



Das Grundbuch und seine Verbindungen innerhalb des Zivilrechts

Eine exemplarische Übersicht über einige der juristischen Fragestellungen bei der Bearbeitung von Grundbuchgeschäften

Dr. Amir Moshe,
Grundbuchverwalter des Kantons Basel-Stadt
und Leiter Recht Grundbuch- und Vermessungsamt



Übersicht

1. Bestandteile des Grundbuchs (Art. 942 ZGB)
2. Stadien der Bearbeitung eines Grundbuchgeschäfts
3. Fallbeispiel



1. Bestandteile des Grundbuchs (Art. 942 ZGB):

- **Tagebuch:** Protokoll aller Grundbuchanmeldungen in der Reihenfolge des Eingangs (Art. 948 Abs.1 ZGB; Art. 81 GBV). Der korrespondierende Hauptbucheintrag erfolgt auf den Zeitpunkt des Tagebucheintrags, was den Rang des betreffenden eingetragenen Rechts bestimmt (vgl. Art. 972 Abs. 2 ZGB).
- **Hauptbuch:** Jedes Grundstück erhält im Hauptbuch ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer (Art. 945 Abs. 1 ZGB). Das Hauptbuch erfasst die Gesamtheit aller Daten betreffend die im Grundbuch aufgenommenen Grundstücke (aktuelle und historisierte Daten), (Art. 2 lit. c GBV).
- **Belege:** Sammelbegriff für die Grundbuchanmeldung, den Rechtsgrundaussweis sowie die Beilagen dazu, insb. Vollmachten, Zustimmungserklärungen und Bewilligungen (Art. 2 lit. g GBV). Belege sind zweckmässig zu ordnen und aufzubewahren (Art. 948 Abs. 2 ZGB).



- **Grundbuchplan:** Auszug aus den Daten der amtlichen Vermessung, der die Grundstücke und die auf Plänen der amtlichen Vermessung basierenden Servitute enthält (Art. 950 Abs. 1 ZGB; Art. 2 lit. f GBV, § 10 Abs. 2^{bis} VOGB Basel-Stadt).
- **Hilfsregister:** Eigentümerregister, Gläubiger- und Schuldnerregister (Art. 8 Abs. 5 GBV).



2. Stadien der Bearbeitung eines Grundbuchgeschäfts

Tagebucheintrag:

- Summarische Prüfung der Anmeldebelege (formell, insbesondere ob bei den eingereichten Rechtsgrundaussweisen die für diesen Vertragstypus geltenden Formvorschriften eingehalten wurden - öffentliche Urkunde ↔ einfache Schriftform – und materiell).
 - Abweisung von nicht korrigierbaren Fehler (Formvorschriften, Numerus Clausus)
 - Anmeldungen mit geringen Fehlern werden in das Tagebuch aufgenommen.
- Aufnahme potentiell eintragungsfähiger Anmeldungen in das Tagebuch mit Eingangsdatum und –zeit und unter Angabe der anmeldenden Person und ihres Begehrens (Art. 948 Abs. 1 ZGB; Art. 81 GBV).
- Der Tagebuchführer triagiert die Grundbuchgeschäfte. Komplexe Geschäfte, für die ein Sonderwissen benötigt werden, werden von einem juristischen Mitarbeiter bearbeitet.



Hauptbucheintrag:

- Umfassende Prüfung der Anmeldebelege (Art. 83 ff. GBV) unter Berücksichtigung der Besonderheiten der verschiedenen betroffenen Rechtsgebiete, insbesondere:
 - ZGB (insb. Sachenrecht, Erbrecht und Familienrecht)
 - OR AT und BT (insb. Vollmacht, Nichtigkeit, Vorkaufs- und Kaufsrecht, Mietrecht, Gesellschaftsrecht)
 - Kindes- und Erwachsenenschutzrecht
 - Zivilprozessrecht
 - IPRG
 - SchKG
 - BewG (Lex Koller)



- Steuerrecht
- Notariatsgesetz
- BGBB
- Kognition des Grundbuchverwalters (Art. 965 ZGB; Art. 83 ff. GBV):
 - Formelle Kognition 100%
 - Verfügungsrecht 100%
 - Einhaltung des Numerus Clausus 100%
 - Materielle Kognition eingeschränkt auf schwere Fehler
- Eintragung des Geschäftes in das Hauptbuch.
- Erstellung von Bescheinigungen, Mitteilungen (insbesondere gemäss Art. 969 ZGB), Publikation und Gebührenrechnung.
- Allfällige Beanstandung oder Abweisung einer mangelhaften Grundbuchanmeldung (Art. 87 GBV).



Verifikation:

- Überprüfung des Hauptbucheintrags und rechtsverbindlicher Abschluss des Grundbuchgeschäfts («4-Augen-Prinzip»).
- Freigabe von Gebührenrechnung und Publikation, Unterzeichnung und Versand von Bescheinigungen und Mitteilungen.



3. Fallbeispiel

Der Beistand des umfassend verbeiständeten A verkauft am 10. Oktober 2017 die Liegenschaft X an B, welcher die deutsche Staatsangehörigkeit mit einer Niederlassungsbewilligung C besitzt.

Der Namen-Papier-Schuldbrief, der auf der Liegenschaft X seit 1. Januar 2010 im 1. Rang lastet, wird von B übernommen und die der Gläubigerin geschuldete Schuldsumme (und somit die Pfandsumme des Pfandrechts) erhöht.

Auf der Liegenschaft X lastet seit 1. Juni 2016 eine Dienstbarkeit «Wegrecht» zugunsten des Nachbargrundstücks Y.

Der Notar meldet den Kaufvertrag und die Änderungen des Schuldbriefes am 11. Oktober 2017 beim Grundbuch an.



4. Die Grundbuchanmeldung als Verfügungsgeschäft

- Es gilt das Anmeldungsprinzip (Art. 46 GBV) und das Antragsprinzip (Art. 89 GBV)
- Wer ist zur Anmeldung berechtigt (Art. 49 ff. GBV)?
- In unserem Fallbeispiel wird die Anmeldung durch den Notar vorgenommen, welcher in den Rechtsgrundaussweisen zur Anmeldung ermächtigt wird.



- Die Grundbuchanmeldung muss unbedingt und vorbehaltlos sein (Art. 47 Abs. 1 GBV).
- Die Grundbuchanmeldung ist das «Drehbuch». Sämtliche Eintragungen, Änderungen oder Löschungen sind einzeln aufzuführen (Art. 47 Abs. 2 GBV) und müssen mit den Akten identisch sein.
- Für unser Fallbeispiel muss die Anmeldung folgende Positionen auführen:
 - Eintragung neuer Eigentümer
 - Schuldneränderung
 - Pfandbeschwerung
- Schriftform (Art. 48 Abs. 1 GBV), keine Einreichung per E-Mail möglich



Beispiel einer Grundbuchanmeldung

Beleg Nr. 2017/ / / .

vom 12. Oktober 2017

14:35 Uhr

Grundbuchanmeldung Grundbuch¹



Gestützt auf die nachstehenden Rechtsgrundaussweise sind folgende Grundbucheintragen vorzunehmen:

Rechtsgrundaussweis (und ev. Beilagen)	S/P ²	Einschreibung betr. ³	Eintragung/ Aenderung/ Lö- schung ⁴	
1. Kaufvertrag	1/111	Ei	Ae	Eigentümer neu: B
2. Nachtrag der Gläubigerin betreffend Schuldneränderung	1/111	PF	Ae	Neuer Schuldner: B
Nachtrag betreffend Pfandbeschwerung in öffentlicher Urkunde				Pfandbeschwerung des Schuldbriefs

Basel, 11. Oktober 2017

Sig. Notar



5. Der Kaufvertrag

5.1 Das Verpflichtungsgeschäft

- Der Kaufvertrag stellt das Verpflichtungsgeschäft dar.
- Als Rechtsgrundaussweis muss er im Original oder in beglaubigter Kopie eingereicht werden (Art. 62 Abs. 1 GBV).
- Öffentliche Urkunde (Art. 657 ZGB)
- Der Kaufvertrag muss eine Ermächtigung an das Grundbuch zur Vornahme der Eintragung erhalten.



5.2 Die Vertragsparteien

- Im Allgemeinen
 - Die Personalien müssen vollständig sein (Art. 51 GBV)
 - Allfällige Vertretungsverhältnisse der Parteien müssen klar ausgewiesen und dokumentiert werden (Art. 965 Abs. 2 ZGB)
- Betreffend Verkäufer?

Da A in casu umfassend verbeiständet ist, ist die Handlungsfähigkeit für Grundstücksgeschäfte ausgeschlossen (Art. 398 ZGB). Der Kaufvertrag wird durch den Beistand unterzeichnet, dieser muss sich durch die Ernennungsurkunde legitimieren. Zudem muss die KESB dem Handeln des Beistands mit einem Entscheid zustimmen (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB).
- Betreffend Käufer?

Beim Käufer handelt es sich um einen ausländischen Staatsangehörigen, so muss gemäss BewG/BewV (Lex Koller) geprüft werden, ob ein bewilligungspflichtiger Erwerb durch eine Person im Ausland vorliegt.



- Des Weiteren können sich folgenden Fragen ergeben:
 - Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 169 ZGB bzw. Art. 14 PartG?
 - Wohnt die Verkäuferschaft im Ausland, muss die Steuerverwaltung der Handänderungssteuer zustimmen (Art. 172 DBG)
 - Allfällige Interessenkollisionen?



5.3 Das Vertragsobjekt

- Das Vertragsobjekt muss klar bestimmt sein (Spezialitätsprinzip).
- Es dürfen keine der Eintragung entgegenstehende Grundbucheintragungen bestehen (insbesondere Verfügungsbeschränkungen) resp. vorbehaltene Zustimmungserklärungen müssen vorliegen, etwa bei
 - BVG-Anmerkungen
 - Eintrag der Liegenschaft im Kataster der belasteten Standorte (Art. 32d^{bis} USG)
 - Verfügungsbeschränkung gem. Art. 395 ZGB
 - Verfügungsbeschränkungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
 - Handänderungssteuervisum, DBG-Visum
 - anders zu behandeln: gesetzliches oder vertragliches vorgemerktetes Vorkaufsrecht auf der Liegenschaft



5.4 Der Vertragsinhalt

- Essentialia negotii sind:
 - Vertragsparteien
 - Vertragsobjekt
 - Kaufpreis, dieser muss bestimmt oder bestimmbar sein (bspw. bei einem Preis pro m² oder in einer Fremdwährung)
- Obligatorische und nicht eintragungsrelevante Bestimmungen des Kaufvertrags werden durch das Grundbuch nicht weiter geprüft oder beanstandet, selbst wenn diese einen unzulässigen Inhalt haben (bspw. Wegbedingung der Gewährleistung bei absichtlich verschwiegenen Mängeln).



6. Schuldneränderung des Pfandrechts

Jeweils in einfacher Schriftform vorzuliegen haben:

- Schuldanerkennung des neuen Schuldners (Erwerber B)
- Schuldentlassung der bisherigen Schuldnerin durch die Grundpfandgläubigerin, welche sich bei Papierschuldbriefen durch Vorlage des Titels legitimiert.
- Bei einer Gläubigeränderung müsste noch zusätzlich Folgendes berücksichtigt werden:
Allfällige Indossamente auf Namen-Papier-Schuldbriefen sind vorgängig im Grundbuch nachzuführen. Bei Namen-Register-Schuldbriefen ist der Gläubigereintrag im Grundbuch massgebend.



7. Beschwerung des Pfandrechts

- Formerfordernis, öffentliche Urkunde für Pfandrechtsbeschwerung
- Schuldner/Eigentümer muss vor dem Notar erscheinen
- Inhalt der öffentlichen Urkunde:
 - Die korrekte Bezeichnung der Vertragsparteien,
 - die Beschreibung des bestehenden Pfandrechts (Pfandsumme, Pfandstelle und Maximalzinsfuß)
 - Beschreibung des verpfändeten Grundstücks (Pfandobjekt), verknüpfte Grundstücke
 - Schuldanerkennung betreffend den Erhöhungsbetrag
 - Verpfändungserklärung des neuen Eigentümers
 - Eintragungsermächtigung an das Grundbuch



8. Die Dienstbarkeit «Wegrecht»

- Numerus clausus der dinglichen Rechte (Typengebundenheit, Art. 958 ff. ZGB und Typenfixierung)
- Das Wegrecht wird in Form einer Grunddienstbarkeit errichtet (Art. 730 ff. ZGB), belastet ist in unserem Fall die Liegenschaft X, berechtigt die Liegenschaft Y.
- Eintragung im Grundbuch erforderlich, konstitutive Wirkung der Eintragung (Art. 731 Abs. 1 ZGB)
- Die Eintragung bedarf einen gültigen Rechtsgrund (Kausalitätsprinzip, Art 965 und Art. 974 Abs. 2 ZGB)
- Formerfordernis der öffentlichen Urkunde (Art. 732 Abs. 1 ZGB)



- Ist die Ausübung der Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die Lage nicht genügend bestimmbar umschrieben, so muss sie auf einem Plan eingezeichnet werden (Art. 732 Abs. 1 ZGB).
- Wörtliche Fassung der Dienstbarkeit «Wegrecht»: *«Die jeweilige Eigentümerschaft der berechtigten Parzelle hat das Recht, die auf dem Dienstbarkeitsplan vom 1. Juni 2016 gelb markierte Fläche zu begehen.»*
- Voraussetzungen an den Dienstbarkeitsplan (§ 10 Abs. 2^{bis} VOGB BS):
 - A4 oder A3
 - Aktuelle Parzellengrenzen und Grundstücksnummern
 - Kleinster Massstab 1:1'000
 - Plandatum
 - Unterschrift der Parteien oder eingenäht in die Dienstbarkeitsurkunde



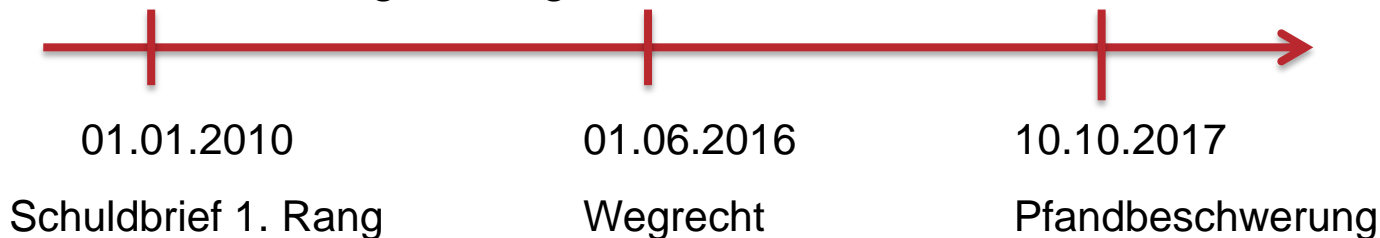
Beispiel Plan





9. Der «gebrochene Rang»

- Es gilt das Prinzip der Alterspriorität zwischen den beschränkten dinglichen Rechten, für welche das Errichtungsdatum gilt (Art. 972 Abs. Art. 92 GBV).
- Durchbrechung des Altersprioritätsprinzips z.B. durch das Prinzip der festen Pfandstelle (Art. 813 ff. ZGB) oder Abänderung der Rangfolge mittels Nachgangserklärungen.
- Für unser Fallbeispiel bedeutet das:
- Die Dienstbarkeit «Wegrecht» wurde nach dem Schuldbrief errichtet. Durch die Pfandbeschwerung entsteht ein «gebrochener Rang», es wird eine Rücktrittserklärung benötigt.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Das Grundbuch bietet regelmässig folgende lehrreichen und spannenden Volontariate an:

- Zweimonatige Notariatsvolontariate im Hinblick auf die Absolvierung der baselstädtischen Notariatsprüfung (mit anschliessendem zweimonatigem Volontariat beim Handelsregister)
- Längerfristige (9-12 Monate) juristische Volontariate