



Datum 25.8.2005
Referenz 12.02.02. Recht / MOG, PM
AutorIn Mireille Othenin-Girard, Patrick Moser

Die Geschichte des Grundbuchs im Kanton Basel-Landschaft

Inhaltsverzeichnis

1	Fertigungen von Handänderungen und dinglichen Rechten vor 1912	1
1.1	Die Fertigung vor Gericht	1
1.2	Die Fertigung vor den Gemeinderäten	3
1.3	Privates Notariat (Ende 18. Jahrhundert-1865).....	4
1.4	Gwidem (Quidum) der Familie Abt in Bretzwil.....	5
2	Das Grundbuchwesen im Kanton Basel-Landschaft nach der Einführung des ZGB.....	6
3	Die Entwicklung im Laufental.....	9
4	Quellen und Literatur	11
4.1	Quellen im Staatsarchiv Basel-Landschaft.....	11
4.2	Rechtserlasse	11
4.2.1	Erlasse des Bundes.....	11
4.2.2	Basler und basellandschaftliche Erlasse	11
4.2.3	Französische Erlasse	12
4.2.4	Berner Erlasse	12
4.3	Literatur	12

1 Fertigungen von Handänderungen und dinglichen Rechten vor 1912

In den Amtsbereich der Bezirksschreibereien gehört seit dem Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) am 1. Januar 1912 die Führung des Grundbuchs. Gleichzeitig erhielten die Bezirksschreiber das Recht, die öffentlichen Beurkundungen über Grundstücke vorzunehmen. Schon früher wurden die Grundeigentumsrechte in den Bezirksschreibereien in speziellen Protokollen festgehalten. In den Fertigungsprotokollen wurden die vollzogenen Geschäfte nachgewiesen.

1.1 Die Fertigung vor Gericht

Auf der alten Basler Landschaft wurden bis im Dezember 1834 Fertigungen von Gütern (Kauf und Tauschgeschäfte) vor den diversen Zivilgerichten, den Ordinarii Gerichten, vollzogen. Die Fertigung war ein öffentlicher Akt. Der zuvor beschlossene Kauf respektive Verkauf musste ein Vierteljahr zuvor von der Kanzel verkündet werden, damit alle, die ein Zugrecht besaßen, dieses angeben und ihr Recht geltend machen konnten (Landesordnung von 1654). Hochwaldgüter durften nur mit der Einwilligung der Obrigkeit oder des



Obervogtes, Lehen- und Zinsgüter mit jener des Lehenherrn veräussert werden. (Mandat von 1601, in der Landesordnung von 1654 wiederholt). Damit sollte die Zerstückelung der Güter verhindert werden.

Aus den diversen Landgerichten sind die Fertigungsbücher seit dem 17. Jahrhundert überliefert. Die Fertigungen wurden chronologisch eingetragen - entweder in einem Band pro Gerichtsbezirk oder in eigenen Bänden für jede Gemeinde des Gerichtsbezirkes. Der knappe schriftliche Eintrag enthielt den Namen des Käufers, des Verkäufers sowie das Objekt und den Preis. In der Regel wurden die Fertigungen über ein Namensregister der am Geschäft beteiligten Parteien erschlossen.

Das Fertigungsgericht tagte an festgelegten Terminen. Da die Termine jedoch häufig nur zur Winterzeit wahrgenommen wurden - im Sommer waren die Untertanen wegen den auf ihren Bauernbetrieben zu erledigenden Feldarbeiten nicht abkömmlich - schrieb die Landesordnung von 1757 drei verbindliche Sommertermine vor (vor dem Heuen, vor der Ernte und vor dem Herbst). Nach Bedarf konnte auch ein ausserordentliches, so genanntes gekauftes Gericht angerufen werden, was für die beteiligten Parteien grössere Unkosten bedeutete. Das Anwachsen des freien (das heisst nicht erbbedingten) Liegenschaftsverkehrs mag wohl zu einer Erweiterung der Gerichtstage geführt haben. Ab 1806 wurde in den Gerichtsorten der Bezirke Waldenburg und Sissach monatlich, im Bezirk Liestal zweimal monatlich getagt; der untere Bezirk (ehemals Amt Münchenstein) behielt die drei Sommergerichtstage bei (im Mai, im Juli und im September). An diesen Gerichtssitzungen sollten die Fertigungen und Obligationengeschäfte Vorrang haben vor den strittigen Fällen und Strafsachen.

Die Basler Landesordnung von 1757 (S. 24f) legte wie schon 1623 und 1645 nochmals verbindlich fest, dass Kaufgeschäfte von liegenden Gütern durch Basler Untertanen nur noch mit einem schriftlichen Verfahren vor den ordentlichen Gerichten vollzogen werden durften. Zur Verhinderung von Betrug und Übervorteilung sollte das noch im 16. und zum Teil noch im 17. Jahrhundert nur durch die beidseitige Zustimmung von Käufer und Verkäufer beschlossene Geschäft vor einer öffentlichen Instanz verschriftlicht werden. Die gerichtliche Fertigung wurde ins Gerichtsbuch eingetragen, der Verkäufer musste alle auf dem Gut haftenden Belastungen anzeigen. Dritte erhielten Zeit, ihre Rechte anzumelden. Alle Obligationen mussten gemäss Ordnung von 1696 vor den Landschreibereien gefertigt werden. Die Hauptobligationen und Signaturen, worin liegende Güter als Unterpfand verschrieben wurden, konnten nur gerichtlich gefertigt werden. Die Richter mussten die Unterpfänder würdigen und dann durch einen Schreiber der Landschreiberei in das Protokoll eintragen lassen. Die Landschreiber sollten für jeden Gerichtsbezirk ein eigenes Protokoll für die Obligationen und Signaturen führen (S. 34f.).

Während der französischen Besetzung der Basler Landschaft in der Helvetik wurde 1801/1802 als Grundlage zur Erhebung der direkten Steuern der helvetische Kataster pro Gemeinde angelegt. Es war dies die erste systematische Erfassung des gesamten Gemeindebannes. Von jeder Parzelle wurden die Grösse, die Art und Lage, der Wert (Schätzung), der Besitzer, zum Teil mit Erwerbungsdatum, notiert. Dieser helvetische Kataster fand später kaum eine Weiterführung. 1823 verordnete zwar die Basler Obrigkeit eine Ausmessung des Kantons, doch bis zur Kantonstrennung hatten erst 14 Gemeinden die Parzellenvermessung erneuert (Manz, S. 429). Alle Handänderungen sollten nur noch vor den neuen Distriktgerichten abgeschlossen werden (Verordnung vom 5.3.1802).

Nach der Mediationszeit bekräftigte die Basler Landesordnung vom 20. Mai 1813 die Rückkehr zur alten Ordnung. Die Schätzung (Würdigung) von liegenden Gütern oblag den Landgerichten (§ 28). Der Kauf und Verkauf von liegenden Gütern musste vor dem Gericht



gefertigt werden (§§ 137, 138). Die Gerichtliche Fertigung wurde in das Gerichtsbuch eingetragen (§ 141). Für die Obligationengeschäfte waren die Kompetenzen der alten Landschreibereien an die Bezirksschreiber übergegangen (§§ 94, 99, 104, 106, 109).

1.2 Die Fertigung vor den Gemeinderäten

Nach der Trennung von Basel wurde die Bezirksverwaltung reorganisiert. Mit dem Organischen Gesetz vom 27. Mai 1834 fiel das Fertigungswesen in die Kompetenz der Gemeinderäte. Eine Abschrift der Akten musste zwecks Protokollierung an den Bezirksgerichtsschreiber (1834-1839) respektive den Bezirksschreiber (ab 1839) erfolgen (Organisches Gesetz vom 27.5.1834, § 30; Bekanntmachung betreffend einstweiliges Verfahren bei Liegenschaftsfertigungen vom 9.5.1837; Organisches Gesetz vom 6.12.1838, § 30). So entstanden in den Bezirksgerichten respektive den Schreibereien chronologische Sammlungen der Kaufverträge, die zu Büchern gebunden wurden, sowie Fertigungsprotokolle. Die Gemeinderäte zogen auch eine Handänderungsgebühr zuhanden der Staatskasse ein. Zur Kontrolle des Einzugs mussten die Bezirksgerichtsschreiber einen vierteljährlichen Auszug über die in den Bezirken zu beziehenden Handänderungsgebühren abliefern (Verordnung vom 3.10.1837). Liegenschaftswürdigungen (Schätzungen) wurden ebenfalls durch die Gemeindegemeinschaften erledigt (Gesetz über das Verfahren bei Liegenschaftswürdigungen vom 27.10.1834).

Zwischen 1834 und 1839 waren die Aufgaben der Bezirksschreiber vorübergehend den Bezirksgerichtsschreibern übertragen worden. Die Bezirksgerichtsschreiber erledigten alle Aufgaben des bisherigen Bezirksschreibers, das heisst Geschäfte wie Obligationen, Signaturen etc. (Organisches Gesetz, 27.5.1834, §§ 53 und 54). 1839 gingen diese Aufgaben jedoch wieder an die Bezirksschreiber zurück (Organisches Gesetz vom 4.3.1839, §§ 14, 15, 20).

Die Bezirksschreiber übten eine Kontrollfunktion über die von Notaren und den Gemeinderäten getätigten Geschäfte im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit aus. Deshalb mussten die Notare die Obligationen und die Gemeinderäte den Kauf und Tausch von Liegenschaften innerhalb von 14 Tagen an die Bezirksschreibereien mit einer Abschrift des Aktes melden (Gesetz betr. Ergänzung zum organischen Gesetz vom 29.12.1842). Nach Fertigungen und Ganten waren die Gemeinderäte und Notare verpflichtet, die Fertigungsauszüge und Abschriften der Gantrodell an die Bezirksschreibereien zu übergeben (Gesetz über Controllierung der Handänderungsgebühr vom 24.10.1842).

Das Gesetz über die Bezirksverwaltung vom 14. März 1864 legte den Handlungsbereich der Bezirksschreiber fest: Errichtung von Obligationen, Signaturen, verbürgten Handschriften und Lehenbriefen, Pfundverträgen, Testamenten, Erbsauskäufen, Teilungen, Bereinigungen, Aufnahme von Inventarien, Abhalten von Ganten, Besorgung von Liquidationen und Kollokationen, Abnahme der Vogtsrechnungen, Eintragung und Kontrolle der Fertigungen zuhanden der Staatskasse (§ 21). Bei Auskündigungen, Ganten, Teilungen und Übergaben respektive Übernahme von Vermögensmasse waren die Bezirksschreiber verpflichtet, die Hypotheken und Betreibungsforderungen anzumelden und die Rechte der Beteiligten zu sichern (§ 24).

Das Gesetz über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden vom 14. März 1881 bekräftigte die Kompetenz der Gemeinderäte für das Notariat und die freiwillige Gerichtsbarkeit. Für das Fertigungswesen bedeutete dies, dass alle Verträge über Kauf und Tausch von Liegenschaften sowie über Belastung solcher mit Dienstbarkeiten vor dem



Gemeinderat gefertigt und beurkundet wurden. Eine Abschrift der Fertigungsaktes ging an den Bezirksschreiber zur Eintragung (§§ 45, 46 respektive §§ 56-61 zur Kompetenz der gemeinderätlichen Würdigungskommission).

Das etwa gleichzeitig erlassene Regulativ für die Protokoll- und Rechnungsführung in den Gemeinden (GS 11.525) definierte die korrekte Führung von Fertigungs- und Würdigungsprotokoll der Gemeinden. Im Gemeindekataster sollten pro Eigentümer die Grundstücke und Gebäude detailliert erfasst werden. Bei den Gemeinden, die geometrisch vermessen waren, sollten die Änderungen an den Parzellen periodisch in die Pläne eingetragen werden, "damit diese jederzeit ein richtiges und der Wirklichkeit entsprechenden Bild der Parzellierung geben." (Instruktion über das Kanzleiwesen der Gemeinden vom 10.12.1884, § 14). Die Verordnung zum Vollzug des Gesetz vom 14. Februar 1881 bestimmte, welche Informationen bei der Fertigung festgehalten werden mussten: 1. Name der Verkäufer und der Käufer, 2. genaue Bezeichnung des Kaufobjektes, bei Wohnhausanteilen die zugehörigen Lokalitäten, bei Häusern die Hausnummer, Brandschatzung, bei Grundstücken der Flächeninhalt, die Kulturart, der Lokalname und die Anstösser und bei Gemeinden, die vermessen sind, die Katasternummer, 3. der Kaufpreis, 4. die Zahlungsbedingungen und Übergangsbestimmungen (§ 3 der Verordnung; § 7 der Instruktion vom 10.12.1884).

Nach der Trennung vom Kanton Basel verweigerte die Stadt lange die Herausgabe der Hypothekarbücher. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft beschloss deshalb am 4. Oktober 1832, die Hypothekenbücher in allen Bezirksschreibereien zu erneuern. Die Bezirksschreiber waren für die Sicherung der Rechte der Obligationen gläubiger verantwortlich (Gesetz vom 12.12.1842). Mit dem Inkrafttreten des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht vom 16.10.1882 waren nach wie vor die Bezirksschreiber für die korrekte Abwicklung von Pfandgeschäften zuständig (§§ 6, 9, 11). Ihnen oblag die Beurkundung im Grundpfandprotokoll.

1.3 Privates Notariat (Ende 18. Jahrhundert-1865)

Die Geschäftsbereiche der öffentlichen und der privaten Notare veränderten und überschritten sich teilweise: Vor der Kantonstrennung war die Zivilgerichtsbarkeit für die Landschaft in den Landesordnungen von 1611, 1654, 1757 und 1813 geregelt. Die Landesordnung von 1813 hielt fest, dass Notare Testamente und Eheverträge ausfertigen konnten (bezog sich auf das Gesetz vom 12. Juli 1803, §§ 42, 56; Landesordnung § 42). Auch nach der Kantonstrennung behielten die Notare ihre bisherigen Zuständigkeiten.

1834 umfasste der Geschäftsbereich für Bezirksgerichtsschreiber die Durchführung beziehungsweise die Erstellung von "Obligationen, Signaturen, freiwilligen Ganten, Theilungen, Vereinigungen, Pfundverträgen, Testamente, Erbverkömmissen, verbürgte Handschriften und verbürgte Lehenbriefe, Juden-Handschriften" (Organisches Gesetz vom 27.5.1834, § 54). Ein Beschluss des Obergerichtes von 1837 hielt fest, dass Geschäfte der so genannten freiwilligen Gerichtsbarkeit auch durch Notarien gefertigt werden konnten. Mit Obergerichtsbeschluss vom 11. März 1837 wurde der Geschäftsbereich der Notare auf die Ausstellung von "Gutsübergabs-Instrumente" und die dazu erforderliche Auskündung beziehungsweise die Führung des Auskündungsprotokolls ausgeweitet. Allerdings hatten die Bezirksschreibereien eine Kontroll- und Bescheinigungsfunktion. Die gesetzliche Regelung sah vor, dass die Notare Abschriften der gefertigten Verträge an die Bezirksschreibereien abliefern. Zwischen 1834 und 1863/4 gab es verschiedene Bemühungen, das Verhältnis



zwischen privatem und öffentlichem Notariat zu klären. Ein Notariatsgesetz kam jedoch nicht zustande.

1865 wurde das so genannte nichtstrittige, private (auch "kleines" oder "freiwilliges") Notariatswesen im Kanton Basel-Landschaft per Dekret aufgehoben, nachdem 1864 die Bezirksschreiber für die Ausführung der betreffenden Geschäfte alleinig zuständig erklärt worden waren (Dekret zur Aufhebung des Notariatswesens, 25.2.1865; Verordnung zur Aufhebung des Notariatswesens, 10.6.1865). Seither gab und gibt es im Gebiet des Kantons Basel-Landschaft ausschliesslich das so genannte öffentliche, von den Bezirksschreibereien geführte Notariat (Gesetz über die Bezirksverwaltung, 15.3.1864).

Das Laufental kannte vor 1994 das private Notariat. Mit dem Kantonswechsel war im Laufentalervertrag eine Übergangsregelung von 10 Jahren vorgesehen, doch das Amtsnotariat setzte sich sehr bald durch.

Mit dem Notariatsgesetz vom 28. September 1997 wurde das private kleine Notariat im Kanton Basel-Landschaft wieder eingeführt. Damit wurden auch private Notarinnen und Notare für die Beurkundung von Nichtgrundbuchgeschäften (Ehe- und Erbverträge, Testamente, gesellschaftsrechtliche Urkunden) zugelassen.

1.4 Gwidem (Quidum) der Familie Abt in Bretzwil

Beim Quidem der Familie Abt handelt es sich um ein bäuerliches Erblehen, welches vor allem aus Grünland mit einem grossen Bestand an Obstbäumen in der Flur "Baumgarten" besteht. Ein Lehenbrief ist nicht überliefert. Der älteste Nachweis des Abt'schen Lehens findet sich in dem Basler Berein von 1534. Darin werden die Söhne der Familie Abt als Träger (Einzieher der Bodenzinsen von Gütern) in Bretzwil genannt. Zudem wird Mattland, welches zur Zeit ein Baumgarten sei, aufgeführt. Über die Höhe der Abgaben dieses Stück Landes lagen die Zinspflichtigen der Familie Abt zur Zeit der Bereinigung mit der Herrschaft Basel in Streit. Als es im frühen 18. Jahrhundert zu Streitigkeiten um die Nutzung des Baumgartens innerhalb der Familie Abt kam, entschied der Kleine Rat zu Basel, dass gemäss dem nur mündlich überlieferten Brauch einzig die männlichen Nachkommen der Abt das Gwidumb nutzen durften. 1815 wurde in einem neuen Konflikt von der Basler Obrigkeit die Nutzungsberechtigung auf die in Bretzwil wohnenden männlichen Familienmitglieder eingeschränkt. Diese Regelung galt bis ins 20. Jahrhundert. Das Gwidem der Familie Abt wird durch ein Familienmitglied verwaltet, in den 1980er Jahren suchte man allerdings in Zusammenhang mit der künftigen Bannvermessung und der Anlegung des Grundbuchs nach einer moderneren Rechtsform. Mit der Anlegung des Grundbuchs in Bretzwil 1991 wurde das "Abtenland" als kantonalrechtliche "Korporation Gwidem der Familien Abt in Bretzwil" eingetragen. Damit wurde diese rechtshistorisch interessante Institution der Nachwelt erhalten.

1534 4 Medertagwen Matten ist jetzt ein Baumgarten
1697 6 Mäderthauen Beundten und Matten
1937 140 Obstbäume auf dem Gwidem
1970 290.1263 Aren
1973 70 Obstbäume auf dem Gwidem

(1 Mädertaue = 42.54 a; Tagwen= was ein Mann, in einem Tag mähen kann.)



2 Das Grundbuchwesen im Kanton Basel-Landschaft nach der Einführung des ZGB

Mit dem Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) am 1. Januar 1912 wurden die kantonalen zivilrechtlichen Bestimmungen aufgehoben. Dies bedeutete für die Kantone einerseits, dass sie die geltenden Gesetze an das ZGB anpassen mussten und andererseits, dass sie die bundesrechtlichen Bestimmungen zu vollziehen, sprich ein eidgenössisches Grundbuch anzulegen hatten. Der Kanton Basel-Landschaft verfügte nicht über die nötigen Grundbucheinrichtungen, die alle Wirkungen des eidgenössischen Grundbuchs gewährleisten konnten. Dies war nur in den Kantonen Bern (teilweise), Schwyz, Freiburg, Solothurn, Basel-Stadt, Graubünden (teilweise), Waadt, Neuenburg und Genf der Fall. Deshalb musste der Kanton Basel-Landschaft Übergangsregelungen bis zur vollständigen Anlegung des eidgenössischen Grundbuchs finden. Diese Fragen wurden im kantonalen Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) geregelt.

Artikel 40 der Anwendungs- und Einführungsbestimmungen des ZGB sah zwei Wege vor, um zu einem eidgenössisch anerkannten Grundbuch zu kommen: Eine vorgängige amtliche Vermessung oder das Vorhandensein von Liegenschaftsverzeichnissen. Der Regierungsrat schlug in seinem Entwurf zum EG ZGB vor, dass in denjenigen Gemeinden, in denen noch keine Vermessung bestand und das Grundbuch nicht angelegt werden konnte, bis zum 31. Dezember 1911 Liegenschaftsverzeichnisse anzulegen seien. Der Landrat entschied sich jedoch für den anderen Weg: Das Grundbuch sollte für diejenigen Gemeinden angelegt werden, die über eine adäquate Vermessung verfügten (§ 134 EG ZGB). Der Diskussion in der vorberatenden Kommission war eine groteske Situation vorausgegangen: In Anwesenheit von Regierungsrat Heinrich Glaser stellte sich Regierungsrat Gustav Adolf Rebmann gegen die Mehrheit seiner Kollegen und brachte die schlussendlich gewählte Lösung als eigenen Antrag ein (Protokoll vom 10. November 1910; NA 2163 Justiz, B.11.1).

Für die landrätliche Kommission war die Organisation der Grundbuchführung die wichtigste Frage, die mit der Einführung des ZGB zu lösen war (Kommissionsvorlage vom März 1911, S. XVII). In § 111 des EG ZGB sind die Bezirksschreibereien als Grundbuchämter definiert. Die Bezirksschreibereien wurden darin angehalten, die Grundbücher gemeindeweise anzulegen und zu führen. Aufsichtsbehörde für die Grundbuchämter war der Regierungsrat (§ 114 EG ZGB). Die Gemeinden führten ein Doppel des Liegenschaftsverzeichnisses und das Katasterbuch (§ 113 EG ZGB).

Laut Art. 48 der Anwendungs- und Einführungsbestimmungen des ZGB hatten die Kantone das Recht, vor der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs die Formen zu bestimmen, denen sofort Grundbuchwirkung zukam. Im Kanton Basel-Landschaft waren dies:

- für die Eigentumsübertragung, für die Bestellung, Abänderung oder Löschung von Dienstbarkeiten und Grundlasten die Fertigungen;
- für die Errichtung, Abänderung oder Löschung von Grundpfandrechten die Eintragungen in die Grundpfandprotokolle (Hypothekenbücher oder Obligationenprotokolle der Bezirksschreibereien).

Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuchs besorgten die Gemeindeschreiber die Beurkundung und Eintragung im Fertigungsprotokoll, ebenso die Vormerkung von Eigentumsübertragungen; die Bezirksschreiber die Beurkundung im Grundpfandprotokoll (§ 133 EG ZGB). Ein Antrag, mit der Einführung des EG ZGB die Fertigungsprotokolle durch die Bezirksschreiber durchführen zu lassen, scheiterte in der landrätlichen Kommission (Protokoll vom 10. November 1910; NA 2163 Justiz, B.11.1).



Die landrätliche Kommission ging davon aus, dass die Bereinigung der dinglichen Rechte rund 20 Jahre in Anspruch nehmen würde (Kommissionsvorlage vom März 1911, S. XXII). § 134 des EG ZGB gab dem Regierungsrat die Kompetenz, die Reihenfolge zu bestimmen, in welcher das Grundbuch anzulegen war. 1912 beschloss der Regierungsrat, die Grundbuchanlegung für die vier Gemeinden Rümlingen, Giebenach, Schönenbuch und Birsfelden vorzunehmen, weil in diesen Gemeinden die Vermessungspläne sowie die Flächen- und Liegenschaftsverzeichnisse vorlagen. Es wurden bewusst kleinere Gemeinden mit möglichst einfachen Verhältnissen gewählt. Der Anlegung ging eine durch zwei Mitglieder der kantonalen Taxationskommission und dem jeweiligen Bezirksschreiber vorzunehmende Katasterschätzung voraus. Für die vier Gemeinden wurden zunächst anhand der Flächenverzeichnisse Brouillons der Hauptbuchblätter angefertigt; die Übertragung der Eintragungen in das Hauptbuch wurden erst nach Bereinigung der dinglichen Rechte vorgenommen. (NA 2184 Vermessung und Grundbuch, C 03.01.01) Im Jahre 1912 kam es in keiner der vier Gemeinden zu einem Abschluss. da die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Neuanfertigung der Grundpfandtitel einen erheblichen Zeitaufwand in Anspruch nahm (Amtsbericht des Regierungsrates für das Jahr 1912, S. 30).

Die Aufsicht über die Geschäftsführung der Bezirksschreibereien und damit auch der Grundbuchämter übernahm zwischen 1915 und 1920 Alt-Regierungsrat Gustav Adolf Rebmann, danach Alt-Regierungsrat Albert Grieder. Bereits 1916 ging Rebmann davon aus, dass die Grundbuchanlegung über das Jahr 1940 hinausgehen würde (NA 2184 Grundbuch und Vermessung, C 04.02). Aufgrund eines Berichtes von Rebmann erliess der Regierungsrat im April 1918 eine Instruktion über die Anlegung und Führung des Grundbuchs (NA 2184 Grundbuch und Vermessung, C 01.01.) 1919 monierte Rebmann, dass die Schrift, in der die Eintragungen im Hauptbuch gemacht würden, verschiedenartig und nicht überall gleich sorgfältig sei; in Sissach sei sie etwas zu klein und nicht kräftig genug (NA 2184 Grundbuch und Vermessung, C 04.02).

Mitte der 1920er Jahre unternahm die Bezirksschreiberkonferenz einen Anlauf, um einen Leitfaden für das Grundbuch- und Fertigungswesen des Kantons zu erstellen. Damit hauptsächlich beschäftigt war der Bezirksschreiber von Sissach. Das Projekt verzögerte sich jedoch erheblich: 1944 war der Leitfaden immer noch nicht vorhanden; ein Entwurf lag zwar vor, doch war dieser viel zu umfangreich. Der Gemeindeschreiberverband führte 1944 zwei Kurse über die Grundbuchführung durch. Dabei stellte sich heraus, dass die Gemeindeschreiber des oberen und des unteren Kantonsteils Kaufverträge unterschiedlich aufbauten, da die einen nach der Weisung eines Grundbuchbeamten aus Arlesheim, die anderen nach den Vorgaben des Bezirksschreibers von Sissach vorgingen (NA 2184 Grundbuch und Vermessung, C 01.02).

Am 1. September 1937 wurde ein kantonales Grundbuchinspektorat geschaffen. Die Hauptaufgabe der neuen Behörde bestand in der Beaufsichtigung und der regelmässigen Inspektion der kantonalen Grundbuchämter sowie im Vorschlag und im Entwurf von Weisungen an die Grundbuchämter. Zum Grundbuchinspektor wurde Paul Gysin ernannt, Präsident des Bezirksgerichts Liestal. Paul Gysin blieb auch nach seiner Ernennung zum Grundbuchinspektor Gerichtspräsident, er hatte sich dem Amt des Grundbuchinspektors zu widmen, wenn er nicht durch seine Funktion als Bezirksgerichtspräsident in Anspruch genommen wurde (RRB 2116 vom 20. Juni 1937). Im Oktober 1943 wurde Paul Gysin zum Obergerichtspräsidenten gewählt und trat als Grundbuchinspektor zurück. Er hatte sich dem Amt des Grundbuchinspektors nur sehr beschränkt widmen können, da neben dem Gerichtspräsidium auch vermehrte Abwesenheiten aufgrund der Grenzbesetzung hinzu kamen. Paul Gysin führte die Doppelkontrolle von Eintragungen auf den Grundbuchämtern ein (Amtsbericht des Regierungsrates für das Jahr 1945, S. 299).



Aufgrund der politischen Lage in Europa wurden 1938 die Grundbuchvermessungen der Gemeinden evakuiert. In einem ersten Schritt wurden die Unterlagen der Gemeinden westlich und nördlich der Linie Waldenburg-Sissach-Ormingen abtransportiert, d.h. die Bezirke Arlesheim, Liestal, Waldenburg und ein Teil des Bezirks Sissach. Die Vermessungsakten werden in ein Schloss am Thunersee verfrachtet (NA 2184 Vermessung und Grundbuch, C. 02.01).

Am 29. April 1944 wurde Hans Roth zum Nachfolger von Paul Gysin gewählt. Hans Roth blieb Aktuar der Überweisungsbehörde. Mit Regierungsratsbeschluss vom 5. Juli 1960 wurde die Stelle eines vollamtlichen Bezirksschreiberei-Inspektors geschaffen. Der bisherige Grundbuchinspektor, der neben seinem Amt als Aktuar der Überweisungsbehörde auch noch das Präsidium der Expropriationskommission ausübte, hatte sich wegen Überlastung ausserstande erklärt, die Inspektionen der Grundbuchämter weiterzuführen. Zum ersten vollamtlichen Bezirksschreiberei-Inspektor wurde Clemens Stöckli gewählt (RRB 1786 vom 5. Juli 1960). 1973 erhielt das Bezirksschreiberei-Inspektorat ein neues Reglement (GS 25.52), welches im September 1998 aufgehoben wurde (GS 33.0260). Auch personell ergaben sich in dieser Zeit Veränderungen: Nach dem Weggang von Clemens Stöckli, der zum Gerichtspräsidenten von Arlesheim (und später zum Regierungsrat) gewählt wurde, übernahm am 1. Dezember 1967 Benno Brauchli die Leitung des Bezirksschreiberei-Inspektorates. Ihm folgte am 1. November 1990 Wolfgang Meier, der bis heute dieses Amt inne hat.

Seit 1912 waren die Grundbuchanlegungen in den einzelnen Gemeinden kontinuierlich vor sich gegangen, sobald eine verlässliche Vermessung vorlag (vgl. Tabelle). Im Zusammenhang mit dem Nationalstrassenbau liess der Regierungsrat Anfang der 1960er Jahre in den Gemeinden Pratteln, Augst, Giebenach, Arisdorf, Hersberg, Itingen, Sissach, Zunzgen, Tenniken, Diegten und Eptingen Landumlegungen durchführen, um den Grundstückerwerb zu erleichtern (RRB 3296 vom 12. Dezember 1961). Es stellte sich jedoch heraus, dass die notwendig gewordenen Feldregulierungen zu Schwierigkeiten führten: Durch die langwierigen Verfahren gab es in den Grundbuchgemeinden Übergangsphasen, in denen Eigentümer nicht über ihr Eigentum verfügen konnten, weil die notwendigen Eintragungen im Grundbuch noch nicht vorgenommen worden waren. Der Regierungsrat suchte daher nach einer Lösung, um das Verfahren zu beschleunigen. Er beschloss im September 1969, die definitiven Neuzuteilungspläne der Feldregulierung sowie das Flächen- und Eigentümerverzeichnis nach der Bereinigung der dinglichen Rechte als Grundlage für das provisorische Grundbuch anzuerkennen. Dieses wurde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig und hatte zur Folge dass über die neu zugeteilten Grundstücke verfügt werden konnte. Erst im Anschluss daran erfolgte die eigentliche Grundbuchvermessung und die Anlegung des definitiven Grundbuchs. Um dieses Verfahren durchführen zu können, musste zusätzliches Personal angestellt werden. Unter der Leitung des Bezirksschreiberei-Inspektors Benno Brauchli wurde ein Team von drei Personen (ein Grundbuchfachmann, ein Vermessungszeichner mit Kenntnissen im Meliorationswesen, eine Schreibkraft) zur Anlegung von Grundbüchern geschaffen (RRB 2709 vom 30. September 1969 sowie GS 25.426).

Zu diesem Zeitpunkt waren von den 428 km² des Kantons 374 km² grundbuchmässig vermessen (87%). Es sollte aber noch 36 Jahre dauern, bis 2005 mit Frenkendorf auch noch für die letzte Gemeinde des Kantons das Grundbuch angelegt war. In den 1990er Jahren wurde aufgrund einer Strukturanalyse bei den Bezirksschreibereien die Umstellung auf das EDV-Grundbuch an die Hand genommen. Im Jahr 2001 war die elektronische Grundbuchführung in allen Bezirksschreibereien produktiv und 2005 hat der Kanton Basel-Landschaft als fünfter Kanton das elektronische Grundbuch flächendeckend eingeführt.



3 Die Entwicklung im Laufental

Von November 1792 bis März 1793 bildete das ehemalige Fürstbistum die République rauracienne, danach (23.3.1793-17.2.1800) wurde das Gebiet als Département du Mont Terrible ein Teil Frankreichs. Hauptstadt dieses Départements war Pruntrut. Die ehemalige Landvogtei Laufen bildete den Canton Laufen, einen von fünf Cantons des District Delémont. Auf dieser "kantonalen" Ebene existierte nur eine Gerichtsinstitution für Zivil- und Strafsachen (Juge de paix). Der politische Nachfolger des Landvogts war der Sous-Préfet in Delémont.

Im Februar 1800 ging das Département du Mont Terrible im Département du Haut-Rhin auf. Nach dem Zusammenbruch des napoleonischen Reiches 1814 war das ehemalige Fürstbistum Teil des österreichisch dominierten Generalgouvernements unter Karl Friedrich von Andlau. Am Wiener Kongress 1815 wurde das Gebiet dem Kanton Bern zugeteilt.

Da das Laufental zwischen 1793 und 1814 zu Frankreich gehörte, wurde hier die Zivilgesetzgebung des Code civil français (CCF) eingeführt. Das bedeutete, dass Hypothekenbücher nach dem französischen Registriersystem angelegt werden mussten (Gesetz vom 11.3.1799; Avis vom 11.-26.12.1810). Die Hypothekenbücher wurden durch die Pfandschreiberei Delsberg geführt. 1793 wurden für alle Gemeinden Steuerregister angelegt. Ebenfalls steuerlichen Zwecken diente die durch Gesetz vom 15.9.1807 angeordnete Vermessung und amtliche Schätzung aller Grundstücke. Der französische Kataster besteht aus einem Plan und zwei Steuerregistern (état de section, matrice cadastrale).

Mit dem Übergang an den Kanton Bern wurde der CCF aufgehoben. Die bernische Verordnung über das Hypothekarwesen vom 27. Dezember 1816 liess die diesbezügliche französische Gesetzgebung für den Amtsbezirk Laufen gelten. Sie sollte erst später aufgehoben werden, was aber bis 1912 nicht geschah. Ab 1817 wurden die Hypothekenbücher nicht mehr durch die Conservateur des hypothèques, sondern durch die Amtsschreiberei Delsberg (bis 1846), dann durch die Amtsschreiberei Laufen geführt.

Ab 1826 mussten alle Urkunden über Handänderungen und alle Eintragungen von Pfandrechten das betroffene Grundstück mit der Sektion und Nummer des Katasters bezeichnen, damit diente der alte französische Kataster auch grundbuchlichen Zwecken. 1838 wurde die Parzellarvermessung in den Gemeinden durch staatliche Vorschüsse gefördert. Das Dekret vom 8. Dezember 1845 verpflichtete alle noch nicht vermessenen Gemeinden, die Parzellarvermessung durchzuführen. Es bestand somit für alle Laufentaler Gemeinden Mitte des 19. Jahrhunderts ein Kataster. Dieser wurde zum Grundstein des kantonalen Grundbuchs mit den dazugehörigen Belegen und Protokollen. Die kantonalen nach Gemeinden geführten Grundbücher enthalten Einträge über die Eigentümer der Parzellen und über deren Belastung und Handänderungen.

Daneben existierte das französische Registriersystem weiter, welches 1888 und 1891 durch die Abschaffung der gerichtlichen Hypotheken einige Änderungen erfuhr. Nun bedurften die Handänderungsverträge der Registrierung in der Amtsschreiberei, die vertraglichen und gesetzlichen Hypotheken der Eintragung. Diesem gebührenpflichtigen Einregistrierungsverfahren unterlagen die Vorgänge um das Hypothekarwesen (Kaufverträge, Pfandrechte etc.) und alle notariellen Vorgänge (Obligationen etc.).



Staatsarchiv
des Kantons Basel-Landschaft

Schon aus der französischen Administration kannten die Laufentaler Gemeinden das private Notariat, das unter bernischer Zeit mit Dekret vom 30. Dezember 1816 neu geregelt, jedoch grundsätzlich beibehalten wurde. Die Urschriften, Originale notarieller Vorgänge der im Laufental praktizierenden Notare, wurden seit dem Untergang des Fürstbistums bis in die 1990er Jahre in der Amtsschreiberei deponiert.

Nachdem 1907 die Bundesversammlung das schweizerische Zivilgesetzbuch erlassen hatte, beschloss der bernische Grosse Rat, zuerst ein kantonales Grundbuch anzulegen, welches sich an das eidgenössische System anlehnte. Der Kanton wollte noch vor der Einführung des ZGB die tatsächlichen wie auch die rechtlichen Verhältnisse der Grundstücke feststellen. Für den neuen Kantonsteil und damit auch für das Laufental wurden durch das Vorhandensein eines vollständigen Katasters besondere Erläuterungen erlassen. Das Laufental war denn auch einer der ersten Bezirke, in denen der erste Teil des kantonalen Grundbuchs am 1. Januar 1912 in Kraft treten konnte. Darauf aufbauend konnte die Anlegung des eidgenössischen Grundbuchs beginnen. Von den 13 Gemeinden des Laufentals war Anfang der dreissiger Jahre bereits für 10 Gemeinden das eidgenössische Grundbuch erstellt (vgl. beiliegende Tabelle).



4 Quellen und Literatur

4.1 Quellen im Staatsarchiv Basel-Landschaft

- Altes Archiv Berein Nr. 398, Ramsteiner Berein von 1534
- Neuere Archiv 2163 Justiz, B 1.11
- Neuere Archiv 2181 Vermessung und Grundbuch, C 01-C 04
- Amtsberichte des Regierungsrates, 1912-2004.
- Gesetzesentwurf betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches. Freigestellt vom Regierungsrat in erster Beratung vom 13. Februar 1909.
- Bericht und Gesetzesentwurf betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Kommissionsvorlage vom März 1911.

4.2 Rechtserlasse

4.2.1 Erlasse des Bundes

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
- Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (SR 211.432.1)

4.2.2 Basler und basellandschaftliche Erlasse

- Landesordnung von 1654 (Rechtquellen von Stadt und Landschaft Basel, Nr. 651, Art. 44, S. 188)
- Basler Landesordnung von 1757
- Basler Landesordnung vom 20. Mai 1813
- Verordnung wegen Ausmessung und Katastrierung des Kantons vom 27. August 1823
- Beschluss, betreffend die Erneuerung der Hypothekenbücher vom 4. Oktober 1832 (GS 1.449)
- Organisches Gesetz über Eintheilung des Kantons Basel-Landschaft in Bezirke, über untere Verwaltung und Gerichtsbarkeit in denselben, gleichwie über innere Einrichtung der Gemeinden, über Friedensrichter und Gescheide vom 27. Mai 1834 (GS 2.81)
- Gesetz über das Verfahren bei Liegenschafts-Würdigungen in den Gemeinden vom 27. Oktober 1834 (GS 2.212)
- Provisorisches Regulativ für die Bezirksgerichte vom 7. November 1834 (GS 2.427)
- Obergerichts-Beschluss betreffend die Geschäftsbefugnis der Notarien vom 11. März 1837 (GS 2.519)
- Bekanntmachung, betreffend das einstweilige Verfahren bei Liegenschaftsfertigungen vom 9. Mai 1837 (GS 2.534)
- Verordnung, hinsichtlich des Bezugs der Handänderungsgebühr vom 3. Oktober 1837 (GS 2.586)
- Gesetz über die Eintheilung des Kantons Basel-Landschaft in Gerichtsbezirke, über Untere Gerichtsbarkeit in denselben und über Gescheide vom 4. März 1839 (GS 3.102)
- Gesetz über Controllierung der Handänderungsgebühr vom 24. Oktober 1842 (GS 3.339)
- Gesetz betreffend die Verpflichtung der Bezirksschreiber zur Sicherung der Rechte der Obligationsgläubiger in allen Fällen, welche eine unter amtliche Aufsicht gehörende Vermögensänderung der Schuldner betreffen vom 12. Dezember 1842 (GS 3.346)
- Gesetz betr. Ergänzung und nähere Bestimmung der organischen Gesetze vom 29. Dezember 1842 (GS 3.375)
- Gesetz über die Bezirksverwaltung vom 15. März 1864 (GS 8.492)



- Dekret betreffend Aufhebung des Notariatswesens vom 21. Februar 1865 (GS 8.582)
- Verordnung betreffend Aufhebung des Notariatswesens vom 10. Juni 1865 (GS 8.584)
- Regulativ für die Protokoll- und Rechnungsführung in den Gemeinden, ohne Datum (GS 11.525)
- Gesetz betreffend die Organisation und Verwaltung der Gemeinden vom 14. März 1881 (GS 11.535)
- Gesetz betreffend die Einführung des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht vom 16. Oktober 1882 (GS 12.224)
- Instruktion über das Kanzleiwesen der Gemeinden vom 10. Dezember 1884 (GS 12.796)
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. Mai 1911 (GS 16.104)
- Notariatsgesetz vom 28. September 1997 (GS 33.0098)

4.2.3 Französische Erlasse

- Loi du 21 ventôse an VII (11. März 1799) relative à l'organisation de la conservation des hypothèques
- Avis du Conseil d'Etat des 11-26 décembre 1810 sur le mode de rectification des erreurs ou irrégularités commises sur les registres hypothécaires

4.2.4 Berner Erlasse

- Verordnung vom 27. Dezember 1816 über das Hypothekenwesen in dem Leberberg
- Verordnung vom 8. Mai 1826 zu Aufrechterhaltung des Leberbergischen Katasters
- Dekret vom 8. Dezember 1845 über die Parzellarvermessung im Berner Jura und Laufental
- Dekret vom 22. November 1866 betreffend die Bewilligung neuer Katastervorschüsse an die Gemeinden des neuen Kantonsteils
- Gesetz vom 18. März 1867 über das Vermessungswesen
- Dekret vom 1. Dezember 1874 über die Parzellarvermessung im alten Kantonsteil
- Verordnung vom 22. Februar 1879 über die Bereinigung und die Vermachung der Gemeindegrenzen
- Abänderungsgesetz vom 26. Februar 1888 zum Gesetz über die Hypothekarkasse vom 18. Juli 1875 und zum französischen Civilgesetzbuch
- Einführungsgesetz vom 18. Oktober 1891 für den Kanton Bern zum Bundesgesetz vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs
- Dekret vom 23. November 1915 über die Nachführung der Vermessungswerke
- Beschluss des Regierungsrates vom 12. März 1926 betreffend den Einheitshorizont für Höhenangaben
- Dekret vom 26. Februar 1930 zur Förderung der Grundbuchvermessung
- Vorschriften des Regierungsrates vom 13. Oktober 1950 über die Erhebung und Schreibweise der Lokalnamen im Kanton Bern (deutsches Sprachgebiet)
- Verordnung vom 15. März 1989 über die vereinfachte Parzellarvermessung

4.3 Literatur

- Heinrich Althaus u.a.: Heimatkunde Bretzwil. Liestal 1980. S. 114-117.
- René Béglé: Notes sur Bretzwil et la grande Famille des Abt. o.O. 1989, S. 135-140.
- Hans-Rudolf Feigenwinter: Das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden des Kantons Basel-Landschaft. Winterthur 1965



- L. Freivogel: Geschichte der Landschaft Basel von 1653 bis 1798. In: Geschichte des Kantons Basel-Landschaft, Bd. 2. Liestal 1932
- Geschichte der Landschaft Basel und des Kantons Basel-Landschaft. Liestal 1932
- 100 Jahre Vermessungs- und Meliorationsamt Kanton Basel-Landschaft, 1899-1999. Sissach o.J.
- Matthias Manz: Die Basler Landschaft in der Helvetik. Liestal 1991
- Walter Müller: Fertigung und Gelöbnis mit dem Gerichtsstab nach alemannisch-schweizerischen Quellen. Zugleich ein Beitrag der Grundstückübereignung. Sigmaringen 1976
- Jean-Luc Niklaus: Die Geschichte des Grundbuches im Kanton Bern. Bern 1999
- Denis Piotet: Ergänzendes kantonales Recht. In: Schweizerisches Privatrecht, Band I/2. Basel 2001
- Paul Roth: Die Organisation der Basler Landvogteien im 18. Jahrhundert. Zürich 1922
- Albert Schnyder: Alltag und Lebensformen auf der Basler Landschaft um 1700. Liestal 1992 (Quellen und Forschungen zur Geschichte und Landeskundes des Kantons Basel-Landschaft 43) S. 185ff.
- Jörg Schmid, Bettina Hürlimann-Kaup: Sachenrecht. 2. Auflage. Zürich, Basel, Genf 2003
- Paul Suter: Das "Baumgartenland" in Bretzwil. In: Baselbieter Heimatblätter, Nr. 4, 1973, 357-366.
- Robert Thalman: Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern 1929-2004. Luzern 2004