

# Grundbuchrecht für die Praxis

Adrian Mühlematter  
Stephan Stucki

2., unveränderte Auflage 2017

**orell füssli** Verlag

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Geleitwort</b>	<b>9</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>11</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>27</b>
<b>1 Das Grundbuch</b>	<b>29</b>
1.1 Die Rechtsgrundlagen.....	29
1.1.1 Bundesrecht .....	29
1.1.2 Kantonales Recht.....	29
1.1.3 Exkurs: Grundbuchrecht und öffentliches Recht .....	30
1.2 Das Grundbuch als Register von dinglichen Rechten an Grundstücken .....	34
1.2.1 Allgemeines.....	34
1.2.2 Die Eintragungen im Grundbuch im Überblick.....	36
1.2.3 Der numerus clausus der eintragbaren Rechte .....	36
1.3 Das Grundbuch als Publizitätssystem .....	37
1.3.1 Allgemeines.....	37
1.3.2 Das absolute und das relative Eintragungsprinzip .....	38
1.3.3 Die positive und negative Rechtskraft .....	38
a) Das Verhältnis von positiver und negativer Rechtskraft mit den Eintragungsprinzipien.....	39
b) Überblick über den öffentlichen Glauben der Grundbucheintragungen .....	40
1.3.4 Die Öffentlichkeit des Grundbuchs .....	41
1.4 Die Bestandteile des Grundbuchs.....	42
1.4.1 Allgemeines.....	42
1.4.2 Das Hauptbuch.....	44
1.4.3 Das Tagebuch.....	44
1.4.4 Die Belege .....	44
1.4.5 Der Plan für das Grundbuch .....	44
1.5 Das informatisierte Grundbuch .....	45
1.5.1 Allgemeines.....	45
1.5.2 Capitastra .....	45
1.5.3. TERRIS .....	47

1.6	Die Organisation der Grundbuchführung.....	48
1.6.1	Die Organisation im Allgemeinen.....	48
1.6.2	Die Organisation in den Kantonen.....	49
a)	Kanton Bern.....	49
b)	Kanton Freiburg.....	49
c)	Kanton Nidwalden.....	49
d)	Kanton St. Gallen.....	50
e)	Kanton Thurgau.....	50
f)	Kanton Zürich.....	50
1.7	Die Haftung für die Grundbuchführung.....	50
1.8	Das Eintragungsverfahren.....	51
1.8.1	Vorbemerkung zu den Vertragsformen.....	51
a)	Die Vertragsformen im Allgemeinen.....	51
b)	Die öffentliche Beurkundung im Besonderen.....	52
1.8.2	Die Grundlagen des Eintragungsverfahrens.....	55
1.8.3	Die Grundbuchanmeldung.....	56
1.8.4	Der doppelte Ausweis.....	56
1.8.5	Die Prüfung der Anmeldung.....	57
1.8.6	Das Eintragungsverfahrens in der Übersicht.....	58
<b>2</b>	<b>Ausgewählte sachenrechtliche Begriffe</b>	<b>61</b>
2.1	Allgemeines.....	61
2.2	Die Rechtssubjekte.....	61
2.3	Die Rechtsobjekte.....	62
2.3.1	Allgemeines.....	62
2.3.2	Die Grundstücke.....	62
a)	Die Liegenschaften.....	63
b)	Die selbstständigen und dauernden Rechte.....	63
c)	Die Bergwerke.....	64
d)	Die Miteigentumsanteile an Grundstücken.....	64
2.4	Das Publizitätsprinzip.....	68
2.5	Das Prinzip der Typengebundenheit und der Typenfixierung.....	69
2.6	Das Akzessionsprinzip.....	69
2.7	Das Kausalitätsprinzip.....	69
2.8	Das Prinzip der Alterspriorität.....	70
2.9	Das Spezialitätsprinzip.....	71
<b>3</b>	<b>Das Eigentum</b>	<b>75</b>
3.1	Der Begriff.....	75

3.2	Die Arten .....	75
3.2.1	Die Eigentumsarten im Überblick .....	75
3.2.2	Das Stockwerkeigentum im Besonderen .....	77
3.3	Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung beim Mit- und Stockwerkeigentum .....	79
3.3.1	Allgemeines .....	79
3.3.2	Die Anmerkung im Grundbuch im Besonderen .....	81
3.4	Der Erwerb .....	82
3.4.1	Allgemeines .....	82
3.4.2	Die Entstehung durch Vertrag .....	83
3.4.3	Die Entstehung durch Gesetz .....	85
3.5	Der Untergang .....	85
3.6	Die richterlichen Massnahmen bei fehlendem Verfügungsrecht .....	86
3.7	Sonderfall: dominierte Grundstücke .....	87
3.8	Die Darstellung im Grundbuch .....	90
<b>4</b>	<b>Die Dienstbarkeiten</b> .....	<b>93</b>
4.1	Der Begriff .....	93
4.2	Die Arten .....	94
4.2.1	Die Grund- und Personaldienstbarkeiten .....	95
4.2.2	Die regulären und irregulären Personaldienstbarkeiten .....	95
4.2.3	Die selbstständigen und dauernden Rechte .....	95
4.3	Die Entstehung .....	99
4.3.1	Die Entstehung durch Vertrag .....	99
	a) Die Form .....	99
	b) Der Inhalt .....	100
4.3.2	Die Entstehung durch Gesetz .....	100
4.4	Der Untergang .....	101
4.4.1	Der Untergang durch Löschungsbewilligung des Berechtigten .....	101
4.4.2	Der Untergang durch Gesetz .....	101
4.5	Der Dienstbarkeitsplan .....	102
4.6	Die Festlegung des Stichworts .....	103
4.6.1	Die Problematik .....	103
4.6.2	Die neue Regelung des ZGB .....	104
4.7	Der unbekannte Dienstbarkeitsberechtigte .....	105
<b>5</b>	<b>Die Grundlasten</b> .....	<b>107</b>
5.1	Der Begriff .....	107
5.2	Die Arten .....	108
5.3	Die Entstehung .....	108

5.4	Der Untergang.....	108
5.5	Die Verbindung der Grundlast mit einer Dienstbarkeit .....	108
<b>6</b>	<b>Die Grundpfandrechte</b>	<b>111</b>
6.1	Die vertraglichen Grundpfandrechte .....	111
6.1.1	Der Begriff.....	111
6.1.2	Die Arten.....	113
6.1.3	Die Entstehung .....	114
a)	Die Form.....	114
b)	Das Pfandobjekt .....	114
c)	Der Inhalt .....	115
6.1.4	Das Verhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger.....	116
a)	Das Verhältnis bei der Grundpfandverschreibung .....	116
b)	Das Verhältnis beim Schuldbrief – die Sicherungsübereignung .....	116
c)	Das Verhältnis beim Schuldbrief – die Nebenvereinbarungen.....	117
6.1.5	Die Übertragung des Pfandrechts bzw. der Forderung.....	118
a)	Die Übertragung bei der Grundpfandverschreibung .....	118
b)	Die Übertragung beim Schuldbrief.....	119
c)	Die Übertragung beim Register-Schuldbrief im Besonderen .....	119
6.1.6	Die Löschung des Pfandrechts .....	120
a)	Allgemeines.....	120
b)	Der Untergang der Forderung und des Pfandrechts .....	120
c)	Der Untergang bei der Grundpfandverschreibung .....	121
d)	Der Untergang beim Schuldbrief .....	121
6.1.7	Der unbekannte Gläubiger .....	121
6.1.8	Das Nachrückungsrecht .....	122
6.2	Die gesetzlichen Grundpfandrechte .....	122
6.2.1	Die Arten.....	122
6.2.2	Die Entstehung .....	123
6.2.3	Die positive und negative Rechtskraft der gesetzlichen Grundpfandrechte .....	125
6.2.4	Der Untergang.....	127
6.3	Übersicht über die Grundpfandrechte .....	127
<b>7</b>	<b>Die Vormerkungen</b>	<b>129</b>
7.1	Der Begriff .....	129
7.2	Die Arten.....	130
7.2.1	Die persönlichen Rechte .....	130
7.2.2	Die Verfügungsbeschränkungen .....	132
7.2.3	Die vorläufigen Eintragungen .....	135

7.3	Die Entstehung.....	136
7.4	Der Untergang.....	137
<b>8</b>	<b>Die Anmerkungen</b>	<b>139</b>
8.1	Der Begriff.....	139
8.2	Die Arten.....	140
8.2.1	Allgemeines.....	140
8.2.2	Die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Besonderen.....	140
8.3	Die Entstehung.....	141
8.4	Der Untergang.....	141
<b>9</b>	<b>Die Teilung und Vereinigung von Grundstücken</b>	<b>143</b>
9.1	Allgemeines.....	143
9.2	Die Zustimmung zur Mehrbelastung im Besonderen.....	145
<b>10</b>	<b>Die erleichterte Löschung von Einträgen</b>	<b>149</b>
10.1	Allgemeines.....	149
10.2	Die zweifelsfrei bedeutungslosen Einträge.....	149
10.3	Die höchstwahrscheinlich bedeutungslosen Einträge.....	150
10.3.1	Allgemeines.....	150
10.3.2	Der Verfahrensablauf.....	151
10.4	Das öffentliche Bereinigungsverfahren.....	155
10.4.1	Allgemeines.....	155
10.4.2	Das Verfahren in den Kantonen.....	155
a)	Gesetzliche Regelungen.....	155
b)	Verfahrensablauf.....	156
<b>11</b>	<b>Die grundbuchlichen Auswirkungen des Kindes- und Erwachsenenschutzrechts</b>	<b>159</b>
11.1	Allgemeines.....	159
11.2	Das Vorgehen bei Beistandschaften.....	159
11.2.1	Das Handeln einer verbeiständeten Person.....	159
11.2.2	Die Zustimmung bei Minderjährigen.....	160
11.3	Die Zustimmung der KESB in Beistandsfällen.....	162
11.4	Das eigene Handeln der KESB.....	163
11.5	Die Form der Entscheide der KESB.....	164
<b>12</b>	<b>Die grundbuchlichen Auswirkungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)</b>	<b>165</b>
12.1	Allgemeines.....	165
12.2	Der Anwendungsbereich.....	165

12.3	Die Begriffe.....	166
12.3.1	Das landwirtschaftliche Grundstück.....	166
12.3.2	Das landwirtschaftliche Gewerbe.....	166
12.4	Die privatrechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken.....	166
12.4.1	Die Veräußerungsverbote .....	166
12.4.2	Die gesetzlichen Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechte .....	167
	a) Vorkaufsrechte .....	167
	b) Rückkaufsrechte .....	168
	c) Kaufsrecht.....	168
12.4.3	Das Gewinnanspruchsrecht .....	168
12.4.4	Die vertraglichen Verfügungsbeschränkungen.....	169
12.5	Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken.....	169
12.5.1	Das Bewilligungsverfahren für den Erwerb .....	169
12.5.2	Das Realteilungsverbot .....	170
12.5.3	Das Zerstückelungsverbot.....	170
12.5.4	Die Belastungsgrenze .....	170
12.5.5	Das Verbot der Gesamtverpfändung.....	171
12.6	Das Vorgehen des Grundbuchverwalters .....	172
<b>13</b>	<b>Die grundbuchlichen Auswirkungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)</b>	<b>173</b>
13.1	Allgemeines.....	173
13.2	Der Erwerb eines Grundstücks .....	173
13.3	Die Auflagen.....	174
13.4	Der Erwerb durch eine Person im Ausland .....	174
	13.4.1 Der Erwerb durch natürliche Personen.....	174
	13.4.2 Der Erwerb durch juristische Personen .....	175
13.5	Die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht .....	175
13.6	Das Vorgehen des Grundbuchverwalters .....	176
13.7	Übersicht über die Bewilligungspflicht .....	176
<b>14</b>	<b>Die grundbuchlichen Auswirkungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen</b>	<b>179</b>
14.1	Allgemeines.....	179
14.2	Die Bewilligungspflichten.....	179
14.3	Die Anmerkungen .....	180
	14.3.1 Die Nutzungsbeschränkungen .....	180
	14.3.2 Die Verfügungsbeschränkungen.....	181

14.4	Die Meldepflicht .....	181
14.5	Die Veränderung der Verhältnisse .....	182
14.5.1	Die Änderungen bezüglich des Grundstücks .....	182
14.5.2	Die Veränderung des Zweitwohnungsanteils .....	183
<b>15</b>	<b>Die Prüfung durch das Grundbuchamt</b> .....	<b>185</b>
15.1	Die rechtlichen Grundlagen .....	185
15.2	Wie prüft das Grundbuchamt? .....	185
15.3	Was prüft das Grundbuchamt? .....	185
15.3.1	Die Zuständigkeit .....	185
15.3.2	Die Grundbuchanmeldung .....	186
15.3.3	Das Verfügungsrecht .....	187
15.3.4	Der Rechtsgrundaussweis .....	190
15.3.5	Die sachenrechtliche Zulässigkeit (Eintragungsfähigkeit) .....	193
15.4	Wann müssen die zu prüfenden Punkte erfüllt sein? .....	194
<b>16</b>	<b>Anhang 1: Der Grundbuchauszug</b> .....	<b>195</b>
16.1	Capitastra .....	196
16.2	TERRIS .....	198
<b>17</b>	<b>Anhang 2: Formulare</b> .....	<b>201</b>
17.1	Die Grundbuchanmeldung .....	202
17.2	Die Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe .....	203
17.3	Die Nachgangserklärung .....	204
17.4	Die Löschungsbewilligung .....	205
17.5	Die Pfandentlassungsbewilligung .....	206
17.6	Die Gläubigerregister-Anmeldung .....	207
17.7	Der Register-Schuldbrief – Gläubigerwechsel .....	208
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>209</b>