

Grundbuchrecht

Dieter Zobl

Dr. iur., o. Professor für Privat-, Handels- und Bankenrecht an der Universität Zürich
Rechtsanwalt und Inhaber des Notar-Patentes (Kt. Zürich)

2., ergänzte und nachgeführte Auflage

Schulthess 2004

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	21
Literaturverzeichnis	27
1. Teil: Grundlagen	
§ 1 Gegenstand und Übersicht	35
§ 2 Rechtsquellen	36
§ 3 Grundbuch als Publizitätssystem/Zusammenhänge zu anderen Publizitätssystemen	38
§ 4 Grundbuch	40
§ 5 Historische Grundlagen und Rechtsvergleichung	41
§ 6 Intertemporales Recht	50
§ 7 Internationales Privatrecht	55
§ 8 Grundbuchvermessung	57
2. Teil: Materielles Grundbuchrecht	
§ 9 Begriff des materiellen Grundbuchrechts	60
§ 10 Prinzipien des materiellen Grundbuchrechts	61
§ 11 Eintragungsprinzip	62
§ 12 Prinzip der Alterspriorität	68
§ 13 Prinzip des öffentlichen Glaubens (= materielles Publizitätsprinzip, Art. 973 ZGB)	75
3. Teil: Formelles Grundbuchrecht	
1. Kapitel: Grundlagen des Grundbuchrechts im formellen Sinne	
§ 14 Begriff, Rechtsnatur und Rechtsquellen des formellen Grundbuchrechts	83
§ 15 Gegenstände des Grundbuches	86
§ 16 Bestand des Grundbuches	104
§ 17 Eintragungsfähige Rechte und Rechtsverhältnisse	122
2. Kapitel: Grundbuchführung und Grundbuchverfahren	
§ 18 Aufnahmeverfahren von Grundstücken in das Grundbuch	146
§ 19 Eintragungsverfahren	155
§ 20 Grundstückabgaberecht und Bundesprivatrecht	196
3. Kapitel: Öffentlichkeit des Grundbuches	
§ 21 Auskunfts- und Einsichtsrechte	198
§ 22 Veröffentlichung der Handänderungen (Art. 970a ZGB)	205
4. Kapitel: Aufsichts- und Beschwerdewesen,• Staatshaftung	
§ 23 Aufsichts- und Beschwerdewesen in Grundbuchsachen	207
§ 24 Haftung aus der Grundbuchführung	214

Anhang I (Muster-Grundbuchblatt)	219
Anhang II (Grundbuch: EDV-Ansicht / Grundbuchauszug)	225
Anhang III (Auszug aus dem ZGB)	233
Anhang IV (Eidg. Grundbuchverordnung)	249
Anhang V (Auszug aus dem FusG)	279
Stichwortverzeichnis	281

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs Verzeichnis	21
Literaturverzeichnis	27
1. Teil: Grundlagen	35
§ 1 Gegenstand und Übersicht	35
§ 2 Rechtsquellen	36
I. Bundesrecht	36
A. Gesetzesrecht	36
B. Verordnungen	36
II. Kantonales Recht (Kanton Zürich)	37
A. Gesetzesrecht	37
B. Verordnungsrecht	37
§ 3 Grundbuch als Publizitätssystem/Zusammenhänge zu anderen Publizitätssystemen	38
I. Grundbuch als Publizitätssystem	38
II. Andere Publizitätssysteme	38
A. Der Besitz	38
B. Weitere Register	39
§ 4 Grundbuch	40
I. Grundbuch im weiteren Sinne	40
II. Grundbuch im engeren Sinne	40
§ 5 Historische Grundlagen und Rechtsvergleichung	41
I. Historische Grundlagen	41
A. Antikes Recht	41
B. Entwicklung bis zum 19. Jahrhundert	41
1. Im deutschen Rechtskreis im allgemeinen	41
a) Mittelalter	41
b) Das Grundbuchwesen im Zeitalter der Rezeption des römischen Rechts	42
c) Die deutschen und österreichischen Grundbuchsysteme der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts	42
2. Im Gebiete der Eidgenossenschaft	42
C. Die kantonalen Rechte vor 1912	43
1. Das Fertigungssystem	43
2. Das Registersystem	44
3. Das Grundbuchsystem	45
II. Rechtsvergleichung	45
A. Vorbemerkung	45
B. Deutschland	46
1. Materielles Grundbuchrecht	46
2. Formelles Grundbuchrecht	46

C. Österreich	47
1. Materielles Grundbuchrecht	47
2. Formelles Grundbuchrecht	47
D. Frankreich	48
1. Ausgangslage	48
2. Die Reform von 1955	48
a) Gründe	48
b) Neuerungen	49
E. Italien	49
§ 6 Intertemporales Recht	50
I. Allgemeines	50
II. Kantone mit eidgenössischem Grundbuch	50
III. Kantonale Publizitätseinrichtungen mit Grundbuchwirkungen im Sinne des ZGB	52
IV. Kantonale Publizitätseinrichtungen ohne vollständige Grundbuchwirkung	53
§ 7 Internationales Privatrecht	55
I. Grundsatz	55
II. Formelles Grundbuchrecht	55
III. Materielles Grundbuchrecht	55
A. Anknüpfung der dinglichen Rechte (Sachstatut)	55
B. Verpflichtungsgeschäfte über Grundstücke (Vertragsstatut)	56
C. Grundpfandrechte im besonderen	56
§ 8 Grundbuchvermessung	57
I. Ausgangslage, Rechtsgrundlagen	57
A. Ausgangslage	57
B. Rechtsgrundlagen	58
II. Zweck	58
III. Organisation	59
A. Allgemeines	59
B. Durchführung der Grundbuch Vermessung	59
2. Teil: Materielles Grundbuchrecht	60
§ 9 Begriff des materiellen Grundbuchrechts	60
§ 10 Prinzipien des materiellen Grundbuchrechts	61
I. Überblick	61
II. Bedeutung dieser Prinzipien	61
§ 11 Eintragungsprinzip	62
I. Vorbemerkung	62
II. Absolutes Eintragungsprinzip	62
A. Wesen und Bedeutung	62
B. Anwendungsbereich	63
III. Relatives Eintragungsprinzip	64
A. Wesen und Bedeutung	64
B. Anwendungsbereich: Nichtrechtsgeschäftlicher Erwerb	64

IV.	Negative und positive Rechtskraft des Grundbuches	65
	A. Negative Rechtskraft (Art. 971 Abs. 1 ZGB)	65
	B. Positive Rechtskraft (Art. 970 Abs. 3 ZGB)	66
	1. Begriff	66
	2. Abgrenzung vom öffentlichen Glauben	66
	3. Ausnahme: Grundstücke in der Zwangsverwertung	67
	§ 12 Prinzip der Alterspriorität	68
I.	Begriff, Bedeutung und Anwendungsbereich	68
	A. Begriff und Bedeutung	68
	B. Anwendungsfall: Konkurrenz zwischen Grundpfandrechten einerseits und anderen beschränkten dinglichen oder vorgemerkten sowie bestimmten nicht vorgemerkten Rechten andererseits in der Zwangsverwertung	69
	1. Problemstellung	69
	2. Der Doppelaufwurf (Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB, Art. 142 SchKG; Art. 42, 56, 104 VZG)	69
	3. Das Verhältnis zwischen (nicht vorgemerkten) Miet- bzw. Pachtverträgen und älteren Grundpfandrechten im Besonderen	70
II.	Ausnahmen und Durchbrechungen	71
	A. Kraft Gesetzes	71
	1. System der festen Pfandstellen im Bereich der Grundpfandrechte	71
	2. Legalservituten	72
	3. Unmittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkungen	72
	4. Weitere Fälle	73
	B. Durchbrechungen kraft Rechtsgeschäft	73
	§ 13 Prinzip des öffentlichen Glaubens (= materielles Publizitätsprinzip, Art. 973 ZGB)	75
I.	Allgemeines	75
	A. Überblick	75
	B. Der gesetzgeberische Gedanke	75
II.	Objekte des gutgläubigen Erwerbs	76
	A. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte	76
	B. Vormerkungen	77
III.	Objektive Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs	77
	A. Formgültiger Eintrag oder Nichteintrag	77
	1. Eintragungen	77
	2. Nichteintragungen (Lastenfreier Erwerb)	78
	B. Eintragungen mit zulässigem Inhalt	78
	C. Eintragungen im Hauptbuch	79
	D. Gültiges Erwerbsgeschäft	80
IV.	Subjektive Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs: Der gute Glaube	80
	A. Die Person des Gutgläubigen	80
	B. Anforderungen an den guten Glauben	81
V.	Zusammenfassung	82

3. Teil: Formelles Grundbuchrecht	83
1. Kapitel: Grundlagen des Grundbuchrechts im formellen Sinne	83
§ 14 Begriff, Rechtsnatur und Rechtsquellen des formellen Grundbuchrechts	83
I. Begriff	83
II. Rechtsnatur	83
A. Formelles Grundbuchrecht als materielles Bundesverwaltungsrecht	83
B. Formelles Grundbuchrecht als Teil des Rechts der freiwilligen Gerichtsbarkeit	84
III. Rechtsquellen des formellen Grundbuchrechts	85
§ 15 Gegenstände des Grundbuches	86
I. Die Liegenschaften	86
A. Im Sinne des materiellen Rechts	86
B. Im Sinne des Grundbuchrechtes	87
II. Die selbständigen und dauernden Rechte	87
A. Voraussetzungen	88
1. Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit auf dem Blatt des belasteten Grundstücks oder Konzession	88
a) Dienstbarkeit	88
b) Konzession	88
2. Selbständigkeit des Rechts	88
a) In bezug auf die Übertragung	88
a) Problematik	88
β) Zulässige Einschränkungen	89
b) In bezug auf Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten (insb. Verpfändung)	90
3. Dauer	90
4. Antrag des Berechtigten	91
B. Wirkungen	91
C. Selbständige und dauernde Rechte des Bundesrechts	91
1. Das Baurecht (Art. 675, 779 ff ZGB)	91
a) Begriff	91
b) Arten	93
c) Entstehung, Übertragung und Untergang; grundbuchliche Behandlung	93
d) Speziall: Die Pflanzensuperficies (Art. 678 Abs. 2 und 3 ZGB)	95
2. Das Quellenrecht (Art. 704 Abs. 2, 780 ZGB)	95
3. Die Wasserrechts Verleihung und andere Sondernutzungskonzessionen	95
4. Alle andern selbständigen und dauernden Nutzungsrechte	96
5. Personalgrundlasten	97
D. Selbständige und dauernde Rechte des kantonalen Rechts	97
1. Korporationsteilrechte	97
2. Ehehafte Wasser-, Tavernen- und Fischereirechte	98
III. Die Bergwerke	98
A. Der Begriff	98
B. Bundesrecht und kantonales Recht	99
C. Praktische Bedeutung	99
IV. Die Miteigentumsanteile an Grundstücken	99
A. Gewöhnliches Miteigentum: Blatteröffnung nicht zwingend	99
B. Stockwerkeigentum: Blatteröffnung zwingend	100

C.	Grundbuchtechnische Behandlung	100
D.	Exkurs: Pfandrechte am Stammgrundstück und am Miteigentumsanteil	101
	1. Materiellrechtliches	101
	a) Problematik	101
	b) Art. 648 Abs. 3 ZGB	101
	2. Die «Verlegung» eines das Stammgrundstück belastenden Grundpfandrechts auf die einzelnen Stockwerkeigentumsanteile	102
§ 16	Bestand des Grundbuches	104
I.	Allgemeines	104
II.	Das Hauptbuch und seine Ergänzungen	104
	A. Das Hauptbuch (= Grundbuch i.e.S.)	104
	1. Das Hauptbuch als Träger des Rechts	104
	2. Das Hauptbuch als Anwendungsfall des sog. Realfoliensystems	105
	a) Inhalt des Hauptbuches	105
	b) Ausnahme vom Prinzip der Realfolien: Kollektivblätter	105
	3. Form des Hauptbuches	106
	a) Prinzip der Einheitlichkeit	106
	b) Hauptbuch in Buchform oder auf losen Blättern	106
	B. Die Grundbuchpläne	106
	1. Allgemeines	106
	a) Gesetzliche Grundlagen	106
	b) Durchführung	107
	2. Rechtswirkungen	107
	a) Teilnahme am öffentlichen Glauben	107
	b) Widerspruch von Grundbuchplänen mit Grenzzeichen und Vermarkung	107
	c) Voraussetzung der Grundbuch Wirkungen: Verweis des Hauptbuches	108
	C. Liegenschaftsverzeichnisse	108
	D. Die Belege	108
	1. Bedeutung	108
	a) Generell	108
	b) Im Verhältnis zum Hauptbuch	109
	a) Notwendigkeit des Hinweises auf die Belege	109
	b) Bei der Auslegung	109
	2. Aufbewahrung der Belege	110
	E. Die Grundstücksbeschreibung	111
	1. Arten	111
	2. Beschreibung des Grundstücks und Wirkungen	111
	a) Beschreibung	111
	a) Liegenschaften	111
	b) Selbständige und dauernde Rechte sowie Bergwerke	111
	y) Gewöhnliches Miteigentum und Stockwerkeigentum	111
	8) Anmerkungen	112
	b) Wirkung der Grundstücksbeschreibung	112
	c) Änderungen	112
	F. Das Tagebuch	112
	1. Grundsätzliche Bedeutung	112
	2. Grundbuchtechnische Behandlung	113
	3. Eintragung sämtlicher Anmeldungen	113
	4. Exkurs: Öffentliche Beurkundung durch Einschreibung im Tagebuch	114

III.	Die Hilfsregister	114
	A. Hilfsregister des Bundesrechts	115
	1. Eigentümerverzeichnis (Art. 109 GBV)	115
	2. Gläubigerregister (Art. 66 GBV)	115
	a) Zweck	115
	b) Führung	115
	c) Wirkung der Eintragung	116
	B. Hilfsregister des kantonalen Rechts	116
IV.	Exkurs: Grundbuch und EDV	117
	A. Einleitung	117
	1. Vorbemerkungen	117
	2. Gesetzliche Grundlagen	117
	3. Begriffliches	118
	a) Papiergrundbuch und computerunterstütztes Grundbuch	118
	a) Papiergrundbuch	118
	β) Computerunterstütztes Grundbuch	118
	b) EDV-Grundbuch	118
	B. Das EDV-Grundbuch im besonderen	119
	1. Voraussetzungen der Einführung	119
	a) Vorprüfungsverfahren (Art. 111n GBV)	119
	b) Ermächtigung (Art. 111o GBV)	119
	2. Rechtswirkungen	119
	3. Stand der Einführung des EDV-Grundbuches	120
	4. Würdigung	120
	§17 Eintragungsfähige Rechte und Rechtsverhältnisse	122
I.	Allgemeines	122
	A. Die Begriffe Aufnahme und Eintragung	122
	B. Prinzip des numerus clausus	122
	C. Eintragungsfähige Rechte und Rechtsverhältnisse	122
	D. Eintragungen im engeren und im weiteren Sinne	123
II.	Eintragungen im engeren Sinne	123
	A. Eigentum	123
	B. Dienstbarkeiten und Grundlasten	124
	C. Grundpfandrechte	126
III.	Eintragungen im weiteren Sinne (Vor- und Anmerkungen)	126
	A. Vormerkungen	126
	1. Überblick	126
	2. Rechtswirkungen der Vormerkungen im allgemeinen: Sukzessionsschutz und Zwangsvollstreckungsfestigkeit	127
	3. Persönliche Rechte (Art. 959 ZGB; Art. 71 ff GBV)	128
	a) Vormerkbare (persönliche) Rechte	128
	b) Vormerkungsdauer	129
	c) Wirkungen	130
	4. Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB; Art. 73 f GBV)	130
	a) Überblick	130
	b) Abgrenzung von der Grundbuchsperrung (Kanzleisperrung)	131
	c) Wirkungen	131
	a) Allgemein	131
	β) Keine Sperrung des Grundbuches	132
	d) Die einzelnen Fälle	132

a) Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche	132
β) Verfügungsbeschränkungen im Rahmen der Zwangsvollstreckung	133
γ) Anwartschaft des Nacherben / Nachvermächtnisnehmers	134
5) Weitere Fälle	134
5. Vorläufige Eintragungen (Art. 961 ZGB; Art. 75 f GBV)	135
a) Allgemeines und Verfahrensrechtliches	135
b) Sicherung behaupteter dinglicher Rechte	136
a) Geltendmachung behaupteter dinglicher Rechte	136
β) Geltendmachung des Nichtbestehens dinglicher Rechte	136
c) Im Falle der vom Gesetz zugelassenen Ergänzung der Ausweise (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 966 Abs. 2 ZGB)	137
d) Vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes (Art. 22 Abs. 4 GBV)	138
a) Zweck: Fristwahrung	138
β) Art. 22 Abs. 4 GBV als Ergebnis echter Lückenfüllung	138
B. Anmerkungen	139
1. Gesetzliche Grundlagen	139
2. Funktion	139
3. Rechtsnatur	140
a) Grundsatz: Keine negative Rechtskraft	140
b) Positive Rechtskraft (Art. 970 Abs. 3 ZGB)?	140
4. Kanzleisperrn (= Grundbuchsperrn)	141
a) Kraft kantonalen Rechts	141
b) Sonderfälle kraft Bundesrechts, welche einer Kanzleisperr entsprechen oder ihr ähnlich sind	143
a) Im Bereiche des Ehechts	143
β) Anmerkung zwangsvollstreckungsrechtlicher Erkenntnisse	144
γ) Weitere Fälle	144
C. Bemerkungen (Art. 83 f GBV)	145

2. Kapitel: Grundbuchführung und Grundbuch verfahren 146

§ 18 Aufnahmeverfahren von Grundstücken in das Grundbuch 146

I. Allgemeines	146
II. Aufnahme von Amtes wegen	146
A. Liegenschaften	146
1. Private Liegenschaften	146
2. Öffentliche Liegenschaften	146
3. Herrenlose «Liegenschaften»	147
B. Selbständige und dauernde Rechte des kantonalen Rechts	148
C. Exkurs: Eisenbahngrundstücke	148
III. Aufnahme auf Antrag	149
IV. Änderung der Verhältnisse	149
V. Art der Aufnahme von Grundstücken im Grundbuch	150
VI. Ort der Aufnahme der Grundstücke	150
A. Allgemeines	150
B. Grundstücke in mehreren Amtskreisen (Art. 952 ZGB)	151
1. Grundsatz	151
2. Haupt-und Nebenaufnahmen	151
a) Liegenschaften	151
b) Selbständige und dauernde Rechte	151

3. Miteigentumsanteile an Grundstücken	152
C. Rechtsfolgen	152
VII. Exkurs: Teilung und Vereinigung von Grundstücken (Art. 945 Abs. 2 ZGB)	152
A. Vorbemerkungen, Rechtsgrundlagen	152
B. Teilung von Grundstücken	153
C. Vereinigung von Grundstücken	153
VIII. Vollständiger Untergang	154
§ 19 Eintragungsverfahren	155
I. Allgemeines	155
II. Grundbuchanmeldung	155
A. Begriff	155
B. Antragsprinzip	155
C. Rechtsnatur der Grundbuchanmeldung	156
1. Überblick	156
2. Im Bereich des absoluten Eintragungsprinzips	157
3. Im Bereich des relativen Eintragungsprinzips	157
D. Form der Grundbuchanmeldung	157
E. Klarheit, Unbedingtheit und Vorbehaltlosigkeit der Grundbuchanmeldung	158
1. Grundsatz	158
2. Ausnahmen	159
a) Im allgemeinen	159
b) Dienstbarkeiten im besonderen	159
F. Rückziehbarkeit der Grundbuchanmeldung?	160
1. Rechtslage vor 1989: Rückzug möglich	160
2. Rechtslage nach 1989: Rückzug ausgeschlossen	160
G. Vollzug der Grundbuchanmeldung durch das Grundbuchamt	161
H. Abweisung der Grundbuchanmeldung	161
III. Verfügungsrecht	161
A. Legitimation für Eintragungen	162
1. Grundsatz	162
a) Allgemein	162
b) Der massgebende Zeitpunkt	162
2. Ausnahmen	162
B. Legitimation für Löschungen und Abänderungen	164
1. Begriff der Löschung und Abänderung	164
a) Löschungen	164
b) Abänderungen	164
2. Gesetzliche Grundlagen	164
3. Löschungen mit rechtsändernder (= konstitutiver) Funktion	165
a) Anwendungsbereich von Art. 964 ZGB	165
b) Löschungsbewilligung	165
α) Löschung des Eigentums	166
β) Grunddienstbarkeiten	166
γ) Personaldienstbarkeiten	166
δ) Grundpfandrechte	167
ε) Vormerkungen	167
c) Verfahren	167
4. Berichtigende (= deklaratorische) Löschung (Art. 976 ZGB)	167
a) Voraussetzungen	167
b) Anwendungsfälle	168

c)	Keine Anwendung beim ausserbuchlichen Subjektwechsel	168
d)	Verfahren	169
5.	Berichtigungen (Art. 977 ZGB)	170
a)	Anwendungsbereich und Abgrenzungen	170
b)	Verfahren	171
a)	Bei Berichtigungen, welche den Inhalt des Rechts nicht berühren	171
b)	Bei Berichtigungen, welche den Inhalt des Rechts berühren	171
y)	Vornahme der Berichtigung	172
6.	Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB)	172
a)	Allgemeines und Rechtsnatur	172
b)	Anwendungsbereich	173
c)	Aktiv- und Passivlegitimation	173
a)	Aktivlegitimation	173
b)	Passivlegitimation	174
d)	Abwehrdispositiv des Beklagten	174
e)	Verfahrensrechtliches	174
a)	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	174
b)	Inhalt und Wirkung des Urteils	175
y)	Aussergerichtliche Grundbuchberichtigung	175
C.	Spezialfälle bzgl. Verfügungsrecht	176
1.	Auseinanderfallen von Eigentum und Verfügungsrecht	176
a)	Handlungsunfähigkeit	176
b)	Verfügungsrecht bei Familien Wohnungen (Art. 169 ZGB)	176
a)	Allgemeines	176
b)	Anwendungsbereich	177
a a)	In bezug auf das Objekt	177
b b)	Die zustimmungsbedürftigen Handlungen	177
c)	Miteigentum von Ehegatten im Rahmen des ordentlichen Güterstandes der Errungenschaftsbeteiligung (Art. 201 Abs. 2 ZGB)	178
a)	Allgemeines	178
b)	Anwendungsbereich	178
d)	Konkurs	179
e)	Verfügungsrecht in Erbschaftsangelegenheiten	179
a)	Erlangung des Verfügungsrechts	179
a a)	Erben	179
b b)	Willensvollstrecker	180
b)	Umfang des Verfügungsrechts Dritter, welche für den Nachlass handeln	181
2.	Stellvertretung	182
a)	Bürgerliche Stellvertretung	182
b)	Organ Vertretung und kaufmännische Stellvertretung bei Gesellschaften	183
a)	Organvertretung	183
a a)	Einfache Gesellschaft	183
b b)	Kollektivgesellschaft	183
y y)	Kommanditgesellschaft	184
65)	Aktiengesellschaft	184
f 8)	GmbH	185
Genossenschaft		185
r \r \)	Verein	185
x > x >)	Stiftung	186
b)	Kaufmännische Stellvertretung	186
a a)	Prokura	186

β) Handlungsvollmacht	187
y) Vertretung des Gemeinwesens	187
IV. Rechtsgrundaussweis	188
A. Bedeutung und Funktion des Rechtsgrundes/Kausalitätsprinzip	188
B. Rechtsfolgen bei nachträglichem Wegfallen des Rechtsgrundes	188
C. In Betracht fallende Rechtsgründe: Rechtsgeschäft, behördliche Anordnung, Urteil oder Gesetz	189
V. Prüfungspflichten des Grundbuchverwalters	189
A. In formeller Hinsicht	190
B. In materieller Hinsicht	191
1. Prüfung der Eintragungsfähigkeit eines Rechtes oder Rechtsverhältnisses	191
2. Prüfung der materiellen Gültigkeit	192
VI. Ergänzung der Ausweise	192
VII. Weitere Voraussetzungen	192
VIII. Vollzug der Eintragungen	193
IX. Anzeigepflichten des Grundbuchverwalters	193
A. Grundsätzliches	193
1. Die Anzeigepflicht	193
2. Rechtsfolgen der Verletzung der Anzeigepflicht	193
B. Adressaten der Anzeige	194
C. Gegenstand der Anzeigepflicht	194
D. Beispiele	194
§ 20 Grundstückabgaberecht und Bundesprivatrecht	196
3. Kapitel: Öffentlichkeit des Grundbuches	198
§ 21 Auskunfts- und Einsichtsrechte	198
I. Interessenlage und gesetzliche Grundlagen	198
A. Interessenlage	198
B. Gesetzliche Grundlagen	198
II. Die Auskunfts- und Einsichtsrechte im einzelnen	199
A. Auskunft über die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken (Art. 970 Abs. 1 ZGB)	199
B. Auskunft und Einsicht nach Art. 970 Abs. 2 ZGB	199
1. Gegenstand und Umfang des Einsichtsrechts	199
2. Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses	200
a) Rechtliches Interesse	201
b) Tatsächliches Interesse	201
a) Wirtschaftliches Interesse	201
β) Wissenschaftliches Interesse	202
y) Persönliches Interesse	202
5) Öffentliches Interesse	202
3. Glaubhaftmachung des Interesses	203
C. Verfahrensrechtliches	203
D. Revision von Art. 970 ZGB	204
§ 22 Veröffentlichung der Handänderungen (Art. 970a ZGB)	205
I. Entstehungsgeschichte der Norm	205
II. Gegenstand der Veröffentlichungen	205

III.	Revision von Art. 970a ZGB	206
4. Kapitel:	Aufsichts- und Beschwerdewesen; Staatshaftung	207
§ 23	Aufsichts- und Beschwerdewesen in Grundbuchsachen	207
I.	Aufsichtswesen (Allgemeine Aufsicht)	207
	A. Kantonale Aufsicht	207
	B. Oberaufsicht des Bundes	207
II.	Beschwerdewesen (Spezielle Aufsicht)	208
	A. Spezielle Grundbuchbeschwerde (= Sachbeschwerde)	208
	B. Allgemeine Aufsichtsbeschwerde (= allgemeine Beschwerde)	209
	1. Allgemeine Aufsichtsbeschwerde im Sinne der verwaltungsrechtlichen Terminologie	209
	2. Allgemeine Aufsichtsbeschwerde als Beschwerde gegen Verfügungen	209
	C. Legitimation	210
	1. Bei der speziellen Sachbeschwerde	210
	a) Aktivlegitimation	210
	b) Passivlegitimation	210
	2. Bei der allgemeinen Beschwerde	211
	a) Aktivlegitimation	211
	b) Passivlegitimation	211
	D. Verfahrensrechtliches und Instanzenzug	211
	E. Beschwerdeentscheid und seine Wirkungen	212
	1. Abweisung der Beschwerde	212
	2. Gutheissung der Beschwerde	213
§24	Haftung aus der Grundbuchführung	214
I.	Gesetzliche Grundlage	214
II.	Voraussetzungen der Staatshaftung	214
	A. Schaden	214
	B. Schädigende Handlung	214
	C. Adäquater Kausalzusammenhang	215
	D. Widerrechtlichkeit	216
	E. Haftung aus der Führung des Grundbuches als verschuldensunabhängige Kausalhaftung	217
III.	Weitere Fragen	217
	A. Verjährung	217
	B. Rückgriff des Kantons gegen fehlbare Beamte bzw. gegen unmittelbare Aufsichtsorgane	217
	C. Haftungslage vor Grundbucheinführung und Anlegung der Grundbuchpläne	218
	D. Prozessuale Fragen	218
	1. Legitimation	218
	2. Zuständigkeit	218

Anhang I (Muster-Grundbuchblatt)	219
Anhang II (Grundbuch: EDV-Ansicht / Grundbuchauszug)	225
Anhang III (Auszug aus dem ZGB)	233
Anhang IV (Eidg. Grundbuchverordnung)	249
Anhang V (Auszug aus dem FusG)	279
Stichwortverzeichnis	281