrerwohnung.»

Beim Weiterverkauf der Klostergrundstücke an Johann Jakob Richter-Linder IM JAHR 1859 wurde diese Schulservitut dem Käufer überbunden und in das gerichtliche Protokoll eingetragen. Im Kaufsakt vom 15. NOVEMBER 1870, mit dem Johann Jakob Richter-Linder die Klostergrundstücke dem Staat Luzern zurückverkaufte, ist die Schulservitut ebenfalls unter «Rechte und Dienstbarkeiten» ausdrücklich aufgeführt.

Gestützt auf ein ausführliches Rechtsgutachten stellte sich die Gemeinde Pfaffnau im Jahr 1959 auf den Standpunkt, diese Dienstbarkeit habe nach wie vor Bestand. Bei einer allfälligen Ablösung habe der Staat Luzern die Gemeinde Pfaffnau mit rund 40'000 Franken zu entschädigen.

7.7.2 Rechtslage

In einem Gegengutachten vom 24. Juni 1960 kam das Justizdepartement zum Schluss, dass die Schulservitut infolge Fristablaufs von Gesetzes wegen erloschen sei und auch sonst keine Verpflichtung mehr bestehe.

Anwendbar sei das bürgerliche Gesetzbuch des Kantons Luzern (bGB) vom 1. Januar 1833. Die beschriebene Schulservitut sei zwar rechtsgültig errichtet worden. Es handle sich dabei aber um eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Pfaffnau, also um eine persönliche Dienstbarkeit zugunsten einer «moralischen Person» im Sinn von § 18 bGB. An «moralische Personen» eingeräumte persönliche Dienstbarkeiten könnten aber gemäss § 359 Abs. 4 bGB HÖCHSTENS 30 JAHRE dauern. Dass die Schuldienstbarkeit dieser zeitlichen Beschränkung unterliege, stehe nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes und ihrer Zweckbestimmung ausser Zweifel. Die 30-jährige Befristung sei von der Errichtung an zu rechnen. Die Schulservitut sei daher spätestens Ende 1900 (30 Jahre ab Kauf der Grundstücke durch den Staat Luzern), also noch während der Geltungsdauer des bürgerlichen Gesetzbuches, abgelaufen.

Die erloschene Dienstbarkeit sei seither nicht neu errichtet worden. Daher falle auch eine ordentliche Ersitzung der Dienstbarkeit ausser Betracht. Die ausserordentliche Ersitzung könne nicht geltend gemacht werden, weil die Anstaltsgrundstücke, jedenfalls seit dem Verkauf von 1853, im Hypothekarprotokoll eingetragen seien. Schliesslich sei auch eine vertragliche Verpflichtung des Staates Luzern zu verneinen, zumal eine solche Verpflichtung (gemäss Gutachten) zweifelsfrei schriftlich festgelegt worden wäre.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern war daher nicht bereit, für die Ablösung der «Schulservitut» die geforderte Entschädigung von rund 40 000 Franken zu bezahlen.

7.7.3 Behandlung in der Grundbuchbereinigung

Mit der rechtlichen Beurteilung durch den Regierungsrat fand sich offenbar die Gemeinde Pfaffnau in der Folge ab. Bei der Bereinigung der entsprechenden Liegenschaften wurden jedenfalls die noch im Hypothekarprotokoll eingetragenen Schulservitute entschädigungslos gelöscht.

7.8 Die Landwaldgenossenschaft von Reiden

7.8.1 Ausgangslage

Die Landwaldgenossenschaft besass in Reiden zahlreiche Grundstücke. Bei der Waldzusammenlegung und bei der Aufnahme dieser Grundstücke ins eidgenössische Grundbuch stellte sich daher namentlich die Frage, ob die Landwaldgenossenschaft eine eigene Rechtspersönlichkeit oder als Verwaltungsorgan der Korporationsgemeinde Reiden zu betrachten sei.

7.8.2 Historische und rechtliche Qualifikation

In dieser Angelegenheit wurden in den Jahren 1991–1995 verschiedene Besprechungen zwischen dem Grundbuchinspektor, dem Grundbuchverwalter und dem Regierungsstalt-halter des Amtes Willisau, der Korporation Reiden, dem Justizdepartement und Dr. Walter Stutz, früherer Rechtskonsulent des Regierungsrates des Kantons Luzern, durchgeführt. Letzterer verfasste zu dieser Frage auch Rechtsgutachten. Zudem beleuchtete im Jahr 1991 Hypothekarschreiber Amrein die Fragestellung ausführlich und präsentierte auch Lösungsvorschläge.

Gemäss den Ausführungen von Dr. Walter Stutz entstand die Landwaldgenossenschaft, als ihr gemäss «Theilungs-Reglement über die Korporations-Wälder der Gemeinde Reiden» vom 18. Februar 1952 50 Jucharten (= 18 ha) Korporationswald unverteilt zugewiesen wurden. Aufgrund der damals geltenden Gesetzgebung (§ 35 Organisationsgesetz) entstand dabei die Landwaldgenossenschaft als eigene Korporationsgemeinde, und zwar als Realkorporation. Als Realkorporation wurde sie bezeichnet, weil das Recht auf Landwaldnutzen mit dem Eigentum an bestimmten Flächen von «Wiesen- und Baumgarten-Land» verbunden war. Auch wenn ihre Verwaltung mit jener der Korporationsgemeinde personell identisch war, hatte sie eine eigene Rechtsnatur, entsprechend war sie aufgetreten und hatte auch in ihrem Namen Grundstücke gekauft.

1963 wurde die Vereinigung der Landwaldgenossenschaft mit der Korporationsgemeinde zwar geplant, in der Folge aber nicht durchgeführt. Nach 1963 entwickelte sie keinerlei Aktivitäten mehr (keine Gemeindeversammlungen, keine Verwaltungssitzungen, keine Protokolle usw.), und ihre Aktiven und Passiven wurden von der Korporationsgemeinde übernommen.

7.8.3 Behandlung bei der Waldzusammenlegung

Als die Waldzusammenlegung ab 1998 durchgeführt wurde, bestand die Landwaldgenossenschaft wirtschaftlich nicht mehr, und eine Reaktivierung wäre sehr aufwändig und schwierig gewesen. Namentlich hätte der Regierungsrat nach § 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes eine ausserordentliche Verwaltung bestellen müssen.

Im Altbestand wurden daher der Landwaldgenossenschaft keine Grundstücke mehr zu Eigentum zugewiesen. Als Eigentümerin des gesamten Landwaldes wurde vielmehr die Korporationsgemeinde aufgeführt. Gegen die Zuteilung des Landwaldes an die Korporationsgemeinde wurden in der Folge keine Einsprachen eingereicht. Die Ermittlung des Altbestandes wurde damit rechtskräftig und für die Neuzuteilung verbindlich.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte den Neuzuteilungsplan und stellte im selben Entscheid vom 11. Februar 2000 (RRB Nr. 238) fest, dass damit das Eigentum an den Waldgrundstücken auf die im Neuzuteilungsplan aufgeführten Waldeigentümer rückwirkend auf den 21. Oktober 1999 übergegangen sei.

7.8.4 Vollzug im Hypothekarprotokoll und Anlage des Grundbuchs

Beim vorliegenden Eigentumserwerb kraft Waldzusammenlegung handelt es sich um einen ausserbuchlichen Erwerb im Sinn von Art. 656 Abs. 2 ZGB. Die Rechtsstellung der neuen Eigentümer wird somit nicht von derjenigen eines Rechtsvorgängers abgeleitet. Die vom Regierungsrat genehmigte Neuzuteilung konnte daher ohne weiteres ins Hypothekarprotokoll eingetragen werden, und bei der anschliessenden Grundbuchbereinigung wurden diese Eigentumsverhältnisse übernommen.

7.9 Die Eintragung der Korporationsrechte im Grundbuch

Die in der Gemeinde Wikon bestehenden «Anteilsrechte» an den Grundstücken der Korporation wurden ab 1980 als eigene Grundstücke ins eidgenössische Grundbuch aufgenommen. Es handelt sich dabei um 70 Grundstücke (Nrn. 1501–1570). Bei diesen als Liegenschaften geführten Grundstücken lautet die Beschreibung des Grundstücks « $\frac{1}{2}$ Korporationsrecht» (Beispiel). Als Anmerkung wurde aufgenommen: «Verbindung mit Gebäudegrundstück Nr. 115» (Grundstück Nr. 1568 als Beispiel).

In der gleichen Weise wurden auch die Korporationsrechte der Gemeinde Pfaffnau ins eidgenössische Grundbuch als eigene Liegenschaften aufgenommen. Es handelt sich um 126 Grundstücke (Nrn. 946–1070, 1102).

7.10 Zwei Besonderheiten aus dem Seetal⁹⁸

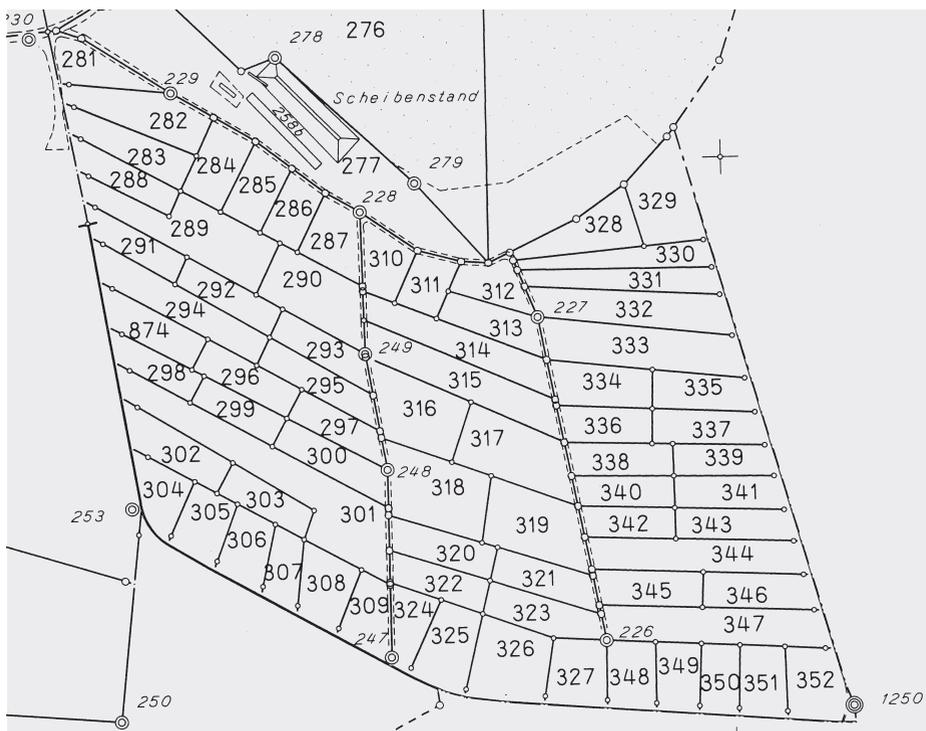
7.10.1 Die Hochdorfer Bünten

Zu jedem der alten Häuser in Hochdorf gehört ein «Pflanzblätz», eine Bünte. Insgesamt sind es 71. Sie sind zwischen drei und fünf Aren gross. Um die Verbindung zwischen Haus und Bünte herzustellen, wählten die Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen zusammen mit dem Grundbuchinspektor in den Dreissigerjahren folgende Lösung: Bei den Anmerkungen des Hausgrundstücks heisst es «Eigentümer von Nr. ...». In der Eigentümer-spalte der Bünte ist die Grundstücksnummer des Hausgrundstücks eingetragen («Nr. ...»).

Nachzutragen ist noch, dass die Eigentümer dieser alten Häuser die Real-Korporation Hochdorf bilden. Der Korporationsrat wacht darüber, dass die Verbindung der Bünten mit den Häusern nicht aufgelöst wird. Wird aber eines der alten Häuser abgerissen, geht das

⁹⁸ Text und Bild von Dr. Josef Egli, Grundbuchinspektor von 1972–1983.

Eigentum der Bünfte auf die Korporation über. Zurzeit wird allerdings die Auflösung der Realkorporation Hochdorf geprüft, was möglicherweise die Aufhebung des «unselbstständigen Eigentums» an den Hochdorfer Bünften zur Folge hätte.



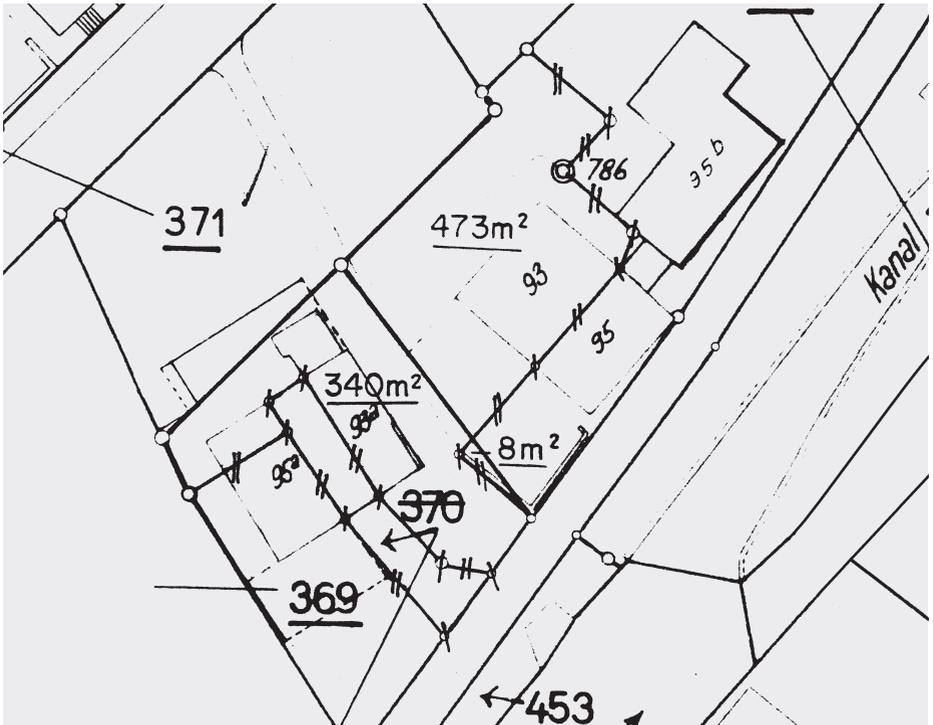
Teil aus dem Grundbuchplan Nr. 8 mit den Bünften.

7.10.2 Gemeinschaftlich genutzte Scheunen in Ermensee

In jenem Teil des Dorfes Ermensee, der 1849 von der grossen Feuersbrunst nicht erfasst wurde, wohnen oft mehrere Familien unter einem Dach. Die Häuser umfassen zwei bis drei Wohnungen mit eigenen Eingängen. Jeder Hausanteil bildet ein eigenes Grundstück. Andere Häusergruppen sind als «Flarze» ausgebildet. Sie bestehen aus einer Reihe niedriger, aneinander gebauter Häuser, von denen jedes ein eigenes Grundstück ist.

Auch einige der diesen Häusern benachbarten Scheunen wurden bis vor kurzem gemeinschaftlich genutzt. Zwischen zwei Ställen, die je einem andern Eigentümer gehören, liegt eine Tenne, die beiden Eigentümern dient. Der erste Bauer fährt sein Futter von der einen, der zweite von der andern Seite ein. Der damalige Bereinigungsbeamte löste die Eigentumsverhältnisse auf originelle Weise: Die Ställe bilden je ein eigenes Grundstück. Eigentümer sind natürliche Personen. An der in der Mitte liegenden Tenne begründete er ein unselbstständiges Miteigentum. Die Tenne ist Eigentum der benachbart liegenden Ställe.

In den letzten Jahren wurden zwei solcher Scheunen abgebrochen. Es bestehen aber noch andere, früher ebenfalls gemeinschaftlich genutzte Scheunen, die ebenfalls mehrere, allerdings «gewöhnliche», Grundstücke umfassen.



Ausschnitt aus dem Grundbuchplan 8 der Gemeinde Ermensee. Die Ställe trugen die Grundbuchnummern 369 und 371, die gemeinsam benutzte Tenne die Nummer 370. Der Stall auf Grundstück Nr. 369 hatte die Gebäudeversicherungsnummer 95a, jener auf Grundstück Nr. 371 die Gebäudeversicherungsnummer 93a. Auch das Wohnhaus, in dem die beiden Bauernfamilien wohnten, war zweigeteilt. Heute ist die Scheune abgebrochen und das Haus gehört einem einzigen Eigentümer.

7.11 «Dem Pfarrer in Luthern ein Huhn»

Mit der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs mussten viele alte Einträge gelöscht oder in die Form des ZGB-Grundbuchs überführt werden. Als Erinnerung an die gute alte Zeit werden nachfolgend einige Einträge aus Bereinigungsheften der Gemeinde Luthern wiedergeben:

«Jährlich zu entrichten:

- a) dem Pfarrer in Luthern ein Huhn
- b) dem Sigrist daselbst ein Viertel (=27 Liter Hafer)
- c) der Frömmesserin in Willisau drei Viertel (=80,55 Liter Hafer)

«...lebenslänglich in gesunden und kranken Tagen, in Speise und Trank, Kleidung und Obdach, in allen Nötigen standesgemäss zu erhalten und zu verpflegen, oder erhalten und verpflegen zu lassen und auch die dereinstigen Totenkosten zu bezahlen...»

«dem Pfarrer in Luthern zwei Hühner, 20 Eier und zwei junge Hähne»

«...Ferner haben die Pfrundgeber der Pfrundnehmerin im Falle des Fortzuges jährlich zwei Klafter gutes Brennholz zu liefern und die Pfrundnehmerin ist berechtigt, beim Wegzug ein Bett, eine Kommode, einen Schrank, ein Tischli, einen Stuhl, etwas Linge und notwendiges Küchengeschirr sowie ihre Kleider und übrige persönliche Effekten mit sich zu nehmen.»

«Ist die Fahrmatten pflichtig, obigem Besitzer vom Unter-Moos soweit selbe grenzt beim Umwerken eine Furche Erde herunter zu geben.»

«Sollten dieser Teilung wegen, unter den einzelnen Teilungskontrahenden früher oder später Streitigkeiten entstehen, so soll jede streitige Partei berechtigt sein, einen unbeteiligten sachkundigen Mann als Schiedsrichter zu bezeichnen, die Gemeinde bezeichnet einen Obmann. Diese drei Männer nun, haben den Streit zu totor Hand, ohne Prozess zu entscheiden.»

«Dem Sigrist in Luthern 13,5 Liter Hafer und an Geld Fr. 1.24»

«Laut Kaufbrief hat sich der damalige Verkäufer, als Besitzer der Liegenschaft Oberwieden vorbehalten, in der auf herwärtigem Land befindlichen Leberngrube, zur Winterszeit Lebern zu nehmen, jederzeit ohne hierfür Entschädigung leisten zu müssen.»

8 Schlussbemerkungen

8.1 Auflösung der Bereinigungsämter

Noch im Januar 2003 waren insgesamt sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Grundbuchbereinigung des Kantons Luzern mit total 460 Stellenprozenten beschäftigt. Entsprechend dem Fortgang der Grundbuchbereinigung wurden die Bereinigungsämter sukzessive aufgelöst und die Stellen der in der Grundbuchbereinigung tätigen Personen schrittweise bis Ende Juli 2004 aufgehoben. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fanden glücklicherweise eine andere Anstellung.

8.2 Grundbuchinspektorat

Entsprechend dem Stand der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs wurde das Pensum des Grundbuchinspektors seit 1. September 2001 in zwei Schritten auf 80 Prozent reduziert. Kürzlich beschloss der Grosse Rat des Kantons Luzern eine weitere Reduktion des Pensums⁹⁹.

8.3 Folgearbeiten

8.3.1 Erlasse betreffend Handänderungs- und Hypothekarwesen

Vor der Einführung des letzten Teilgebietes der Gemeinde Reiden (15.6.2004) wurden die allerletzten Geschäfte im Hypothekarprotokoll verarbeitet. Seit 15. Juni 2004 gilt nun flächendeckend das eidgenössische Grundbuch. Demgemäss können folgende Erlasse aufgehoben werden:

a) durch den Regierungsrat:

- Gesetz über das Handänderungs- und Hypothekarwesen vom 6. Juni 1861 (SRL Nr. 215); vgl. auch § 103 und 108 EGZGB.

b) durch das Obergericht:

- Verordnung über die grundbuchlichen Verrichtungen unter dem Protokollsystem vom 4. Februar 1964 (SRL Nr. 235).
- Verordnung über die Gebühren für die grundbuchlichen Verrichtungen unter dem Protokollsystem vom 27. Februar 1964 (SRL Nr. 236).

8.3.2 Erlasse betreffend Einführung des eidgenössischen Grundbuchs

Seit dem 15. Juni 2004 ist zwar das eidgenössische Grundbuch vollständig eingeführt. Die letzte zweijährige Frist (Gemeinde Reiden) läuft jedoch erst am 14. Juni 2006 ab. Bis zu

⁹⁹ Dringliches Postulat Nr. 240 vom 14. Juni 2004; abrufbar unter www.lu.ch/Grosser_Rat/Geschäfte/Vorstösse.

diesem Zeitpunkt können noch dingliche Rechte angemeldet werden, die nach der Bereinigungsverordnung zu behandeln sind (LGVE 1983 I Nr. 11). Gestützt auf diese Ausgangslage muss wohl mit der Aufhebung der Grundbucheinführungsverordnung (SRL Nr. 226) bis 14. Juni 2006 zugewartet werden. Dasselbe gilt für die Verordnung über die Kosten der Grundbucheinführung (SRL Nr. 227); allerdings aus einem anderen Grund. In dieser Verordnung ist unter anderem der Kostenverteiler an die Grundeigentümer geregelt. Die Abrechnung ist jedoch in vier Gemeinden noch nicht erstellt.

8.3.3 Totalrevision des Grundbuchgesetzes

Das Grundbuchgesetz wurde seit 1930 insgesamt zwölf Mal geändert und ist entsprechend unübersichtlich geworden. Es enthält zudem viele Vorschriften, die durch die Einführung des eigenössischen Grundbuchs obsolet wurden, bzw. werden. Einige Bestimmungen sind nicht mehr zeitgemäss (z.B. § 24, welcher die Grundbuchverwalter zu einer Sicherheitsleistung von 10 000 bis 20 000 Franken verpflichtet). Eine Gesamtrevision dürfte sinnvoll sein.

8.3.4 Konkurspublikationen

Bei Konkurspublikationen und auch anderen Publikationen (zum Beispiel betriebsrechtlichen Grundstücksteigerungen) erfolgen – soweit ersichtlich – in sämtlichen Gemeinden Hinweise auf Dienstbarkeiten, die unter dem früheren kantonalen Recht entstanden sind¹⁰⁰. In den eingeführten Gemeinden wären diese Publikationen nach Ablauf der zweijährigen Frist schon heute nicht mehr nötig. Spätestens am 15. Juni 2006 können diese Klauseln im ganzen Kanton gestrichen werden.

8.3.5 Änderung des Reglements für den Grundbuchinspektor

Die in § 6 des Reglements geregelte Einführung des eigenössischen Grundbuchs kann gelegentlich aufgehoben werden.

8.4 Archivierung der Akten

8.4.1 Protokolle der Hypothekarkanzleien

Die Hypothekarakten der (aufgelösten) Hypothekarkanzleien (Kaufs- und Gültprotokolle) befinden sich grösstenteils bereits im Staatsarchiv des Kantons Luzern. Dort werden auch zehntausende von kassierten Gülten fachgerecht aufbewahrt. Es ist vorgesehen, sukzessive sämtliche weiteren Kaufs- und Gültprotokolle, die heute noch auf den Grundbuchämtern aufbewahrt werden, dem Staatsarchiv abzuliefern.

¹⁰⁰ Vgl. statt vieler Kantonsblatt Nr. 19 vom 8. Mai 2004, S. 1316 f.

8.4.2 Protokolle der Gemeinden

Für die fachgerechte Aufbewahrung und Archivierung der gemeinderätlichen Hypothekarprotokolle sind die Gemeinden zuständig und auch verantwortlich. Den Gemeinden wird dringend empfohlen, die historisch wertvollen Dokumente zweckmässig aufzubewahren.

8.4.3 Akten der Grundbuchbereinigungsorgane

Die in Buchform gebundenen Bereinigungshefte samt den zugehörigen Dossiers der Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen sind bei den zuständigen Grundbuchämtern archiviert. Zurzeit werden noch die letzten Bereinigungshefte des Amtes Willisau gebunden. Praxisgemäss werden auch die Bereinigungsakten des Grundbuchinspektors beim zuständigen Grundbuchamt archiviert. Damit sind diese bei den Belegen der entsprechenden Gemeinde jederzeit greifbar. Auch die Bereinigungshefte werden zu einem späteren Zeitpunkt ans Staatsarchiv abgeliefert.

8.5 Stand in anderen Kantonen

Am 15. Juni 2004 war das eidgenössische Grundbuch erst in den Kantonen Jura und Waadt flächendeckend eingeführt. Weitere Kantone stehen ebenfalls vor dem Abschluss der Grundbuchbereinigung (beispielsweise Basel-Stadt). Viele andere Kantone (wie Obwalden oder Zug) haben erst rund die Hälfte der Grundstücke bereinigt¹⁰¹.

8.6 Nachbereinigung des Grundbuchs

Vor allem in Stadt und Agglomeration Luzern sind heute zahlreiche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen, die jede rechtliche Bedeutung verloren haben. Der Grund dafür liegt vor allem in der jahrzehntelangen Praxis, bei Parzellierungen die auf dem Stammgrundstück bestehenden Dienstbarkeiten generell auf die neuen Grundstücke zu übertragen. Zudem haben viele Dienstbarkeiten auch durch die Erschliessungen der öffentlichen Hand (Kanalisationen, Strassen) sowie durch die Gesetzgebung (Bau- und Zonenordnungen) ihre rechtliche Bedeutung verloren.

Nach geltendem Recht können solche Verhältnisse nur bezogen auf ein einzelnes Grundstück und zudem in der Praxis nur dann bereinigt werden, wenn alle dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer einer Löschung der Dienstbarkeit zustimmen. Ein solches Vorgehen ist wenig zweckmässig und mit sehr hohem Aufwand verbunden.

¹⁰¹ Stand Mitte 2001 in: ZBGR 82 2001, S. 394.

Es wird daher begrüsst, dass künftig auch das eidgenössische Grundbuch bereinigt werden kann¹⁰². Eine entsprechende Gesetzesnovelle (öffentliches Bereinigungsverfahren; Art. 744 ZGB des Entwurfes) dürfte ca. 2006 in Kraft treten. Damit wird eine systematische «Nachbereinigung», zumindest in den schlimmsten Gebieten möglich werden. Ob im Kanton Luzern von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll, wird zu gegebener Zeit zu entscheiden sein.

8.7 Würdigung und Dank

Die Grundbuchbehörden erfüllen eine zentrale staatliche Aufgabe. Durch die lückenlose und fehlerfreie Führung und Verwaltung der Daten über Rechte und Pflichten an Grund und Boden garantieren sie Rechtsbestand, Rechtssicherheit und Rechtsfrieden. Betroffen sind gewaltige Datenmengen und wirtschaftliche Werte (unter anderem rund 165 000 Grundstücke mit einer Gesamtbelastung von 45 Milliarden Franken; Verarbeitung von rund 22 000 Anmeldungen pro Jahr und Ausfertigung von rund 12 000 Auszügen).

Seit Ende 2002 ist im Kanton Luzern das EDV-Grundbuch und nun ist auch das eidgenössische Grundbuch vollständig eingeführt. Das unsichere und in der Verarbeitung aufwändige Hypothekarprotokoll (vierfacher Aufwand gegenüber dem EDV-Grundbuch) ist dem modernen und zuverlässigen, mit elektronischer Datenverarbeitung geführten eidgenössischen Grundbuch gewichen. Auch wenn die Grundbuchbereinigung lange gedauert hat, ist die Genugtuung über das Erreichte gross. Die zum Teil grossen Schwierigkeiten auf dem Weg zum Ziel sind Schnee von gestern.

Rein quantitativ wurden in den ersten 15 Jahren überdurchschnittlich viele Grundstücke bereinigt. So waren bis Ende 1944 bereits 52 Gemeinden (48,5 %) mit total 33 156 Grundstücken (ca. 43 %) bereinigt. Dass der Schnellzug ab 1945 etwas ins Stocken geriet, hat verschiedene Gründe:

Einerseits wurden die qualitativen Anforderungen an eine einwandfreie Grundbuchbereinigung zunehmend höher. Auch wurde das Klima bei den Bereinigungsverhandlungen härter. So waren teilweise mehrere und zeitaufwändige Verhandlungen nötig, um zu einer Anerkennung von angemeldeten oder einer Neuumschreibung von im Hypothekarprotokoll unklar eingetragenen Rechten und Lasten zu gelangen. Dabei lagen die Klippen oftmals weniger im rechtlichen Bereich als vielmehr bei den zwischenmenschlichen Beziehungen der betroffenen Parteien und Nachbarn. Wohl hat der Gesetzgeber die Möglichkeit vorgesehen, durch Fristansetzung die gerichtliche Erledigung herbeizuführen. Es war hingegen das Bestreben, derartige aufwändige Zivilprozesse wenn immer möglich zu vermeiden und eine gütliche Erledigung herbeizuführen. So hatten denn auch die Zivilgerichte des Kantons Luzern relativ wenige Fälle aus der Grundbuchbereinigung zu entscheiden.

¹⁰² Vgl. dazu auch die Motion 03.3305 von Ständerat Hans Lauri. Diese beauftragt den Bundesrat, eine Vorlage zur Änderung der Grundbuchbestimmungen über die Errichtung, den Inhalt und Untergang von Dienstbarkeiten sowie über das Lösungsverfahren der Einträge im Grundbuch zu unterbreiten. Ziel dabei ist es, das Grundbuch von bedeutungslosen und unklaren Einträgen zu entlasten und vor überflüssigen Einschreibungen zu schützen. Die Motion wurde mit Beschluss des Ständerates vom 2. Oktober 2003 ohne Gegenstimme angenommen.

Andererseits bot sich im Bereinigungsverfahren oftmals die letzte Gelegenheit, allfällige Begehren, die im Rahmen einer Güterzusammenlegung oder der Neuvermessung mit den ordentlichen Rechtsmitteln nicht durchgesetzt werden konnten, erneut zu diskutieren und einer allseits befriedigenden Lösung zuzuführen. Weiter brachten auch die für die Grundbuchbereinigung geschaffenen Einführungspläne verschiedene Unklarheiten zu Tage, die teilweise umfangreiche Abklärungen nötig machten. Eine zuverlässige Basis für die Grundbuchbereinigung konnten nur die Grundbuchpläne geben. Vielerorts blieben Mutationspläne trotz gesetzlicher Regelung (Anmeldung innert sechs Monaten) jahrelang unverarbeitet, so dass die Grundbuchbereinigung auch dadurch hinausgezögert wurde. Bereits erwähnt wurde der zögerliche Fortgang der amtlichen Vermessung.

Aus all diesen Gründen konnte das anfänglich eingeschlagene hohe Tempo nicht beibehalten werden. Dennoch ging das Endziel nie aus den Augen verloren, sondern wurde stets mit grossem Einsatz bis zum Schluss angestrebt und schliesslich auch erreicht.

Am Schluss dieses Berichtes darf ich allen Personen, die sich für das Jahrhundertwerk «Grundbuchbereinigung im Kanton Luzern» engagiert haben, für die ausgezeichnete Arbeit ganz herzlich danken.

Allen voran zu erwähnen sind die BEREINIGUNGSBEAMTEN UND BEREINIGUNGSBEAMTINNEN. Sie haben die Frontarbeit geleistet: Sichtung und Prüfung der altrechtlichen Eintragungen; Verhandlungen mit den Grundeigentümern, Berechtigten, Belasteten und Grundpfandgläubigern; Verfassen und Anmeldung der Konzepte; Beratung und Auskunfterteilung an Grundeigentümer, Private und Banken; Nachführung der Bereinigungshefte und Vertragsvorbereitung; Kontaktpflege zur Gemeindkanzlei, Grundbuchamt, Grundbuchinspektor, Vermessungsamt, Schatzungsamt, Geometer, Staatsarchiv, Gemeinderat usw.

Die GRUNDBUCHINSPEKTOREN haben sich trotz immer wieder auftauchenden Problemen beharrlich und konsequent für die Grundbuchbereinigung eingesetzt. Ihre Vorgesetzten, namentlich die OBERRICHTER UND OBERRICHTERINNEN von der Justizkommission, haben die grosse Tragweite eines sicheren Grundbuchs erkannt und entsprechend die für die Bereinigung verantwortlichen Personen mit Rat und Tat unterstützt.

Sehr wichtig war auch die ausgezeichnete ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN BEREINIGUNGSÄMTERN UND HYPOTHEKARKANZLEI. In der Regel war auch die Zusammenarbeit mit Geometern, Vermessungskommission und Gemeinden sehr gut. Nicht selbstverständlich war schliesslich die stets wohlwollende Unterstützung durch das eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht in Bern.

Schliesslich möchte ich allen Personen danken, die mit Rat und Tat zum Gelingen des vorliegenden Werkes beigetragen haben. Es sind dies namentlich Cornelia Jozic, Markus Bürli, Franz Kiener, Jürg Unternährer, Roland Pfäffli, Moritz Müller, Rosmarie Koller, Simone Thalmann, Josef Egli, Alois Burri, Beat Gasser, Paul Schumacher, Josef Häfliger und Victor Maier. Ein besonderer Dank gilt meinem Sohn Jonas für die Unterstützung in EDV-technischen Belangen und die Erstellung der Digitalfotos sowie den verantwortlichen Personen der Druckerei Schüpfheim AG für die gute Zusammenarbeit bei der Drucklegung dieses Werkes.

9 Anhang I: Literaturverzeichnis

Bitzi Albert	Das Entlebucher Landrecht von 1491, Bd. I und II, Schüpfheim 1948
Bitzi Albert	Zehntenleistungen, übrige Naturalleistungen an Pfarrer und Kirche, Separatdruck aus dem Entlebucher Anzeiger
Curti Oscar	Die Forstgesetzgebung des Kantons Luzern, Luzern 1928
Deschenaux Henri	Das Grundbuch in: Schweizerisches Privatrecht, Bd.V/3.1, Basel 1988
Egli Josef	Der Erlosenwald, Dissertation Freiburg, Hochdorf 1963
Eidgenössisches Amt für Grundbuch und Bodenrecht	Verzeichnis über die Zugehörigkeit der einzelnen Gemeinden zu den Grundbuchamtskreisen, mit Sitz der Grundbuchämter, Bern 1939
Farner Alfred	Die Grundbuchvermessung der Gemeinde Kriens, Kriens 1923
Gemeinde Flühli	Gedenkschrift zur Jahrhundertfeier des Bestehens der politischen Gemeinde Flühli, 1836–1936, 2. Aufl., Schüpfheim 1981
Gemeindeschreiberverband	100 Jahre Gemeindeschreiberverband des Kantons Luzern, 1869–1969
His Eduard	Geschichte des Basler Grundbuchs, Zürich 1915
Kessler Emil	Die Einzinserei, Dissertation Zürich, Luzern 1934
Korner Andreas	Die Bereinigung von Dienstbarkeiten im Güterzusammenlegungsverfahren, Dissertation Freiburg, Zürich 1983
Krieger Konrad	Gült und Schuldbrief im Kanton Luzern, Rechtliche Probleme aus dem Luzerner Hypothekarwesen, Schüpfheim 1937
Hochstrasser Walter	Das Kollaturrecht und seine staatskirchliche Normierung im Kanton Luzern, Sursee 1950
Homberger Arthur	Besitz und Grundbuch, Zürcher Komm., Bd. IV, Dritte Abteilung, 2. Aufl., Zürich 1938
Hochstrasser Walter	Die Korporationsgemeinde der Stadt Luzern, Dissertation Bern, Luzern 1935
Huber Max	Zur Geschichte des Luzerner Obergerichts in: Richter und Verfahrensrecht, 150 Jahre Obergericht Luzern, Festgabe, Bern 1991
Jenny Franz	Das Luzernische Hypothekarrecht und die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs, ZBJV 66/1930, S. 145 ff.
Jenny Franz	Der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach dem schweizerischen ZGB, Bern 1926

Jost Arthur	Die Güterzusammenlegung im Kanton Luzern, Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Bern 1948
Korner Oskar	Die luzernischen Realwirtschaftsrechte, Luzern 1915
Lampert U.	Zur rechtlichen Behandlung des luzernischen Kirchengutes, Luzern 1912
Laim Hermann	Grundstrukturen der ausserordentlichen Ersitzung nach Schweizerischem Zivilgesetzbuch, Zürcher Studien zum Privatrecht, Zürich 1993
Liver Peter	Berner Komm., Bd. I.1 (mehrere Autoren), Einleitung (Art. 1–10 ZGB), Bern 1962/66
Luzerner Kantonalbank	Die Gültennot, der Gültenwucher und die Luzerner Kantonalbank, erweiterter Separatdruck aus dem Luzerner Tagblatt vom November 1913, Luzern 1914
Luzerner Kantonalbank	100 Jahre Luzerner Kantonalbank 1850–1950, verfasst von Heinrich Zust-Schmid, 1950
Meyer von Schauensee Pl.	Das Grundbuch im Kanton Luzern, SJZ 16/1920, S. 268 ff.
Meyer von Schauensee Pl.	Art. 955 ZGB und die Bereinigung der luzernischen Grundbücher, SJZ 27/1931, S. 11 ff.
Mutzner Paul	Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Berner Komm., Bd. V, I. Abschnitt, Art. 1–50 Schlusstitel ZGB, 2. Aufl., Bern 1926
Niklaus Jean-Luc	Die Geschichte des Grundbuchs im Kanton Bern, Bern 1999
Risi Adelrich	Das kantonale und eidgenössische Grundbuch in Nidwalden, Bern 1932
Rüegg Werner	Die Erstellung und Rechtswirkung des Grundbuchplanes nach eidgenössischem und kantonalem Recht, unter besonderer Berücksichtigung der Kantone Zürich und Luzern, Luzern 1946
Rüttimann Leo	Die Inkorporation von Pfarreien im Kanton Luzern, Dissertation Freiburg, Hochdorf 1931
Sautier Alfred	Die Familienfideikommission der Stadt und Republik Luzern, Dissertation Bern, Bern 1909
Schmid Jürg	Art. 942–977 ZGB und Art. 38–48 SchlT ZGB, Basler Komm. ZGB II, 2. Aufl., Basel 2003
Schmid/Hürlimann-Kaup	Sachenrecht, 2. Aufl. (2. Kapitel: Das Grundbuch), Zürich, Basel, Genf 2003
Schmid-Tschirren Christina	Rechtswirkungen und Rechtswirkungsprobleme kantonaler Publizitätseinrichtungen, ZBGR 80 1999, S. 209 ff.
Schönenberger	Kantonale Erlasse zum ZGB und OR, Kanton Luzern, Zürcher Komm., Bd. VI.2., S. 1–123, Zürich 1941
Sidler Otto	Die Gült nach Luzerner Recht, Inaugural-Dissertation Bern, Luzern 1897
Tuor/Schnyder/Schmid	Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, Grundbuch, S. 768 ff., 12. Aufl., Zürich 2002

Vasella Hans	Die Grundbucheintragung der kirchlichen Güter, Freiburger Veröffentlichungen aus dem Gebiete von Kirche und Staat, Freiburg 1938
Vogel Ernst	Die rechtliche Struktur der Güterzusammenlegung in der Schweiz, Dissertation Zürich, Winterthur 1937
Von Moos Paul	Das Grundpfandrecht des ZGB, Verlag Bankpersonalverband der Zentralschweiz, Luzern 1972
Von Moos Paul	Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern, ZBGR 40/1959, S. 65 ff.
Waldis Aloys	Das Nachbarrecht des Kantons Luzern, Dissertation Bern 1908
Weber Josef	Das Luzernische Kirchengut, Rechtssubjekt und Verwaltung, Dissertation Freiburg, Sempach 1934
Winiker Vinzenz	Die Fischereirechte am Vierwaldstättersee, historisch-dogmatische Studie in Abhandlungen zum schweizerischen Recht, 24. Heft, Bern 1908
Wismer Max	Die Grundlasten und ihre Ablösung im Stande Luzern, Dissertation Bern, Luzern 1942
Zobl Dieter	Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich 2004

10 Anhang II: Zehnten und Bodenzinsen im Kanton Luzern¹⁰³

Ackerum	Grundzins, der mit Nutzniessungen in Holz und Feld behaftet ist (Holz- und Weidfahrtsgerechtigkeiten)
Blutzehnt	Abgabe von Vieh (nur in ganz früher Zeit)
Bodenzins	Jahreszins in Naturalien wie Korn, Haber, Heu, Eier, Ferkel, Bockshäute, Geisshäute usw., oder in Geld
Ehrschatz	Lehens- oder Bestätigungsgeld, das dem Erblehensherrn bezahlt werden muss (Handänderungsgebühr)
Fall	Erbfall, Todfall, Leibfall. Lehenszins, Abgabe des besten Hauptes aus der Hinterlassenschaft, z. B. Pferd, Kuh. In ganz früher Zeit existierte auch noch der Gewandfall (das beste Kleidungsstück)
Fasmus	Gemüsezehnt
Frondienst	Tagwen, siehe Wagenpfenning
Grosszehnt	Korn, Weizen, Erbsen, Eichkorn, Gersten, Roggen, Haber, Emmer, Feldbohnen, Ackererbsen, Wicker, Baschi, Linsen, Toback, Türkenkorn, Wein, Heu, Emd sowie alle in ein bestimmtes Quantum oder in eine Geldsumme verwandelten Zehntgefälle
Grundzins	Bodenzins
Hennengeld	Vogtsteuer
Heuzehnt	Grosszehnt
Holzpfenning	Abgabe für Benützung der Forsten
Hufeisen	Hofstätten- oder Arealzins (2 Denare)
Kleinzehnt	Äpfel, Birnen, Nüsse, Erdäpfel, Rüben, Flachs, Hanf
Laudemien	Ehrschatz
Läutergabe	Abgabe an den Sigrist für das Läuten
Novalzehnt	Neubruchzehnt, Umbruchzehnt, Rüttizehnt, bei Urbarmachung von Land
Vogthühner	Vogtsteuer
Vogtkernen	Vogtsteuer
Wagenpfenning	Jahreszins zur Ablösung von Frondiensten. Befreiung von der Stellung eines Wagens
Weinzehnt	Grosszehnt
Zigerpfenning	Grundzins

¹⁰³ Wismer, Die Grundlasten und ihre Ablösung im Stande Luzern, S. 27 f.

11 Anhang III: Feudallasten in alten Protokolleinträgen

Verhältnis Obrigkeit – Untertanen

- **Entschädigung für das oberherrschaftliche Recht an den Allmenden: Ius Domini**
«Ledigensumme»: 8 Prozent des Wertes der Allmenden (vgl. Gesetz betreffend Loskauf des Ius Domini auf Allmenden vom 27. Oktober 1804).

Verhältnis Kirche – Grundeigentümer

- **Zehnten**
Loskaufkapital: der zwanzigfache jährliche Ertrag.
Wer die Loskaufsumme nicht bar bezahlen konnte, errichtete ein Pfandrecht, eine Prioritätsgült (vgl. Gesetz betreffend den Loskauf der Grundzinse und Zehnten von 1803, 1804 und 1806).

Verhältnis Grundherr – Bauer

- **Grundzinsen und andere Abgaben**
Loskauf nach den gleichen Grundsätzen wie die Zehnten.

12 Anhang IV: Schlussbericht von Moritz Müller

Über 30 Jahre haben die Bereinigungsarbeiten für die Gemeinde Escholzmatt gedauert. Was lange währt, wird endlich gut! Mehr als 2400 Grundstücke sind ins eidgenössische Grundbuch aufgenommen worden. In 931 Bereinigungsheften sind die Resultate der Grundbuch-Bereinigung vorzufinden, welche durch fünf verschiedene Bereinigungsbeamte und Bereinigungsbeamtinnen und einige Voll- und Teilzeitangestellte erarbeitet worden sind. Per 27. Oktober 2003 wurden nun die letzten Grundstücke eingeführt, die Gemeinde Escholzmatt ist somit vollständig bereinigt.

mm/ Im Jahr 1971 fand die Bereinigung in der Gemeinde Escholzmatt ihren Anfang im Dorfgebiet. Anhand der Bereinigungshefte, welche für jede Liegenschaft (Heimwesen) sowie für jedes selbstständige und dauernde Recht oder die Miteigentumsanteile an Grundstücken (auch Stockwerkeigentum) angelegt worden waren, wurden die verschiedenen Grundeigentümer zur Bereinigungsverhandlung eingeladen.

Feststellung des Bestandes und Inhaltes der in die Protokolle aufgenommenen Rechte

«Durch die Weid führt Kirch-, Leich- und ein Hochwaldweg, ebenso Alpweg und zwei Fusswege.» Bei jedem vorhandenen Eintrag stellte sich die Frage: Ist das Recht oder die Last überhaupt eintragungsfähig, überflüssig oder sogar bedeutungslos geworden?

Exemplarisch für die Vielfalt der Bereinigungshefteinträge musste beim obigen Wegrecht festgestellt werden, ob es sich nun um einen öffentlichen Fussweg, um einen Wanderweg oder bloss noch um einen privaten Weg für die betroffene Liegenschaft handelte. Dabei dienten die alten Einträge in den Hypothekar- und Kaufprotokollen als wertvolle Hilfsmittel für die unzähligen Recherchen der Bereinigungsbeamten und Bereinigungsbeamtinnen.

Es wurde schon mal auf den Tisch geschlagen und laute Worte gewechselt, wenn sich Grundeigentümer, Berechtigte und Belastete über die Bedeutung einer Protokollbemerkung auseinandersetzen. Verhandlungsgeschick und Verständnis für die verschiedenen Anliegen seitens des Bereinigungspersonals waren dementsprechend an der Tagesordnung, und der Blutdruck so manches Beteiligten sank nach anfänglicher Aufregung wieder in den Normalbereich. Über die Besprechungen in den Bereinigungsheften (BH) wurde für jedes einzelne BH ein Protokoll, das so genannte Einvernahmeprotokoll, welches von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu unterschreiben war, geführt. In einigen seltenen Fällen konnte zwischen den Parteien keine gütliche Einigung über den Bestand und den Umfang eines Rechtes gefunden werden. Als Konsequenz hatte der Bereinigungsbeamte bzw. die Bereinigungsbeamtin die Klägerrolle in einer Verfügung zuzuweisen mit der Möglichkeit der gerichtlichen Erledigung.

Gesetzliche Grundlagen

Die Verordnung über die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern bildete die Grundlage für den Auftrag und die Verwirklichung der Grundbuch-Bereinigung. Das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), das Gesetz über die Belastungsgrenze von Schuldbriefen, das ZGB (nachbarrechtliche Bestimmungen) und die Kaufs- und Hypothekarprotokolle sowie die Einführungs- und Grundbuchpläne sind nur einige Hilfsmittel und Gesetzesgrundlagen, die der Grundbuchbereinigung dienlich waren. «Die Bereinigung der Eintragungen in den Grundprotokollen und die Anlegung des Grundbuchs erfolgen nach Einwohnergemeinden. Das Verfahren wird durchgeführt von 1. den Gemeindeschreibern, Hypothekarschreibern und Bereinigungsbeamten» wird auszugsweise in den § 1 und 2 der Verordnung festgehalten. Die vorläufig abgeschlossenen Bereinigungshefte wurden gebietsweise während zwei Monaten zur öffentlichen Einsichtnahme auf dem Bereinigungsamt aufgelegt. Nach Ablauf der Einsprachefrist setzte das Obergericht jeweils für die verschiedenen Grundstücke das eidgenössische Grundbuch in Kraft. Anschliessend wurden die Parzellen im Papiergrundbuch und später direkt auf EDV erfasst.

Statistik

Im Verlaufe der Jahre wurden – wie erwähnt – 931 Bereinigungshefte bearbeitet. Zum heutigen Zeitpunkt umfasst die Gemeinde Escholzmatt 2444 Grundstücke und 115 Stockwerkeigentumsgrundstücke. 6024 Grundpfandtitel wurden gelöscht und durch 3256 neue Titel ersetzt. Die älteste Gült, welche kassiert wurde, datierte vom 25. Dezember 1569 und war auf einem sehr gut erhaltenen Pergamentbogen niedergeschrieben worden. Die Grösse der Zehnten-Ablösungssumme betrug im Durchschnitt ca. 200 Franken. Auf 72 Grundbuchplänen sind die Grenzen und Kulturarten der einzelnen Grundstücke dargestellt und beschrieben. Die Korporationsgemeinde Escholzmatt, als grösste Eigentümerin der Gemeinde Escholzmatt, umfasste neun Bereinigungshefte mit einer Gesamt-Grundstückfläche von 333 ha 08 a 11 m² – ein erstaunlicher Anteil bei einer Gesamtfläche der Gemeinde Escholzmatt von 61.41 km². Von der tiefstgelegenen Liegenschaft Spärislehn (750 m) bis hinauf zum Schrattengrat auf der Liegenschaft Hinder Bättenalp (2091 m) sind sämtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vor- und Anmerkungen sowie Grundpfandrechte bereinigt worden.

Vermessung, Orts- und Flurnamen

Über die Jahre hinweg bestand eine sehr gute Zusammenarbeit mit der Vermessungskommission, welche lange Zeit von Willi Wicki, Rothenbach, Escholzmatt, präsidiert wurde. So manche Dienstbarkeitsbegründung wurde nebenbei bei der öffentlichen Planaufgabe diskutiert und unterschrieben. Die Ingenieur- und Vermessungsbüros Kost und Partner, Sursee, und WSB, Kriens, haben die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Plangebiete in Zusammenarbeit mit dem Bereinigungsamt und der Vermessungskommission neu vermessen und die Polygon- und Marchsteine gesetzt. Vor den heutigen Grundbuchplänen waren

die Grundstücke auf Einführungsplänen und Flugaufnahmen ersichtlich. Viele Grenzen konnten im Rahmen der Vermessung begradigt und durch vorteilhafte Arrondierungen sogar aufgehoben werden.

Das Grundbuch-Bereinigungsamt Escholzmatt legte grossen Wert auf die exakte Übernahme der Orts- und Flurnamen aufgrund des Verzeichnisses der Nomenklaturkommission der Gemeinde Escholzmatt. Gemäss Bundesratsbeschluss über Orts-, Gemeinde- und Stationsnamen sind diese durch den ausführenden Ingenieur-Geometer im Einvernehmen mit Kanton und Gemeindebehörde zu erheben. Die Ortsnamen sind in unserer Mundart verankert. Sie sind aus unserem Leben, unserer Umgebung und Landschaft, unserem Schaffen erwachsen und hauptsächlich mündlich überliefert worden. Das «Babiloch» zum Beispiel, der «Bösetritt» und das «Fuchsnäst» lassen Interpretationen zu, sind aber für die Bezeichnung der entsprechenden Liegenschaft von enormer Wichtigkeit. Die Schreibregeln bilden einen Kompromiss zwischen der örtlichen Mundartform, der überlieferten historischen Schreibweise und der Schriftsprache.

Augenscheine, Feldskizzen und beanspruchte Quellen

Bei Unklarheiten über den Verlauf einer Dienstbarkeit (Wegrecht usw.) wurden unzählige Augenscheine auf dem Feld vereinbart. Damit sich die Parteien an ihre Abmachungen halten konnten, wurde hie und da eine Feldskizze mit genauem Verlauf oder exakter Lokalisierung der Dienstbarkeit vor Ort unterzeichnet. Bei der planweisen Bereinigung ergab sich einmal auf zwei benachbarten Liegenschaften eine unklare Situation. Die beiden Grundeigentümer beanspruchten die gleiche kleine Quelle im Waldgebiet zu Alleineigentum, obwohl nicht klar war, zu welcher Parzelle das Quellwasser gehörte. Da keine Einigung zustande kam, wurde die Quellfassung bei der Leitungseinführung mit Lebensmittelfarbe eingefärbt und siehe da – ein unbeteiligter Nachbar stellte plötzlich rotes Wasser in seinem Hausbrunnen fest.

Der Wandel der Zeit

Eine alte Hermes-Schreibmaschine auf dem Bereinigungsamt Escholzmatt zeugt heute noch von den Anfängen der Bereinigung. Als optimales Hilfsmittel erwies sich über die Jahre hinweg ihre Nachfolgerin – eine breitwalzige Schreibmaschine mit separatem Display und Textverarbeitungssystem. Dieses Gerät hatte den Vorteil, dass die grossformatigen Bereinigungsheftbogen direkt beschrieben werden konnten und nicht handschriftlich nachgeführt werden mussten. Top ausgerüstete PCs mit Flachbildschirmen sowie Internet-Anschluss führten schliesslich über in das neue Zeitalter der Computer-Hard- und -software, zum GUI, einem speziellen Programm für die Grundbuchämter, und brachten vor allem für die Kontrolle der erfassten Grundstücke enorme Vorteile. Sämtliche Escholzmatter Parzellen sind übrigens durch die Mitarbeiter des Bereinigungsamtes Escholzmatt direkt auf dem Grundbuchamt Entlebuch in Schüpfheim auf EDV erfasst worden. Nur die weiss-orangefarbenen Pulte widerstanden den Modeströmungen der Bürotechnik, den ergonomischen Neuerungen und den Veränderungen im Materialbereich und machten als beständige Überbleibsel den Umzug in höhere Etagen mit, fast unbeschadet.

Nachdem seit Beginn der Bereinigung die Bezeichnung Bereinigungsbeamter und Bereinigungsbeamtin die vielfältige Korrespondenz begleitet hatte, musste dieser Titel dem Leiter Bereinigungsamt oder den Beauftragten für die Grundbuch-Bereinigung im Kanton Luzern Platz machen. Ob die Qualität der Bereinigungsergebnisse ohne Beamtenstatus besser oder schlechter geworden ist – das müssten eigentlich die betroffenen Grundeigentümer selber beurteilen.

Verschreibung zu Escholzmatt

«Danach luth eidlicher Bekanhnus seind diese Underpfandt aussert gewöhnlichen Zechenden, Steur, Brüch, Kirchen- und Vogtrecht frey ledig Eigen und durch die wohlersamen und bescheiden Geschworne nach eingenommenem Augenschein ieziger Zeit zweytausent einhundert Gl. wohl währt zu sein geschätzt und gewürtiget worden, halten an Ertragenheit neben einem guothen Kornbauw neun Kuohe, ein Stuotten Winterung und ein Kuohe Sümmerung, alles luth besigleter Copey, zinset jährlich 30 Gl. UfHl. Liechtmes 6 Jahr lang.»

Ähnliche Einträge sind in mehreren alten Gülten vorzufinden. Mal ist von einem so genannten welschen Knubel (Lindenhügel) die Rede, mal von einer primitiven Zufahrt zu einem Abgelegenen, in einem anderen Titel wiederum wird ein lärmendes, übelriechendes oder zu Streit verleitendes Gewerbe verboten. Dass ein Grundeigentümer in einem Stältli samt Mistfärrich neben der Knochenstampfe wohnte, ist heute kaum mehr vorstellbar!

Dankeschön

Stellvertretend für alle Personen, die mit der Grundbuch-Bereinigung für die Gemeinde Escholzmatt beauftragt worden sind, bedankt sich Moritz Müller bei allen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen, Amtsstellen, Banken, Gemeinderat usw. für die jahrelange angenehme und sehr zuvorkommende Mitarbeit.

Escholzmatt, im Dezember 2003

13 Anhang V: Statistik nach Ämtern bzw. Gemeinden

Gemeinde/ Grundbuch	Grundbuchamt	früherer Hypo- thekarkreis	Anlage der BH		Bereinigung der dinglichen Rechte				eidg. Grundbuch				Kosten				
			Jahr	B	Azahl BH	JK- Einscheid	Beginn	Bereinigungsbeamte	Kassiert	Neu Korri- giert	K	RS	letzte Inkraft- setzung	A GS	Fr.	Fr. pro GS	
Luzern linkes Ufer	Luzern-Stadt	Luzern	1929	HK	1969	7.9.1931	15.9.1931	Dr.Emil Zimmermann	5363	2325	2572	0	0	1.1.1935	2535	136800	54
Luzern rechtes Ufer	Luzern-Stadt	Luzern	1929	HK	2014	7.9.1931	15.9.1931	Dr.Emil Zimmermann	16477	9623	612	0	0	1.2.1944	2574	205437	80
Adligenswil	Luzern-Land	Habsburg	1930	HK	115	29.4.1931	1.5.1931	Jost Martin Pfenninger	1033	917	250	1	1	1.11.1933	284	21810	77
Buchrain	Luzern-Land	Habsburg	1930	HK	100	15.7.1931	1.8.1931	Godtfried Schaffhauser	788	624	108	0	0	1.8.1933	336	16372	49
Dierikon	Luzern-Land	Habsburg	1932	HK	45	15.11.1933	1.12.1933	Dr. Anton Süess	515	424	81	0	0	1.8.1937	129	10531	82
Ebkon	Luzern-Land	Habsburg	1931	HK	301	31.8.1932	15.9.1932	Albert Matmann	1191	1074	1120	0	0	1.8.1937	556	48619	87
Gisikon	Luzern-Land	Habsburg	1932	HK	30	5.9.1932	1.9.1932	Dr. Anton Süess	359	294	38	0	0	1.11.1933	71	6479	91
Greppen	Luzern-Land	Weggis	1931	HK	73	30.6.1933	1.6.1933	Eduaart Greter	750	528	85	0	0	1.12.1934	141	14793	105
Honau	Luzern-Land	Habsburg	1929	GK	32	6.7.1932	6.7.1932	Emil Arnold	255	225	23	0	0	1.8.1934	100	6585	66
Horw	Luzern-Land	Kriens-Malters	1931	GK	391	6.10.1932	15.9.1932	Karl Hügli	2568	2018	1572	0	0	1.1.1939	805	64388	80
Kriens	Luzern-Land	Kriens-Malters	1931	GK	1437	17.10.1933	1.10.1933	Franz Dörig, Josef Frey	6914	5143	3388	0	1	1.7.1954	2740	255600	93
Litau	Luzern-Land	Kriens-Malters	1930	HK	443	31.8.1932	16.8.1932	Hans Brüggisser	3911	3484	1216	6	3	1.1.1939	750	84999	113
Malters	Luzern-Land	Kriens-Malters	1929	HK	564	15.7.1931	1.9.1931	Julius Steiner	4330	2519	1994	0	0	1.6.1937	1284	91658	71
Meggen	Luzern-Land	Habsburg	1930	HK	192	4.4.1931	1.5.1931	Arnold Stadler	1178	978	569	0	0	1.5.1934	506	31284	62
Metenskappel	Luzern-Land	Habsburg	1931	GK	79	31.8.1934	1.9.1934	Balthasar Petermann	634	495	73	0	0	1.11.1935	220	15403	70
Root	Luzern-Land	Habsburg	1931	GK, HK	219	25.4.1932	1.5.1932	Balthasar Petermann	1833	1385	609	0	0	1.7.1934	718	34344	48
Schwarzenberg	Luzern-Land	Kriens-Malters	1931	GK	278	14.1.1933	1.3.1933	Eduaart Studer	1752	1404	14	13	0	1.5.1937	895	47700	53
Udligenswil	Luzern-Land	Habsburg	1929	HK	117	1.7.1931	1.7.1931	Hans Bucher	1666	894	303	1	0	1.1.1934	402	27427	68
Vitznau	Luzern-Land	Weggis	1931	HK	248	30.5.1934	15.6.1934	Alois Muff	1564	1032	772	17	2	1.3.1937	366	37705	103
Weggis	Luzern-Land	Weggis	1929	HK	403	31.8.1932	1.9.1932	August Wagner	3254	2500	1021	8	1	1.4.1938	625	71798	115
Aesch	Hochdorf	Hitzkirch	1933	GK	162	14.2.1934	1.3.1934	Johann Meier	934	790	9	0	0	1.4.1936	683	19437	28
Altwis	Hochdorf	Hitzkirch	1932	HK	90	12.4.1933	1.4.1933	Hans Hartmann	442	351	10	0	0	1.11.1935	599	22311	37
Ballwil	Hochdorf	Hochdorf	1930	HK	131	28.9.1931	1.10.1931	Xaver Rast	1487	1227	457	0	0	1.12.1934	372	32555	88
Emmen	Hochdorf	Rothenburg	1931	HK	537	20.7.1933	15.7.1934	Alois Böll, Robert Frey	3951	3088	5907	81	5	1.8.1938	1254	89735	72
Ermensee	Hochdorf	Hitzkirch	1931	HK	147	6.7.1932	1.7.1932	Josef Elmiger	652	500	42	0	0	1.12.1934	1077	12954	12
Eschenbach	Hochdorf	Rothenburg	1930	HK	178	25.11.1931	16.11.1931	Johann Häm	1996	1704	157	0	0	1.6.1935	534	36079	68

Gelfingen	Hochdorf	Hitzkirch	1932	HK	106	30.5.1934	1.7.1934	Alois Rösch, Erwin Muff	556	495	19	0	0	1.6.1936	421	17724	42
Hämikon	Hochdorf	Hitzkirch	1937	HK	154	25.1.1950	1.2.1950	Otto Hochstrasser Alois Kaufmann	685	517	29	0	0	1.3.1956	754	26319	35
Herlisberg	Hochdorf	Hitzkirch	1931	HK	47	31.8.1932	1.9.1932	Kaspar Kaufmann	422	261	2	0	0	1.11.1935	158	8070	51
Hitzkirch	Hochdorf	Hitzkirch	1930	HK	164	12.11.1931	1.12.1931	Josef Bühlmann	711	550	110	0	0	1.7.1934	508	31777	63
Hochdorf	Hochdorf	Hochdorf	1930	HK	366	27.5.1931	1.6.1931	Josef Fridolin Imieb	2475	1919	624	0	0	1.8.1934	923	47423	51
Hohemrain	Hochdorf	Hochdorf	1931	HK	286	25.4.1932	1.5.1932	Louis Köppli	2267	1738	693	0	0	1.3.1939	1219	57665	47
Inwil	Hochdorf	Rothenburg	1931	GK	141	23.11.1934	1.12.1934	Xaver Rast senior Xaver Rast junior	1490	1096	498	0	0	1.4.1938	423	30266	72
Lieli	Hochdorf	Hitzkirch	1931	HK	71	19.3.1932	15.3.1932	Albert Oehen	371	234	18	0	0	1.1.1937	375	10172	27
Mosen	Hochdorf	Hitzkirch	1932	HK	78	2.11.1956	15.11.1956	Alois Kaufmann	272	216	0	0	0	1.2.1959	189	11246	60
Müswangen	Hochdorf	Hitzkirch	1936	HK	116	27.3.1947	1.4.1947	Christian Lustenberger	504	259	0	0	0	1.9.1956	484	24996	52
Rain	Hochdorf	Rothenburg	1931	GK	169	6.3.1934	15.3.1934	Kandid Frey	1658	1250	311	0	0	1.4.1936	372	27809	75
Retschwil	Hochdorf	Hitzkirch	1930	HK	33	28.9.1931	1.11.1931	Martin Lang	368	241	3	1	0	1.8.1933	164	6035	37
Römerswil	Hochdorf	Hochdorf	1930	HK	169	3.2.1932	1.2.1932	Kandid Frey	1620	1197	468	0	0	1.3.1934	678	26556	39
Rothenburg	Hochdorf	Rothenburg	1930	HK	194	28.9.1931	1.10.1931	Josef Wildisen	3176	2626	479	0	0	1.6.1935	587	48999	83
Schönau	Hochdorf	Hitzkirch	1932	GK	206	12.4.1933	1.4.1933	Josef Furrer	1031	690	28	1	1	1.1.1936	1269	29181	23
Sulz	Hochdorf	Hitzkirch	1933	HK	100	30.5.1934	1.6.1934	Erwin Muff	325	247	0	0	0	1.10.1936	346	9969	29
Beromünster	Sursee	Beromünster	1936	HK	209	12.3.1937	1.4.1937	Josef Frey	1171	680	265	0	0	1.6.1939	369	22739	62
Büren	Sursee	Triengen	1965	HK	87	6.12.1967	1.1.1968	Fraanz Muff, Julius Roos, Annelies Kretenbühl-Frey	1300	400	100	0	0	1.12.1976	600	100000	167
Buttisholz	Sursee	Ruswil	1941	HK	317	30.11.1942	15.3.1943	Josef Frey	3121	2251	164	17	0	1.11.1947	919	68612	75
Eich	Sursee	Sempach	1930	HK	125	18.12.1931	1.12.1931	Josef Lang	987	792	27	0	0	1.3.1937	361	20595	57
Genèuse	Sursee	Sursee	1941	HK	187	29.4.1954	1.5.1954	Laurenz Albiesser	1522	976	37	1	0	1.4.1960	613	50358	82
Grosswangen	Sursee	Ruswil	1933	GK	313	29.4.1937	1.6.1937	Siegfried Amrein	3426	2820	1058	0	1	1.9.1943	1164	69273	60
Gunzwil	Sursee	Beromünster	1936	GK	343	13.12.1933	19.11.1937	Alois Hölschi, Gregor Schwander	2801	1897	177	13	1	1.9.1958	1225	101357	83
Hildisrieden	Sursee	Sempach	1932	HK	112	19.4.1933	1.5.1933	Kaspar Kaufmann,	1379	883	5	0	0	1.12.1936	226	29244	129
Knutwil	Sursee	Sursee	1943	GK	177	17.9.1940	1.10.1960	Leo Lütolf, Guido Zühlmann	1814	1075	143	0	0	1.8.1966	619	71562	116
Kulmerau	Sursee	Triengen	1968	HK	125	5.8.1982	1.11.1982	Hanspeter Schmid	527	130	49	0	0	15.2.1985	311	79129	254
Mauensee	Sursee	Sursee	1967	HK	273	13.12.1967	1.2.1968	Hans Strimmann Margrith Gur	1537	795	330	0	0	1.10.2000	358	169559	474
Neudorf	Sursee	Beromünster	1936	GK	157	1.6.1937	15.6.1937	Hans Scherer	1029	844	173	0	0	1.7.1942	730	33152	45
Neuenkirch	Sursee	Sempach	1934	GK	395	13.4.1938	16.5.1938	Josef Zurmühle, Dr. Josef Weber	5514	4327	232	10	3	1.12.1945	887	81275	92
Nottwil	Sursee	Sempach	1932	GK	157	12.4.1933	15.4.1933	Emil Zimmermann, Dr. Josef Weber	2932	1872	136	0	0	1.11.1938	408	30826	76
Oberkirch	Sursee	Sursee	1936	HK	181	28.2.1938	1.5.1938	Josef Rogger	2335	1705	74	0	0	1.3.1942	409	37517	92

Pfiffikon	Sursee	Beromünster	1940	HK	91	24.6.1942	1.8.1942	Hans Scherer	386	271	44	0	0	1.9.1944	227	15 892	70
Rickenbach	Sursee	Beromünster	1949	GK	237	26.8.1958		Gregor Schwander	1130	752	84	8	1	1.4.1962	777	75 470	97
Ruswil	Sursee	Ruswil	1943	HK	749	20.6.1945	1.8.1945	Anton Bätig	9 318	5 322	839	10	1	1.11.1960	1 598	200 691	126
Schenkon	Sursee	Sursee	1934	HK	154	28.12.1934	1.1.1935	Josef Wolf	1 365	1 137	49	0	0	1.11.1939	365	20 919	57
Schlierbach	Sursee	Triengen	1960	HK	280	15.10.1968	1.11.1968	Peter Bachmann, Franz Erni	800	400	50	1	0	1.7.1983	380	98 735	260
Schwarzenbach	Sursee	Beromünster	1945	HK	88	5.4.1962	10.5.1962	Alois Kaufmann	391	249	0	0	0	1.11.1965	194	15 226	78
Sempach	Sursee	Sempach	1931	GK	180	2.3.1933	1.4.1933	Dr. Josef Weber	2 181	1 335	0	0	0	1.12.1936	467	23 830	51
Sursee	Sursee	Sursee	1931	HK	552	17.10.1933	1.10.1933	Josef Randeegger	4 779	4 044	55	0	0	1.12.1941	863	90 137	104
Triengen	Sursee	Triengen	1968	HK	549	29.12.1970	1.2.1971	Werner Müller, Josef Müller, Peter Eiholzer, Hauspeter Schmid	1 500	500	200	3	2	15.12.1991	1 100	455 051	414
Willhof	Sursee	Triengen	1960	HK	140	8.4.1968	1.5.1968	Josef Weltert	429	237	23	0	0	1.9.1979	120	50 000	417
Wimikon	Sursee	Triengen	1962	HK	201	8.4.1968	1.5.1968	Josef Weltert, Annelies Kretenbühl-Frey	1 200	700	300	1	1	1.9.1979	335	133 172	398
Wolhusen	Sursee	Ruswil	1937	GK	386	2.12.1937	1.1.1938	Josef Helfenstein, Eduard Studer	3 284	2 061	1 308	6	1	1.1.1943	616	59 124	96
Alberswil	Willisau	Willisau	1941	GK	87	3.11.1954	1.12.1954	Alois Kurrmann, Hans Vonwil	685	461	32	0	0	1.11.1960	241	23 607	98
Altbüren	Willisau	Zell	1984	HK	295	29.10.1984	1.11.1984	Hans Bätig	1 329	387	232	0	0	1.6.2001	491	464 999	947
Altschofen	Willisau	Altschofen	1963	GK	262	15.11.1976	1.1.1977	Margrith Gut	1 728	1 207	197	0	0	1.12.1987	499	400 000	802
Buchs	Willisau	Altschofen	1960	GK	170	3.8.1963	1.9.1963	Josef Mahlkrein, Guido Zühlmann, Erwin Galliker, R. Fischer	573	330	151	2	0	1.6.1984	195	76 475	392
Dagmersellen	Willisau	Altschofen	1963	GK	853	14.12.1971	1.1.1972	Bernhard Schwander, Markus Strimmann, Regula Stocker-Fischer, Hauspeter Schmid	8 060	2 430	1 151	0	0	1.3.1994	1 296	1 252 335	966
Ebersecken	Willisau	Altschofen	1936	HK	76	7.6.1939	1.8.1939	Josef Frey	1 102	673	66	0	0	1.7.1941	235	22 059	94
Egolzwil	Willisau	Altschofen	1958	GK, HK	165	7.6.1971	1.8.1971	Annelies Kretenbühl-Frey, Fredy Marti	1 765	913	154	0	0	1.7.1983	500	120 000	240
Etriswil	Willisau	Willisau	1942	GK	176	31.10.1946	2.12.1946	Leo Kälchmann, Franz Vogel	1 511	1 046	87	0	0	1.2.1959	589	54 342	92
Fischbach	Willisau	Zell	1945	GK	118	24.5.1948	1.6.1948	Hans Vonwil	1 184	856	75	0	0	1.8.1951	411	42 769	104
Gettnau	Willisau	Willisau	1960	GK, BA	239	17.11.1989	1.12.1989	Hans Bätig	1 821	301	148	0	0	1.11.1997	500	511 250	1 022
Grossdietwil	Willisau	Zell	1938	GK	173	7.2.1941	1.2.1941	Martin Eiholzer, Anton Zühlmann	1 575	981		2	0	1.11.1946	430	28 094	65
Hergswil	Willisau	Willisau	1967	HK	408	24.9.1973	1.10.1973	Klaus Zühlmann, Hauspeter Schmid und weitere Personen	6 011	3 644	707	0	0	15.12.1991	888	563 884	635

Kotzwil	Willisau	Willisau	1966	HK	194	10.1.1966	1.1.1966	Hans Vonnwil, Hans Hähiger, Margrith Gut	1 092	721	267	0	0	1.8.1999	329	78 160	238
Langnau	Willisau	Reiden-Pfäffau	1970	HK	364	15.11.1976	15.1.1977	Josef Müller, Edith Christen, Otto Amrein, Margrith Gut	1 486	633	514	0	0	20.12.1998	678	429 079	633
Luthern	Willisau	Zell	1976	HK	486	16.3.1976	1.8.1976	Isidor Birrer, Gerhard Peter, Clau Derungs	3 329	1 714	382	2	1	15.7.2000	1 081	1 200 000	1 110
Menznau	Willisau	Willisau	1946	HK	510	20.10.1950	1.11.1950	Anton Untermähler, Hans Vonnwil	5 623	3 555	120	0	0	1.8.1965	876	181 050	207
Nebikon	Willisau	Altschöfen	1942	GK	272	15.10.1955	1.11.1955	Alfred Vogel	1 254	928	102	0	0	1.12.1969	536	63 108	118
Obnustal	Willisau	Willisau	1937	GK	67	4.6.1941	15.8.1941	Josef Frey	688	383	122	0	0	1.3.1943	135	15 779	117
Pfäffau	Willisau	Reiden-Pfäffau	1961	GK	756	26.7.1971	1.9.1971	Hans Bätzig, Andreas Frank, Victor Peter, Rosmarie Koller, Margrith Gut	2 898	650	334	1	1	15.9.2003	1 255	1 000 000	797
Reiden	Willisau	Reiden-Pfäffau	1964	HK	1 020	28.5.1971	1.7.1971	Guido Häfliger, Viktor Pfister, Josef Schwander, Hanspeter Schmid, Clau Derungs, Margrith Gut	1 500	700	400	0	0	15.6.2004	1 998	800 000	400
Richtenthal	Willisau	Reiden-Pfäffau	1936	GK	96	1.7.1938	1.8.1938	Vinzenz Blum	1 141	757	42	0	0	1.7.1941	236	25 883	110
Roggswil	Willisau	Reiden-Pfäffau	1965	GK, BA	202	16.1.1980	1.2.1980	Rosmarie Koller, Margrith Gut	1 256	326	178	0	0	15.7.1989	363	228 995	631
Schötz	Willisau	Altschöfen	1952	GK	473	5.12.1960	15.12.1960	Hans Ienschmid, Walter Müller, Franz X. Pfister, Viktor Pfister	2 280	1 257	450	0	0	1.6.1971	973	220 929	227
Uffikon	Willisau	Altschöfen	1961	GK	151		1.1.1973	Josef Schwander	1 298	860	136	0	0	1.3.1979	365	314 244	861
Uffhusen	Willisau	Zell	1956	GK	232	25.2.1958	25.2.1958	Julius Knaebühler	1 932	1 298	35	0	0	1.6.1967	597	88 466	148
Wanwil	Willisau	Altschöfen	1965	GK	191	9.8.1965	1.9.1965	Viktor Pfister	1 213	897	91	1	1	1.5.1970	356	100 390	181
Wikon	Willisau	Reiden-Pfäffau	1965	HK	440		1.1.1963	Anton Zwinggi, Hans Arnold, Margrith Gut	1 093	354	102	3	1	15.1.1995	1 076	216 345	201
Willisau-Stadt	Willisau	Willisau	1943	HK	426	28.1.1954	1.6.1954	Hans Vonnwil, Margrith Gut Hans Bätzig	2 933	1 780	180	1	0	1.6.1958	517	78 240	151

Willisau-Land	Willisau	Willisau	1967	HK	847	1968	1.9.1968	Otto Amrein, Albert Scherzinger	8127	4 335	547	0	0	1.3.1984	1386	754155	544
Zell	Willisau	Zell	1952	HK	380	13.9.1952	1.1.1953	Viktor Pfister, Albert Wüst, Josef Eiholzer, Friedrich Bossardt, Heinrich Eiholzer, Hans Vonwil	3000	2000	200	0	0	1.12.1976	797	270720	340
Doppleschwand	Entlebuch	Entlebuch	1942	HK	126	21.11.1942	1.2.1943	Eduard Studer	1044	702	108	6	0	1.4.1946	324	34892	108
Entlebuch	Entlebuch	Entlebuch	1943	HK	1101	13.9.1954	1.10.1954	Josef Frey	5644	3 379	116	0	0	15.5.1965	1460	303148	208
Escholzmatt	Entlebuch	Escholzmatt	1968	BA	931	2.11.1970	15.11.1970	Peter Erni, Herr Koch, Herr Baumgartner, Hans Bätzig, Moritz Müller	6024	3 256	595	8	0	27.10.2003	2444	3000000	1227
Flühli	Entlebuch	Schüpfheim	1942	HK	802	31.5.1951	1.8.1951	Hans Vonwil, Eduard Studer, Heinrich Eiholzer, Robert Studer	3 347	2 185	549	9	1	15.9.1961	1580	166000	105
Hase	Entlebuch	Entlebuch	1960	HK	647	3.5.1962	1.6.1962	Franz Emmenegger, Alois Schiäni, Peter Erni, Peter Isenschmid, Rosalia Birli, GBA Entlebuch, Thomas Kaufmann	3 300	2 000	500	2	0	1.12.1980	1124	519000	462
Marbach	Entlebuch	Escholzmatt	1942	HK	358	22.3.1946	1.5.1946	Eduard Studer	2456	1 816	27	8	5	1.8.1954	923	96048	104
Romoos	Entlebuch	Entlebuch	1981	BA	340	1.2.1981	1.2.1981	Thomas Kaufmann	2000	1 000	200	3	0	1.3.1999	483	1 326799	2747
Schüpfheim	Entlebuch	Schüpfheim	1945	HK	1104	11.4.1962	1.5.1962	Robert Studer	5928	3 588	368	8	4	1.6.1985	1975	589300	298
Werthenstein	Entlebuch	Entlebuch	1959	HK	385	10.7.1965	1.10.1965	Josef Frey	2000	1 200	120	16	0	15.4.1975	700	200000	286
Total					35 383				243116	152960	41991	271	39		76709	19920999	

GS = Grundstück
 BH = Bereinigungsheft
 JK = Justizkommission
 B = Beauftragtes Amt
 HK = Hypothekarkanzlei
 GK = Gemeindekanzlei
 BA = Bereinigungsamt
 K = Angesetzte Klageschriften
 eidg. = eidgenössisch
 RS = Rechtsstreite
 A GS = ins eidg. GB aufgenommene GS

14 Anhang VI: Statistik nach Reihenfolge der Inkraftsetzung

Gemeinde/ Grundbuch	Grundbuchamt	früherer Hypothekarkreis		Anlage der BH		Bereinigung der dinglichen Rechte				eidg. Grundbuch				Kosten		
		Jahr	B	Anzahl BH	JK- Erschein	Beginn	Bereinigungsbeamte	Kassiert	Neu	Korrigiert	K	RS	letzte Inkraft- setzung	A GS	Ft.	Ft. pro GS
Buchrain	Luzern-Land	1930	HK	100	15.7.1931	1.8.1931	Gottfried Schaffhauser	788	624	108	0	0	1.8.1933	336	16372	49
Reschwil	Hochdorf	1930	HK	33	28.9.1931	1.11.1931	Martin Lang	368	241	3	1	0	1.8.1933	164	6035	37
Adligenswil	Luzern-Land	1930	HK	115	29.4.1931	1.5.1931	Jost Martin Pfenninger	1033	917	250	1	1	1.11.1933	284	21810	77
Gisikon	Luzern-Land	1932	HK	30	5.9.1932	1.9.1932	Dr. Anton Süess	359	294	38	0	0	1.11.1933	71	6479	91
Udligenswil	Luzern-Land	1929	HK	117	1.7.1931	1.7.1931	Hans Bucher	1666	894	303	1	0	1.1.1934	402	27427	68
Römerswil	Hochdorf	1930	HK	169	3.2.1932	1.2.1932	Kandid Frey	1620	1197	468	0	0	1.3.1934	678	26556	39
Meggien	Luzern-Land	1930	HK	192	4.4.1931	1.5.1931	Arnold Stadler	1178	978	569	0	0	1.5.1934	506	31284	62
Root	Luzern-Land	1931	GK, HK	219	25.4.1932	1.5.1932	Balthasar Petermann	1833	1385	609	0	0	1.7.1934	718	34344	48
Hitzkirch	Hochdorf	1930	HK	164	12.11.1931	1.12.1931	Xaver Bühlmann	711	550	110	0	0	1.7.1934	508	31777	63
Hochdorf	Hochdorf	1930	HK	366	27.5.1931	1.6.1931	Josef Fridolin Trüb	2475	1919	624	0	0	1.8.1934	923	47423	51
Honau	Luzern-Land	1929	GK	32	6.7.1932	6.7.1932	Emil Arnold	255	225	23	0	0	1.8.1934	100	6585	66
Emmensee	Hochdorf	1931	HK	147	6.7.1932	1.7.1932	Josef Elmiger	652	500	42	0	0	1.12.1934	1077	12954	12
Ballwil	Hochdorf	1930	HK	131	28.9.1931	1.10.1931	Xaver Rast	1487	1227	457	0	0	1.12.1934	372	32555	88
Greppen	Luzern-Land	1931	HK	73	30.6.1933	1.6.1933	Eduard Greter	750	528	85	0	0	1.12.1934	141	14793	105
Luzern	Luzern-Stadt	1929	HK	1969	7.9.1931	15.9.1931	Dr. Emil Zimmermann	5363	2325	2572	0	0	1.1.1935	2535	136800	54
Inkes Ufer																
Rothenburg	Hochdorf	1930	HK	194	28.9.1931	1.10.1931	Josef Wildisen	3176	2626	479	0	0	1.6.1935	587	48999	83
Eschenbach	Hochdorf	1930	HK	178	25.11.1931	16.11.1931	Johann Heim	1996	1704	157	0	0	1.6.1935	534	36079	68
Altwis	Hochdorf	1932	HK	90	12.4.1933	1.4.1933	Hans Hartmann	442	351	10	0	0	1.11.1935	599	22311	37
Meierskappel	Luzern-Land	1931	GK	79	31.8.1934	1.9.1934	Balthasar Petermann	634	495	73	0	0	1.11.1935	220	15403	70
Herlisberg	Hochdorf	1931	HK	47	31.8.1932	1.9.1932	Kaspar Kaufmann	422	261	2	0	0	1.11.1935	158	8070	51
Schöngau	Hochdorf	1932	GK	206	12.4.1933	1.4.1933	Josef Furrer	1031	690	28	1	1	1.1.1936	1269	29181	23
Aesch	Hochdorf	1933	GK	162	14.2.1934	1.3.1934	Johann Meier	934	790	9	0	0	1.4.1936	683	19437	28
Kan	Hochdorf	1931	GK	169	6.3.1934	15.3.1934	Kandid Frey	1658	1250	311	0	0	1.4.1936	372	27809	75
Gelfingen	Hochdorf	1932	HK	106	30.5.1934	1.7.1934	Alois Rösch, Erwin Muff	556	495	19	0	0	1.6.1936	421	17724	42
Sulz	Hochdorf	1933	HK	100	30.5.1934	1.6.1934	Erwin Muff	325	247		0	0	1.10.1936	346	9969	29
Sempach	Susee	1931	GK	180	2.3.1933	1.4.1933	Dr. Josef Weber	2181	1335	0	0	0	1.12.1936	467	23830	51
Hildisrieden	Susee	1932	HK	112	19.4.1933	1.5.1933	Kaspar Kaufmann	1379	883	5	0	0	1.12.1936	226	29244	129
Lieli	Hochdorf	1931	HK	71	19.3.1932	15.3.1932	Albert Oehren	371	234	18	0	0	1.1.1937	375	10172	27

Vitznau	Luzern-Land	Weggis	1931	HK	248	30.5.1934	15.6.1934	Alois Mufl	1564	1032	772	17	2	1.3.1937	366	37705	103
Eich	Sursee	Sempach	1930	HK	125	18.12.1931	1.12.1931	Josef Lang	987	792	27	0	0	1.3.1937	361	20595	57
Schwarzenberg	Luzern-Land	Kriens-Malters	1931	GK	278	14.1.1933	1.3.1933	Eduard Studer	1752	1404	14	13	0	1.5.1937	895	47700	53
Malters	Luzern-Land	Kriens-Malters	1929	HK	564	15.7.1931	1.9.1931	Julius Steiner	4330	2519	1994	0	0	1.6.1937	1284	91658	71
Ebkon	Luzern-Land	Habsburg	1931	HK	301	31.8.1932	15.9.1932	Albert Mattmann	1191	1074	1120	0	0	1.8.1937	556	48619	87
Dietikon	Luzern-Land	Habsburg	1932	HK	45	15.11.1933	1.12.1933	Dr.-Anton Süess	515	424	81	0	0	1.8.1937	129	10531	82
Weggis	Luzern-Land	Weggis	1929	HK	403	31.8.1932	1.9.1932	August Wagner	3254	2500	1021	8	1	1.4.1938	625	71798	115
Inwil	Hochdorf	Rothenburg	1931	GK	141	23.11.1934	1.12.1934	Xaver Rast senior Xaver Rast junior	1490	1096	498	0	0	1.4.1938	423	30266	72
Emmen	Hochdorf	Rothenburg	1931	HK	537	20.7.1933	15.7.1934	Alois Böll, Robert Frey	3951	3008	5907	81	5	1.8.1938	1254	89735	72
Nottwil	Sursee	Sempach	1932	GK	157	12.4.1933	15.4.1933	Emil Zimmermann, Dr. Josef Weber	2932	1872	136	0	0	1.11.1938	408	30826	76
Litau	Luzern-Land	Kriens-Malters	1930	HK	443	31.8.1932	16.8.1932	Hans Brüggisser	3911	3484	1216	6	3	1.1.1939	750	84999	113
Horw	Luzern-Land	Kriens-Malters	1931	GK	391	6.10.1932	15.9.1932	Karl Hügli	2568	2018	1572	0	0	1.1.1939	805	64388	80
Hohenrain	Hochdorf	Hochdorf	1931	HK	286	25.4.1932	1.5.1932	Louis Köppli	2267	1738	693	0	0	1.3.1939	1219	57665	47
Beromünster	Sursee	Beromünster	1936	HK	209	12.3.1937	1.4.1937	Josef Frey	1171	680	265	0	0	1.6.1939	369	22739	62
Schenkon	Sursee	Sursee	1934	HK	154	28.12.1934	1.1.1935	Josef Wolf	1365	1137	49	0	0	1.11.1939	365	20919	57
Richtenthal	Willisau	Reiden-Pfäffnu	1936	GK	96	1.7.1938	1.8.1938	Vinzenz Blum	1141	757	42	0	0	1.7.1941	236	25883	110
Eberscken	oOlisau	Altschöfen	1936	HK	76	7.6.1939	1.8.1939	Josef Frey	1102	673	66	0	0	1.7.1941	235	22059	94
Sursee	Sursee	Sursee	1931	HK	552	17.10.1933	1.10.1933	Josef Randelegger	4779	4044	55	0	0	1.12.1941	863	90137	104
Oberkirch	Sursee	Sursee	1936	HK	181	28.2.1938	1.5.1938	Josef Rogger	2335	1705	74	0	0	1.3.1942	409	37517	92
Neudorf	Sursee	Beromünster	1936	GK	157	1.6.1937	15.6.1937	Hans Scherer	1029	844	173	0	0	1.7.1942	730	33152	45
Wohlhusen	Sursee	Ruswil	1937	GK	386	2.12.1937	1.1.1938	Josef Helfenstein, Eduard Studer	3284	2061	1308	6	1	1.1.1943	616	59124	96
Ohmstal	Willisau	Willisau	1937	GK	67	4.6.1941	15.8.1941	Josef Frey	688	383	122	0	0	1.3.1943	135	15779	117
Grosswangen	Sursee	Ruswil	1933	GK	313	29.4.1937	1.6.1937	Siegfried Amrein	3426	2820	1058	0	1	1.9.1943	1164	69273	60
rechtes Ufer Pfeffikon	Luzern-Stadt	Luzern	1929	HK	2014	7.9.1931	15.9.1931	Dr. Emil Zimmermann	16477	9623	612	0	0	1.2.1944	2574	205437	80
Neuenkirch	Sursee	Beromünster	1940	HK	91	24.6.1942	1.8.1942	Hans Scherer	386	271	44	0	0	1.9.1944	227	15892	70
Neuenkirch	Sursee	Sempach	1934	GK	395	13.4.1938	16.5.1938	Josef Zurmühle, Dr. Josef Weber	5514	4327	232	10	3	1.12.1945	887	81275	92
Doppleschwand	Entlebuch	Entlebuch	1942	HK	126	21.11.1942	1.2.1943	Eduard Studer	1044	702	108	6	0	1.4.1946	324	34892	108
Grossdietwil	Willisau	Zell	1938	GK	173	7.2.1941	1.2.1941	Marim Eiholzer, Anton Zihlmann	1575	981		2	0	1.11.1946	430	28094	65
Burtschholz	Sursee	Ruswil	1941	HK	317	30.11.1942	15.3.1943	Josef Frey	3121	2251	164	17	0	1.11.1947	919	68612	75
Fischbach	Willisau	Zell	1945	GK	118	24.5.1948	1.6.1948	Hans Vonwil	1184	856	75	0	0	1.8.1951	411	42769	104
Kriens	Luzern-Land	Kriens-Malters	1931	GK	1437	17.10.1933	1.10.1933	Franz Dörig, Josef Frey	6914	5143	3388	0	1	1.7.1954	2740	255600	93
Marbach	Entlebuch	Escholzmatt	1942	HK	358	22.3.1946	1.5.1946	Eduard Studer	2456	1816	27	8	5	1.8.1954	923	96048	104

Hämikon	Hochdorf	Hitzkirch	1937	HK	154	25.1.1950	1.2.1950	Otto Hochstrasser Alois Kaufmann	685	517	29	0	0	1.3.1956	754	26.319	35
Miswangen	Hochdorf	Hitzkirch	1936	HK	116	27.3.1947	1.4.1947	Christian Lustenberger	504	259	0	0	0	1.9.1956	484	24.996	52
Willisau-Stadt	Willisau	Willisau	1943	HK	426	28.1.1954	1.6.1954	Hans Vonwil, Hans Bätig	2933	1780	180	1	0	1.6.1958	517	78.240	151
Günzwil	Sursee	Beromünster	1936	GK	343	13.12.1933	19.11.1937	Alois Höltschi, Gregor Schwander	2801	1897	177	13	1	1.9.1958	1225	101.357	83
Ertswil	Willisau	Willisau	1942	GK	176	31.10.1946	2.12.1946	Leo Kitchmann, Franz Vogel	1511	1046	87	0	0	1.2.1959	589	54.342	92
Mosen	Hochdorf	Hitzkirch	1932	HK	78	2.11.1956	15.11.1956	Alois Kaufmann	272	216	0	0	0	1.2.1959	189	11.246	60
Geutensee	Sursee	Sursee	1941	HK	187	29.4.1954	1.5.1954	Laurenz Albisser	1522	976	37	1	0	1.4.1960	613	50.358	82
Ruswil	Sursee	Ruswil	1943	HK	749	20.6.1945	1.8.1945	Anton Bätig	9318	5.222	839	10	1	1.11.1960	1598	200.691	126
Alberswil	Willisau	Willisau	1941	GK	87	3.11.1954	1.12.1954	Alois Kurmann, Hans Vonwil	685	461	32	0	0	1.11.1960	241	23.607	98
Flühli	Entlebuch	Schöpfheim	1942	HK	802	31.5.1951	1.8.1951	Hans Vonwil, Eduard Studer, Heinrich Eiholzer, Robert Studer	3.347	2.185	549	9	1	15.9.1961	1.580	166.000	105
Rickenbach	Sursee	Beromünster	1949	GK	237	26.8.1958		Gregor Schwander	1.130	752	84	8	1	1.4.1962	777	75.470	97
Entlebuch	Entlebuch	Entlebuch	1943	HK	1.101	13.9.1954	1.10.1954	Josef Frey	5.644	3.379	116	0	0	15.5.1965	1.460	303.148	208
Menznaau	Willisau	Willisau	1946	HK	510	20.10.1950	1.11.1950	Anton Unermähler, Hans Vonwil	5.623	3.555	120	0	0	1.8.1965	876	181.050	207
Schwarzenbach	Sursee	Beromünster	1945	HK	88	5.4.1962	10.5.1962	Alois Kaufmann	391	249	0	0	0	1.11.1965	194	15.226	78
Knutwil	Sursee	Sursee	1943	GK	177	17.9.1960	1.10.1960	Leo Lütolf, Guido Zühlmann	1.814	1.075	143	0	0	1.8.1966	619	71.562	116
Ufhusen	Willisau	Zell	1956	GK	232	25.2.1958	25.2.1958	Julius Knechtbühler	1.932	1.298	35	0	0	1.6.1967	597	88.466	148
Nebikon	Willisau	Altschöfen	1942	GK	272	15.10.1955	1.11.1955	Alfred Vogel	1.254	928	102	0	0	1.12.1969	536	63.108	118
Wauwil	Willisau	Altschöfen	1965	GK	191	9.8.1965	1.9.1965	Viktor Pfister	1.213	897	91	1	1	1.5.1970	556	100.390	181
Schötz	Willisau	Altschöfen	1952	GK	473	5.12.1960	15.12.1960	Hans Jenschmid, Walter Jenschmid, Walter Müller, Franz X. Pfister, Viktor Pfister	2.280	1.257	450	0	0	1.6.1971	973	220.929	227
Werthenstein	Entlebuch	Entlebuch	1959	HK	385	10.7.1965	1.10.1965	Josef Frey	2.000	1.200	120	16	0	15.4.1975	700	200.000	286
Zell	Willisau	Zell	1952	HK	380	13.9.1952	1.1.1953	Viktor Pfister, Albert Wüst, Josef Eiholzer, Friedrich Bossard, Heinrich Eiholzer, Hans Vonwil	3.000	2.000	200	0	0	1.12.1976	797	270.720	340
Büren	Sursee	Trüngen	1965	HK	87	6.12.1967	1.1.1968	Franz Muff, Julius Roos, Annedies Kretenbühl-Frey	1.300	400	100	0	0	1.12.1976	600	100.000	167

Uffikon	Willisau	Altschofen	1961	GK	151	1.1.1973	Josef Schwander	1 298	860	136	0	0	1.3.1979	365	314 244	861
Wimikon	Susee	Triengen	1962	HK	201	8.4.1968	Josef Weltert, Annelies Kretenbühl-Frey	1 200	700	300	1	1	1.9.1979	335	133 172	398
Wilhof	Susee	Triengen	1960	HK	140	8.4.1968	Josef Weltert	429	237	23	0	0	1.9.1979	120	50 000	417
Haide	Entlebuch	Entlebuch	1960	HK	647	3.5.1962	Franz Emmenegger, Alois Schiari, Peter Erni, Peter Isenschmid, Rosalia Bürl, GBA Entlebuch, Thomas Kaufmann	3 300	2 000	500	2	0	1.12.1980	1 124	519 000	462
Egolzwil	Willisau	Altschofen	1958	GK, HK	165	7.6.1971	Annelies Kretenbühl-Frey, Friedy Marti	1 765	913	154	0	0	1.7.1983	500	120 000	240
Schlierbach	Susee	Triengen	1960	HK	280	15.10.1968	Peter Bachmann, Franz Erni	800	400	50	1	0	1.7.1983	380	98 735	260
Willisau-Land	Willisau	Willisau	1967	HK	847	1968	Otto Amrein, Albert Scherzinger	8 127	4 335	547	0	0	1.3.1984	1 386	754 155	544
Buchs	Willisau	Altschofen	1960	GK	170	3.8.1963	Josef Mahlstein, Guido Zihlmann, Erwin Galliker, R. Fischer	573	330	151	2	0	1.6.1984	195	76 475	392
Kulnerau	Susee	Triengen	1968	HK	125	5.8.1982	Hanspeter Schmid	527	130	49	0	0	15.2.1985	311	79 129	254
Schüpfheim	Entlebuch	Schüpfheim	1945	HK	1 104	11.4.1962	Robert Studer	5 928	3 588	368	8	4	1.6.1985	1 975	589 300	298
Altschofen	Willisau	Altschofen	1963	GK	262	15.11.1976	Margrith Gut	1 728	1 207	197	0	0	1.12.1987	499	400 000	802
Roggswil	Willisau	Reiden-Pfäffnau	1965	GK, BA	202	16.1.1980	Rosmarie Koller, Margrith Gut	1 256	326	178	0	0	15.7.1989	363	228 995	631
Triengen	Susee	Triengen	1968	HK	549	29.12.1970	Werner Müller, Josef Müller, Peter Eiholzer, Hanspeter Schmid	1 500	500	200	3	2	15.12.1991	1 100	455 051	414
Hergiswil	Willisau	Willisau	1967	HK	408	24.9.1973	Klaus Zihlmann, Hanspeter Schmid und weitere Personen	6 011	3 644	707	0	0	15.12.1991	888	563 884	635
Dagmersellen	Willisau	Altschofen	1963	GK	853	14.12.1971	Bernhard Schwander, Markus Sürmann, Regula Stocker-Fischer, Hanspeter Schmid	8 060	2 430	1 151	0	0	1.3.1994	1 296	1 252 335	966
Wilkon	Willisau	Reiden-Pfäffnau	1965	HK	440	1.1.1963	Annon Zwiggli, Hans Arnold, Margrith Gut	1 093	354	102	3	1	15.1.1995	1 076	216 345	201
Gettnau	Willisau	Willisau	1960	GK, BA	239	17.11.1989	Hans Bätzig	1 821	301	148	0	0	1.11.1997	500	511 250	1 022

Langnau	Willisau	Reiden-Pfäffau	1970	HK	364	15.11.1976	15.1.1977	Josef Müller, Edith Christen, Oto Amrein, Margrith Gut	1 486	633	514	0	0	20.12.1998	678	429 079	633
Romoos	Entlebuch	Entlebuch	1981	BA	340	1.2.1981	1.2.1981	Thomas Kaufmann	2 000	1 000	200	3	0	1.3.1999	483	1 326 799	2 747
Kotrwil	Willisau	Willisau	1966	HK	194	10.1.1966	1.1.1966	Hans Vonwil, Hans Häfliger, Margrith Gut	1 092	721	267	0	0	1.8.1999	329	78 160	238
Luthern	Willisau	Zell	1976	HK	486	16.3.1976	1.8.1976	Isidor Birrer, Gerhard Peter, Clau Derungs	3 329	1 714	382	2	1	15.7.2000	1 081	1 200 000	1 110
Mauensee	Sursee	Sursee	1967	HK	273	13.12.1967	1.2.1968	Hans Strimmann Margrith Gut	1 537	795	330	0	0	1.10.2000	358	169 559	474
Althünnon	Willisau	Zell	1984	HK	295	29.10.1984	1.11.1984	Hans Bätzig	1 329	387	232	0	0	1.6.2001	491	464 999	947
Pfäffau	Willisau	Reiden-Pfäffau	1961	GK	756	26.7.1971	1.9.1971	Hans Bätzig, Andreas Frank, Victor Peter, Rosmarie Koller, Margrith Gut	2 898	650	334	1	1	15.9.2003	1 255	1 000 000	797
Escholzmatt	Entlebuch	Escholzmatt	1968	BA	931	2.11.1970	15.11.1970	Peter Erni, Herr Koch, Herr Baumgartner, Hans Bätzig, Moritz Müller	6 024	3 256	595	8	0	27.10.2003	2 444	3 000 000	1 227
Reiden	Willisau	Reiden-Pfäffau	1964	HK	1 020	28.5.1971	1.7.1971	Guido Häfliger, Viktor Pfister, Josef Schwander, Hanspeter Schmid, Clau Derungs, Margrith Gut	1 500	700	400	0	0	15.6.2004	1 998	800 000	400
Total					35 383				243 116	152 960	41 991	271	39		76 709	19 920 999	

GS = Grundstück
BH = Bereinigungsheft
JK = Justizkommission

B = Beauftragtes Amt
HK = Hypothekarkanzlei
GK = Gemeindekanzlei

BA = Bereinigungsamt
K = Angesetzte Klagschriften
eidg. = eidgenössisch

RS = Rechtsstreite
A GS = ins eidg. GB aufgenommene GS

Stand 17. August 2004