Zeitschrift: Jahrbuch / Schweizerische Gesellschaft für Familienforschung = Annuaire / Société suisse d'études généalogiques

Herausgeber: Schweizerische Gesellschaft für Familienforschung

Band: - (1995)

Artikel: Überblick über das schweizerische Grundbuchsystem

Autor: Izzo, Pierre

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-697709

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Überblick über das schweizerische Grundbuchsystem

Pierre Izzo

Résumé

Dans une recherche généalogique, le cadastre représente parfois une source importante. Cet article est un survol des systèmes cadastraux utilisés en Suisse. Il s'intéresse notamment à l'organisation et à la tenue des cadastres. L'aspect matériel du droit cadastral est laissé de côté, à l'exception d'un court commentaire sur ses aspects positif et négatif. En ce qui concerne la recherche généalogique (comme l'importante question de la publication du cadastre à des fins scientifiques), on ne peut que renvoyer à l'arrêté du Tribunal Fédéral (ATF) 117/1991 II 151 ss et au compte-rendu de cette décision par V.G. Meier, Grundbuchdokumente als Quelle genealogisch-historischer Forschung, Jahrbuch der Schweizerischen Gesellschaft für Familienforschung, 1992, pp. 127 ss. Les développements qui suivent reposent, pour leur systématique, sur les principes généraux décrits par le Professeur P.-H. Steinauer dans son ouvrage sur Les droits réels, Tome premier, 2. éd., Berne 1990, pp. 142 ss.

Zusammenfassung

Das Grundbuch stellt für die genealogische Forschung eine wichtige Quelle dar. Im folgenden Beitrag soll ein Überblick auf das schweizerische Grundbuchsystem gegeben werden. Dabei wird namentlich auf die Organisation und Führung des Grundbuches eingegangen. Auf materielles Grundbuchrecht wird mit

der Ausnahme einer kurzen Erläuterung zur positiven und negativen Rechtskraft des Grundbuches verzichtet. Was die insbesondere für die genealogische Forschung wichtige Frage zur Öffentlichkeit des Grundbuches für wissenschaftliche Zwecke betrifft, sei auf den Bundesgerichtsentscheid (BGE) 117/1991 II 151 ff. und die Besprechung dieses Entscheides durch V.G. Meier, Grundbuchdokumente als Quelle genealogisch-historischer Forschung, Jahrbuch der Schweizerischen Gesellschaft für Familienforschung, 1992, s. 127 ff., verwiesen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen in ihrer Systematik auf den von Prof. P.-H. Steinauer beschriebenen allgemeinen Prinzipien des Grundbuchwesens, Les droits réels, Tome premier, 2. Aufl., Bern 1990, s. 142 ff.

I. Geschichtlicher Rückblick auf das Grundbuchwesen

Im Zusammenhang mit der Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) im Jahre 1912, entschied sich der Gesetzgeber für die Einführung eines eidgenössischen Grundbuches. Anders als die übrigen Bestimmungen des ZGB, war ein sofortiges Inkrafttreten der in Art. 942 ZGB ff. vorgesehenen Bestimmungen nicht möglich.

In den verschiedenen Kantonen existierten 1912 grundsätzlich drei Typen von Publizitätseinrichtungen: das Fertigungssystem, das französische Registersystem und das Grundbuchsystem. Ihnen war die für die Rechtssicherheit im Rechtsverkehr dinglicher Rechte erforderliche äusserliche Wahrnehmbarkeit, das sog. Publizitätsprinzip, gemeinsam (Tuor/Schnyder/Schmid 1995, 626 f.).

A. Das Fertigungssystem

Das Fertigungssystem bestand darin, dass ein obligatorisches Grundgeschäft (z.B. Kauf, Schenkung, Abtretung usw.) der Behörde am Ort der gelegenen Sache vorgelegt wurde, zum Zwekke der behördlichen Zufertigung des dinglichen Rechts *(Homberger 1938, N. 4 zu "Das Grundbuch")*. Dabei hatte die Behörde die Rechtmässigkeit des Grundaktes zu prüfen *(Steinauer 1990, 145)*. In Bezug auf den Rechtserwerb hatte dieser, vor der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorgenommene formelle Akt, je nach Kanton, eine andere Bedeutung. Es wäre deshalb falsch, von einem Eintragungsprinzip zu sprechen. Dagegen hatte das Fertigungssystem mit dem heutigen Grundbuchsystem das Prinzip der behördlichen Mitwirkung gemeinsam *(Homberger 1938, N. 4 zu "Das Grundbuch")*. Das Fertigungssystem war das in der deutschen Schweiz am weitesten verbreitete System (vgl. auch *Tuor/Schnyder /Schmid 1995, 627* und *Deschenaux 1983, 20 f.)*.

B. Das französische Registersystem

In diesem System verschaffte bereits das obligationenrechtliche Grundgeschäft, das bedeutet also in den meisten Fällen der Kaufvertrag, Eigentum oder ein beschränkt dingliches Recht an einer Sache. Das Grundgeschäft liess das zwischen den Parteien abgeschlossene Geschäft obligatorisch und dinglich perfekt werden. Dieses wurde ohne jegliche Kognitionsbefugnis der Behörde in ein Register eingetragen *(Steinauer 1990, 145)*. Es diente lediglich dem Zweck, den Rechtserwerb Dritten gegenüber beweisbar zu machen. Das Registersystem wurde in den Kantonen Genf, Wallis, Freiburg, Neuenburg und Tessin angwandt (ausführlicher, siehe *Homberger 1938, N. 6 zu "Das Grundbuch"* und *Deschenaux 1983, 21)*.

C. Das Grundbuchsystem

Das Grundbuchsystem kann als Resultat der Anwendung einiger der wichtigsten Grundprinzipien des Sachenrechts betrachtet werden *(Steinauer 1990, 145)*.

1. Um das Öffentlichkeitsprinzip zu verwirklichen, ist das Grundbuch für jedermann öffentlich (Art. 970 Abs. 1 ZGB). Daraus folgt, dass sich niemend auf die Unkenntnis eines Grundbucheintrages berufen kann (Art. 970 Abs. 3 ZGB).

2. Übereinstimmend mit dem im ZGB vorgesehenen Rechtserwerb von dinglichen Rechten, ist zur gültigen Übertragung eines dinglichen Rechts eine Eintragung im Grundbuch notwendig (konstitutive Wirkung). Im Gesetz sind aber zahlreiche Ausnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Art. 656 Abs. 2 ZGB); in diesen Fällen beschränkt sich die Bedeutung der Eintragung auf die Anpassung des Grundbuches an die Wirklichkeit und hat dann bloss einen deklarativen Charakter *(Steinauer 1990, 146*; siehe dazu unten).

3. Das Kausalitätsprinzip besagt, dass eine Eintragung im Grundbuch nur dann ihre Rechtswirkung entfalten kann, wenn sie auf einem gültig zustande gekommenen Rechtsgeschäft beruht (Art. 974). Die Eintragung lässt aufgrund von Art. 9 Abs. 1 ZGB eine Vermutung zugunsten der Gültigkeit des Grundgeschäfts entstehen; diese kann jedoch durch den Nachweis der Unrichtigkeit der Eintragung widerlegt werden. Zu beachten sind zudem Art. 973, 661 und 662 ZGB. Art. 973 schützt den gutgläubigen Dritterwerber, der sich auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen hatte (ausführlich dazu Steinauer 1990, 248 ff. und Tuor/Schnyder/Schmid 1995, 655). Art. 661 schützt den in ungerechtfertigter Weise als Eigentümer eines Grundstückes eingetragenen Besitzer. Hat er das Grundstück zehn Jahre lang ununterbrochen und unangefochten in gutem Glauben besessen, so kann ihm sein Eigentum nicht mehr angefochten werden (ordentliche Ersitzung, vgl. auch Art. 731 Abs. 3 ZGB für die Grunddienstbarkeiten).

Art. 662 Abs. 1 ZGB schützt zudem den Besitzer eines überhaupt nicht ins Grundbuch aufgenommenen Grundstückes. Hat er jenes ununterbrochen und unangefochten während mind. 30 Jahren besessen, so kann er verlangen, dass er als Eigentümer eingetragen wird (sog. ausserordentliche Ersitzung, vgl. auch Abs. 2 und 3 desselben Artikels). Wesensmerkmal des Grundbuchsystems ist somit, dass erst die Eintragung die dinglichen Rechte entstehen lässt. Man spricht deshalb vom Eintragungsprinzip mit positiver und negativer Rechtskraft (siehe dazu unten). Das Grundbuchsystem war den Kantonen Solothurn, Basel-Stadt und Waadt bekannt.

D. Die Einführung des Grundbuchsystems

1. Zeitlicher Ablauf

Der Gesetzgeber von 1912 entschloss sich bekanntlich zugunsten des Grundbuchsystems. Dieses hat folgende Vorteile: Es gewährt Sicherheit in bezug auf die Begründung und den Untergang dinglicher Rechte; jedermann kann sich leicht und rasch über die rechtlichen Verhältnisse orientieren *(Tuor/Schnyder/Schmid 1995, 627).*

Aufgrund der bestehenden Unterschiede in den Kantonen und der Tatsache, dass das Grundbuch seine Funktion nur dann voll erfüllen kann, wenn es auf einer genau nachgeführten Bodenvermessung begründet ist (Art. 950 ZGB), ist die Einführung des Grundbuches als ein lang andauernder Übergangszustand zu betrachten. Den Kantonen wird denn auch in Art. 46 Abs. 1 der Anwendungs- und Ausführungsbestimmungen im Schlusstitel des ZGB (SchlT ZGB) das Recht eingeräumt, die Einführung des Grundbuches, mit Ermächtigung des Bundesrates, aufzuschieben. Das eidgenössische Grundbuch ist nirgends zugleich mit dem Inkrafttreten des ZGB eingeführt worden. In den wenigen Kan-

tonen, in denen schon vollkommene Grundbucheinrichtungen bestanden, mochten diese für einstweilen noch genügen und war ihre Ersetzung durch das neue Grundbuch zunächst nicht nötig.

Die Verzögerung in der Einführung des Grundbuchsystems hatte jedoch keine Auswirkungen auf das Inkrafttreten der übrigen Bestimmungen des Sachenrechts (Art. 47 SchlT ZGB). 1923 hat der Bundesrat einen allgemeinen Plan für die Durchführung der Vermessung in der ganzen Schweiz aufgestellt (BBL 1923 III 277 ff.). Danach hätten die Vermessungen bis Ende 1976 abgeschlossen werden sollen. Nachdem sich diese erste Einschätzung als allzu optimistisch erwies, fasste der Bundesrat 1981 einen neuen Beschluss, wonach die Vermessungen im Jahr 2000 zu Ende geführt sein sollten *(Amtliche Vermessung der Schweiz, Fertigstellungprogramm, EJPD, Eidgenössische Vermessungsdirektion 1980, vom Bundesrat am 21. Oktober 1981 genehmigt).*

2. Die Einführung im engeren, technischen Sinne

Grundsätzlich kann die Einführung des Grundbuches erst nach der amtlichen Bodenvermessung erfolgen (Art. 40 Abs. 1 SchlT ZGB). Davon macht jedoch Art. 40 Abs. 2 dahingehend eine Ausnahme, als das Grundbuch mit Einwilligung des Bundesrates schon vorher angelegt werden kann, "wenn genügend Liegenschaftsverzeichnisse vorhanden sind". Im übrigen muss die Vermessung und damit auch die Einführung des Grundbuches nicht im ganzen Kanton gleichzeitig erfolgen; diese kann auch bezirksweise, zumindest aber auf Gemeindeebene erfolgen (Art. 41 Abs. 2 SchlT ZGB).

Der Grundbuchbeamte erstellt für jedes Grundstück ein Doppelblatt im Hauptbuch. Dieses enthält zunächst die aus der Vermessung gewonnenen Daten (Ortsangabe, Fläche, allfällige nähere Beschreibungen). In einem zweiten Schritt werden in knapper Form alle dinglichen Rechte, die das Grundstück betreffen und die sich im Einklang mit den Bestimmungen des ZGB befinden,

ins Hauptbuch aufgenommen. Die Vorarbeiten umfassen neben der Grundstücksvermessung auch die Bereinigung der einzutragenden dinglichen Rechte. Waren diese schon in der bisherigen Publizitätseinrichtung eingetragen, so wurden sie von Amtes wegen in das neue Grundbuch übertragen (Art. 43 Abs. 3 SchlT). Für diejenigen dinglichen Rechte, die bisher in keinem amtlichen Register eingetragen waren, hatten die Kantone eine öffentliche Aufforderung zur Anmeldung und Eintragung dieser Rechte zu erlassen (Art. 42 Abs. 2 SchlT ZGB). Dingliche Rechte, die nach dem Grundbuchrecht nicht mehr begründet werden können, sind nicht ins Grundbuch einzutragen, sondern lediglich "zweckdienlich" anzumerken (Art. 45 Abs. 1 SchlT ZGB). Die dinglichen Rechte des alten Rechtes, die nicht eingetragen werden, behalten zwar ihre Gültigkeit, können aber Dritten gegenüber, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlasssen, nicht entgegengehalten werden (Art. 44 Abs. 1 SchlT ZGB). Der Ergänzung dienen die anderen Bücher (Tagebuch, evtl. spezielle Register für Dienstbarkeiten usw.).

II. Die Organisation des Grundbuches

Die Führung des Grundbuches und die Aufsicht über diese hat das ZGB in weiten Teilen den Kantonen überlassen. Dagegen schreibt das Bundesrecht vor, welche zur Grundbuchführung notwendigen Register gehalten werden müssen (Art. 942 und 945 - 949 ZGB), es verlangt die Öffentlichkeit des Grundbuches (Art. 970) und regelt die Haftbarkeit der Grundbuchbeamten (Art. 955).

A. Die Grundbuchführung

Gestützt auf Art. 953 ZGB sind für die Umschreibung der Kreise, die Einrichtung der Grundbuchämter sowie für die Ernennung

und Besoldung der Beamten die Kantone zuständig. Dasselbe gilt für die Gebührenerhebung (Art. 954).

1. Die örtliche Einteilung

Das Bundesrecht schreibt für die Führung des Grundbuches eine Einteilung in Kreise vor (Art. 951 Abs. 1). Es überlässt die Umschreibung der Kreise jedoch den Kantonen (Art. 953 Abs. 1). So bestehen heute in der *Schweiz* verschiedene Aufteilungssysteme; währenddem einige Kantone über nur einen einzigen Kreis verfügen (Basel-Sadt, Zug, Genf), erfolgt die Einteilung in anderen Kantonen aufgrund der administrativen oder gerichtlichen Aufteilung (Bern, Freiburg, Jura, Tessin, Wallis, Waadt), in weiteren Kantonen entspricht ein Grundbuchkreis dem jeweiligen Gemeindegebiet (z.B. St. Gallen und Graubünden).

"Die Grundstücke werden in das Grundbuch des Kreises aufgenommen, in dem sie liegen" (Art. 951 Abs. 2). Liegt das Grundstück in mehreren Kreisen, so erfolgt die Aufnahme in jedem der Kreise, mit Verweis auf das Grundbuch der übrigen Kreise (Art. 952 Abs. 1).

2. Das Grundbuchamt

In jedem Kreis gibt es ein Grundbuchamt, welches von einem Grundbuchverwalter geführt wird. Die Organisation des Grundbuchamtes und die Regelung über die Stellung des Grundbuchverwalters unterliegt der Kompetenz der Kantone (Art. 953 Abs. 1). Das kantonale Recht regelt insbesondere die Voraussetzungen für die Ernennung des Grundbuchverwalters, die Rechte und Pflichten desselben sowie die übrigen Dienstvorschriften.

3. Gebühren

"Für die Eintragungen in das Grundbuch und für die damit verbundenen Vermessungsarbeiten dürfen die Kantone Gebühren erheben" (Art. 954 Abs. 1). Davon macht das Gesetz in Abs. 2

desselben Artikels eine Ausnahme zugunsten von Eintragungen, die mit der Bodenvermessung oder mit Bodenaustausch zum Zwecke der Abrundung landwirtschaftlicher Bertriebe zusammenhängen. Ein weitere Ausnahme besteht in der Eintragsänderung als Folge einer vom Bundesrecht vorgesehenen Enteignung (Art. 92 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930, SR 711).

B. Die einzelnen Bücher des Grundbuches

Ein Grundbuch als solches gibt es nicht; vielmehr besteht es aus einer Anzahl von Büchern oder Folien, die zusammen das Grundbuch bilden. Zu unterscheiden sind grundsätzlich die Register, die zum eigentlichen Bestand des Grundbuches gehören und damit eine konstitutive Wirkung haben und die anderen Bücher oder Verzeichnisse, die lediglich eine Hilfsfunktion erfüllen.

1. Register mit konstitutiver Rechtswirkung

Dazu gehören das Hauptbuch, die Dokumente, welche akzessorisch zum Hauptbuch geführt werden, sowie das Tagebuch.

a. Das Hauptbuch

Wie es sein Name sagt, ist das Hauptbuch das wichtigste Register des Grundbuches. Es ist nach dem Realfoliensystem geordnet; das bedeutet, dass es nicht nach Personen, sondern in einzelne Grundstücke eingeteilt ist. Für jedes Grundstück wird ein Doppelblatt angelegt, welches eine bestimmte Nummer erhält (Art. 945 Abs. 1 ZGB und Art. 5 Abs. 1 der Verordnung betreffend das Grundbuch [GBV]). Ins Hauptbuch werden alle das Grundstück betreffenden Angaben wie Lage, Fläche usw. aufgenommen sowie alle Rechte, die mit dem Grundstück in Verbindung stehen, insbesonderere Dienstbarkeiten und Pfandrechte.

Das Grundbuch kann in Buchform oder auf losen Blättern geführt werden (Art. 107 GBV; *Tuor/Schnyder/Schmid 1995, 634*).

b. Ergänzende Dokumente

Verweist das Hauptbuch auf solche zusätzliche Dokumente, so kommt ihnen diesselbe Rechtskraft zu, wie wenn diese Angaben im Hauptbuch eingetragen wären (BGE 59/1933 II 221/225 und 44/1918 II 463/467). Dabei kann es sich um folgende Dokumente handeln:

1° Liegenschaftsbeschreibungen (in der Verordnung auch Grundstücksbeschreibung genannt)

Sie geben nähere Auskunft über die Lage, Grenzen, Fläche, Kulturart, Bauten und Schatzungen des betreffenden Grundstükkes. Die Liegenschaftsbeschreibung wird meist auf dem Hauptbuchblatt geführt, kann aber auch, der Klarheit halber, in einem besonderen Verzeichnis geführt werden (Art. 1 Abs. 1 lit. c, Art. 2 und 36 GBV).

2° Pläne

Sie sind das Ergebnis der behördlichen Vermessung. Wo diese durchgeführt worden ist, findet das Grundbuch seine Ergänzung in den Plänen, welche unter Angabe ihrer Lage und Grenzen die Grundstücke geometrisch darstellen. Pläne sind öffentliche Urkunden im Sinne von Art. 9 ZGB, deren Richtigkeit vermutet wird.

3° Belege

Als Belege gelten jene Urkunden, die das Grundgeschäft beurkunden. Gestützt auf diese, werden Rechte, die das Grundstück betreffen (z.B. Kaufvertrag, Dienstbarkeits- oder Pfandvertrag, Konkurseröffnungsentscheid usw.), vom Grundbuchbeamten ins Grundbuch eingetragen. Belege haben die Funktion, den Inhalt eines Rechts genauer zu bestimmen (Art. 971 Abs. 2 und 738 Abs. 2).

4° Liegenschaftsverzeichnis

Ins Liegenschaftsverzeichnis werden alle Grundstücke aufgenommen, welche noch nicht von der behördlichen Vermessung erfasst worden sind. Sie geben Auskunft über die Lage eines Grundstückes und seine Grenzen. Eine geometrische Darstellung fehlt.

c. Das Tagebuch

Gemäss Art. 948 Abs. 1 werden alle Anmeldungen zur Eintragung ins Grundbuch nach ihrer zeitlichen Reihenfolge in das Tagebuch eingeschrieben. Die Eintragung gibt Auskunft über die anmeldende Person und ihr Begehren (vgl. auch Art. 14, 61 und 70 GBV). Das Tagebuch hat eine sehr praktische Funktion; da der Grundbuchbeamte eine Eintragung oft nicht unmittelbar vornehmen kann, soll durch eine chronologische Registerführung die Gefahr von Verwechslungen und damit Ungerechtigkeiten vermindert werden. Aus diesem Grunde sieht Art. 972 Abs. 2 ZGB vor, dass die Wirkung einer Eintragung im Hauptbuch auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen wird.

2. Register ohne konstitutive Wirkung: die Hilfsregister

Einige Hilfsregister werden vom Bundesgesetzgeber obligatorisch vorgesehen (Art. 198 Abs. 1 GBV), andere können von den Kantonen vorgeschrieben werden (Art. 108 Abs. 2 und 3). Zweck dieser Register ist es, die Grundbuchführung zu erleichtern. Sie haben jedoch keine Auswirkungen auf die Rechtskraft des Grundbuches. So kann z.B. ein im Hauptbuch eingetragenes Recht auch ohne entsprechende Aufnahme im Hilfsregister gültig bestehen.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 GBV werden vom Bundesrecht drei Hilfsregister vorgesehen:

a. Das Eigentümerregister

Dieses wird nach dem Personalsystem geführt; in alphabetischer Reihenfolge wird festgehalten, wer Eigentümer welches (oder welcher) Grundstückes ist (vgl. auch Art. 109 GBV).

b. Das Gläubigerregister

Das Gläubigerregister enthält im wesentlichen den Namen und Wohnsitz eines Grundpfandgläubigers (Art. 66 Abs. 2 GBV). Da eine solche Eintragung nur einen informativen Charakter hat, kann beispielsweise die zessionsweise Übertragung eines Grundpfandrechtes auch ohne Grundbuchänderung erfolgen (BGE 71/1945 I 423/425). Die Eintragung hat lediglich zur Folge, dass der Grundbuchverwalter alle ihm durch Gesetz und Verordnung vorgeschriebenen Anzeigen an die berechtigte Person zu machen hat (Art. 66 Abs. 3 GBV, vgl. auch Art. 969 Abs. 1).

c. Das Berichtigungsregister

Im Berichtigungsregister werden alle Berichtigungen eingetragen, die vom Grundbuchführer in Anwendung der Art. 98 - 100 GBV (vgl. insbes. Art. 100 Abs. 3) vorgenommen wurden.

C. Die Wirkung des Grundbuches

Da bei Immobilien die Besitzes- und Eigentumsverhältnisse meist weniger klar zum Vorschein kommen als bei beweglichen Sachen, kommt der Vornahme oder Nichtvornahme einer Verfügung im Grundbuch entscheidende Wirkung für den Bestand dinglicher Rechte zu. Die Lehre unterscheidet zwischen negativer und positiver Rechtskraft des Grundbuches.

1. Negative Rechtskraft des Grundbuches

Die negative Rechtskraft des Grundbuches besagt, dass jede Änderung eines dinglichen Rechts an einem Grundstück zu ihrer Wirkung einer entsprechenden Operation im Grundbuch bedarf. Eine strikte Anwendung dieses Prinzips hätte jedoch zur Folge,

dass unter Umständen bestehende Rechte verletzt würden, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind. Die Rechtskraft des Grundbuches rechtfertigt sich daher nur insoweit, als der öffentliche Glaube, die Sicherheit des Verkehrs sowie die Interessen gutgläubiger Dritter es erfordern *(Tuor/Schnyder/Schmid 1995, 651)*. Der Grundsatz der negativen Rechtskraft ist somit dahingehend abgeschwächt, als auch ein nicht ins Grundbuch eingetragenes dingliches Recht Rechtswirkung entfalten kann. Da das Prinzip der negativen Rechtskraft des Grundbuches in der Regel eine grundbuchliche Operation verlangt, trifft es zu, dass die Eintragung gemäss ZGB gewöhnlich eine konstitutive Wirkung hat. Zu dieser Regel hat das ZGB einige Ausnahmen vorgesehen; bei Aneignung, Erbgang, Enteignung, Güterzusammenlegung, Zwangsvollstreckung und richterlichem Urteil erfolgt der Eigentumsübergang schon vor Eintragung ins Grundbuch. Der Vollständigkeit halber müssen aber auch diese Erwerbsarten im Grundbuch eingetragen werden. Geschieht dies nicht, so kann über das Grundstück nicht grundbuchlich verfügt werden, es kann keine Eigentumsübertragung, Pfand- oder Servitutsbestellung vorgenommen werden. Dasselbe gilt für Dienstbarkeiten. So bestehen beispielsweise Wegrechte ohne Eintragung ins Grundbuch, wenn sie unmittelbar durch das Gesetz begründet werden (Art. 696 Abs. 1). In diesen Fällen kommt der Grundbucheintragung keine konstitutive Wirkung zu. Das in Art. 971 Abs. 1 ZGB aufgestellte Eintragungsprinzip ist demnach als ein relatives und nicht als absolutes Eintragungsprinzip zu verstehen *(Tuor/Schnyder/Schmid 1995, 652)*.

2. Die positive Rechtskraft des Grundbuches

Das Prinzip der positiven Rechtskraft besagt, dass jede Operation im Grundbuch auch tatsächlich die beabsichtigte Wirkung erzeugt. Die absolute positive Rechtswirkung würde dazu führen, dass jede Eintragung, Abänderung oder Streichung unanfechtbare Rechtskraft besitze. Wie die negative Rechtskraft, erstreckt

sich auch die positive Rechtskraft nur insoweit, als es die Bedürfnisse des Rechtsverkehrs verlangen. Art. 937 Abs. 1 (i.V.m. Art. 9) ZGB stellt die Vermutung des tatsächlichen Bestehens eines eingetragenen Rechtes auf. Stimmt jedoch die Wirklichkeit mit der Eintragung nicht überein, so hat der Gesetzgeber in den Art. 973 - 975 ZGB eine Interessenabwägung vorgesehen. Gemäss dieser Interessenabwägung zwischen Rechtssicherheit und den tatsächlichen Verhältnissen, ist der Dritte nur insoweit zu schützen, als er sich in Unkenntnis der Unrichtigkeit der Eintragung befunden hat und somit gutgläubig war (Art. 974 Abs. 1 ZGB; ausführlich dazu, insbes. betreffend die Änderung einer unrichtigen Eintragung, siehe *Tuor/Schnyder/Schmid 1995, 654 ff.*).

D. Die Öffentlichkeit des Grundbuches

Seinem Hauptzweck entsprechend, ist das Grundbuch öffentlich (Art. 970 Abs. 1). Durch die Teilrevision vom 4. Oktober 1991 (BBl 1988 III 953, in Kraft getreten am 1. Jan. 1994) wurde dieses Grundprinzip präzisiert und ergänzt, ohne jedoch vom bis anhin geltenden Grundgedanken abzukommen. Der Gesetzgeber hat damit verschiedenen, in Lehre und Rechtsprechung umstrittenen Fragen ein Ende gesetzt. Gleichzeitig wurde auf die bisherige, etwas widersprüchliche Formulierung, wonach das Grundbuch öffentlich sei, zur Einsichtnahme jedoch ein Interesse glaubhaft gemacht werden müsse, verzichtet.

Gemäss neuer Fassung ist nun jerdermann berechtigt, darüber Auskunft zu erhalten, wer als Eigentümer eines Grundstückes im Grundbuch eingetragen ist (*Tuor/Schnyder/Schmid 1995, 644*; es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Datenschutzgesetz gemäss seinem Art. 2 Abs. 2 lit. d. auf "öffentliche Register des Privatrechtsverkehrs" und somit auf das Grundbuch keine Anwendung findet). Für weitergehende Auskünfte muss ein (schutzwürdiges) Interesse glaubhaft gemacht werden (Art. 970

Abs. 2 ZGB und 105 GBV). Es kann sich dabei um ein rechtliches (z.B. 112/1986 II 426 ff.), wirtschaftliches (z.B. 112/1986 Ib 482 ff.) oder wissenschaftliches Interesse (BGE 117/1991 II 151 ff.) handeln. Der Betreffende hat dann einen "Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird" (Art. 970 Abs. 2 ZGB, vgl. auch Art. 105 ff. GBV).

Grundsätzlich kann nur das Grundbuch im engeren Sinne (Register mit konstitutiver Rechtswirkung) eingesehen werden. Ein Einsichtsrecht in Hifsregister besteht nur für Informationen, die aus dem Hauptbuch nicht ersichtlich sind (vgl. Art. 108, 74 Abs. 3 und 66 Abs. 2 GBV). Sich auf die Unkenntnis einer Grundbucheintragung zu berufen, ist als Folge des Öffentlichkeitsprinzips des Grundbuches ausgeschlossen (Art. 970 Abs. 3 ZGB).

Gemäss dem neu eingeführten Art. 970a ZGB haben die Kantone schliesslich innert angemessener Frist den Erwerb des Eigentums an Grundstücken zu veröffentlichen (unter Ausnahme des Erwerbes durch Erbgang). Abs. 2 von Art. 970a hält fest, was genau veröffentlicht werden muss. Die Kantone können jedoch bei bestimmten Erwerbsarten weitergehen und namentlich auch den Erwerbspreis publizieren (Abs. 3).

Für die Einsichtnahme zu wissenschaftlichen Zwecken, namentlich für Familienforschung, sei auf den Kommentar zu BGE 117/1991 II 151 ff. verwiesen *(V.G. Meier, Grundbuchdokumente als Quelle genealogisch-historischer Forschung, Jahrbuch der Schweizerischen Gesellschaft für Familienforschung, 1992, S. 127 ff.).*

E. Die Aufsicht

Die Aufsicht im Grundbuchwesen wird durch die Kantone geregelt (Art. 953 ZGB und 111 GBV). Zu diesem Zwecke sind sie verpflichtet, eine Aufsichtsbehörde zu bestellen, welche den in

Art. 956 und 957 ZGB genannten Aufgaben nachkommt. Dem Bund (das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, bzw. das Bundesgericht, Art. 112 und 102 GBV) kommt die Oberaufsicht über das Grundbuchwesen zu.

1. Die Aufsicht durch kantonale Aufsichtsbehörden

a) Die Aufsichtsorgane

Die Aufsichtsorganisation ist von Kanton zu Kanton verschieden. Sie kann aus einer oder aus zwei Aufsichtsinstanzen bestehen.
Die Aufsichtsbehörde kann entweder eine eigens zu diesem Zweck geschaffene Behörde sein oder eine, die auch andere Funktionen wahrnimmt, z.B. ein Gericht.

b) Funktion der Aufsichtsorgane

Die Tätigkeit der Aufsichtsorgane kann in zwei Aufgabenkreise aufgeteilt werden.
Zum einen üben die Aufsichtsorgane eine allgemeine Aufsichtsfunktion aus. Diese besteht in einer regelmässigen Aufsicht über die Amtsführung des Grundbuchverwalters (Art. 956 Abs. 1) und in der Wahrnehmung der Disziplinargewalt (Art. 957).
Zum andern ist die Aufsichtsbehörde Rekursinstanz in Fragen, die die Amtsführung des Grundbuchverwalters betreffen. Entscheide des Grundbuchverwalters können durch Aufsichtsbeschwerde an die Aufsichtsbehörde weitergezogen werden (Art. 956 Abs. 2). Zu unterscheiden ist dabei die "allgemeine" von der "speziellen" Aufsichtsbeschwerde. Die letztere kommt dann zur Anwendung, wenn gegen die Abweisung einer Anmeldung durch den Grundbuchverwalter rekurriert werden soll (Art. 103 GBV). Wer durch eine Verfügung des Grundbuchverwalters berührt ist, die nicht die Abweisung einer Anmeldung zum Gegenstand hat, kann dagegen innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde eine sog. "allgemeine" Beschwerde führen (Art. 104 GBV).

2. Die Aufsicht durch Bundesbehörden

a) Das eidgenössische Grundbuchamt

Gestützt auf Art. 112 GBV übt das eidgenössische Grundbuchamt die Oberaufsicht über das Grundbuchwesen aus. Diese besteht in der Überprüfung der kantonalen Bestimmungen im Bereich des Grundbuchwesens in der Übermittlung von Weisungen an die Grundbuchämter sowie in Stellungnahmen zu aktuellen Problemen der Registerführung. Ebenso nimmt das Grundbuchamt Stellung zu Rechtsfragen in Grundbuchsachen, die Gegenstand einer Berufung an das Bundesgericht sind.

b) Das Bundesgericht

Das Bundesgericht ist Rekursinstanz gegen Entscheide der kantonalen Aufsichtsbehörde (Art. 102 GBV). Es kann durch Verwaltungsgerichtsbeschwerde oder durch staatsrechtliche Beschwerde angerufen werden (vgl. Art. 102 GBV).

Literatur

Deschenaux H., Le registre foncier, Traité de droit privé suisse, Vol. V, t. II, 2, Fribourg 1983, 41 ff

Homberger A., Das Sachenrecht, Besitz und Grundbuch, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Bd. IV. 3., Zürich 1938

Steinauer P.-H., Les droits réels, Tome premier, 2. éd., Berne 1990, 144 ff

Tuor/Schnyder/Schmid, Das schweizerische Zivilgesetzbuch, Zürich 1995, 626 ff

Rechtsquellen

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210

Verordnung betreffend das Grundbuch (Grundbuchverordnung), SR 211.432.1