

Aarau, den 12. Juli 1937.

# Kreisschreiben

an die

**Ausführungskommissionen von Boden-  
verbesserungsunternehmen, die Flurkommissionen,  
Grundbuchämter, Gemeinderäte, Urkundspersonen  
und Geometer.**

---

## **Bodenverbesserungen:**

Zuweisung von Massegrundstücken, Uebertragung des Eigentums an Feldwegen auf die Einwohnergemeinde, Anmerkung von Verpflichtungen aus Bodenverbesserungen im Grundbuch, Grenzbäume.

## **I. Zuweisung von Massegrundstücken.**

Durch § 15 des Regulativs vom 9. Januar 1934 betreffend Güterregulierungen und Vermessungen und die Zusammenarbeit der Grundbuchämter mit den Ausführungs- und den Vermessungskommissionen ist das **Entstehen** von Massegrundstücken geregelt worden. Dagegen enthält das Regulativ keine Bestimmungen über deren **Wiederzuteilung** an bestimmte Eigentümer. Auch die §§ 52 Buchstabe g und 82 Ziffer 3 der Vollziehungsverordnung vom 24. Januar 1913 zum Flurgesetz lassen eine Anleitung über die bei der Wiederzuteilung zu erfüllenden Formvorschriften vermissen.

Nunmehr hat der **Regierungsrat am 8. Januar 1937** (Nr. 34) beschlossen, dass bei Massegrundstücken für die grundbuchlichen Aenderungen bzw. Eintragungen im Güterregulierungsverfahren die nach staatlichem Formular erstellten, von der Ausführungskommission und dem Geometer zu unterzeichnenden Ausweise massgebend sind. Wenn die Zuteilung erst nach Rechtskraft des zugewiesenen neuen Besitzstandes erfolgt, oder wenn sie zwar vorher erfolgt, aber den Zuteilungsanspruch des Erwerbers erheblich übersteigt, so ist noch eine schriftliche Erklärung des Er-

werbers über die Annahme der Zuteilung und die Anerkennung des festgesetzten Geldausgleiches beizulegen. **Nach** erfolgtem Grundbucheintrag dürfen dagegen allfällige Handänderungen nur noch gestützt auf einen öffentlich beurkundeten Vertrag eingetragen werden.

Zu diesem Regierungsratsbeschlusse erteilen wir Ihnen folgende

**Erläuterungen und Weisungen:**

Die Praxis kennt in der Hauptsache 2 Formen der Zuteilung von Massegrundstücken:

1. die direkte Zuweisung an einen Anstösser oder einen Dritten, und zwar sowohl vor als nach der Auflage des neuen Besitzstandes, und
2. die Zuweisung nach vorheriger öffentlicher Ausbietung.

In beiden Fällen kann die grundbuchliche Ueberschreibung auf den neuen Eigentümer ohne öffentlich beurkundeten Vertrag erfolgen, vorausgesetzt dass die Grundstücke im Augenblicke der Zuweisung nicht bereits als Eigentum des Bodenverbesserungsunternehmens im Grundbuch eingetragen sind. Die Zuweisung der Massegrundstücke ist nichts anderes als eine Liquidationshandlung, das heisst eine Handlung, die vorgenommen werden muss, bevor das Unternehmen als beendet erklärt werden kann. Sie bildet kein privatrechtliches Rechtsgeschäft, sondern genau so einen Bestandteil des amtlichen Verfahrens wie die Zuteilung des neuen Besitzstandes, die Abrechnung, die Kostenverteilung usw. Ob die Zuteilung vor oder nach Auflage des neuen Besitzstandes und ob sie direkt oder erst nach vorheriger öffentlicher Ausbietung erfolgt, macht keinen Unterschied aus; denn die Ermächtigung der Ausführungskommission, über die Neuzuteilung des einbezogenen Landes zu verfügen, beschränkt sich nicht nur auf die Zeit bis zur Auflage des neuen Besitzstandes, sondern gilt für die ganze «Durchführung» des Unternehmens, und die öffentliche Ausbietung ändert nichts an der rechtlichen Natur der Zuweisung als einer amtlichen Handlung. Insbesondere besteht keine Notwendigkeit, diese Ausbietung als einen privatrechtlichen Steigerungskauf zu betrachten. Der Zweck des Ausbietens ist lediglich der, einmal jedem Interessenten Gelegenheit zum Erwerb zu bieten und andererseits eine Zuweisung zum **Verkehrswert** zu ermöglichen.

Aehnlich wie beim Verzicht auf Realzuteilung (§ 15 des Regulativs) empfiehlt es sich jedoch, wenn vor oder nach der Rechtskraft des neuen Besitzstandes Massegrundstücke **als solche** zugeteilt werden, vom Empfänger eine schrift-

liche Erklärung über die Annahme der Zuteilung und über die Anerkennung des für die Zuteilung in Anrechnung kommenden Geldausgleiches zu verlangen. Im Falle öffentlicher Ausbietung genügt die Unterzeichnung des hierüber geführten Protokolls durch den Erwerber.

Die Zuteilungen sind in das Formular über die Anmeldung zur Nachführung des neuen Besitzstandes aufzunehmen und die schriftlichen Erklärungen der neuen Eigentümer sowie allfällige Ausbietungsprotokolle mit dem genannten Formular dem Grundbuchamte einzureichen (§ 18 des Regulativs).

Sobald Massegrundstücke im Grundbuch auf den Namen des Unternehmens eingetragen sind, können Handänderungen nur noch gestützt auf einen öffentlich beurkundeten Vertrag eingetragen werden.

Ziffern II. bis IV. werden mit Schreiben vom 9.3.2015 aufgehoben.

Schreiben siehe Anhang.

## ~~II. Uebertragung des Eigentums an Feldwegen auf die Einwohnergemeinde.~~

~~Wollen von einem Bodenverbesserungsunternehmen erstellte Feldwege durch die Einwohnergemeinde im Sinne von § 17 des zitierten Regulativs als Polizei- oder als Flurwege übernommen werden, so ist die Abtretung der Beteiligtenversammlung zur Genehmigung vorzulegen und die Uebernahme durch die Einwohnergemeindeversammlung zu beschliessen. Auch diese Zuweisungen sind in gleicher Weise wie der neue Besitzstand unter Beilage der beiden Beschlüsse dem Grundbuchamte zur Nachführung anzumelden (§ 18 des Regulativs).~~

~~Im Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung ist zu bestimmen, welche der übernommenen Wege inskünftig Polizeiwege sein und welche Feldwege bleiben sollen. Die Uebernahme nur als Feldweg bedeutet, dass für die fraglichen Wege weiterhin die Flurgesetzgebung gilt und sich die Gemeinde insbesondere die Befugnis zur Heranziehung der Beteiligten zu Unterhaltsbeiträgen im Sinne der §§ 108 ff. der Vollziehungsverordnung zum Flurgesetz wahrt. Die neuen Polizeiwege unterstehen inskünftig den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 1859 über den Strassen-, Wasser- und Hochbau und den strassenpolizeilichen Vorschriften der Gemeinde.~~

~~Sind die Feldwege bereits auf den Namen des Unternehmens im Grundbuch eingetragen, so ist eine weitere Uebertragung auf einen andern Eigentümer auch hier nur gestützt auf einen öffentlich beurkundeten Vertrag möglich.~~

### **III. Anmerkung von Verpflichtungen aus Bodenverbesserungen.**

~~— § 9 des Regulativs vom 16. April 1919 über die staatliche Unterstützung von Bodenverbesserungsunternehmungen knüpft an die Annahme der staatlichen Unterstützung eine Reihe von Verpflichtungen, so unter anderem die Auflage, die mit dieser Unterstützung geschaffenen Werke «nach den bestehenden Vorschriften und nach den Weisungen der zuständigen Flurkommission oder Regierungsdirektion» zu unterhalten. Mit Kreisschreiben Nr. 2772 vom 4. November 1919 hat die Justizdirektion die Grundbuchämter angewiesen, die Unterhaltungspflicht im Grundbuche auf den beteiligten Grundstücken anzumerken. Die volle Auszahlung der Beiträge von Bund und Kanton wurde fortan vom Nachweis abhängig gemacht, dass diese Anmerkung erfolgt sei.~~

~~Veranlasst durch eine Eingabe eines Grundbuchverwalters, hat die aarg. Notariatskommission am 25. Mai 1936 (Nr. 10) zur Frage neuerdings Stellung genommen. Sie kam dabei zu folgenden Schlüssen:~~

~~Wo **alle** Verpflichtungen den einen und nämlichen Entstehungsgrund haben: eine umfassende Bodenzusammenlegung mit Weganlagen, Entwässerungen usw., die als ein **einziges** Unternehmen auf **einmal** ausgeführt wurde, besteht keine Notwendigkeit, für jede Art von Verpflichtungen (Teilungsverboten, Wegeunterhalt, Unterhalt der Entwässerungsanlagen und dergleichen) je eine besondere Anmerkung vorzunehmen. Vielmehr genügt die Anmerkung «Regulierungsgebiet» auf den Grundstücken des neuen Besitzstandes als Hinweis auf **alle** diese Verpflichtungen. Besondere Anmerkungen sind nur dann erforderlich, wenn die einzelnen Werke (Weganlagen, Entwässerungen usw.) in **verschiedenen** Etappen, je als besondere Unternehmen, geschaffen wurden.~~

~~Da § 110 der Vollziehungsverordnung zum Flurgesetz vorschreibt, dass die Kosten der Erhaltung und des Unterhalts der unterstützten Bodenverbesserungswerke, soweit diese Kosten nicht von den Gemeinden übernommen werden, von den beteiligten Grundbesitzern in dem Verhältnisse zu tragen sind, welches durch die Verteilung der Kosten bei der Erstellung des Werkes gegeben ist, besteht ein Interesse daran, dieses Kostenverhältnis irgendwie leicht auffindbar und möglichst für alle Zukunft zuverlässig ersichtlich zu machen. Aus der allgemeinen Anmerkung «Regulierungsgebiet» kann aber weder herausgelesen werden,~~

~~ob das fragliche Grundstück seinerzeit an Weganlagen oder an Entwässerungen beizutragen hatte, noch in welchem Umfange das der Fall war. Die allgemeine Anmerkung eignet sich nur als Hinweis auf die aus den gesetzlichen Vorschriften direkt ersichtlichen Verpflichtungen wie z. B. diejenigen über künftige Teilungen. Sollen auch andere Verpflichtungen und deren Umfang festgehalten werden, so bedarf es hiefür einer besonderen Darstellung. Eine solche ist aber im Grundbuche selbst unmöglich. Wohl aber kann nach Abschluss der Kostenverteilung und der Abrechnung ein Doppel der Kostenverteilung je für die Weganlagen, die Entwässerungen und die übrigen gemeinsamen Werke, auf dem auch die Verteilungsgrundsätze (Klassen usw.) vermerkt sind, zu den Grundbuchbelegen der Regulierung gelegt werden. Diese Verzeichnisse stehen später allen Interessenten, insbesondere auch den zuständigen Behörden, jederzeit zur Einsicht offen.~~

~~Wir ersuchen Sie daher, in allen Fällen von Entwässerungen, Weg und andern gemeinsamen Bodenverbesserungsanlagen, gleichgültig ob diese bei Anlass einer Gesamtregulierung oder für sich allein durchgeführt wurden, nach der Kostenverteilung solche Doppel anzufertigen. Die Verzeichnisse sind von der Kommission und dem Geometer zu unterschreiben und je in einer Ausfertigung dem zuständigen Grundbuchamte und der Baudirektion zuzustellen. Ein weiteres Doppel ist mit den Akten im Gemeindearchiv aufzubewahren (§ 92 der Vollziehungsverordnung zum Flurgesetz).~~

#### **IV. Grenzbäume.**

~~Bei Neueinteilungen lässt sich nicht vermeiden, dass Bäume zu nahe an die Grenze zu stehen kommen. Alle diese Bäume einfach zu fällen, geht nicht an, weil das Unternehmen, das die Entschädigungen zu bezahlen hätte, dadurch zu stark belastet würde. Wir empfehlen Ihnen, Bäume, die im alten Besitzstande zu nahe an der Grenze stehen, bei ihrer Bewertung entsprechend tiefer einzuschätzen und Bäume, die im neuen Besitzstande der Grenze zu nahe kommen, in gleicher Weise zu einer niedrigeren Schätzung unter **Beibehaltung** des Anriesses und des Kapprechtes zuzuteilen. Da der alte Besitzstand bedeutend mehr Grenzen und daher in der Regel auch mehr Grenzbäume aufweisen wird als der neue, ist die Gefahr, dass dem Unternehmen aus~~

~~dieser Regelung untragbare finanzielle Nachteile entstehen könnten, gering. Weil Art. 687 ZGB auf die Bäume, die schon vor 1912 vorhanden waren, ebenfalls anwendbar ist (Mutzner, Komment., Anm. 57 ff., besonders 63, zu Art. 17 des Schlusstitels zum ZGB), erwachsen daraus auch sonst keine weiteren Schwierigkeiten. Andererseits entfällt jeder Eintrag im Grundbuch.~~

~~Die Wegbedingung von Anries und Kapprecht durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuche (§§ 18 und 8 des Regulativs vom 9. Januar 1934 und Wegleitungen und Weisungen der Justizdirektion vom 25. Februar 1914, betreffend die Bereinigung der Fertigungsprotokolle, S. 12 Ziff. 24), sollte nur geschehen, wenn eine Regelung im vorstehenden Sinne unmöglich und auch eine andere zweckmässige Lösung ohne Belastung des Grundbuches ausgeschlossen ist.~~

Der Baudirektor:

Der Justizdirektor:

**Studler.**

**Rüttimann.**

**DEPARTEMENT  
VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**

Vorsteher

**Dr. Urs Hofmann**

Landammann

Frey-Herosé-Str. 12, 5001 Aarau

Telefon 062 835 14 00

Fax 062 835 14 25

urs.hofmann@ag.ch

www.ag.ch/dvi

E-Mail-Versand

An diverse Adressaten gemäss beiliegender Liste

9. März 2015

**Kreisschreibensammlung im Bereich Grundbuch und Notariat; Aufhebung Kreisschreiben (1930 bis 1941)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Verschiedene Kreisschreiben im Bereich Grundbuch und Notariat sind namentlich aufgrund von Gesetzesrevisionen obsolet geworden. In systematischer, etappenweiser Aufarbeitung werden jeweils in chronologischer Reihenfolge die verschiedenen Kreisschreiben auf ihre Gültigkeit hin überprüft. Insgesamt sind sechs Etappen vorgesehen. Ziel ist es, die Bereinigung der Kreisschreiben bis Mitte 2016 abzuschliessen.

Nach einer ersten Aufhebung mit [Schreiben vom 6. Januar 2015](#) werden nun in der zweiten Etappe weitere, nachfolgend aufgelistete Kreisschreiben der damaligen Justiz-Direktion des Kantons Aargau mit sofortiger Wirkung aufgehoben bzw. teilweise aufgehoben.

Vollständig aufgehoben werden:

- Kreisschreiben Nr. 120 an die Grundbuchämter, Urkundspersonen und Kreditinstitute des Kantons Aargau vom 29. Januar 1930 betreffend Unvereinbarkeit des Amtes eines Grundbuchverwalters mit der Stellung eines Vorstandsmitgliedes in einem Bank- und Hypothekarinstitut und Ausstandspflicht; Überschrift der Verträge; Ablösung bisheriger Grundpfandrechte und Ausstellung neuer Pfandtitel, Beurkundungszeugnisse; Aushingabe von Akten durch die Grundbuchämter
- Kreisschreiben Nr. 787 an die Grundbuchämter, Urkundspersonen und Kreditinstitute vom 15. April 1932 betreffend Erhöhung der Schuld- und Pfandsomme bei Schuldbriefen und deren grundbuchliche Behandlung
- Kreisschreiben Nr. 140 an die Grundbuchämter, Gemeinderäte, Urkundspersonen und Bankinstitute vom 30. Januar 1935 betreffend Errichtung von Inhaber- oder Eigentümerschuldbriefen; in Pfandverträgen vorgesehene Ablösungen; Eheverträge auf Gütergemeinschaft; Liquidator als Organ einer Firma in Liquidation; Beglaubigungen eines Vizeammanns als Stellvertreter des Gemeindeammanns; Ausfertigung der Erbbescheinigung durch die Gemeinderäte
- Kreisschreiben Nr. 845 an die Grundbuchämter vom 7. Mai 1935 betreffend Enteignungsverträge bei Landerwerb für Strassenbauten durch den Staat. Grundbuchliche Behandlung
- Kreisschreiben Nr. 2016 an die Grundbuchämter, Urkundspersonen und Kreditinstitute des Kantons Aargau vom 12. Dezember 1935 betreffend Rechtsgeschäfte von Ausländern über

Liegenschaften; Ablösung bisheriger Grundpfandrechte und Ausstellung neuer Pfandtitel bei Grundstücken, die in verschiedenen Bezirken liegen

- Kreisschreiben Nr. 1239 an die Urkundspersonen, Kreditinstitute, Grundbuchämter, Untersuchungs- und Gerichtsbehörden vom 30. Dezember 1936 betreffend Beurkundung von anfechtbaren Rechtsgeschäften
- Kreisschreiben an die Grundbuchämter und Urkundspersonen vom 6. August 1937 betreffend Beurkundung und Mitteilung der Übernahme von Grundpfand- und Kurrentschulden bei Handänderungsverträgen
- Kreisschreiben Nr. 1575 an Grundbuchämter vom 22. November 1937 betreffend Ausweise für die grundbuchliche Eintragung von Enteignungsverträgen bei Landerwerb für Strassenbauten durch den Staat
- Kreisschreiben Nr. 1336 an die Grundbuchämter vom 25. November 1937 betreffend Eintragung von Bodenverbesserungspfandrechten bei Güterregulierungen für den infolge vermehrter Landzuteilung entstehenden Kostenanteil
- Mitteilung an das Grundbuchamt Baden vom 18. März 1939 betreffend Erhebung von Schreibgebühren bei Umwandlung einer Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft
- Kreisschreiben Nr. G 6 2517 an die Urkundspersonen, Grundbuchämter und Gemeinderäte vom 6. Januar 1941 betreffend Ersatz der Unterschrift durch ein beglaubigtes Handzeichen oder durch öffentliche Beurkundung, Beglaubigung des Handzeichens und Form der öffentlichen Beurkundung

Die vorstehend aufgeführten Kreisschreiben sind noch bis Ende März 2015 elektronisch abrufbar. Danach werden diese von der Homepage entfernt.

Teilweise aufgehoben wird:

- [Kreisschreiben Nr. 135 an die Ausführungskommissionen von Bodenverbesserungsunternehmen, Flurkommissionen, Grundbuchämter, Gemeinderäte, Urkundspersonen und Geometer vom 12. Juli 1937](#) betreffend Bodenverbesserungen: Zuweisung von Massegrundstücken, Übertragung des Eigentums an Feldwegen auf die Einwohnergemeinde, Anmerkung von Verpflichtungen aus Bodenverbesserungen im Grundbuch, Grenzbäume (**Ziffer I.** betreffend Zuweisung von Massengrundstücken **bleibt in Kraft**, Ziffern II. bis IV. werden aufgehoben.)

Ich bitte Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Dr. Urs Hofmann  
Landammann

Beilage:

- Liste der Adressaten

**DEPARTEMENT  
VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuch und Notariat

9. März 2015

**LISTE DER ADRESSATEN**

**Schreiben vom 9. März 2015**

**Kreisschreibensammlung im Bereich Grundbuch und Notariat; Aufhebung Kreisschreiben  
(1930 bis 1941)**

---

- Grundbuchämter
- Urkundspersonen im Kanton Aargau
- Vermessungsamt
- Nachführungsgeometer im Kanton Aargau
- Justizleitung, Generalsekretär
- Sektion Strukturverbesserungen und Raumnutzung, Landwirtschaft Aargau, DFR
- Aargauische Gemeindeverwaltungen
- Aargauische Kantonalbank
- Credit Suisse AG
- Hypothekarbank Lenzburg AG
- Neue Aargauer Bank AG
- UBS AG
- Raiffeisenbanken im Kanton Aargau