



# Vorlesung Grundbuchrecht

Lehrstuhl für Privatrecht mit Schwerpunkt Sachenrecht

Christoph Rengel, Notar

# Organisatorisches

# Einleitung: Vorlesungsprogramm (Block 1)

**Block 1 (Lektion 1–7):** Theoretischer Teil

**Block 2 (Lektion 8–13):** Praktischer Teil

**Ausnahme:** Lektion vom 17.10.2024 > Besuch Grundbuchamt (weitere Informationen folgen)

## Prüfung

Wir werden Sie in der nächsten Vorlesung über die Art des Leistungsausweise informieren.

# Einleitung: Vorlesungsprogramm (Block 1)

Datum	Thema
Do 19.09.2024	<b>Einführung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Übersicht und Grundlagen</li><li>– Organisation des Grundbuchs</li><li>– Prinzipien des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts</li></ul>
Do 26.09.2024	<b>Aufbau des Grundbuchs, Aufnahme:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Aufbau und Gegenstand des Grundbuchs</li><li>– Papiergrundbuch und elektronisches Grundbuch</li><li>– Aufnahme von Grundstücken ins Grundbuch</li></ul>
Do 03.10.2024 Do 10.10.2024	<b>Eintragungen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Eintragungsverfahren</li><li>– Eintragung von Eigentum, dinglichen Rechten und Vormerkungen, Einschreibung von Anmerkungen</li></ul>
<b>Do 17.10.2024</b> 16:00 bis ca. 18:00 Uhr	<b>Sonderlektion: Besuch eines Grundbuchamtes (fakultativ)</b>

# Einleitung: Vorlesungsprogramm (Block 1)

Datum	Thema
Do 24.10.2024	<b>Publizität und Wirkungen des Grundbuchs:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Auskunft und Einsicht</li><li>– Wirkungen des Grundbuchs</li></ul>
Do 31.10.2024	<b>Korrektur von Grundbuchdaten:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Löschung und Änderung</li><li>– Erleichterte Löschung</li><li>– Grundbuchberichtigungsklage</li><li>– Administrative Berichtigung</li></ul>
Do 07.11.2024	<b>Aufsicht &amp; Haftung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Aufsichtswesen</li><li>– Grundbuchbeschwerde</li><li>– Haftung aus Grundbuchführung</li></ul>

## Einleitung: Fälle zu folgenden Themen (Block 2)

Datum	Thema
Do 14.11.2024	Einleitung Publizitätsprinzip: Formelle Publizität
Do 21.11.2024 Do 28.12.2024	Publizitätsprinzip: Materielle Publizität Prüfung der Rechte auf ihre Eintragungsfähigkeit
Do 05.12.2024	Ausweis über das Verfügungsrecht / Bewilligungen
Do 12.12.2022	Die Wirkung der Verfügung / Anzeigepflicht des Grundbuchverwalters
Do 19.12.2022	Alterspriorität / Rangverhältnisse / Berichtigungen / Aufsichtsbeschwerde

## Einleitung: Prüfungsrelevantes Schrifttum (s. Vorlesungsprogramm)

- ARNET RUTH, Kommentar zu Art. 942–977 ZGB, in: Bächler Andrea/ Jakob Dominique (Hrsg.), Kurzkomentar ZGB, 2. Aufl., Basel 2018
- ARNET RUTH/ROTH NICOLE, Die Grundbuchberichtigungsklage im Kontext von Art. 976 ff. und Art. 736 Abs. 1 ZGB, in: Festschrift für Isaak Meier, Tatsachen – Verfahren – Vollstreckung, Zürich 2015
- ARNET RUTH/YAÑEZ SONIA, «Stop entry?» – Eine Auslegeordnung zur Verfügungsbeschränkung (Art. 960 ZGB), zu den bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen (Art. 55 GBV) und den Grundbuchsperrern (Art. 56 GBV), in: A. Mühlematter / E. Seppey et al. (Hrsg.), 75 Jahre Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (KSG), Bern 2023, S. 501 ff.
- HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Die Anzeigepflicht des Grundbuchverwalters (Art. 969 ZGB und Spezialnormen), ZBGR 93/2012, 1 ff.
- KETTIGER DANIEL, Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, ZBGR 91/2010, 137 ff.

## Einleitung: Prüfungsrelevantes Schrifttum (s. Vorlesungsprogramm)

- PFÄFFLI ROLAND, Die Eckpfeiler der Grundbuchführung, in: Rumo-Jungo Alexandra et al. (Hrsg.), Une empreinte sur le Code civil – Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Bern 2013, 514 ff.
- RENGEL CHRISTOPH, Die Pflichten des Grundbuchverwalters, welche sich aus Anmerkungen im Grundbuch ergeben, aus bundesrechtlicher Sicht und solcher des Kantons Zürich, ZBGR 105/2024, 16 ff.
- REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I, 3. Aufl., Bern 2007, Rz. 1475–1526, 2124–2143a (*Hinweis: alte GBV*)
- SCHMID JÜRIG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022

*Grundbuchrecht:* Rz. 363–645

*Prüfungsrelevante Kenntnisse zum materiellen Recht:* Rz. 30–43, 61–80, 723–726, 746–749a, 791–794, 806–813, 831–849, 850, 1011–1016, 1041–1045a, 1152–1172, 1181–1183, 1206–1216, 1327–1334, 1441–1452a, 1463–1471, 1474–1477, 1487–1494, 1568–1579

## Einleitung: Prüfungsrelevantes Schrifttum (s. Vorlesungsprogramm)

- SCHMID JÜRIG, Gedanken zum öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Vom Sein und Schein im Immobiliarsachenrecht, ZBGR 90/2009, 111 ff.
- SCHMID JÜRIG/ARNET RUTH, Vorbemerkungen zu Art. 942–977 ZGB, in: Honsell Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchIT ZGB, 5. Aufl., Basel 2023
- SCHMID JÜRIG/ARNET RUTH, Art. 965 ZGB, in: Honsell Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchIT ZGB, 5. Aufl., Basel 2023

## Einleitung: Weiterführendes Schrifttum

- DUCREY NATHALIE, Die Stellung des Grundbuchamts im Eintragungs- und Grundbuchbeschwerdeverfahren, ZBGR 104/2023, 325 ff.
- FASEL URS, Grundbuchverordnung (GBV), Kommentar zur Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch, 2. Aufl., Basel 2013
- FASEL URS/MÜHLEMATTER ADRIAN, Der elektronische Zugang zu Grundbuchdaten, Ein Blick auf die Änderungen der Grundbuchverordnung vom 20. September 2019, Jusletter 29.06.2020
- KETTIGER DANIEL, Geoinformationsrecht des Bundes: zwischen Bewährung und Veränderung, Jusletter 23.03.2020
- MÜHLEMATTER ADRIAN/STUCKI STEPHAN, Grundbuchrecht für die Praxis, 2. (unveränderte) Aufl., Zürich 2017, Kapitel 7–10
- ZOBL DIETER, Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich 2004, §§ 1–4, 6–7, 9–19, 21–24 (*Hinweis: alte GBV*)

## Lernziele

- Sie kennen den *Aufbau und die Funktion* des Grundbuchs
- Sie kennen den *Ablauf des Eintragungsverfahrens*, namentlich die Eintragung von Eigentum, beschränkten dinglichen Rechten und Vormerkungen (inkl. Löschung und Änderung)
- Sie kennen die *Aspekte und Wirkungen der Publizität*, insbesondere die positive und negative Wirkung des Grundbuchs
- Sie kennen die *Korrekturmöglichkeiten* von Grundbuchdaten sowie deren Voraussetzungen und Wirkungen
- Sie kennen die *Haftung* aus Grundbuchführung, die *Grundbuchbeschwerde* und die *Aufsicht* im Kanton Zürich

# Vorlesungsunterlagen

Die PPT-Folien werden jeweils blockweise am Montag der neuen Vorlesungswoche via OLAT zum Download aufgeschaltet.

<https://lms.uzh.ch/url/RepositoryEntry/17583867572>

# 1. Lektion: Einführung

# Übersicht und Grundlagen

# Einleitung

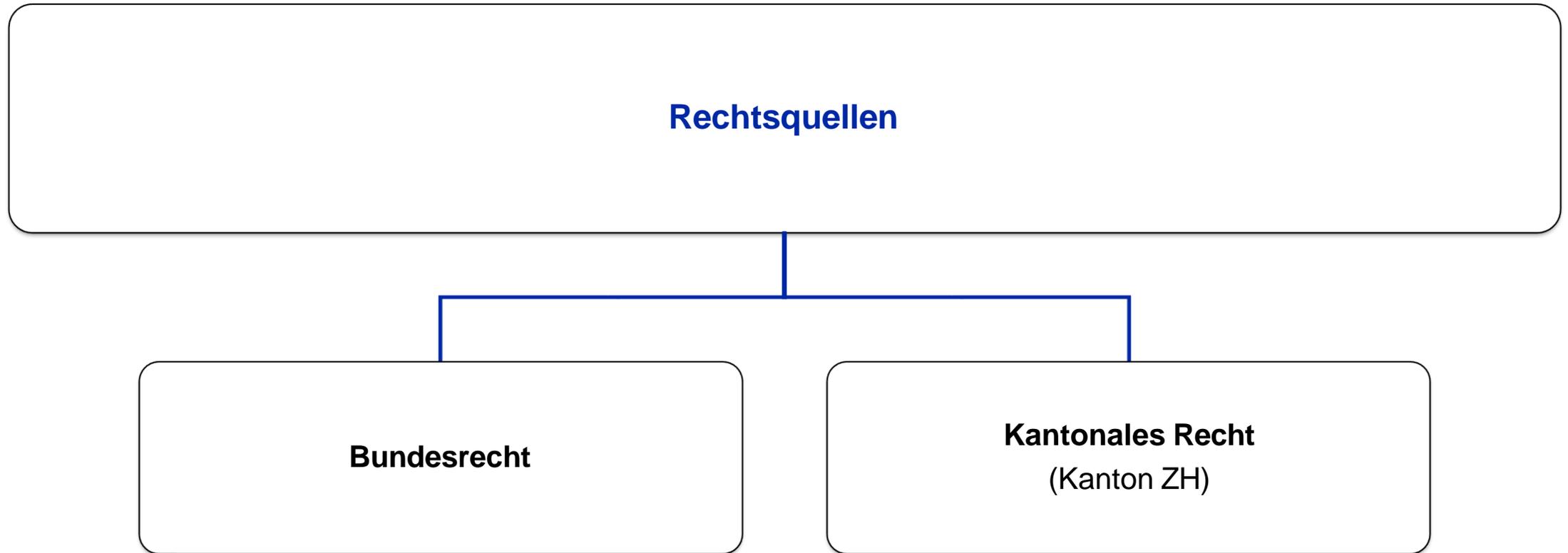
## Kantonale Rechte vor Einführung des Grundbuches

- Fertigungssystem
- Registersystem
- Grundbuchsystem

## Eidgenössische Grundbuchverordnung

- Grundbuchverordnung vom 22. Februar 1910 und Teilrevisionen
- Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1)

# Einleitung: Weiterführendes Schrifttum



## Bundesgesetze (Übersicht)

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB), SR 210
- Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), SR 211.412.11
- Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), SR 211.412.41
- Bundesgesetz vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG), SR 221.301
- Bundesgesetz vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG), SR 281.1
- Bundesgesetz vom 5. Oktober 2007 über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG), SR 510.62
- Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG), SR 711

## Art. 942 ZGB

### **ZGB 942** – *Einrichtung, I. Bestand, 1. Im Allgemeinen*

*<sup>1</sup> Über die Rechte an den Grundstücken wird ein Grundbuch geführt.*

*<sup>2</sup> Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und den das Hauptbuch ergänzenden Plänen, Liegenschaftsverzeichnissen, Belegen, Liegenschaftsbeschreibungen und dem Tagebuche.*

*<sup>3</sup> Das Grundbuch kann auf Papier oder mittels Informatik geführt werden.*

*<sup>4</sup> Bei der Grundbuchführung mittels Informatik kommen die Rechtswirkungen den im System ordnungsgemäss gespeicherten und auf den Geräten des Grundbuchamtes durch technische Hilfsmittel in Schrift und Zahlen lesbaren oder in Plänen dargestellten Daten zu.*

## Verordnungen des Bundes (Übersicht)

- Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV), SR 211.432.1
- Verordnung vom 18. November 1992 über die amtliche Vermessung (VAV), SR 211.432.2 (**Achtung: revidierte Fassung**)  
[SR 211.432.2 - Verordnung vom 18. November 1992 ... | Fedlex \(admin.ch\)](#)
- Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung (VAV-VBS), SR 211.432.21, Stand 1.1.24
- Verordnung des Bundesgerichts vom 13. Juli 1911 über die Geschäftsführung der Konkursämter (KOV), SR 281.32
- Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG), SR 281.42
- Verordnung über Geoinformation vom 21. Mai 2008 (GeoIV), SR 510.620
- Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 2. September 2009 (ÖREBKV), SR 510.622.4

# Art. 1 GBV (ab 1.1.2023)

## GBV 1 – Gegenstand

*Diese Verordnung regelt:*

- a. die Organisation der Grundbuchführung;*
- b. den Aufbau, den Inhalt und die Rechtswirkungen des Grundbuchs;*
- c. den elektronischen Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt;*
- d. das Verfahren zur Eintragung, Änderung und Löschung von dinglichen Rechten an Grundstücken sowie von Vormerkungen und Anmerkungen;*
- e. die Auskunftserteilung und die Einsichtnahme in das Grundbuch;*
- f. die Identifikation von natürlichen Personen mit Rechten an Grundstücken durch Zuordnung der AHV-Nummer;*
- g. die landesweite Grundstücksuche der berechtigten Behörden.*

## Gesetze des Kantons Zürich (Übersicht)

- Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010 (GOG), LS 211.1
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) vom 2. April 1911 (EG ZGB), LS 230, §§ 266–274
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 4. Dezember 1988 (EG BewG), LS 234.1
- Notariatsgesetz vom 9. Juni 1985 (NotG), LS 242
- Gesetz über die direkten Steuern vom 8. Juni 1997 (StG), LS 631.1
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 (PBG), LS 700.1
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 24. Oktober 2011 (KGeolG), LS 704.1

# Kantonales NotG ZH

## NotG ZH § 1 – Amt, Aufgaben und Zuständigkeit

<sup>1</sup> Dem Notariat obliegen:

a. die notariellen Aufgaben, wie

1. die Errichtung öffentlicher Urkunden über Willenserklärungen, für welche diese Form nach Gesetz erforderlich ist oder von den Parteien gewünscht wird, über Tatbestände und Vorgänge sowie über rechtliche Verhältnisse, soweit diese Aufgabe nicht in die ausschliessliche Zuständigkeit einer andern Amtsstelle fällt;
2. die Beglaubigungen;
3. die Aufbewahrung der zu diesem Zweck übergebenen Verfügungen von Todes wegen;
4. die Mitwirkung in erbrechtlichen Sachen im Auftrag des Richters;

b. die Aufgaben des Grundbuchamtes, insbesondere die Anlegung und die Führung des Grundbuchs, der kantonalen übergangsrechtlichen Grundbucheinrichtungen und des Verzeichnisses über die Korporationsteilrechte sowie die Durchführung des Sühneverfahrens in Streitigkeiten, die sich bei der Anlegung des Grundbuchs über dingliche Rechte ergeben;

# Kantonales NotG ZH

## **NotG ZH § 1 – Amt, Aufgaben und Zuständigkeit (Fortsetzung)**

*<sup>1</sup> Dem Notariat obliegen: [...]*

*c. die Aufgaben des Konkursamtes;*

*d. weitere Aufgaben, die das Gesetz oder eine vom Gesetz ermächtigte Behörde den Notariaten überträgt.*

*<sup>2</sup> Aufgaben, welche die Gesetzgebung dem Notar, Grundbuchverwalter oder Konkursbeamten zuweist, obliegen dem Notariat.*

## Verordnungen des Kantons Zürich (Übersicht 1)

- Verordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 19. Mai 2010 (VBewG), LS 234.12
- Verordnung des Obergerichts über die Geschäftsführung der Notariate vom 23. November 1960 (Notariatsverordnung), LS 242.2
- Verordnung über die Notariatsverwaltung vom 8. Dezember 1999 (Notariatsverwaltungsverordnung), LS 242.25
- Verordnung des Obergerichts über die Rechnungs- und Kassenführung im Notariatswesen vom 25. Juni 2003 (Rechnungswesenverordnung), LS 242.26
- Notariatsgebührenverordnung vom 9. März 2009 (NotGebV), LS 243
- Verordnung über die Archive der Notariate vom 7. Dezember 2011, LS 244

## Verordnungen des Kantons Zürich (Übersicht 2)

- Verordnung des Obergerichts über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches vom 26. März 1958 (Kantonale Grundbuchverordnung), LS 252
- Verordnung des Obergerichts über die Grundbuchführung betreffend die Korporationsteilrechte vom 19. April 1916, LS 252.1
- Kantonale Geoinformationsverordnung vom 27. Juni 2012 (KGeoIV), LS 704.11
- Kantonale Verordnung über die amtliche Vermessung vom 27. Juni 2012, LS 704.12
- Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 27. Juni 2012 (KÖREBKV), LS 704.13

## Verordnungen des Kantons Zürich (Übersicht 3)

- Gebührenverordnung für Geodaten vom 30. August 2017 (GebV GeoD), LS 704.15
- Beschluss des Kantonsrates über die Notariatskreise und den Sitz der Notariate vom 7. November 1988, LS 242.5

### **Konkordate (Beispiel)**

- Übereinkunft zwischen den Kantonen Zürich und Thurgau betreffend die Beurkundung und die grundbuchliche Behandlung von Rechtsgeschäften über Grundstücke, die in beiden Kantonen liegen vom 24. Dezember 1926, LS 252.5

# Kantonale GBV ZH

## **GBV ZH § 1 – Im Allgemeinen**

*<sup>1</sup> Das Grundbuch wird nach den Vorschriften des eidgenössischen Grundbuchrechtes und den ergänzenden Bestimmungen dieser Verordnung geführt.*

*<sup>2</sup> Soweit für die das Grundbuch ergänzenden Bücher, Verzeichnisse, Beschreibungen, Belege und Anzeigen nicht bundesrechtlich bestimmte Formen vorgeschrieben sind, ist das Obergericht zuständig zum Erlass weiterer Weisungen, verbindlicher Formulare und von Ausführungsmustern.*

# Begriff «Grundbuch»

## ZGB 942 – Einrichtung

*<sup>1</sup> Über die Rechte an den Grundstücken wird ein Grundbuch geführt.*

## GBV 2 – Begriffe

- b. **Grundbuch:** öffentliches Register über die dinglichen Rechte an Grundstücken sowie über die Vormerkungen und Anmerkungen, bestehend aus dem Hauptbuch, dem Tagebuch, dem Plan für das Grundbuch und den Belegen;*

# Grundbuch: Grundlagen

Amtliche  
Vermessung  
ZGB 950

Aufnahme der Grundstücke  
ins GB  
ZGB 943 ff.  
GBV 16 ff.

# Amtliche Vermessung

## Rechtsgrundlagen

- ZGB 950 / GeolG
- TGBV (SR 211.432.11)
- VAV (SR 211.432.2)
- TVAV (SR 211.432.21), per 1.1.2024 aufgehoben
- Ergänzende kantonale Vorschriften

## Organisation/Durchführung

- Zuständigkeit Kantone (VAV 43)
- Durchführung durch Inhaber des eidg. Patentes für Ing.-Geometer und qual. Vermessungsfachleute (VAV 44 I)
- Kant. Aufsicht (VAV 42 I)
- Oberaufsicht Bund (VAV 40 I + II)

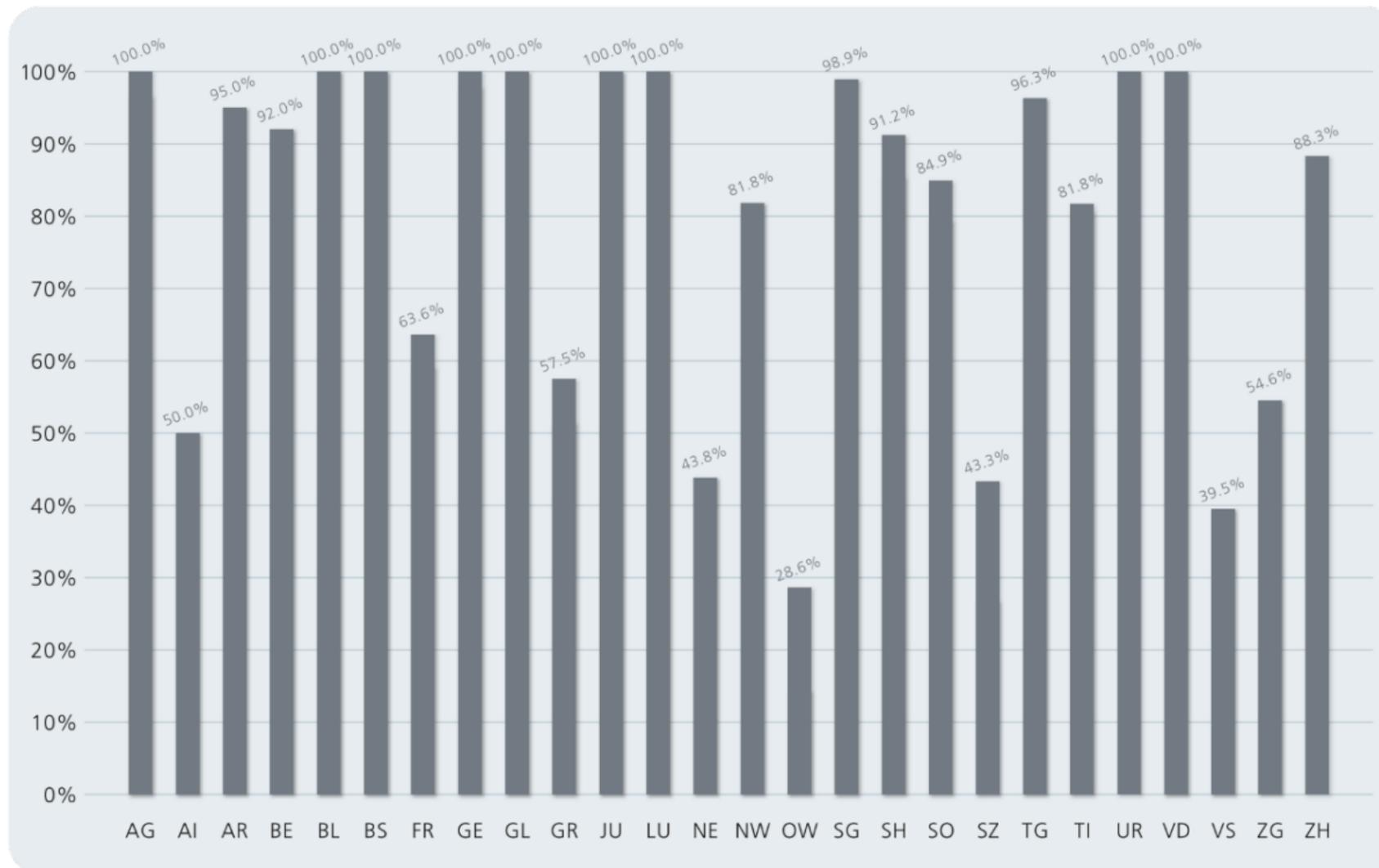


Lagefixpunkte LFP3, © Béatrice Devènes, Quelle: <http://www.cadastre.ch>



# Einführung Eidgenössisches Grundbuch in den Kantonen (Stand: 31.12.2020)

Quelle: <https://www.cadastre.ch/de/grundbuch-schweiz#H%C3%A4ufig-gestellte-Fragen>



# Einführung Eidgenössisches Grundbuch im Kanton Zürich (Stand: 01.01.2022)

Quelle: <https://www.notariate.zh.ch/deu/grundbuch/allgemein/einfuehrung-des-grundbuches/stand-der-grundbucheinfuehrung>



Legende:

- Notariatskreise
- Grundbuch eingeführt 85%
- Grundbuch angeordnet 15%

1:250'000 07.12.2021 / J. Cutka

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

*«Voraussetzung zur optimalen Nutzung von Grund und Boden ist [...], dass die Nutzungsmöglichkeiten zuverlässig abgeschätzt werden können, dies wiederum setzt vollständige Informationen über alle bestehenden Rechte und Pflichten an einem Grundstück voraus. Bekannt sein müssen insbesondere sowohl die privatrechtlichen wie auch die öffentlich-rechtlichen Schranken der Eigentumsnutzung. Die privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen finden sich weitgehend vollständig im Grundbuch.»*

(KETTIGER DANIEL, Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, ZBGR 2010, 137)

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

*«Heute müssen die Informationen über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in den meisten Fällen mühsam bei den zahlreichen zuständigen Behörden zusammengesucht werden. Dies führt u.a. dazu, dass sich potenzielle Investoren zurückziehen, da sie zu hohe Risiken befürchten.»*

(KETTIGER DANIEL, Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, ZBGR 2010, 138)

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## **BV 75a – Vermessung**

*<sup>1</sup> Die Landesvermessung ist Sache des Bundes.*

*<sup>2</sup> Der Bund erlässt Vorschriften über die amtliche Vermessung.*

*<sup>3</sup> Er kann Vorschriften erlassen über die Harmonisierung amtlicher Informationen, welche Grund und Boden betreffen.*

*«Art. 75a Abs. 3 BV ermächtigt den Bund, Vorschriften zu erlassen <über die Harmonisierung amtlicher Informationen, welche den Grund und Boden betreffen>. Diese neue Bundesaufgabe umfasst auch die Schaffung eines ÖREB-Katasters.»*

(KETTIGER DANIEL, Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, ZBGR 2010, 138)

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## **GeolG 34** – Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen

<sup>1</sup> Der Bund ist zuständig für:

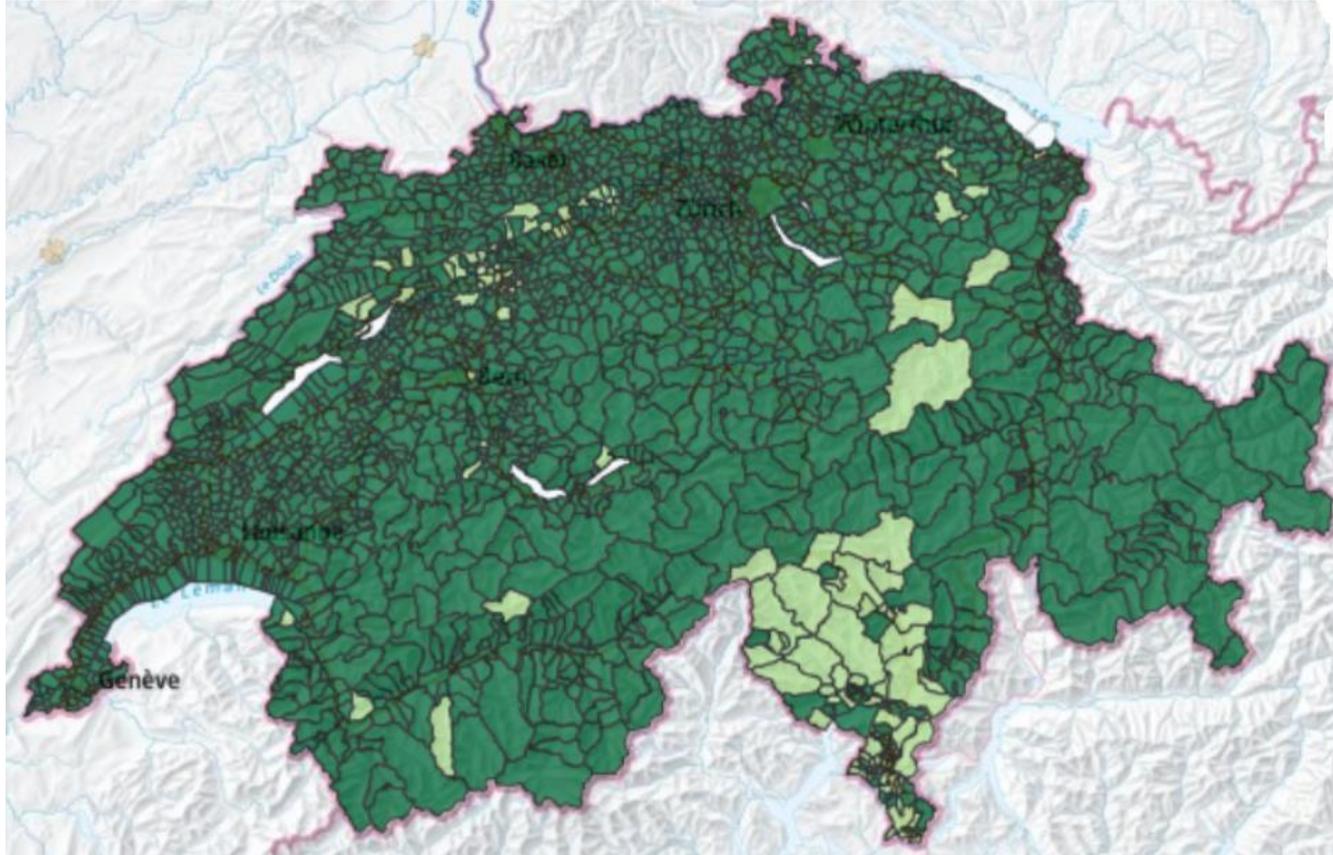
e. die strategische Ausrichtung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen;

<sup>2</sup> Die Kantone sind zuständig für:

a. die Durchführung der amtlichen Vermessung;

b. die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen



## Legende

- 1. Etappe, verfügbar
- 2. Etappe, im Aufbau (2016–2022)

Quelle: [Der ÖREB-Kataster, das zuverlässige Informationssystem \(cadastre.ch\)](https://www.cadastre.ch) (besucht am 02.09.2024)

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

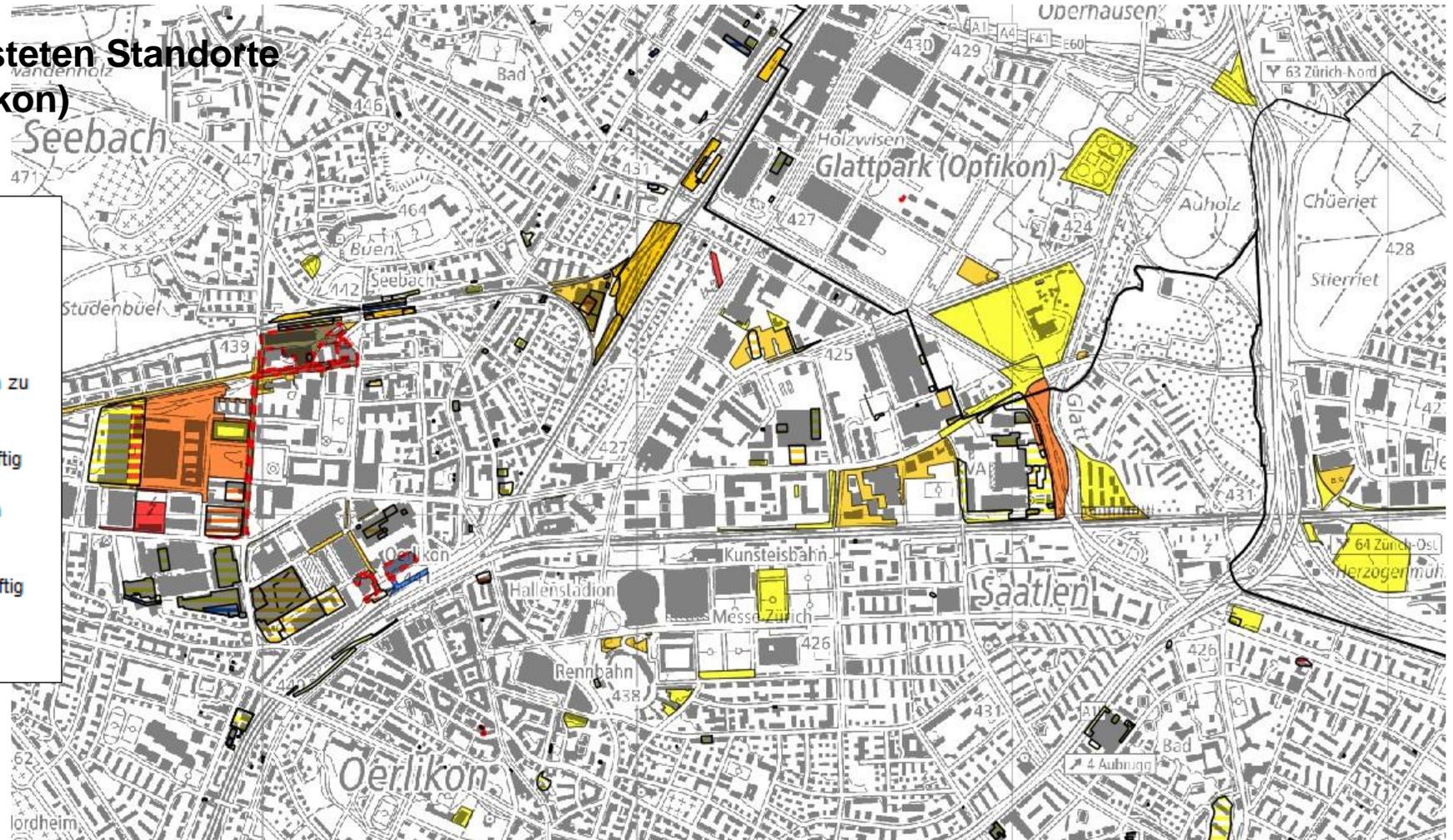
## **GeolG 16** – *Gegenstand und Form*

- <sup>1</sup> Gegenstand des Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuchs (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden.*
- <sup>2</sup> Der Bundesrat legt fest, welche Geobasisdaten des Bundesrechts Gegenstand des Katasters sind.*
- <sup>3</sup> Die Kantone können zusätzliche eigentümerverbindliche Geobasisdaten bezeichnen, die zum Bestand des Katasters gehören.*
- <sup>4</sup> Der Kataster wird im Abrufverfahren oder auf andere Weise in elektronischer Form zugänglich gemacht.*
- <sup>5</sup> Der Bundesrat legt die Mindestanforderungen an den Kataster hinsichtlich Organisation, Führung, Datenharmonisierung, Datenqualität, Methoden und Verfahren fest.*

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Beispiel Kataster der belasteten Standorte  
(Umgebung Bahnhof Oerlikon)

KbS-Standorte			Belastungsgrad
Ablagerungs-standort	Betriebs-standort	Unfall-standort	
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig
			in Bearbeitung



# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## **ZGB 962** – *Gegenstand und Form*

*<sup>1</sup> Das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe muss eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen.*

*<sup>2</sup> Fällt die Eigentumsbeschränkung dahin, so muss das Gemeinwesen oder der andere Träger einer öffentlichen Aufgabe die Löschung der Anmerkung im Grundbuch veranlassen. Bleibt das Gemeinwesen oder der andere Träger einer öffentlichen Aufgabe untätig, so kann das Grundbuchamt die Anmerkung von Amtes wegen löschen.*

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

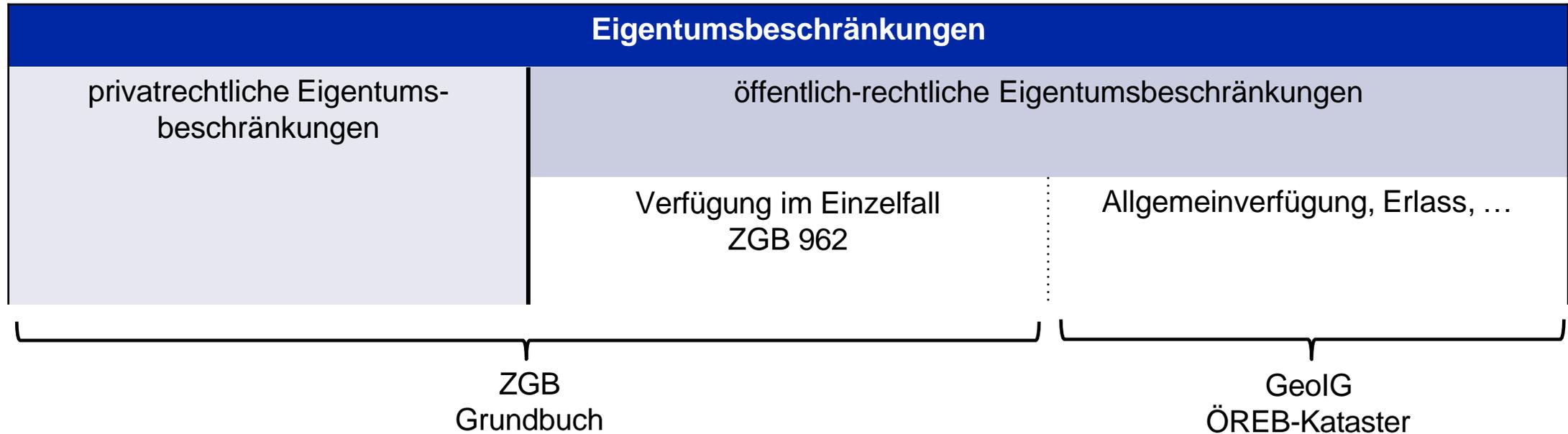
## **ZGB 962** – *Gegenstand und Form*

*<sup>3</sup> Der Bundesrat legt fest, in welchen Gebieten des kantonalen Rechts die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Die Kantone können weitere Anmerkungen vorsehen. Sie erstellen eine Liste der Anmerkungstatbestände und teilen sie dem Bund mit.*

Vgl. auch GBV 129

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## Abgrenzung Grundbuch / ÖREB-Kataster



(KETTIGER DANIEL, Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, ZBGR 2010, 144)

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## **GeolG 17** – *Rechtswirkung*

*Der Inhalt des Katasters gilt als bekannt.*

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## **GeolG 10** – Grundsatz

*Geobasisdaten des Bundesrechts sind öffentlich zugänglich und können von jeder Person genutzt werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.*

## **KGeolG ZH § 8** – Grundsatz

*Die Geodaten gemäss § 3 Abs. 1 sind öffentlich zugänglich und können von jeder Person genutzt und kombiniert werden, sofern dieses Gesetz oder das übrige kantonale Recht keine abweichenden Bestimmungen enthält und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.*

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## ÖREBKV 9 – Geodienste

*<sup>1</sup> Die Inhalte des Katasters werden durch einen Darstellungsdienst zugänglich gemacht. Vorbehalten bleibt Artikel 4 Absatz 2.*

*<sup>2</sup> Die Stelle nach Artikel 8 Absatz 1 GeolG stellt die betreffenden Geobasisdaten zusätzlich in einem Download-Dienst zur Verfügung.*

# ÖREB: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## **GeolG 18 – Haftung**

*Die Haftung für die Führung des Katasters richtet sich nach Artikel 955 des ZGB.*

## **ZGB 955 – Haftung** (vgl. Lektion 7)

- <sup>1</sup> Die Kantone sind für allen Schaden verantwortlich, der aus der Führung des Grundbuches entsteht.*
- <sup>2</sup> Sie haben Rückgriff auf die Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung sowie die Organe der unmittelbaren Aufsicht, denen ein Verschulden zur Last fällt.*
- <sup>3</sup> Sie können von den Beamten und Angestellten Sicherstellung verlangen.*

## Weiterführend

**Daniel Kettiger**, Geoinformationsrecht des Bundes: zwischen Bewährung und Veränderung, in:  
[Jusletter 23. März 2020](#)

# Organisation des Grundbuchs

## Grundbuch: Organisation

```
graph TD; A[Grundbuch: Organisation] --- B[Grundbuchkreise  
ZGB 951 f.  
GBV 8 / 16]; A --- C[Behördenorganisation  
ZGB 953 / 956]; A --- D[Gebühren  
ZGB 954]; A --- E[Bestandteile des GB  
ZGB 942 II  
GBV 9 ff.]
```

### Grundbuchkreise

ZGB 951 f.  
GBV 8 / 16

### Behördenorganisation

ZGB 953 / 956

### Gebühren

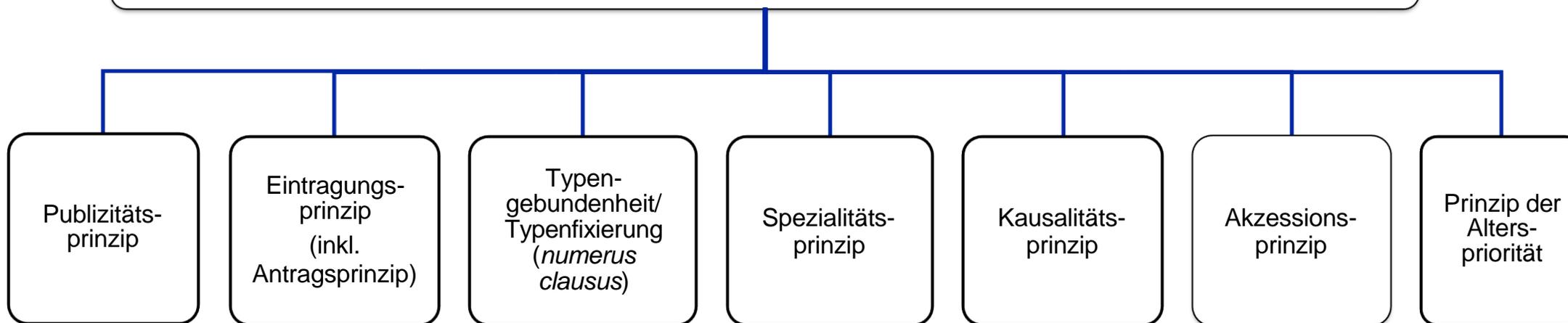
ZGB 954

### Bestandteile des GB

ZGB 942 II  
GBV 9 ff.

# Prinzipien des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts

## Prinzipien des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts



# Publizitätsprinzip

*«Grundsatz, wonach dingliche Rechte (auf dem Gebiet des Immobiliarsachenrechts auch bestimmte andere Rechte an Sachen sowie rechtsgeschäftliche Realobligationen [...]) für jedermann erkennbar, somit offenkundig zu machen sind.»*

(REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 272)

## Traditions- bzw. Eintragungsprinzip

*«Grundsatz, wonach für den rechtsgeschäftlichen Erwerb eines dinglichen Rechts an einer beweglichen Sache neben einem gültigen Grundgeschäft die Übergabe der Sache vom Veräusserer auf den Erwerber (Tradition) erforderlich ist» , bzw.*

*«Grundsatz, wonach die Entstehung und die Übertragung dinglicher Rechte an Immobilien sowie an bestimmten Kategorien von Mobilien (z.B. Schiffe, Luftfahrzeuge) durch die Eintragung in ein dafür vorgesehenes Register erfolgt.»*

(REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 304 bzw. N 308 mit Hinweisen)

# Grundsatz der Typengebundenheit und der Typenfixierung

*Grundsatz, «wonach das Gesetz den Rechtssubjekten eine geschlossene Anzahl (numerus clausus) sachenrechtlicher Institute zur Verfügung stellt».*

(REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 318 mit Hinweisen)

# Spezialitätsprinzip

*«Grundsatz, wonach Sachenrechte nur an Einzelsachen, d.h. an individualisierten, einzelnen Objekten entstehen können.»*

(REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 333 mit Hinweisen)

# Kausalitätsprinzip

*«Grundsatz, wonach sachenrechtliche Verfügungsgeschäfte in ihrer Wirksamkeit abhängig sind von dem ihnen zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäft (obligatorisches Grundgeschäft, Kausalgeschäft, causa).»*

(REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 347)

## Akzessionsprinzip

*«Grundsatz, wonach die Bestandteile einer Sache deren rechtliches Schicksal teilen. Ein an einer zusammengesetzten bzw. an einer Hauptsache bestehendes dingliches Recht (Eigentum, beschränktes dingliches Recht [...]) erfasst auch jene Gegenstände, denen Bestandteileigenschaft zukommt.»*

(REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 392)

## Prinzip der Alterspriorität

*«Grundsatz, wonach die Rangordnung beschränkter dinglicher Rechte an einer Sache durch deren Errichtungs- bzw. Entstehungsfolge bestimmt wird: Das früher errichtete geht dem später errichteten Recht vor (prior tempore potior iure).»*

(REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 550)



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**