

Grundbuchwesen

Jede Person, die in einer Gemeinde ein Haus oder ein Stück Boden besitzt, ist bestimmt schon einmal mit dem Grundbuchamt in Kontakt getreten.

Auf dem Grundbuchamt wird über das Eigentum an Grund und Boden und über die daran bestehenden Rechte und Lasten "Buch geführt", was Voraussetzung für deren Rechtsbestand ist. Jedermann, der ein solches Recht erwerben möchte, soll vorher zuverlässig feststellen können, wem ein Grundstück gehört und welche Rechte und Lasten damit verbunden sind.

Der st. gallische Grundbuchverwalter übt zwei Funktionen aus:

- Als **Urkundsperson für Grundbuchsachen** belehrt und berät er die Vertragsparteien, erstellt die erforderlichen Urkunden/Verträge und bescheinigt in der öffentlichen Beurkundung den Parteiwillen.
- Als **Grundbuchverwalter** nimmt er die Einträge in das Grundbuch vor und führt die erforderlichen Register/Einrichtungen.

Lernziele

1 Allgemeines

- die Rechtsquellen des Sachen- und Grundbuchrechtes kennen
- die Bedeutung und den Zweck des Grundbuches kennen
- die Grundbuchorganisation im Kanton St. Gallen kennen
- die Bestandteile und die Hilfsregister des Grundbuches aufzählen
- die verschiedenen grundbuchlichen Vertragsformen mit Beispielen nennen und den Zweck der öffentlichen Beurkundung kennen
- das dingliche Recht vom persönlichen Recht unterscheiden
- den Besitz vom Eigentum unterscheiden

2 Eigentum

- den Inhalt und Umfang des Eigentums/Grundeigentums kennen
- die Eigentumsarten unterscheiden
- die Grundstücksarten kennen
- die wichtigsten Erwerbsarten beim Grundeigentum und deren Vertragsform kennen
- die gesetzlichen Veräusserungsbeschränkungen bei Grundstücken aufzählen

3 Vormerkungen

- Unterscheidung/Inhalt des Vorkaufs-, Kaufs und Rückkaufsrechtes und deren Begründungsformen kennen
- weitere Arten von Vormerkungen kennen

4 Anmerkungen

- Bedeutung der Anmerkung kennen und Beispiele nennen

5 Die beschränkten dinglichen Rechte

- die beschränkten dinglichen Rechte kennen
- den Inhalt der Dienstbarkeiten und den Unterschied zu den Grundlasten kennen
- die Arten und die Begründungsformen der Dienstbarkeiten kennen
- den Inhalt und die Sicherheiten eines Grundpfandrechtes für den Gläubiger erklären
- die verschiedenen Pfandrechtsarten kennen
- die Errichtung und die Uebertragung von Grundpfandrechten kennen
- die Belastungsgrenzen bei Pfandrechtserrichtungen beachten
- die Grundsätze und die Bedeutung der Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte kennen

6 Eintragungen im Grundbuch

- die Voraussetzungen für Grundbucheintragungen aufzählen und die benötigten Unterlagen kennen
- die Wirkung der Eintragungen erklären

7 Schätzungswesen

- die allgemeinen Grundsätze des Schätzungswesens und die Bedeutung der einzelnen Schätzungswerte kennen

Grundbuchwesen

Inhaltsverzeichnis

- | | |
|---|--|
| 1 Allgemeines | 5 Beschränkte dingliche Rechte |
| 11 Einleitung | 51 Arten |
| 12 Organisation | 52 Dienstbarkeiten |
| 13 Grundbuchliche Vertragsformen | 53 Grundlasten |
| 14 Öffentliche Beurkundung | 54 Grundpfandrechte |
| 15 Dingliches Recht/
persönliches Recht | 55 Rangordnung der beschränkten
dinglichen Rechte |
| 16 Besitz | |
| 2 Eigentum | 6 Eintragungen im Grundbuch |
| 21 Inhalt | 61 Voraussetzungen |
| 22 Umfang | 62 Wirkungen des Grundbucheintrages |
| 23 Grundeigentum | 63 Öffentlichkeit des Grundbuches |
| 24 Gesetzliche Veräusserungs-
beschränkungen | |
| 3 Vormerkungen | 7 Schätzungswesen |
| 31 Persönliche Rechte | 71 Rechtsquellen |
| 32 Verfügungsbeschränkungen | 72 Grundsätze |
| 33 Vorläufige Eintragungen | 73 Verfahren |
| | 74 Schätzungswerte |
| 4 Anmerkungen | |

Grundbuchwesen

1 Allgemeines

11 Einleitung

111 Rechtsquellen (Aufzählung nicht abschliessend)

Verfassung	Bundesverfassung Kantonsverfassung	BV KV
Gesetz	Schweiz. Zivilgesetzbuch (Sachenrecht) Kant. Einführungsgesetz zum ZGB Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	ZGB EGzZGB BGBB
Verordnung	Grundbuchverordnung Kant. Einführungsverordnung zum ZGB	GBV EVzZGB
Literatur	Kommentare, Fachzeitschriften	
Entscheide	Bundesgericht, Kant. Gerichte, Beschwerdeinstanz	
Weisungen	Kreisschreiben der Aufsichtsorgane	

112 Zweck und Bedeutung des Grundbuches

Das Grundbuch hat den Zweck, den Rechtsbestand an Grundstücken übersichtlich darzustellen, diesen zu sichern und zu schützen. Es hat daher öffentliche Beweiskraft.

12 Organisation

121 Grundbuchverwaltung

Zur Führung des Grundbuches sind Kreise gebildet. Im Kanton St. Gallen bestehen 92 Kreise bei 77 Gemeinden. Zur Zeit gibt es 64 Grundbuchämter im Kanton St. Gallen. Daraus folgt, dass einige Gemeinden gemeinsam ein Grundbuchamt führen; die Kreise werden jedoch nicht zusammengelegt (würde Neummerierung der Grundstücke erfordern).

Der Grundbuchverwalter wird vom Gemeinderat gewählt. Wählbar sind nur Personen, welche im Besitze eines von der Aufsichtsbehörde ausgestellten Fähigkeitsausweises sind.

Das Departement des Innern übt die Aufsicht über die Amtsführung des Grundbuchverwalters durch das Grundbuchinspektorat aus.

122 Bestandteile und Register des Grundbuches

Bestandteile

Hauptbuch Im Hauptbuch sind die dinglichen Rechte aufgezeichnet. Jedes Grundstück besitzt ein Hauptbuchblatt mit eigener Nummer. Auf jedem Blatt werden in besonderen Abteilungen eingetragen:

Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vormerkungen, Anmerkungen, Liegenschaftenbescrieb.

Tagebuch Für jeden Eintrag im Grundbuch ist eine Anmeldung erforderlich, die unter Angabe von Datum und Zeit im Tagebuch einzuschreiben ist.

Pläne Die Vermessung ist in den Plänen festgehalten. Die Grundstücksgrenzen sind in den Plänen mit Grenzlinien und im Gelände mit Marksteinen oder Bolzen fixiert. Die Richtigkeit der Grundbuchpläne wird vermutet. Die Erstellung und Nachführung erfolgt durch den Grundbuchgeometer.

Belege Unter den Belegen versteht man alle Schriftstücke, aufgrund derer Eintragungen, Änderungen und Löschungen im Grundbuch vorgenommen werden. Daraus geht der vollständige Inhalt des Rechtsgeschäftes hervor, während die Einträge im Hauptbuch nur stichwortartig erfolgen.

Informatisiertes Grundbuch

Bei der Grundbuchführung mittels Informatik (informatisiertes Grundbuch) werden die Daten des Hauptbuchs und des Tagebuchs im gleichen System bearbeitet und zueinander in Beziehung gesetzt. Die Daten sind sowohl über die Grundstücksbezeichnung als auch mittels weiterer Suchkriterien wie Personennamen und gegebenenfalls Grundstücksadressen oder Flurbezeichnungen erschliessbar.

Im Kanton St. Gallen ist als einzige Software das Produkt TERRIS zugelassen. Mittlerweile ist im Kanton St. Gallen das informatisierte Grundbuch flächendeckend im Einsatz.

Hilfsregister

Beim informatisierten Grundbuch sind keine Hilfsregister vorgeschrieben. Früher gab es beim Papiergrundbuch unter anderem folgende Hilfsregister: Eigentümerregister, Gläubigerregister, Flächenverzeichnis, Schätzungskataster, Servitutenprotokoll, Verzeichnis der vorübergehend eingesandten Pfandtitel, Register über die Korrespondenz

123 Grundbuchbereinigung

Das herkömmliche, alte Grundbuch nach kantonrechtlicher Ordnung, wie es auch in unserem Kanton noch anzutreffen ist (Protokollsystem), stellt nur einen provisorischen Grundbuchersatz dar (1 Amt hat noch nicht das eidg. Grundbuch eingeführt: Alt St. Johann). Rechte und Lasten, welche vor der Einführung des ZGB am 1.1.1912 begründet wurden, sind darin nicht unbedingt enthalten. Ausserdem ist es nicht in allen Teilen zuverlässig, richtig, klar und übersichtlich.

Das ZGB verlangt die Einführung des eidgenössischen Grundbuches nach den Vorschriften des Bundesrechtes. Dadurch soll die bisher nicht voll gewährleistete, sichere und zuverlässige Feststellung der dinglichen Rechte garantiert werden. Dies geschieht durch vollständige Aufnahme der Grundstücke mit den daran bestehenden Rechten und Lasten sowie durch die inhaltlich richtige, klare und übersichtliche Darstellung der Berechtigungen und Belastungen.

13 Grundbuchliche Vertragsformen

Form	Erklärung	Beispiele
einfache Schriftlichkeit	schriftlicher Vertrag	Erbteilung, nicht limitiertes Vorkaufsrecht
öffentliche Beurkundung	schriftlicher Vertrag mit Beurkundung durch den Grundbuchverwalter als Urkundsperson	Kauf, Tausch, Schenkung, Abtretung alle Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte Neu ab 1.1.2012 Kaufs- und Rückkaufsrecht, limitiertes Vorkaufsrecht

14 Öffentliche Beurkundung

141 Definition

Die öffentliche Beurkundung ist die Feststellung der gegenseitigen, übereinstimmenden Willensäusserung durch eine Urkundsperson.

142 Zweck

- Schutz der Parteien vor übereilten und unbedachten Vertragsabschlüssen
- Abfassung präziser Verträge
- Herstellung einer sicheren Grundlage für die Eintragung der Rechtsgeschäfte im Grundbuch

143 Zuständigkeit

- Im Normalfall ist der Grundbuchverwalter der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt, zuständig.
- Bei Grundstücken in mehreren st. gallischen Gemeinden ist der Grundbuchverwalter derjenigen Gemeinde mit dem grössten Teil der Gesamtfläche verantwortlich.

144 Verfahren

- Feststellung der Identität, der Vertretungsbefugnis und der Handlungsfähigkeit
- Belehrung der Parteien nach bestem Wissen über den rechtlichen Inhalt
- Parteien lesen Original der Urkunde oder die Urkundsperson liest die Urkunde vor
- Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und Vollzug der Beurkundung durch die Urkundsperson
- Schreibunfähige können die Unterschrift durch ein beglaubigtes Handzeichen ersetzen oder durch eine öffentliche Beurkundung ersetzen lassen
- Die gleichzeitige Anwesenheit aller Parteien ist nicht erforderlich. Die Beurkundung kann mit jeder Partei separat erfolgen. Bis zur vollständigen Unterzeichnung der Urkunde besteht in diesem Falle die Möglichkeit, die Vertragszustimmung zu widerrufen.

15 Dingliches Recht / persönliches Recht

Das Sachenrecht regelt die Beziehungen des Menschen zur Sache. Es gibt

- persönliche Rechte, d.h. Rechte von Person zu Person sowie
- dingliche Rechte, d.h. Rechte der Person an der Sache.

Jedes körperliche Ding ist eine Sache. Das Eigentum an einer Sache ist das umfassendste dingliche Recht. Weil aber jeder Eigentümer in der Ausübung seines Rechtes wieder Rücksicht auf andere Berechtigte nehmen muss, ist sein Eigentumsrecht nicht unbeschränkt. Beschränkte dingliche Rechte sind Teilrechte an einem Grundstück (Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte).

16 Besitz

Der Besitz spielt vor allem bei den beweglichen Sachen eine Rolle. Besitz ist die tatsächliche Herrschaft oder Gewalt über eine körperliche Sache. Während das Eigentum einer Person die rechtliche Herrschaft zur Sache verleiht, gibt ihr der Besitz die Möglichkeit der tatsächlichen Einwirkung auf die Sache.

2 Eigentum

21 Inhalt

Das Eigentum an einer Sache ist das Recht

- über eine Sache in den Schranken der Rechtsordnung zu verfügen,
- sie herauszuverlangen und
- ungerechtfertigte Einwirkungen abzuwehren.

22 Umfang

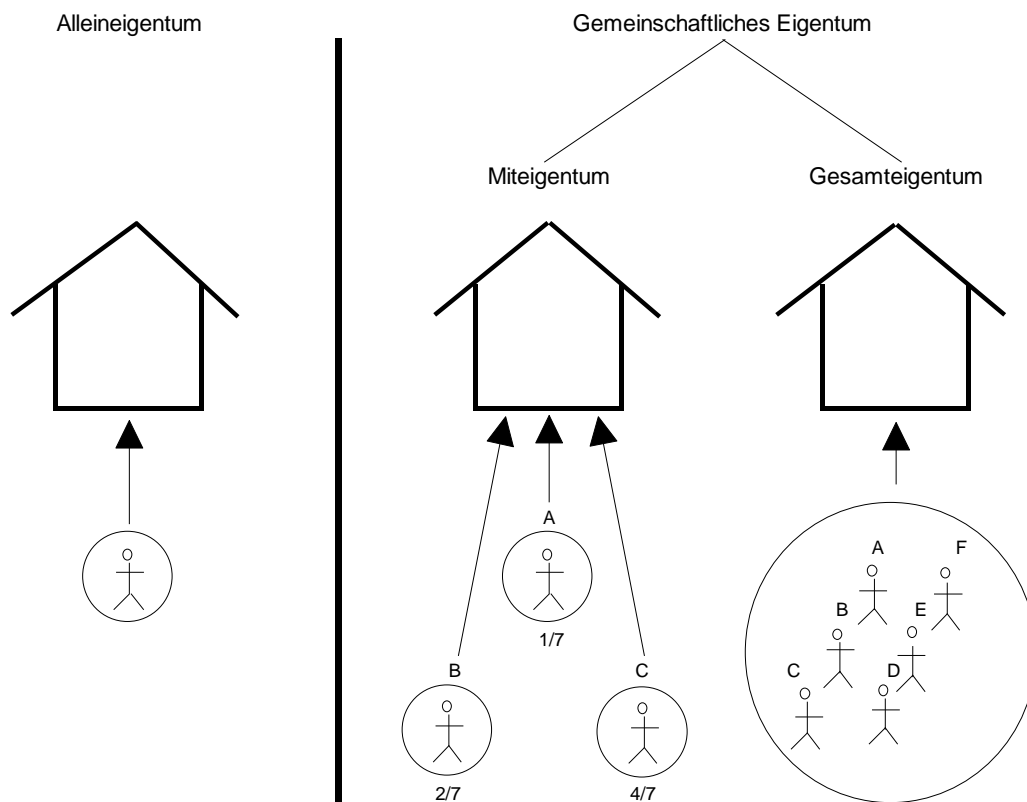
Das Eigentumsrecht umfasst immer das ganze, vollständige Objekt mit allen seinen **Bestandteilen**. Bestandteil ist alles, was nach ortsüblicher Auffassung zum Bestand der Sache gehört und ohne Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Beispiel: am Auto angebrachte Reifen, Kamin, Fenster).

Die Verfügung über eine Sache bezieht sich, wenn keine Abweichung genannt wird, auch auf ihre **Zugehör**. Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach ortsüblicher Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind (Beispiel: Parabolspiegel, Betriebsmobiliar).

23 Grundeigentum

231 Eigentumsarten

Das ZGB teilt das Eigentum in Alleineigentum und gemeinschaftliches Eigentum auf.



Alleineigentum

Was unter Alleineigentum zu verstehen ist, zeigt sich klar aus dem Wortlaut heraus. Es übt nur eine Person an einer Sache ihr Eigentumsrecht aus.

Miteigentum

Es kann beliebig begründet werden und setzt kein persönliches Gemeinschaftsverhältnis der Beteiligten voraus. Beim Miteigentum kann man rechnerische Teile der einzelnen ausscheiden; das Ganze ist in Quoten, Bruchteile, Teilrechte zerlegt. Das Anteilsrecht jedes Miteigentümers ist ein selbständiges, freies Vermögenobjekt, ein für sich bestehendes Eigentumsrecht. Daraus ergibt sich, dass jeder Miteigentümer über seinen Anteil frei verfügen, ihn veräussern und verpfänden kann.

Gesamteigentum

Es setzt ein persönliches Gemeinschaftsverhältnis voraus. Beim Gesamteigentum sind alle Beteiligten zusammen gleichermassen auf das Ganze berechtigt (zu gesamter Hand); Rechte und Pflichten stehen ihnen nur gemeinsam zu. Es lassen sich nicht selbständige Quoten oder Bruchteile unterscheiden. Folglich kann der einzelne allein über nichts verfügen. Zu jeder Verfügungshandlung bedarf es der Mitwirkung aller Gesamteigentümer. Das Gesamteigentum endet nur durch Auflösung der Gemeinschaft oder Veräusserung der Sache.

Die Beteiligung der einzelnen Gesamteigentümer kann verschieden gross sein. Sie beziehen sich aber nicht auf die Sache, sondern bestehen gegenüber der Gemeinschaft zur gesamten Hand.

Das Gesetz kennt als **Gesamthandverhältnisse**:

- Eheliche Gütergemeinschaft
- Erbengemeinschaft
- Gemeinderschaft
- Einfache Gesellschaft
- Kollektivgesellschaft
- Kommanditgesellschaft.

Subjektiv-dingliches Eigentum und Miteigentum

Darunter versteht man die Verknüpfung eines "untergeordneten" Grundstückes mit einem oder mehreren "herrschenden" Grundstücken. Das Eigentum an einem Grundstück steht dem jeweiligen Eigentümer eines andern Grundstückes zu.

Bei einer Veräusserung des herrschenden Grundstückes gehen auch die subjektiv-dinglich verknüpften Eigentumsrechte auf den Erwerber über.

232 Grundstücksarten

Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke, nämlich:

Liegenschaften

Eine Liegenschaft ist jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen einschliesslich Bestandteile.

Selbständige und dauernde Rechte (z.B. Baurechte / Quellenrecht)

Ein Recht ist

- selbständig, wenn es nicht ausschliesslich zugunsten einer Person oder eines herrschenden Grundstückes bestellt und folglich frei übertragbar ist;
- dauernd, wenn es mindestens auf 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit bestellt ist.

Bergwerke

Unter Bergwerk versteht man das Recht zur bergbautechnischen Ausbeutung von im Erdinnern befindlichen Rohstoffen.

Miteigentumsanteile

Der Miteigentumsanteil ist eine anteilmässige, nach Quoten aufgeteilte Eigentumsberechtigung an einem Grundstück. Für Miteigentumsanteile können besondere Grundbuchblätter angelegt werden.

Das Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums.

Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Die Räume müssen in sich abgeschlossen sein und einen eigenen Zugang haben. Das als Stockwerkeigentum bezeichnete Recht umfasst demnach immer zwei Komponenten:

- Teileigentumsrecht (Quote) an der ganzen Liegenschaft in der Art des Miteigentums
- Nutzungsrecht an einzelnen Teilen des Gebäudes, das untrennbar mit dem Miteigentumsanteil verbunden ist.

233 Umfang

Das Eigentum umfasst innerhalb der ausgemarkten Grenzen alle Bauten, Pflanzen und Quellen.

Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten in den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht.

234 Erwerb

Im Gegensatz zum Fahrniseigentum kann Grundeigentum nicht übergeben werden. Es braucht deshalb einen Rechtsgrundaussweis - meist mit öffentlicher Beurkundung (z.B. Kaufvertrag) - und die Eintragung im Grundbuch. Das Eigentum geht in der Regel über mit der Eintragung im Grundbuch. Man nennt dies den "buchlichen Erwerb".

Dieses Eintragungsprinzip wird durch einige Ausnahmen durchbrochen, die im Gesetz abschliessend aufgezählt sind. Beispiele für "ausserbuchliche Erwerbe" sind z.B. Erbgang (Eigentumsübertragung mit Tod des Erblassers) oder Zwangsvollstreckung (Eigentumsübergang mit Zuschlag). Der neue Eigentümer kann aber erst über das Grundstück verfügen, wenn er im Grundbuch eingetragen ist.

235 Erwerbsarten

Die bekanntesten **Erwerbsarten** sind:

- mit öffentlicher Beurkundung (Kauf, Tausch, Abtretung, Schenkung)
- ohne öffentliche Beurkundung (Erbteilung, Erbgang, Zwangsvollstreckung, Steigerungskauf)

24 Gesetzliche Veräusserungsbeschränkungen

Die gesetzlichen Veräusserungsbeschränkungen bestehen ohne Eintrag im Grundbuch. Sie sind bei jeder Eigentumsübertragung zu beachten.

241 Miteigentum

Miteigentümer haben ein Vorkaufsrecht gegenüber einem jeden Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt.

Die Aufhebung oder die Abänderung dieses Vorkaufsrechtes ist mit öffentlich beurkundeter Vereinbarung möglich. Eine Aufhebung oder Abänderung kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

242 Baurecht

Ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber haben auch der Eigentümer eines Grundstückes, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechts am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechtes in Anspruch genommen wird. Die Aufhebung oder die Abänderung dieses Vorkaufsrechtes ist mit öffentlich beurkundeter Vereinbarung möglich. Eine Aufhebung oder Abänderung kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

243 Familienwohnung

Ein Ehegatte kann nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern das Haus oder die Wohnung der Familie veräussern oder durch andere Rechtsgeschäfte die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränken (Art. 169 ZGB). Der zustimmende Ehegatte ist in diesem Falle nicht im Grundbuch als Eigentümer eingeschrieben.

244 Landwirtschaftliche Grundstücke

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) regelt den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichem Boden. Es bezweckt:

- Förderung des bäuerlichen Grundeigentums
- Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters
- Bekämpfung von übersetzten Preisen für landwirtschaftlichen Boden

Aus diesem Grund enthält das Bundesgesetz privatrechtliche (z.B. Veräusserungsverbot, Vorkaufsrecht) und öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen (z.B. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerbsbewilligungspflicht).

245 Erwerbsbeschränkungen bei Ausländern

Der Erwerb von Grundstücken durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland bedarf der Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Grundbuchinspektorat).

In der Schweiz wohnhafte Ausländer mit Niederlassungsbewilligung C oder Staatsangehörige von EG/EFTA-Staaten haben keine Einschränkungen.

3 Vormerkungen

31 Persönliche Rechte

Ein dingliches Recht ist im Grundbuch eingetragen und gilt gegenüber jedermann. Ein persönliches Recht ist nicht im Grundbuch eingetragen und gilt zwischen den vertragsschliessenden Parteien.

Gewisse persönliche Rechte können im Grundbuch vorgemerkt werden, sofern das Gesetz deren Vormerkung vorsieht. Sie erhalten dadurch Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht.

311 Vertragliches Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ist die von einer Person einer andern eingeräumte Befugnis, die Übertragung eines Grundstückes zu Eigentum zu beanspruchen, sobald der Vorkaufsverpflichtete dieses einem Dritten verkauft.

Die Übernahme durch den Berechtigten erfolgt zu den Bedingungen, wie sie beim Verkauf an den Dritten vereinbart wurden (nicht limitiertes Vorkaufsrecht) oder zu einem im voraus festgelegten Preis (limitiertes Vorkaufsrecht).

312 Kaufsrecht

Das Kaufsrecht verleiht dem Berechtigten die Befugnis, ein Grundstück nach Belieben oder unter bestimmten Voraussetzungen zu den festgelegten Kaufsbestimmungen zu erwerben.

313 Rückkaufsrecht

Das Rückkaufsrecht verleiht dem Verkäufer die Befugnis, das von ihm verkaufte Grundstück nach Belieben oder unter bestimmten Voraussetzungen zu den festgelegten Bedingungen zurückzukaufen.

314 Vertragsform/Dauer

Für die Vereinbarung von Kaufs-, Rückkaufs- und limitierten Vorkaufsrechten ist die öffentliche Beurkundung notwendig, für das nicht limitierte Vorkaufsrecht genügt einfache Schriftlichkeit.

Vorkaufs- und Rückkaufsrechte dürfen für höchstens 25 Jahre, Kaufsrechte für höchstens 10 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

315 Beispiele weiterer vormerkbarer Rechte

Miete und Pacht, Nachrückungsrecht der Grundpfandgläubiger

32 Verfügungsbeschränkungen

Aufgrund einer amtlichen oder richterlichen Anordnung können Verfügungsbeschränkungen vorgemerkt werden.

Beispiele

- Pfändung, Pfandverwertung
- Sicherung für streitige oder vollziehbare Ansprüche auf Übertragung von Eigentum oder Einräumung / Löschung von dinglichen Rechten

33 Vorläufige Eintragungen

Die vorläufige Eintragung ist eine vorsorgliche Massnahme zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte. Sie bewirkt, dass der nachfolgende, definitive Eintrag rückwirkende Kraft hat und demzufolge das Recht das Datum der vorläufigen Eintragung erhält. Dritte müssen das vorläufig eingetragene Recht gegen sich gelten lassen für den Fall, dass es in der Folge zum definitiven Eintrag kommt (z.B. Bauhandwerkerpfandrechte).

4 Anmerkungen

Die Anmerkungen haben keine rechtsbegründende Wirkung; sie schaffen keine dinglichen Rechte. Sie gehören ihrem Wesen nach zur Grundstücksbeschreibung und haben lediglich den Sinn eines Hinweises oder einer Orientierung.

Es kann sich deshalb niemand darauf berufen, ein bestimmtes Rechtsverhältnis bestehe nicht, weil es nicht angemerkt sei.

Beispiele

- Zugehör
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (z.B. Ausnützungsbeschränkung / erweiterte Grenzabstandspflicht)
- öffentlich-rechtliche Grundlasten (z.B. Unterhaltspflicht gemäss Strassenplan / 1/7 Mitunterhaltspflicht an Goldbachbrücke)
- Verfügungsrechtsbeschränkungen SchKG (z.B. Konkurs, Nachlassstundung)
- subjektiv-dingliche Rechte
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

5 Beschränkte dingliche Rechte

51 Arten

Im Gegensatz zum Eigentumsrecht bedeuten die beschränkten dinglichen Rechte begrenzte Herrschaftsrechte an Sachen, die nur zu einer teilweisen Beherrschung der Sache berechtigen. Das Gesetz unterscheidet zwischen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechten.

52 Dienstbarkeiten

Belastet mit einer Dienstbarkeit wird immer ein Grundstück, entweder zugunsten eines anderen Grundstückes oder einer Person. Die Belastung besteht darin, dass der Eigentümer des Grundstückes bestimmte Eingriffe in sein Eigentum zu dulden hat oder dass er die Ausübung seines Eigentumsrechtes in bestimmten Richtungen zu unterlassen hat.

Die Errichtung einer Dienstbarkeit setzt ab 1. Januar 2012 einen öffentlich beurkundeten Vertrag und die Eintragung in das Grundbuch voraus. Bei nicht genau lokalisierten Belastungen (z.B. Fuss- und Fahrwegrecht) muss ein Plan aus dem Grundbuch dem Vertrag beigelegt und mitbeurkundet werden.

521 Grunddienstbarkeiten

Bei der Grunddienstbarkeit sind mindestens zwei Grundstücke beteiligt, ein belastetes und ein berechtigtes.

522 Personaldienstbarkeiten

Bei der Personaldienstbarkeit ist eine natürliche oder juristische Person und nicht der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes berechtigt. Es steht also einem belasteten Grundstück eine berechtigte Person gegenüber.

Nutzniessung und Wohnrecht können nur als Personaldienstbarkeit begründet werden.

53 Grundlasten

Die Grundlasten beinhalten eine Leistungspflicht. Der Eigentümer eines Grundstückes verpflichtet sich zu einer Leistung,

- die sich aus der wirtschaftlichen Natur seines Grundstückes an einen Berechtigten ergibt (z.B. Milch-, Holzlieferungspflicht) oder
- für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstückes bestimmt ist (z.B. Mauer-, Hagunterhaltungspflicht).

Die Grundlast belastet ein Grundstück und kann zugunsten einer Person oder des jeweiligen Eigentümers eines andern Grundstückes errichtet werden.

Für die Errichtung der Grundlast bedarf es eines öffentlich beurkundeten Vertrages und der Eintragung im Grundbuch. Die Grundlast hat heute nur mehr eine untergeordnete Bedeutung.

54 Grundpfandrechte

Durch Errichtung eines Grundpfandrechtes wird ein Grundstück für eine Forderung des Gläubigers gegenüber dem Grundeigentümer (Schuldner) als Sicherheit in Pfand gegeben. Es belastet das Grundstück mit Einschluss aller Bestandteile und aller Zugehör. Das Recht des Gläubigers geht auf Verwertung des Grundstückes, nicht auf die Pfandsache selbst, und auf Befriedigung aus dessen Erlös. Grundpfandgesicherte Forderungen verjähren nicht.

541 Umfang der Sicherheit

Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit für

- die Kapitalforderung,
- drei verfallene Jahreszinse und den laufenden Zins sowie
- die Kosten der Betreibung und die Verzugszinse.

542 Pfandrechtsarten

a) Grundpfandverschreibung

Durch die Grundpfandverschreibung wird eine beliebige, gegenwärtige oder zukünftige oder bloss mögliche Forderung pfandrechtlich sichergestellt. Der Auszug über die Eintragung der Grundpfandverschreibung ist kein Wertpapier, sondern lediglich ein Beweismittel. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt 6 Wochen.

Die Grundpfandverschreibung kann als Kapitalpfandrecht (Forderung betragsmässig bestimmt) oder als Maximalpfandrecht (mit einem Höchstbetrag) errichtet werden.

b) Papierschuldbrief

Durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die grundpfandrechtlich sichergestellt ist. Der Papierschuldbrief (Pfandtitel) ist ein Wertpapier. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Der Papierschuldbrief kann auf den Namen des Gläubigers oder auf den Inhaber errichtet werden. Bei Verlust des Papierschuldbriefes ist ein gerichtliches Verfahren zur Kraftloserklärung erforderlich.

c) Registerschuldbrief

Ab 1. Januar 2012 ist es möglich, einen sogenannten Registerschuldbrief zu errichten. Die Ausstellung eines physischen Papiers, welches übergeben werden muss, entfällt. Die Übertragung des Schuldbriefes findet nur im Grundbuch statt. Es wird nicht mehr zwischen Inhaber- und Namensschuldbriefen unterschieden. Faktisch ist es ein Namensschuldbrief.

543 Errichtung

Die Errichtung eines Grundpfandrechtes setzt ab 1. Januar 2012 einen öffentlich beurkundeten Pfandvertrag und in jedem Fall die Eintragung in das Grundbuch voraus.

Die Beurkundung des Pfandvertrages hat bei Vorliegen der schriftlichen Gläubigererklärung nur mit dem Grundeigentümer zu erfolgen.

544 Übertragung von Pfandrechten

Zur Übertragung der Forderung aus Papierschuldbriefen ist die Übergabe des Pfandtitels an den Erwerber notwendig, bei Namenstiteln ausserdem die Abtretungserklärung auf dem Titel (sogenanntes Indossament).

Zur Übertragung einer mit Grundpfandverschreibung gesicherten Forderung genügt eine schriftliche Abtretungserklärung.

Die Übertragung des Registerschuldbriefes kann nur im Grundbuch stattfinden.

545 Belastungsgrenzen

Bei der Errichtung von Grundpfandrechten sind folgende Belastungsgrenzen zu beachten:

Grundstücke	Pfandrechtsart	Belastungsgrenze
nichtlandwirtschaftliche	Schuldbriefe, Grundpfandverschreibung	keine Einschränkungen (ausser bei ausländischen Kreditgebern)
landwirtschaftliche	Schuldbriefe, Grundpfandverschreibungen	Belastungsgrenze nach BGGB (Ausnahmen sind möglich)

546 Gesetzliche Grundpfandrechte

a) ohne Eintragung im Grundbuch

Pfandrechte, die von Gesetzes wegen ohne Eintrag im Grundbuch bestehen, gibt es u.a. für Gebäudeversicherungsprämien, Perimeterbeiträge, Gewässerschutzbeiträge, Handänderungssteuer. Einzelne gehen allen eingetragenen Grundpfandrechten vor.

Im Kanton St. Gallen entstehen die gesetzlichen Pfandrechte im Sinne von Art. 836 Abs. 2 ZGB ohne Eintragung im Grundbuch. Diese sind bei einer Pfandsomme von über Fr. 1'000.— für die Wirkung gegenüber einem gutgläubigen Dritten innert vier Monaten seit Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit Entstehung der Forderung im Grundbuch eintragen. Beispielsweise entsteht die Handänderungssteuerforderung per Datum der Tagebucheintragung, fällig wird sie mit der Rechnungsstellung.

b) mit Eintragung im Grundbuch

Diese Grundpfandrechte bestehen ebenfalls von Gesetzes wegen, jedoch nur mit Eintrag im Grundbuch. Der Gläubiger hat innert einer bestimmten Frist und unter bestimmten Voraussetzungen einen gesetzlichen Anspruch auf Sicherstellung seiner Forderung durch ein Grundpfandrecht (z.B. Forderungen des Verkäufers am verkauften Grundstück, Forderungen der Bauhandwerker).

55 Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte

Die Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte bestimmt sich nach dem Datum der Errichtung. Eine bestehende Dienstbarkeit oder Grundlast geht einem nachher errichteten Grundpfandrecht vor, andererseits geht ein vorher begründetes Pfandrecht einer später errichteten Dienstbarkeit vor. Praktische Bedeutung hat diese Rangordnung vor allem bei der Pfandverwertung.

Die Rangordnung unter den Grundpfandrechten wird durch eine feste Pfandstelle (Rang) bei der Eintragung bestimmt. Bei der Verwertung des Grundstückes werden die Grundpfandgläubiger in der Reihenfolge ihrer Pfandstelle gedeckt. Im Gegensatz zu den Dienstbarkeiten findet der Altersgrundsatz innerhalb der Pfandrechte keine Anwendung.

6 Eintragungen im Grundbuch

61 Voraussetzungen

611 Anmeldung

Die Anmeldung zur Eintragung muss unbedingt und vorbehaltlos sein. In der Regel muss die Anmeldung von jener Partei ausgehen, die durch den Eintrag (auch Löschung) ein Recht aufgibt oder eine Belastung auf sich nimmt. Der Grundbuchverwalter darf Eintragungen und Löschungen im Grundbuch nur auf schriftliche Anmeldung hin vornehmen. Jede Anmeldung ist sofort nach Eingang in das Tagebuch einzuschreiben. Das Einschreibedatum im Tagebuch ist massgebend für den Eintrag im Grundbuch.

612 Rechtsgrundaussweis

Der Rechtsgrundaussweis ist der Rechtsakt, welcher Rechte und Pflichten für die Rechtsänderung im Grundbuch begründet (z.B. Vertrag, Erklärung, Urteil).

613 Verfügungsrechtsausweis

Eintragungen im Grundbuch dürfen nur auf Anmeldung von verfügungsberechtigten Personen oder deren rechtmässigen Vertreter vollzogen werden. Zu prüfen sind Identität des Verfügenden und allfällige Beschränkungen des Verfügungsrechtes.

62 Wirkung des Grundbucheintrages

Durch die Eintragungen im Grundbuch entstehen die dinglichen Rechte und wirken damit gegenüber Dritten. Nur was eingetragen ist besteht grundsätzlich als dingliches Recht; was nicht eingetragen ist, wird als solches nicht anerkannt.

Der gutgläubige Dritte, der gestützt auf einen Eintrag im eidgenössischen Grundbuch ein dingliches Recht erwirbt, wird geschützt. Er kann also das Grundbuch als vollständig und richtig voraussetzen.

63 Öffentlichkeit des Grundbuches

Das Grundbuch ist grundsätzlich öffentlich. Jedermann erhält darüber Auskunft, wer als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist. Der Grundbuchverwalter gewährt Interessenten Einsicht in das Grundbuch oder stellt Auszüge her, wenn ein Interesse glaubhaft gemacht wird.

7 Schätzungswesen

71 Rechtsquellen

- Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung
- Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung
- Schätzerhandbuch
- Richtlinien und Weisungen vom Fachdienst für Grundstückschätzungen

72 Grundsätze

Sämtliche Gebäude auf dem Gebiet des Kantons St. Gallen müssen bei der Gebäudeversicherungsanstalt gegen Feuer- und Elementarschäden obligatorisch versichert sein.

Bei Neubauten oder baulichen Wertvermehrungen werden Bauzeitversicherungen (Versicherungen zum steigenden Wert) abgeschlossen.

Für jedes Grundstück wird nebst den Gebäudeversicherungswerten auch ein Steuerwert festgelegt.

Es werden landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Grundstücke unterschieden, die von zwei verschiedenen Fachteams geschätzt werden. Jedes Grundstück/Gebäude ist mindestens alle 10 Jahre neu zu schätzen.

73 Verfahren

- Vorbereitung der Schätzung durch das Grundbuchamt
- Besichtigung der Liegenschaft durch das Fachteam
- Bewertung nach den Richtlinien und Weisungen
- Eröffnung der Versicherungswerte mit Ansetzung von Rechtsmitteln
- (- Eröffnung der Steuerwerte mit Ansetzung von Rechtsmitteln grundsätzlich durch das Steueramt)

74 Schätzungswerte

Werte	Definition	Bedeutung
Neuwert	Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung nötig wäre	Versicherungswert bei Wiederaufbau innert 3 Jahren
Minderwert	wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erbauung zufolge Alters und Abnutzung erlitten hat	Faktor zur Prämienberechnung der Gebäudeversicherung
Zeitwert	Zustandswert eines Gebäudes (Neuwert abzüglich Minderwert)	Versicherungswert, wenn Minderwert mehr als 50%
Verkehrswert	mittlerer Preis, zu dem Grundstücke gleicher Grösse, Lage, und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend verkauft werden	<ul style="list-style-type: none"> - Steuerwert bei nichtlandw. Grundstücken - Gebäudeverkehrswert: Versicherungswert, wenn der Wiederaufbau unterbleibt (maximal jedoch Neuwert)

Neu- und Zeitwerte werden jedes Jahr der Bauteuerung angepasst und die Prämien entsprechend korrigiert, ohne dass die amtlichen Schätzungen dadurch eine Änderung erfahren.

Nur bei landwirtschaftlichen Grundstücken

Ertragswert	Kapital, welches zu einem mittleren Zinssatz bei landesüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt mehrerer Jahre aus dem Ertrag der Liegenschaft verzinst werden kann	Steuerwert
Belastungsgrenze nach BGG	Ertragswert mit einem Zuschlag von 35% ohne nichtlandwirtschaftliche Nutzungen	Belastungsgrenze für Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen

Unter gewissen Voraussetzungen darf die Belastungsgrenze überschritten werden.

Grundbuchwesen

Praktische Arbeiten

- einfache Rechtsgeschäfte prüfen und Voraussetzung für Eintragungen/Löschungen/Vor- und Anmerkungen kennen
- einfache Verträge aufgrund von ausformulierten Vorgaben zusammenstellen (z.B. Kaufvertrag, Dienstbarkeitsvertrag, Pfandvertrag etc.) und entsprechende Anmeldungen zu diesen Verträgen formulieren
- Verarbeitung der Grundbuchbelege (z.B. Nachführen von Eigentümerregister, Gläubigerregister, Flächenverzeichnis, Schätzungskataster, Servitutenprotokoll, Erstellen von Handänderungs- und Schuldübernahmeanzeigen)
- Erstellen von Grundbuchauszügen
- Ausfertigung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen
- Schätzungsvorbereitung und -verarbeitung