Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters

Roman Cadisch
GBA Chur

Inhaltsverzeichnis

- Der Grundbuchverwalter im Kanton Graubünden
- Bedeutung einer zuverlässigen Prüfungspflicht
- Gesetzliche Grundlagen
- Inhalt der Prüfungspflicht
- Häufige Abweisungsgründe und Fristansetzungen aus der Praxis

Der Grundbuchverwalter im Kanton Graubünden

Verwalter des Grundbuches und

Notariatsperson

Aufgabe des Grundbuchverwalters ist es, die angemeldeten Eintragungen und Löschungen zu überprüfen und gestützt auf dieses Prüfungsergebnis den Vollzug im Grundbuch vorzunehmen.

Bedeutung einer zuverlässigen Prüfungspflicht

Im Immobiliarsachenrecht gilt das Eintragungsprinzip.

Den eingetragenen Lasten und Rechten kommt die positive Rechtskraft des Grundbuches zu: Sie bestehen und wirken inhaltlich so, wie sie eingetragen worden sind.

Gesetzliche Grundlagen

- Art. 942 bis 977 ZGB
- Grundbuchverordnung

Gesetzliche Grundlagen

Zahlreiche weitere Rechte und Rechts-beziehungen, z.B.

BGBB, BewG, OR, SchKG, StG,

DBG, BVG, RPG etc.

Inhalt der Prüfungspflicht

Ermittlung der Voraussetzungen, die für die konkret verlangte Einschreibung erforderlich sind und auch tatsächlich erfüllt sind.

Inhalt der Prüfungspflicht

Grundsatz (Art. 965 Abs. 1 ZGB)

Grundbuchliche Verfügungen dürfen nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und über den Rechtsgrund vorgenommen werden.

Inhalt der Prüfungspflicht

Das grundbuchliche Eintragungs-verfahren wird der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugeordnet.

Der Grundbuchverwalter untersteht dem Untersuchungsgrundsatz, er hat als rechtsanwendende Behörde die rechtserheblichen Tatsachen sowie die dafür erforderlichen Beweise von Amtes wegen zu erheben.

Inhalt der Prüfungspflicht

Der Nachweis dieser Tatsachen, die vom Grundbuchverwalter als beweiserheblich erachtet werden, obliegt allerdings dem Anmeldenden.

Dieser trägt zudem die Beweislast für das Vorhandensein der formellen sowie materiellen Voraussetzungen.

Prüfung der Anmeldung

- Rechts- und Handlungsfähigkeit des Anmeldenden
- Angaben zur Identifikation der verfügenden Person
- Form der Grundbuchanmeldung
- Inhalt der Grundbuchanmeldung
- Prüfung des Verfügungsrechts

Prüfung des Rechtsgrundes

Grundbuchliche Verfügungen dürfen gemäss Art. 965 Abs. 1 ZGB nur auf Grund eines Ausweises über den Rechtsgrund vorgenommen werden.

Prüfung des Rechtsgrundes

Dingliche Rechte

Für die Eintragung von dinglichen Rechten sind im Zusammenhang mit der Prüfung der Aufnahmefähigkeit im Grundbuch vor allem die Prinzipien der **Typengebundenheit** und der **Typenfixierung** von entscheidender Bedeutung.

Prüfung des Rechtsgrundes

Vor- und Anmerkungen

Im Grundbuch vor- oder angemerkt werden können nur diejenigen Rechte oder Rechtsverhältnisse, für die das Gesetz die Aufnahme in dieser Form vorsieht.

Prüfung des der Anmeldung zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts

Rechtsgrund ist ein Rechtsgeschäft:

- Prüfungspflicht hinsichtlich formeller Mängel
- Prüfungspflicht hinsichtlich materieller Mängel

Prüfung des der Anmeldung zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts

- Rechtsgrund ist eine gesetzliche Bestimmung
- Rechtsgrund ist eine amtliche Anordnung

Möglichkeiten bei Mängel

- Abweisung der Anmeldung
- Rückzug der Anmeldung
- Fristansetzung zur Nachreichung von fehlenden Unterlagen

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Falsches Sonderrecht bei Stockwerkeigentum

- Die Einheiten sind nicht Räume, welche in sich abgeschlossen sind.
- Kein eigener Zugang von einem gemeinschaftlichen Teil.

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Schuldübernahmen

- Schuldübernahmen bilden einen Teil der Gegenleistung, somit wesentlicher Vertragspunkten.
- Grundpfandverschreibungen können nicht ohne Schuld-übernahme bestehen bleiben.

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Bezahlung für ein eingetragenes Recht

Entschädigung der Käuferin für die Überlassung des Schuldbriefes, der Betrag ist jedoch nicht im Kaufpreis enthalten.

Eine Bezahlung bildet Teil des Kaufpreises und ist dort anzugeben.

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Anmeldung des Vertrages

In der Anmeldung ist jede im Grundbuch vorzunehmende Eintragung einzeln aufzuführen.

Die Klausel „Der Vertrag wird zum Eintrag in das Grundbuch angemeldet“ geht nicht an. Eingetragen wird das dingliche Recht und nicht der Vertrag.

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Vormerkung Rückfallsrecht bei gemischter Schenkung

Voraussetzung für eine Vormerkung des Rückfallsrechts ist ein Vertrag, der tatsächlich eine Verpflichtung zu einer Zuwendung ohne Gegenleistung enthält (typische Schenkung).

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Beispiel Typenfixierung

Es wurde ein Vorkaufsrecht begründet und zur Eintragung als Dienstbarkeit angemeldet.

Das Vorkaufsrecht kann nicht als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden, weil dafür die gesetzliche Grundlage fehlt.

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Fehlende Gläubigererklärung

Die Gläubigererklärung gemäss Art. 31 NotG wurde nicht abgegeben, weder im Pfandvertrag noch in einem separaten Schriftstück.

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Fehlender Übernahmewert bei der partiellen Erbteilung

Ein objektiv-partieller Erbteilungsvertrag muss die Einigung der Miterben enthalten, mit welchem Anrechnungs- oder Übernahmewert ein Grundstück einem Erben zugewiesen wird.

Häufige Abweisungsgründe (Art. 87 GBV)

Fehlende Bewilligung zur Vorgangerhöhung

Für die Reihenfolge zwischen Grundpfandrechten gilt das Pfandstellensystem.

Für die Reihenfolge zwischen allen beschränkten dinglichen Rechte und den Vormerkungen gilt das Rangsystem.

Häufige Fristansetzungen

Fehlende Anmeldung zur Rangvorstellung

Im Pfandvertrag wurde erwähnt, dass Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten im Range vorgestellt werden **können**, angemeldet wurden die Rangänderungen jedoch nicht.

Häufige Fristansetzungen

Fehlende Zustimmung des Ehegatten

Gemäss Art. 169 Abs. 1 ZGB ist die ausdrückliche Zustimmung des Ehegatten erforderlich.
sofern über die Wohnung der Familie verfügt wird.

Häufige Fristansetzungen

Fehlender Nachweis des Lebens-mittelpunktes von EU-Bürgern

Der Erwerber muss eine Wohnsitzbescheinigung sowie den Nachweis erbringen, dass er den tatsächlichen Lebensmittelpunkt in der Schweiz hat.

Häufige Fristansetzungen

BewG bei juristischen Personen

Eine AG kauft ein Grundstück. Da eine Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden kann, wird die Käuferin an das GIHA verwiesen, um ein Gesuch um Feststellung der Nichtbewilligungs-pflicht einzureichen.

Häufige Fristansetzungen

Fehlende Bewilligung gemäss Art. 172 DBG

Sofern eine in der Schweiz ausschliesslich aufgrund von Grundbesitz steuerpflichtige Person ein in der Schweiz gelegenes Grundstück veräussert, ist die schriftliche Zustimmung der kantonalen Verwaltung für die direkte Bundessteuer erforderlich.