



Merkblatt über die Anmeldung von Eintragungen im Grundbuch

1. Allgemeines

Die Anmeldung von Eintragungen im Grundbuch wird in der Grundbuchverordnung (Art. 33- Art. 42) und im neuen Sachenrecht (Art. 542ff), welches am 01.01.2017 in Kraft getreten ist, geregelt.

Das Eintragungsverfahren findet einerseits auf Geschäfte Anwendung, welche angemeldet werden und andererseits auf solche, die von Amts wegen (darunter fallen Berichtigungen, Löschungen, Anlage von Ersatzblättern) eingeleitet werden. Vom **Anmeldeprinzip** (Art. 33 Abs. 1 GBV) darf nur abgewichen werden, wenn dafür Ausnahmen vorgesehen sind.

In der Regel muss die Anmeldung vom verfügungsberechtigten Eigentümer des Grundstücks, auf das sich die Anmeldung bezieht, ausgehen. Der Anmeldende stellt einen Antrag zur Vornahme einer Eintragung im Grundbuch. Das Amt für Justiz darf die Entgegennahme und Einschreibung eines als Anmeldung gedachten Begehrens nicht verwehren.

Die Eintragungen ins Grundbuch dürfen nur vorgenommen werden, wenn **drei Voraussetzungen** erfüllt sind: Es müssen eine *Anmeldung*, ein *Ausweis* über das *Verfügungsrecht* und ein *Ausweis* über den *Rechtsgrund* (Art. 544 SR) vorliegen. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so hat das Amt für Justiz nach gehöriger Prüfung die Einschreibung ins Hauptbuch allenfalls zu verweigern und die Anmeldung schliesslich kostenpflichtig abzuweisen.

2. Inhalt und Form der Anmeldung

Diese muss hinsichtlich des einzutragenden Rechts:

- eindeutig, klar und vollständig sein;
- unbedingt und vorbehaltlos sein;
- jede vorzunehmende Eintragung muss einzeln angeführt werden;
- bei gleichzeitiger Einreichung mehrerer Anmeldungen muss die Reihenfolge berücksichtigt werden;
- es kann bestimmt werden, dass die eine Eintragung nicht ohne die andere vorgenommen werden soll;

- **Schriftlichkeit:** auch elektronisch übermittelte Anmeldungen gelten als schriftlich, wenn sich darauf eine sichere elektronische Signatur nach dem Signaturgesetz befindet;
- amtliche Beglaubigung der Unterschrift, sofern der Anmeldende die Anmeldung nicht beim Amt für Justiz unterzeichnet;
- erfolgt die amtliche Beglaubigung der Unterschrift im Ausland, behält sich das Amt für Justiz das Recht vor, bei Zweifelsfällen über die sachliche und örtliche Berechtigung der Urkundsperson eine Überbeglaubigung oder eine Apostille nachzufordern (Art. 35 GBV).

3. Anmeldungsbelege

Diese müssen folgende Angaben über die Person des Erwerbers enthalten (Art. 37 Abs. 1 GBV):

- a) **natürliche Personen:** Namen, die Vornamen, Geburtsdatum, Wohnort, Wohnadresse, Staatszugehörigkeit und die Angabe, ob die Person verheiratet oder nicht verheiratet ist oder in eingetragener Partnerschaft lebt;
- b) **Verbandpersonen, rechtsfähige personenrechtliche Gemeinschaften sowie Treuunternehmen mit Rechtspersönlichkeit:** Firma oder Name, Sitz und Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht sowie die Registernummer sowie die Bezeichnung der Registerbehörde; bei Erwerb eines dinglichen oder vormerkbaren Rechts ist der Nachweis über die rechtliche Existenz beizubringen (z.B. mittels Handelsregisterauszug, Amtsbestätigung, Genossenschafts- oder Vereinsstatuten samt (Gründungs-)Protokollen).
- c) **Für andere Gesellschaften und Gemeinschaften, in denen die beteiligten Personen durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind:** Angaben über die daran beteiligten Personen nach den Bestimmungen a) oder b).

Mit den Anmeldungsbelegen sind die erforderlichen Bewilligungen oder Zustimmungen vorzulegen. Andernfalls ist der Nachweis zu erbringen, dass das angemeldete Recht keiner Bewilligung oder Zustimmung bedarf.

4. Einschreibung in das Tagebuch

Die Anmeldung hängt eng mit der Funktion des Tagebuches zusammen. Sie wird durch Einschreibung im Tagebuch vorbereitet. Jede Anmeldung, sofern sie vollständig ist, ist nach Eingang beim Amt für Justiz mit einem Eingangsvermerk zu versehen und unter einer **Ordnungsnummer, der Nummer des Urkundenbuchs und der Belegnummer** mit dem **Datum, der genauen Zeit des Eingangs, den Namen und den Wohnort bzw. den Sitz des Anmeldenden, den Inhalt des beantragten Hauptbucheintrags in Stichworten und die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke** in das Tagebuch einzuschreiben. Wird ein Verfahren von Amts wegen eingeleitet, so muss ein Beleg darüber sofort nach Einleitung erstellt werden (Art. 56 GBV).

5. Überprüfung durch das Amt für Justiz

Nach Eingang der Anmeldung hat das Amt für Justiz zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung erfüllt sind, und stützt sich dabei auf die mit der Anmeldung eingereichten Belege. Es prüft (Art. 58 Abs. 2 GBV):

- a) die Form und den Inhalt der Anmeldung;
- b) die Identität der anmeldenden Person;
- c) die Verfügungsberechtigung der anmeldenden Person (Art. 59);
- d) bei Anmeldung durch einen Vertreter: die Vertretungsmacht;
- e) die Handlungsfähigkeit, wenn sie nach den eingereichten Belegen oder nach dem Grundbuch eingeschränkt ist;
- f) die Eintragungsfähigkeit der beantragten Eintragung;
- g) die Rechtsgrundaussage, insbesondere deren Form;
- h) die Vollständigkeit der Anmeldebelege;
- i) die erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen.

Darüber hinaus prüft das Amt für Justiz, ob die Anmeldung von dem **nach Grundbuchrecht Verfügungsberechtigten (der im Grundbuch eingetragenen Person)** ausgeht. Dabei muss es sich um ein Eigentumsrecht, beschränktes dingliches Recht oder gar um ein vorgemerktes persönliches Recht handeln. Das Amt für Justiz hat mithin die Übereinstimmung zwischen dem eingetragenen Recht, dem eingetragenen Rechtsinhaber und dem angemeldeten Geschäft zu prüfen. Weiters ist die Identität des Verfügenden mit dem Eingetragenen festzustellen. Dies wird durch Einverlangen von beglaubigten Unterschriften geschehen. Es ist überhaupt der Berechtigte bei Verfügungen zu überprüfen. Ausnahmsweise kann die Verfügung vom Erwerber ausgehen. Hat die anmeldende Person bereits im Vorfeld ihr Recht erworben, ist zu prüfen, ob die anmeldende mit der berechtigten Person übereinstimmt. Selbiges ist zu prüfen, wenn die Anmeldung im Sinne von Art. 543 SR von der aus dem Eintrag berechtigten Person ausgeht. In jedem Fall ist die Identität des Verfügenden mit dem Erwerber festzustellen (Art. 59 GBV).

6. Zur Anmeldung berechnete Personen

- **berechtigte Personen:** es ist ein Ausweis über die Verfügungsbefugnis, das Vertretungsverhältnis oder eine Vollmacht beizubringen; der Vertreter hat sich damit auszuweisen, dass er für den Vertretenen handeln kann. Dieser Ausweis ist unaufgefordert vorzulegen.

- **durch eine Behörde:** das Amt für Justiz hat die Zuständigkeit zur Vornahme der Anmeldung zu prüfen. Nicht zu prüfen ist, welche konkrete Person innerhalb eines Amtes befugt ist, Verfügungen zu unterzeichnen (Art. 60 GBV).

7. Ausweis für die Eigentumsübertragung

Dabei wird zusammenfassend geregelt, welche Ausweise in einzelnen Fällen bei Eigentumsübertragungen dem Amt für Justiz vorzulegen sind.

7.1. Konstitutiver Eintrag:

Das bedeutet, dass das dingliche Recht erst durch die Grundbucheintragung begründet wird (= **absoluter Eintragungszwang!**)

Der Ausweis für die Eigentumsübertragung wird gemäss Art. 44 GBV erbracht:

- durch einen schriftlichen Vertrag;
- bei Ausübung eines Vorkaufsrechtes durch Vertrag Käufer mit Verkäufer, Ausübungserklärung des Vorkaufsberechtigten, Zustimmungserklärung des Eigentümers zur Anmeldung, bei einem vertraglichen Vorkaufsrecht zudem durch den Vorkaufsvertrag;
- bei Ausübung eines Kaufs- oder Rückkaufsrechtes durch Ausübungserklärung der berechtigten Person; bei einem vertraglichen Kaufs- oder Rückkaufsrecht, das nicht vorgemerkt ist, zudem durch den Kaufrechts- oder Rückkaufsrechtsvertrag;
- bei einem Leistungsurteil durch das Urteil samt Bescheinigung der Rechtskraft;
- im Falle der freiwilligen Versteigerung durch die Versteigerungsbedingungen und das Versteigerungsprotokoll;
- im Falle von Fusions-, Spaltungs- und Vermögensübertragungsvorgängen: durch beglaubigte Handelsregisterauszüge und beglaubigte Auszüge aus den die Übertragung von Grundstücken regelnden Verträge.

7.2. Amtliche Beglaubigung:

Die Parteien müssen die Unterschriften amtlich beglaubigen lassen; bestehen bei einer amtlichen Beglaubigung im Ausland Zweifel an der sachlichen oder örtlichen Berechtigung der Urkundsperson, kann das Amt für Justiz eine Überbeglaubigung oder Apostille verlangen. Die amtliche Beglaubigung entfällt, wenn die Anmeldung von einer Behörde stammt (Art. 35 GBV).

7.3. Ausserbuchlicher/deklarativer Eigentumserwerb:

Das bedeutet, dass sich der Erwerb des Eigentums unabhängig vom Grundbuch vollzieht (= **relatives Eintragungsprinzip!**).

Ein Zwang zur Eintragung besteht nur insofern, als der Erwerber erst nach erfolgter Eintragung im Grundbuch über das Grundstück verfügen kann, währenddem vor diesem Zeitpunkt der materiell

nicht mehr Berechtigte, aber im Grundbuch noch eingetragene, gutgläubigen Dritten gegenüber gültige Verfügungen treffen kann.

Der Ausweis für die Eigentumsübertragung wird erbracht (Art. 45 GBV)

- beim Erbgang durch die Einantwortungsurkunde;
- bei einer Güterzusammenlegung oder Landumlegung nach Massgabe des öffentlichen Rechts: durch einen dem angewendeten Verfahrensrecht entsprechenden Ausweis;
- im Falle der Zwangsvollstreckung durch den Beschluss über den Zuschlag mit der Ermächtigung zur Eintragung;
- bei einem Gestaltungsurteil: durch das Urteil mit der Bescheinigung der Rechtskraft;
- in den übrigen Fällen durch Urkunden in der vom Gesetz vorgeschriebenen Form über das Rechtsgeschäft oder durch die rechtskräftigen Entscheidungen. Die Parteien haben diese Rechtskraftbescheinigung beim Amt für Justiz einzureichen.

8. Ausweis für die Eintragung

- **von beschränkten dinglichen Rechten:** Es gelten dieselben Voraussetzungen wie beim Eigentumserwerb durch Eintragung resp. beim ausserbuchlichen Eigentumserwerb (Art. 48 Abs. 1 GBV). Wenn für das Grundbuch ein Planauszug vorzulegen ist, muss die örtliche Lage im Planauszug von den Parteien zeichnerisch eindeutig dargestellt werden. Vorzulegen ist der Planauszug, wenn sich die Ausübung der Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Ausweis nicht eindeutig umschrieben ist (Art. 199 Abs. 1a SR). In Bezug auf die Eintragung einer Dienstbarkeit, einer Grundlast oder eines Grundpfandrechtes bedarf es **in der Regel** einer **amtlichen Beglaubigung**. Bei Errichtung von Grundpfandrechten ist die amtliche Beglaubigung der Unterschrift des Pfandgläubigers nicht erforderlich.
- **Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief:** Der Ausweis wird durch einen **schriftlichen Vertrag** sowie durch **Vorlage des Papier-Schuldbriefs** erbracht (Art. 50 GBV).
- **des gesetzlichen Grundpfandrechtes:** Hierfür sind die Urkunden vorzulegen, die zur Begründung der Pfandforderung notwendig sind, für die das Grundpfandrecht eingetragen werden soll. Die Forderung muss als Pfandsumme vom Eigentümer bewilligt werden. Es bedarf also einerseits einer zu sichernden Forderung, aber auch der Einigkeit darüber, dass ein Bauhandwerkerpfandrecht überhaupt eingetragen werden soll. Es ist ein schriftlicher Ausweis erforderlich, wobei die **einfache Schriftlichkeit** genügt.
- **eines Bauhandwerkerpfandrechtes:** Grundvoraussetzung zur Eintragung ist, dass die **Höhe der Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt ist, oder gerichtlich festgestellt wird, oder vom Eigentümer bewilligt** wird. Keine Eintragung bzw. die Abweisung einer entsprechenden Anmeldung hat zu erfolgen, wenn der Eigentümer für die Forderung hinreichende Sicherheit leistet. Der Unternehmer ist dabei voll und ganz sicherzustellen, wobei eine unzweifelhaft genügende Sicherheit (Barkaution, Hinterlage eines Sparheftes,

Verpfändung von Waren oder Wertpapieren, Garantie, Bürgschaft etc.) zu leisten ist. Bei Uneinigkeit von Gläubiger und Schuldner über die Pfandsumme oder die Sicherheit kann eine vorläufige Eintragung stattfinden (=provisorische Eintragung). Dabei meldet der Richter das Pfandrecht an, sodass das Amt für Justiz gestützt auf einen Richterentscheid tätig zu werden hat. Bei irrtümlichen Angaben des Richters (über die Höhe des Pfandrechts, über das Grundstück, über die Verfügungsberechtigung des Passivlegitimierten) ist die Anmeldung abzuweisen, da das Amt für Justiz nicht von sich aus Korrekturen bei der fehlgeschlagenen Anmeldung vornehmen darf.

- **eines gesetzlichen Grundpfandrechtes bei Baurecht und Stockwerkeigentum:** Bei Löschung eines Baurechtes hat der Grundeigentümer den bisherigen Bauberechtigten für die **heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung** zu leisten. Für den Fall, dass die Heimfallsentschädigung vom Grundeigentümer bei Fälligkeit nicht oder nicht in der vom Bauberechtigten verlangten Höhe bezahlt und diese auch nicht durch eine Bankgarantie sichergestellt wird, so ist ein dem Bauhandwerkerpfandrecht ähnliches mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht am baurechtsbelasteten Grundstück vorgesehen. Diese zumindest vorläufige Eintragung muss innert einer Frist von drei Monaten seit dem Datum des Unterganges des Baurechts infolge Zeitablaufs erfolgen. Es soll das Eintragungsverfahren des Bauhandwerkerpfandrechtes auf das gesetzliche Grundpfandrecht zur **Sicherung des Baurechtszinses** übertragen werden. Als **mittelbares gesetzliches Pfandrecht** erhält das Gemeinschaftspfandrecht erst dingliche Sicherheit, wenn es im Grundbuch eingetragen wurde, wobei sowohl für die definitive Eintragung als auch die vorläufige Eintragung die Bestimmungen über das Bauhandwerkerpfandrecht sinngemäss anwendbar sind.
- Die Anerkennung der Höhe der Pfandsumme durch den Eigentümer, resp. deren gerichtliche Feststellung oder Bewilligung durch den Eigentümer ist, neben der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes ebenfalls vorausgesetzt bei der Eintragung **einer Entschädigungsforderung anstelle des gelöschten Baurechts, eines Pfandrechtes zur Sicherung des Baurechtszinses** und eines **Pfandrechtes zur Sicherung der Beitragsforderungen der Gemeinschaft gegenüber Stockwerkseigentümern.**

9. Abweisung der Anmeldung

Sind die gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllt, so ist die Anmeldung abzuweisen (Art. 546 SR; Art. 62 Abs. 1 GBV). Die Abweisung muss schriftlich erfolgen und eine **Begründung** und eine **Rechtsmittelbelehrung** enthalten. Im Tagebuch ist auf die Abweisungsverfügung hinzuweisen. Die Abweisung erfolgt kostenpflichtig mittels einer Verfügung.

Wird gegen die Abweisungsverfügung das Rechtsmittel der Vorstellung bzw. Beschwerde erhoben, so ist dies im **Hauptbuch anzumerken** (Art. 62 Abs. 4 GBV). Erfolgt ein gutheissender Entscheid der Beschwerdeinstanz, tritt der Tagebucheintrag so in Kraft, wie wenn gar nie eine abweisende Verfügung ergangen wäre. Der Tagebucheintrag ist damit rechtsgültig, die Wirkungen werden auf jenen Tag der Eintragung zurückbezogen. Wird die Beschwerde abgewiesen, so ist die Anmerkung von Amts wegen zu löschen.

10. Handhabung in der Praxis

Das Amt für Justiz darf die Entgegennahme und Einschreibung eines als Anmeldung gedachten Begehrens nicht verwehren. Aufgrund des engen gesetzlichen Rahmens kann das Amt keine Verbesserungs- bzw. Nachbesserungsaufträge zulassen. Um eine kostenpflichtige Abweisung mittels Verfügung zu verhindern, ist das Amt für Justiz bereit, Anmeldungen ohne Unterzeichnung entgegenzunehmen. Nach der internen Vorabprüfungen, werden die Parteien zur formgültigen Unterzeichnung der Anmeldung vom Amt eingeladen. Mit dieser Vorgehensweise möchte das Amt einen bürgernahen Ansatz verfolgen.