News 2021/05: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, September 2021 / ms

THEMA:
Grundbuch

Jedes einzelne der rund vier Millionen Grundstücke in der Schweiz ist im Grundbuch eingetragen. Dabei dokumentiert der Eintrag im Grundbuch das Eigentum an der Immobilie.

Das Zivilgesetzbuch schreibt vor, dass hinsichtlich der Rechte an einem Grundstück ein Grundbuch geführt werden muss.

Art. 958 ZGB: In das Grundbuch werden folgende Rechte an Grundstücken eingetragen:
1. das Eigentum;
2. die Dienstbarkeiten und Grundlasten;
3. die Pfandrechte.

Das Grundbuch schafft Klarheit und somit auch Sicherheit im Rechtsverkehr über ein Grundstück. So kann sich beispielsweise ein Kaufwilliger vorgängig über Berechtigungen und Einschränkungen am angebotenen Grundstück vergewissern.

<u>Die Organisation des Grundbuches</u>

Die Vorschriften über die Grundbuchführung sind in der gesamten Schweiz vereinheitlicht. Ursprünglich wurde das Grundbuch in gebundener Form und später auf losen Blättern geführt. In der Gegenwart verfolgen praktisch alle Kantone eine elektronische Grundbuchführung. Dies begünstigt auch die Rechtssicherheit. Die Einrichtung der Grundbuchämter, die Umschreibung von Grundbuchkreisen, wie auch die Ernennung/Besoldung des Personals aber auch die Ordnung der Aufsicht ist Sache der Kantone; die Oberaufsicht obliegt dem Bund.

Es ist Aufgabe des Grundbuchamtes, die angemeldeten Geschäfte zu prüfen, ob diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Ist indessen ein Geschäft nicht eintragungsfähig, so weist das Grundbuchamt die

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Anmeldung mit einer Verfügung ab; dabei entscheidet im Streitfall das Bundesgericht über die Abweisung des Antrages auf Eintragung.

Grundbuch: Privatrecht

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte finden ihre Begründung im Privatrecht. Ein Grundbuch erteilt somit verbindliche Auskunft über die Eigentümerschaft, beschränkte dingliche Rechte wie beispielsweise Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte) oder Grundpfandrechte (z.B. Schuldbrief). Persönliche Rechte – anders als dingliche Rechte – können jedoch nur dann im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn dies das Gesetz erlaubt (z.B. Vorkaufs- und Rückkaufsrechte).

Bestandteile des Grundbuchs:

Das Grundbuch besteht aus verschiedenen Bestandsteilen und Hilfsregister. Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören:

- Hauptbuch
- Pläne
- Belege
- Tagebuch

Das Hauptbuch sind nachstehende Rubriken ersichtlich:

- Identifikation des Grundstücks durch den Gemeindenamen
- Grundstücknummer
- Grundstückbeschreibung
- Eigentum
- Dienstbarkeiten
- Grundlasten
- Grundpfandrechte
- Vormerkungen
- Anmerkungen

Die einzelnen Grundstücke sind - basierend auf einem amtlich vermessenen Plan - beschrieben und definiert.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Im Hauptbuch wird mittels eines kurzen Vermerks auf das Vorhandenseins eines Rechts verwiesen (z.B. ein Fuss- und Fahrwegrecht). Die Belege ergänzen diesen Vermerk präzisierend hinsichtlich dessen Inhalt. Belege können somit zur Auslegung eines Vermerks herangezogen werden.

Im Tagebuch werden die Grundbuchanmeldungen aufgrund ihrer zeitlichen Abfolge eingeschrieben. Dabei wird die anmeldende Person und das entsprechende Begehren bemerkt. Das Tagebuch sichert und bestimmt die Rangordnung für das angemeldete Geschäft, denn eine Wirkung eines dinglichen Rechts bezieht sich auf den Zeitpunkt der Tagebucheintragung (ein früher angemeldetes Recht geht einem später angemeldeten Recht vor).

Weiter führt das Grundbuchamt ein Hilfsregister; das Eigentümer- und Gläubigerregister.

Das Tagebuch wie auch die Hilfsregister sind mit dem Hauptbuch verknüpft und werden nicht separat geführt.

Rechtskraft des Grundbuchs:

Bei Eintragungen im Grundbuch hinsichtlich Eigentums, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechten kann in gutem Glauben davon ausgegangen werden, dass diese stimmig sind. Entsprechend ist jemand welches Eigentum oder andere beschränkte dingliche Rechte erwirbt geschützt; sog. positive Rechtskraft des Grundbuchs. Dies bedeutet, dass Grundbucheintragungen - welche dinglichen Charakter haben - grundsätzlich zu Recht bestehen. Ausserdem besteht die unwiderlegbare Vermutung, dass die Eintragungen im Grundbuch jeder interessierten Person bekannt sind.

Es gibt jedoch auch die negative Rechtskraft des Grundbuchs. Soweit für die Begründung eines dinglichen Rechts eine Eintragung im Grundbuch vorgesehen ist, besteht dieses Recht als dinglich lediglich dann, wenn dieses aus einem Grundbuch ersichtlich ist.

Zusammenfassung: Was im Grundbuch eingetragen ist, besteht auch; oder im Umkehrschluss was nicht im Grundbuch eingetragen ist, besteht auch nicht.

Massgebender Grundbucheintrag:

Ein Grundbucheintrag oder eine Änderung eines bestehenden Grundbucheintrags bedarf der Beantragung beim zuständigen Grundbuchamt; wobei Formvorschriften zu beachten sind.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Bei einem Kauf eines Grundstücks beispielsweise ist eine öffentliche Beurkundung durch einen kantonalen Notar notwendig. Durch diese Beurkundung des Vertrages wird man jedoch noch nicht Eigentümer eines Grundstücks. Der sogenannte Eigentumsübergang erfolgt erst mit dem Grundbucheintrag; dabei ist das Datum des Eintrags im Tagebuch massgebend (vgl. vorige Ausführungen von Seite 3).

Oft herrscht die Annahme und Meinung, dass ein Recht, welches über eine längere Zeit unangefochten ausgeübt wurde (z.B. Wegrecht) auch ohne einen Eintrag im Grundbuch gültig sei. Dies ist nicht korrekt, denn in einem Streitfall ist der Grundbucheintrag massgebend – welcher hier notabene fehlt.

Umgekehrt geht jedoch auch eine Dienstbarkeit nicht automatisch unter, die zwar nie ausgeübt wurde, jedoch im Grundbuch eingetragen ist.

<u>Öffentlichkeit des Grundbuchs:</u>

Wer ein glaubhaftes Interesse an einer Einsicht in das Grundbuch darlegen kann, dem muss diese gewährt oder ein Auszug erstellt werden.

Art. 970, Abs. 1 ZGB: Wer ein Interesse glaubhaft macht, hat Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird.

Gemäss Rechtsprechung gehört dazu auch das Einsichtsrecht in die Belege (z.B. Kaufverträge). Hinsichtlich des «glaubhaft gemachten Interessen» wird zwischen einem tatsächlichen und einem rechtlichen Unteressen unterschieden. Ein sogenanntes «rechtliches Interesse» hat ein Gesuchsteller, welcher selbst ein Recht am Grundstück besitzt; beispielsweise ein Miteigentümer. Liegt kein rechtliches Interesse vor, so kann ein tatsächliches Interesse (beispielsweise ein familiäres, persönliches, wirtschaftliches oder wissenschaftliches Interesse) zur Einsicht in das Grundbuch und der Belege berechtigen. Dabei muss das Interesse aber schutzwürdig sein und allfällig entgegenstehenden Interessen des Grundeigentümers vorgehen. Dies bedeutet, dass allein die Neugierde an einer Einsicht nicht ausreichend ist.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

scheiwiller&partners gmbh:

Unsere Kernkompetenzen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrentreuhand (Bauherrenvertretung oder bauherrenseitige Projektsteuerung)
- Gesamtleitungsmandate
- Baumanagement
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptionsplanung an Bestandsliegenschaften
- Investitionsplanungen an Bestandsliegenschaften
- Bauabnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen) für die Bauherrschaft
- Abnahmen bei Mieterwechsel
- Vermarktung und Verkauf von Einzelimmobilien und gesamten Immobilien-Portfolios
- Mediationen (Planen und Bauen / Miete und Eigentum / Wirtschaft und Arbeit / Unternehmensnachfolge / Schule und Bildung)

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte rund um unser Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Marcel Scheiwiller MSc. MEng. exec.MBA
Dipl. Architekt FH Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH
Mediator
Geschäftsführer

NB: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesen News die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05