

Die Pflichten des Grundbuchverwalters, welche sich aus Anmerkungen im Grundbuch ergeben aus bundesrechtlicher Sicht und solcher des Kantons Zürich

Dieser Aufsatz setzt sich mit der Frage auseinander, ob der Grundbuchverwalter aus angemerkten Tatbeständen Handlungen nicht vornehmen darf oder gerade muss. Inwieweit hat er vor einer Amtshandlung zu prüfen, ob aus solchen Anmerkungen Einschränkungen vorliegen, welche seine Handlung tangieren? Dabei wird auf einige Themen eingegangen, die in der heutigen Rechtsprechung unbefriedigend sind und einen Handlungsbedarf generieren.

Abkürzungsverzeichnis:

<i>BBL</i>	<i>Bundesblatt</i>
<i>BewG</i>	<i>Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland</i>
<i>BG</i>	<i>Bundesgericht</i>
<i>BGGB</i>	<i>Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht</i>
<i>BN</i>	<i>Der bernische Notar</i>
<i>BVG</i>	<i>Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidensorge</i>
<i>EGBA</i>	<i>Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht</i>
<i>EGzZGB</i>	<i>Einführungsgesetz zum ZGB (Kanton Zürich)</i>
<i>EntG</i>	<i>Bundesgesetz über die Enteignung</i>
<i>GBV</i>	<i>eidgenössische Grundbuchverordnung</i>
<i>GeolG</i>	<i>Bundesgesetz über Geoinformationen</i>
<i>IPRG</i>	<i>Bundesgesetz über das internationale Privatrecht</i>
<i>KS</i>	<i>Kreisschreiben (Kanton Zürich)</i>
<i>LG</i>	<i>Landwirtschaftsgesetz (Kanton Zürich)</i>
<i>LPG</i>	<i>Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht</i>
<i>LVV</i>	<i>Verordnung des VBS über die Landesvermessung</i>
<i>LwG</i>	<i>Bundesgesetz über die Landwirtschaft</i>
<i>NHG</i>	<i>Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz</i>
<i>ÖREB</i>	<i>Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Kataster)</i>
<i>PBG</i>	<i>Planungs- und Baugesetz (Kanton Zürich)</i>
<i>SchKG</i>	<i>Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz</i>
<i>SchIT</i>	<i>Schlusstitel zum ZGB</i>
<i>StPO</i>	<i>Strafprozessordnung</i>
<i>VAV</i>	<i>Verordnung über die amtliche Vermessung</i>
<i>WBFG</i>	<i>Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Kanton Zürich)</i>
<i>WBFV</i>	<i>Wohnbauförderungsverordnung (Kanton Zürich)</i>
<i>WG</i>	<i>Kantonales Waldgesetz (Kanton Zürich)</i>
<i>WWG</i>	<i>Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)</i>
<i>ZBGR</i>	<i>Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht</i>
<i>ZGB</i>	<i>Schweizerisches Zivilgesetzbuch</i>
<i>ZWG</i>	<i>Bundesgesetz über Zweitwohnungen</i>
<i>ZWV</i>	<i>Zweitwohnungsverordnung</i>

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt

I.	Die Wirkung der Anmerkung	4
II.	Anmerkungstatbestände.....	4
III.	Anmerkungstatbestände mit unmittelbarer Auswirkung für den Grundbuchverwalter	4
A.	Bundesrechtliche Bestimmungen	4
	Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen: Art. 55 GBV / Art. 178 und 395a ZGB / Art. 176 SchKG / Art. 30e BVG.....	4
	Grundbuchsperrre: Art. 56 GBV / Art. 266 Abs. 3 StPO / Art. 262 Lit. c ZPO / Art. 23, 27 BewG	5
	Bäuerliches Bodenrecht: Art. 57 GBV / Art. 798a ZGB / Art. 104 LwG / Art. 72, 76, 86 BGGB	5
	Landesgrenze: Art. 60 GBV / Art. 969 ZGB	6
	Privatrechtliche Vertretungsverhältnisse: Art. 65 GBV / Art. 395 Abs. 4 und 962a ZGB.....	6
	Mangelhafte Anträge und Aussetzen des Eintragungsverfahrens: Art. 87 und 88 GBV	7
	Subjektiv-dingliche Verknüpfung: Art. 95 GBV / Art. 655a Abs. 1 ZGB	9
	Verpfändung von Miteigentumsanteilen: Art. 116 GBV / Art. 648 ZGB	9
	Fehlerhafter Eintrag: Art. 142 GBV (siehe auch unter Ziff. IV)	9
	Werkbeginn: Art. 841 Abs. 3 ZGB.....	10
	Zugehör: Art. 946 Abs. 2 ZGB.....	10
	Enteignungsverfahren: Art. 43 EntG	10
	Nutzungsbeschränkung Zweitwohnungen: Art. 3 und 9 Abs. 4 ZWV	10
B.	Kantonalrechtliche Bestimmungen (anhand von Beispielen des Kantons Zürich).....	10
	Verbesserungsmassnahmen in der Landwirtschaft: § 50 LG (i.V.m. § 33 kant. Waldgesetz)	10
	Güterzusammenlegung: § 96 LG.....	10
	Veräusserungsverbot bei Subvention § 147 und 148 LG	11
	Verbindung einer Konzession § 49 WWG	11
	Vorkaufsrecht in der Freihaltezone: § 64 PBG	11
	Vorkaufsrecht des Werksträgers: § 118 PBG.....	11
	Quartierplanbann: § 150 PBG	11
	Privatrechtliche geordnete Zugänge: § 237 Abs. 4 PBG	11
	Sicherung Darlehen Wohnbauförderung: § 4 WBFG i.V.m. § 10 WBFV	11
	Wohnbauförderung: § 5 WBFG i.V.m. § 10 WBFV (siehe auch unter Ziff. IV. B)	11
	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen alten Rechts: § 61 und 63 aWBFV	12
IV.	Anmerkungstatbestände ohne unmittelbare Auswirkungen für den Grundbuchverwalter	12
A.	Bundesrechtliche Bestimmungen	12

Vorpachtrecht: Art. 5 LPG.....	12
Grenz- und Vermessungszeichen: Art. 21 Abs. 2 GeolG.....	12
Dauernde Bodenverschiebung: Art. 54 Abs. 2 GBV / Art. 660a und 660 b ZGB	12
Nutzungs- und Verwaltungsordnung: Art. 54 GBV / Art. 649a und 712g ZGB	12
Trust etc: Art. 58, 59 und 61 und 128 GBV / Art. 93 Abs. 2 EntG / Art. 696 Abs. 2 ZGB	13
StwE Begründung vor Erstellung: Art. 69 GBV.....	13
Projektmutationen: Art. 126 GBV.....	13
Fehlerhafter Eintrag: Art. 142 GBV	13
Wegrechte von bleibenden Bestand: Art. 696 ZGB i.V.m Art. 127 GBV	14
Nutzungs- und Verwaltungsordnung bei Dienstbarkeit: Art. 740a Abs. 1 ZGB.....	14
Zugehör: Art. 946 Abs. 2 ZGB (siehe auch unter Ziff. III Lit. A)	14
B. Kantonalrechtliche Bestimmungen (anhand von Beispielen des Kantons Zürich).....	14
Kaufrecht der Gemeinde: § 64 Abs. 2 Lit b PBG.....	14
Bestand von Leitungen: § 105 Abs. 3 PBG.....	14
Bereinigungsmutation: § 162 Abs. 2 PBG	15
Einkauf in Erschliessungsanlagen: § 173 Abs. 2 PBG	15
Natur- und Heimatschutz: § 208 Abs. 2 PBG	15
Gemeinschaftswerk: § 223 und 224 PBG.....	15
Nebenstimmungen zu baurechtlichen Entscheid: § 321 Abs. 2 PBG.....	15
Gesamtrichtpläne: § 346 PBG.....	15
Wohnbauförderung: § 5 WBFG i.V.m. § 10 WBFV (siehe auch unter Ziff. III. B).....	15
Leitungen in der Güterzusammenlegung § 93 LG	16
Einkauf in einen Flurweg: § 111 LG	16
Erhaltung des Werkes mit öffentlichen Mittel: § 155 LG	16
Prekaristisches Verhältnis: Art. 28 kant. GBV Zürich	16
Weitere Anmerkungen.....	16
V. Die Kollision von Anmerkungstatbeständen	16
VI. Die Sicherung beschränkter dinglicher Rechte durch öffentlich-rechtliche Anmerkungen	17
VII. Besondere Anweisung im Falle der Anmerkung der Sperrung von Vermögenswerten im Zusammenhang mit bestimmten Ländern	20
VIII. Schlussbemerkung.....	20

I. Die Wirkung der Anmerkung

Gemäss Lehre und Rechtsprechung kommt der Anmerkung eine deklaratorische Wirkung zu. Die Wortwahl von Art. 125 GBV spricht von der Eintragung einer Anmerkung. Dies darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich hier nicht um einen eigentlichen Eintragungstatbestand handelt, welcher ein (beschränkt/es) dingliches Recht begründet, d.h. konstitutive Wirkung hat. Vielmehr verweist die Anmerkung lediglich auf einen Tatbestand ausserhalb des Grundbuches, welcher sich direkt auf das entsprechende Grundstück auswirkt. Die Anmerkung bewirkt (in den meisten Fällen) die Fiktion der Kenntnis des Eintrags.¹ Die eigentliche Wirkung ergibt sich nicht aus der Anmerkung, sondern aus jenem Rechtsgrund, auf welchen die Anmerkung hinweist.

II. Anmerkungstatbestände

Die Anmerkungstatbestände ergeben sich einerseits aus Bundes-, andererseits aus dem kantonalen Recht. So fordert das Bundesrecht die Kantone auf (Art. 129 Abs. 3 und 4 GBV), eine Liste der einzelnen Anmerkungstatbestände der kantonalen Gesetzgebung zu erstellen und dem EGBA einzureichen. Diese föderalistische Freiheit ergibt sich auch aus Art. 702 ZGB. Damit lässt das Bundesrecht eine grosse Autonomie der Kantone zu. Dies gemäss einhelliger Lehre nur im Bereich der öffentlich-rechtlichen Tatbestände und nicht im Bereich des Privatrechts.

III. Anmerkungstatbestände mit unmittelbarer Auswirkung für den Grundbuchverwalter

Nicht die Anmerkung als solches, sondern die dahinterstehende Verfügung bzw. Rechtslage, verlangt vom Grundbuchverwalter unter bestimmten Umständen, bei seinen Handlungen Rücksicht zu nehmen, d.h. eine Handlung zu unterlassen oder eben gerade eine solche vorzunehmen und sei es nur eine Anzeige zu erlassen.

A. Bundesrechtliche Bestimmungen

Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen: Art. 55 GBV / Art. 178 und 395a ZGB / Art. 176 SchKG / Art. 30e BVG

Vorab zu nennen sind die bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen (Art. 55 GBV). Sie wirken ab dem Entscheid auch schon vor der eigentlichen Anmerkung im Grundbuch.² Den Grundbuchverwalter tangieren sie damit ab der Kenntnisnahme. Dazu ist insbesondere zu bemerken, dass gemäss Art. 48 GBV die Anmeldung solcher Anmerkungen formlos erfolgen kann und ausnahmsweise nicht die Schriftform verlangt wird (Zustellung per Mail oder Fax möglich). Darunter finden wir die Konkursöffnung (Art. 176 SchKG), die Nachlassstundung /-verfahren (Art. 296, 319 und 345 SchKG), Sicherungszwecke in der Ehe bzw. Partnerschaft (Art. 178 ZGB),

¹ HÜRLIMANN-KAUP BETTINA /SCHMID JÖRG, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich 2022, N 459.

² STAIBLE DOMINIC/VOGT BEAT, Grundbuchsperrern, in: ZBGR 98/2017, S. 213 ff.

Rückzahlungsaufgaben für vorbezogene Pensionskassengelder (Art. 30e BVG) sowie das Verbot der Erwachsenenschutzbehörde über ein Grundstück zu verfügen (Art. 445 Abs. 1 ZGB). In allen diesen Belangen darf der Grundbuchverwalter Verfügungen des Eigentümers nicht ohne weiteres zur Eintragung bringen und muss zuerst die notwendigen Zustimmungen einholen. Ergehen diese nicht, so muss er die Handlung unterlassen bzw. eine Anmeldung abweisen.

Diese Verfügungsbeschränkungen sind nicht zu verwechseln mit denjenigen gemäss Art. 960 ZGB, welche vorgemerkt werden und sich auf die Handlungen des Grundbuchverwalters nicht direkt auswirken, da spätere Eintragungen noch möglich bleiben. Sichern letztere durch die Vormerkung den Zustand des Grundbuches in einem bestimmten Zeitpunkt und stellen damit alle nachfolgend eingetragenen Rechte unter den Vorbehalt der Wirkung des vorgemerkten Anspruchs, so bewirken die angemerkten Tatbestände ein Verbot der Verfügung des Eigentümers, ohne Zustimmung der aus der Anmerkung gesicherten Person, wirken also faktisch gleich wie eine Sperre.

Grundbuchsperre: Art. 56 GBV / Art. 266 Abs. 3 StPO / Art. 262 Lit. c ZPO / Art. 23, 27 BewG

Weitere Tatbestände, welche Handlungen des Grundeigentümers verhindern, sind die Tatbestände der Grundbuchsperren (Art. 56 GBV) gemäss Bundesrecht und kantonalem Recht. Hier hat der Grundbuchverwalter von Amtes wegen Handlungen zu unterlassen, welche der Eigentümer initiieren will. Verfügungen Dritter (Gerichte, Zwangsvollstreckungsbehörden, etc.) bleiben weithin möglich, da nur der Eigentümer in seiner Verfügung eingeschränkt ist. Die Lehre vertritt unterschiedliche Meinungen, so sehen die einen, dass der Verwalter die Verfügung gar nicht anzunehmen hat, andere tendieren auf eine Aufnahme in das Tagebuch und die formelle Abweisung derselben.³ Im Sinne einer guten Transparenz der Amtshandlungen spricht einiges für die Aufnahme ins Tagebuch. Unter dem Gesichtspunkt, dass der Grundbuchverwalter Anträge des Eigentümers gar nicht zu prüfen hat, ist letztlich der Nichtanhandnahme der Anmeldung der Vorrang zu geben.

Bäuerliches Bodenrecht: Art. 57 GBV / Art. 798a ZGB / Art. 104 LwG / Art. 72, 76, 86 BGG

Art. 57 GBV weist den Grundbuchverwalter darauf hin, zu prüfen, ob er bei Verfügungen über das Grundstück die Bestimmungen des BGG (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht) zu beachten habe. Er kann sich nicht darauf verlassen, dass dies nur bei den Grundstücken mit dieser Anmerkung der Fall ist. Vielmehr sollen gemäss Art. 86 BGG nur die atypischen Fälle durch die Anmerkung geklärt werden, d.h. dem Gesetz unterstellte Grundstücke in der Bauzone oder dem Gesetz nicht unterstellte in der Landwirtschaftszone. Der Verwalter hat von Amtes wegen bei allen typischen Anwendungsfällen das BGG zu beachten.

Aus dem Art. 72 BGG ergeben die konkreten Pflichten des Grundbuchverwalters der Bewilligungsbehörde eine Anzeige zuzustellen, wenn ein nicht bewilligtes Geschäft schon eingetragen wurde (verspätete Kenntnis des Mangels). Ferner muss

³ STABLE DOMINIC/VOGT BEAT, Grundbuchsperren, in: ZBGR 98/2017, S. 213 ff.

der Grundbuchverwalter auf Anfrage hin die Landwirtschaftsbehörde darüber unterrichten, ob eine Berichtigung gutgläubig erworbene Rechte Dritter verletzen würde.

Im Landwirtschaftsgesetz (LwG) findet sich nur noch ein Anmerkungstatbestand (Art. 104 LwG). Dieser beinhaltet gleich fünf Unterteilungen (Zweckentfremdungsverbot, Rückerstattungspflicht, Zerstückelungsverbot, Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht). Das Zerstückelungsverbot bezieht sich auf neue Grenzziehungen und tangiert damit den Grundbuchverwalter im Bereich des Vollzugs von Nachführungstabellen.

Landesgrenze: Art. 60 GBV / Art. 969 ZGB

Bei Art. 60 GBV findet sich der vormalige Inhalt von Art. 80a aGBV, d.h. die Anmerkung der Änderung der Landesgrenze. Leider fehlt ein Hinweis auf die eigentliche Funktion der Anmerkung.⁴ Die heutige Lehre geht davon aus, dass Abs. 2 derart auszulegen ist, dass der Grundbuchverwalter i.S. von Art. 969 ZGB eine Anzeige erlassen muss, damit der Grundeigentümer und der Grundpfandgläubiger Kenntnis erhalten.⁵ Ein Dritter wird durch die Anmerkung auf die Tatsache aufmerksam gemacht, dass sich die Grenze aufgrund geologischer Ereignisse verändert haben könnte, d.h. kein Verlass auf die derzeitige Grenzziehung ist, da die Grundstücksgrenzen gemäss Art. 17 Abs. 1 LVV den Landesgrenzen zu folgen haben. Dabei werden die Liegenschaftsgrenzen automatisch, ohne Eintrag im Vermessungswerk geändert.⁶ Der Verweis im Verordnungswortlaut auf Art. 42 Abs. 1 VAV betrifft nur die Bestimmung der zuständigen Vermessungsbehörde.

Privatrechtliche Vertretungsverhältnisse: Art. 65 GBV / Art. 395 Abs. 4 und 962a ZGB

Bei den Vertretungshinweisen gemäss Art. 962a ZGB wird der Grundbuchverwalter insofern tangiert, als dass er Kenntnis vom offiziellen Vertreter erhält. Dies führt dazu, dass er sorgsam zu prüfen hat, wer zu welchen Handlungen noch fähig ist, bzw. wer eben gerade nicht mehr verfügen kann (Art. 395a Abs. 4 ZGB⁷). Auch trifft den Grundbuchverwalter daraus die Pflicht, den richtigen Vertreter von Amtshandlungen in Kenntnis zu setzen. So z.Bsp. bei der Erbenvertretung und der Erbschaftsverwaltung, welche erbrechtlichen Massnahmen dem Beauftragten die Verwaltung ermöglichen, aber nicht die Teilung. Diese verbleibt bei den Erben, welche sich darüber einigen können und diese auch zur Eintragung anmelden könnten, sofern der Erbgang vorgängig eingetragen wurde (Art. 65 Lit. a GBV). Bei der amtlichen Liquidation ist der Beauftragte hingegen ermächtigt, einen Verkauf durchzuführen und dies entgegen Art. 65 Lit. a GBV ohne Erbescheinigung, da diese mangels Annahme durch die Erben noch gar nicht existent sein kann. Auch hier könnten die

⁴ SCHMID JÜRIG, Ungereimtes in Art. 949a ZGB und in der Änderung 1994 in der eidg. Grundbuchverordnung, in: ZBGR 76/1995, S. 261 ff.

⁵ FASEL URS, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV), 2. Aufl., Basel 2013, Art. 60 N 5.

⁶ HUSER MEINRAD, Darstellung von Grenzen zur Sicherung dinglicher Rechte, in: ZBGR 94/2013, S. 238 ff.

⁷ Art. 395 Abs. 4 ZGB wird aber in einem noch zu bestimmenden Zeitpunkt durch das Inkrafttreten des BG vom 16.12.2016 über die Änderung des ZGB (Mitteilung von Erwachsenenschutzaufgaben) aufgehoben und durch Art. 449c Abs. 1 Ziff. 5 ZGB ersetzt.

Erben durch die Annahme die Liquidation beenden und in der Folge über das Grundstück selbst verfügen.

Mangelhafte Anträge und Aussetzen des Eintragungsverfahrens: Art. 87 und 88 GBV

In Verbindung mit Art. 966 Abs. 2 ZGB ermöglicht Art. 87 Abs. 2 GBV durch eine vorläufige Eintragung einen schwebenden Zustand zu sichern. Dies festgehalten ist zu prüfen, welche Wirkung der Einschreibung im Tagebuch bzw. den Anmerkungstatbeständen gemäss Art. 87 Abs. 4 und Art. 88 Abs. 4 GBV zukommt.

Die Fristansetzung zur Ergänzung von Belegen (Art. 87 Abs. 1 und 2 GBV) gibt dem Grundbuchverwalter die Möglichkeit, von einer Abweisung abzusehen. Art. 87 Abs. 4 sieht die Eintragung im Tagebuch und je nach kantonaler Bestimmung die Anmerkung dieses Tatbestandes vor, wenn gegen eine Abweisungsverfügung die Beschwerde ergriffen wird.

Art. 88 Abs. 4 GBV thematisiert diese Varianten bei der Aussetzung des Eintragungsverfahrens, was bei fehlender Bewilligung i.S. des Bewilligungsgesetzes (Art. 18 BewG) oder bäuerlichen Bodenrechts (Art. 81 Abs. 3 und 4 BGG) der Fall ist.

Durch die Anmerkung soll in allen Fällen darauf hingewiesen werden, dass bei diesem Grundstück eine Veränderung hängig ist, welche nach Ergänzung der Belege bzw. deren Klärung erfolgt. Auf welchen Zeitpunkt hin diese wirkt ist zu prüfen:

FASEL bedauert die kantonale Option der Anmerkung bei Art. 87 Abs. 4 GBV, da damit einmal mehr föderalistische Elemente Unklarheit schaffen.⁸

Wird der Beschwerde im Verfahren nach Art. 87 Abs. 4 GBV Recht gegeben, so erfolgt der ursprünglich abgewiesene Tatbestand rückwirkend auf das Datum seiner Aufnahme in das Tagebuch.⁹ Die zwischenzeitlich eingetragenen Rechte werden dem angemeldeten Recht jedoch vorgehen.¹⁰ Auf die gleiche Problematik weist auch BRÜCKNER¹¹ in Bezug auf die Abweisung wegen fehlender Belege (Art. 87 Abs. 2 GBV) hin. Er hält dafür, dass auch verbesserbare Fehler im gleichen Sinne behandelt werden sollten, ja geradezu müssen, damit den Anmeldenden nicht das Risiko trifft, seinen durch das Datum gesicherten Rang zu verlieren. KOLLER¹² hält dafür, dass dies nur möglich ist, wenn die sofortige Abweisung zu einem übertriebenen Formalismus führen würde. ARNET/SCHMID¹³ sehen sogar 5 Tage als ausreichende Frist für die Beibringung der fehlenden Belege, da ansonsten die Phase der Rechtsunsicherheit zu gross ist. Nach diesen Ausführungen obliegt es mangels klarer Rechtsprechung mehr oder weniger dem Grundbuchverwalter ob er abweist, oder Frist (und wie lange) setzt.

⁸ FASEL URS, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV), 2. Aufl., Basel 2013, Art. 60 N 23.

⁹ FASEL URS, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV), 2. Aufl., Basel 2013, Art. 60 N 20.

¹⁰ ZBGR 4/1923, S. 154 ff.

¹¹ BRÜCKNER CHRISTIAN, Eintrag von Grundbuch- und Handelsregistergeschäften trotz fehlerhafter Belege, in: BN (Der bernische Notar), 3/2012, S. 357 ff.

¹² KOLLER ALFRED, Der Grundstückkauf, § 4 Erfüllung des Grundstückkaufvertrags und deren Sicherung, insbesondere in sachenrechtlicher Hinsicht, 3. Auflage, Bern 2017, N 35.

¹³ ARNET RUTH/SCHMID JÜRIG, Kommentierung des Art. 966 ZGB in: BSK ZGB II, 7. Aufl., Basel 2023, N 19.

Im Falle der Fristansetzung erhält der Anmeldende die Möglichkeit sein Datum durch eine vorläufige Eintragung (Art. 966 Abs. 2 i.V.m. 961 ZGB) zu sichern. Ist der Eigentümer einverstanden, so mag dies zeitnah möglich sein. Es ist zu hinterfragen, wenn eine gerichtliche Durchsetzung erfolgen soll, da dann dieses Vorgehen wohl mehr Zeit in Anspruch nimmt, als die Beibringung der Mängelbehebung selbst, dies auch wenn die vorläufige Eintragung nur die Glaubhaftmachung verlangt und in einer superprovisorischen Verfügung erfolgen kann.

Im Falle der Abweisung mit Beschwerde steht dem Anmeldenden die Sicherungsmöglichkeit nach Art. 961 ZGB nicht zur Verfügung und er verliert im Rückschluss der Ausführungen von BRÜCKNER seinen Datumsschutz.

Die Regelungen widersprechen sich in vielerlei Hinsicht. Sieht man einerseits Art. 961 ZGB dank seiner Publizitätswirkung für die Rangsicherung vor (dies mit Ausnahme der Anmerkungen¹⁴ für welche keine vorläufige Eintragung möglich ist), so spricht man andererseits gleichwohl davon, dass die definitive Eintragung bei Gutheissung der Beschwerde rückwirkend erfolgt, was eine Rangsicherung implizieren würde. Gerade bei Art. 88 Abs. 4 GBV scheint gemäss Lehre klar zu sein, dass der Eintrag sistiert wird, d.h. aufgeschoben bleibt, um dann unter dem Tagebuchdatum zu greifen.

Bei der Eintragung in das Tagebuch wird der Tatbestand nicht publik, kann also Dritten nicht entgegengehalten werden, da er erst mit der Eintragung im Hauptbuch (Art. 972 Abs. 1 ZGB) entsteht, wobei der Eintrag im Tagebuch diese Wirkung noch nicht zeigt. Es bleibt dem Grundbuchverwalter folglich untersagt, künftige Geschäfte abzulehnen, er muss diese letztlich in der Reihenfolge der Anmeldung buchen. Folglich müsste er sämtliche nach der Einschreibung der Abweisungsverfügung im Tagebuch eingehenden Geschäfte zur Eintragung aussetzen, d.h. entweder die zehntägige Frist abwarten, bzw. wenn Beschwerde erhoben wird, den Ausgang derselben abwarten. Erst dann könnte er eintragen oder abweisen, was ihm mangels Vollzug im Grundbuch noch möglich wäre. Damit würde das Grundbuch dieses Grundstückes faktisch für Eintragungen gesperrt, allerdings nicht für die Verfügungen. Wir hätten die Wirkung einer Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 ZGB. Sollte die damals bundesrechtlich festgehaltene Anmerkung gemäss Art. 24a aGBV doch die Wirkung einer Verfügungsbeschränkung des Bundesrechts beinhalten?

Diese Fragen wurden auch schon unter der alten Grundbuchverordnung erörtert. MÜLLER und SCHMID betrachteten die Frage im Rahmen der EDV-Grundbuchführung¹⁵ und sahen das Problem gelöst, da die Verbindung von Tagebuch und Grundbuch näher geworden sei. PIOTET¹⁶ sah die Anwendung von Art. 24 und 24a aGBV als schwierig, da der Tagebucheintrag schon seine Wirkung zeigen soll. Er plädierte damals dafür, dass wenigstens die Kantone ein Recht zur Anmerkung erhalten, was umgesetzt wurde.

¹⁴ ARNET RUTH/SCHMID JÜRIG, Kommentierung des Art. 966 ZGB in: BSK ZGB II, 7. Aufl., Basel 2023, N 16.

¹⁵ MÜLLER MANUEL/SCHMID CHRISTINA, Aspekte der EDV-Grundbuchführung, in: ZBGR 79/1998, S. 145 ff.

¹⁶ PIOTET DENIS, Le registre foncier fédéral dans vint-six cantons, in: ZBGR 79/1998 S. 394 ff.

In der Summe aller Erkenntnisse kommt man zum Schluss, dass die heutige Regelung gemäss Art. 87 Abs. 4 und Art. 88 Abs. 4 unzulänglich ist und viele Fragen offenlässt. Da gemäss mehrheitlicher Lehre der Kanton keine Anmerkungstatbestände für privatrechtliche Fragen erlassen kann, ist er kaum befugt einen kantonalen Verfügungsbeschränkungstatbestand zu schaffen. Insofern kann der kantonalen Anmerkung (so es eine gibt) diese Wirkung nicht zuerkannt werden. Eine Sperre i.S. von Art. 56 Abs. 1 lit. d GBV kommt nicht in Frage, da die Beschwerde nach Bundesrecht und nicht nach kantonalem Recht erfolgt. Eine Einordnung in Art. 129 GBV scheitert an der abschliessenden Aufzählung, welche für die Sperre nach Enteignungsrecht und im Quartierplan ausreicht.

Letztlich kann nur darauf geschlossen werden, dass schon 1923 weitsichtig die richtige Lösung getroffen wurde und hier tatsächlich ein systemwidriger Tatbestand vorhanden ist, welcher einen Eintrag rückwirkend auf den Tagebucheintrag entstehen lässt, dieses Recht im Range der dinglichen Sicherheit aber nicht schützt und auch keine Verfügungen in der Folge dieses hängigen Eintrages durch den Erwerber zulässt.¹⁷ Den Grundbuchverwalter können aus einem aufgrund einer Beschwerde hängigen Tagebucheintrag keine Pflichten oder Auflagen treffen. Vielmehr müsste der Anmeldende bei Gutheissung seiner Beschwerde auf der Grundlage einer Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) versuchen, sein ursprüngliches Recht durchzusetzen. Immerhin dürfte die Anmerkung dazu führen, dass ihm dies gelingen könnte, da der gute Glaube des Erwerbenden wohl zerstört wurde. Insofern fragt es sich, wieso der Gesetzgeber die noch in Art. 24a aGBV vorgesehene Anmerkung nicht mehr auf Bundesebene übernahm.

Subjektiv-dingliche Verknüpfung: Art. 95 GBV / Art. 655a Abs. 1 ZGB

Gemäss Art. 95 Abs. 5 GBV wird durch die Anmerkung die Verknüpfung unselbständigen Eigentums publik gemacht (meist bei subjektiv-dinglich verbundenen Miteigentumsanteilen). Der Grundbuchverwalter hat diese rechtliche Schicksalsgemeinschaft künftig zu berücksichtigen, da die Verpfändung bei den unselbstständigen Miteigentumsanteilen nicht mehr losgelöst vom beherrschenden Grundstück erfolgen kann (Art. 655a Abs. 1 ZGB).

Verpfändung von Miteigentumsanteilen: Art. 116 GBV / Art. 648 ZGB

Ähnlich wirkt die Anmerkung, dass Mit- bzw. Stockwerkanteile verpfändet sind, was die Verpfändung der in Miteigentum aufgeteilten Liegenschaft im ranglichen Nachgang ausschliesst und den Grundbuchverwalter daran hindert, einen solchen Eintrag zuzulassen.

Fehlerhafter Eintrag: Art. 142 GBV (siehe auch unter Ziff. IV)

Findet sich ein fehlerhafter Eintrag, welchen der Grundbuchverwalter nicht von Amtes wegen berichtigen kann (Art. 977 ZGB), so hat er dies mit einer Anmerkung (Anmeldung von Amtes wegen) anzuzeigen.

¹⁷ ZBGR 4/1923, S. 154 ff.

Werkbeginn: Art. 841 Abs. 3 ZGB

Diese Gesetzesbestimmung über die Anmerkung des Beginns eines Werkes verbietet es dem Grundbuchverwalter, als Wertpapier ausgestaltete Grundpfandrechte auf dem Grundstück einzutragen. Dies zur Sicherung der Bauhandwerker durch einen den Schuldbrief gutgläubig erwerbenden Dritten.

Zugehör: Art. 946 Abs. 2 ZGB

Die angemerkte Zugehör kann nur gelöscht werden, wenn die daraus Berechtigten Ihre Zustimmung erteilen, worüber der Grundbuchverwalter zu wachen hat. Die Anmerkung von Zugehör greift nur, wenn gewillkürt Fahrnisobjekte als Zugehör gewidmet werden. Die Zugehör gemäss Ortsgebrauch (EGzZGB) besteht von Gesetzes wegen.

Enteignungsverfahren: Art. 43 EntG

Auch der Tatbestand der angemerkten Teilnahme des Grundstückes an einem Enteignungsverfahren hindert Verfügungen ohne Zustimmung der Expropriationsbehörde, was der Grundbuchverwalter zu beachten hat.

Nutzungsbeschränkung Zweitwohnungen: Art. 3 und 9 Abs. 4 ZWV

Die Anmerkung dient dem Hinweis auf die Nutzungsbeschränkungen der Zweitwohnungen gemäss Art. 7, 8 und 11 ZWG. Gemäss Art. 14 ZWG wird auf die Sistierung einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG hingewiesen. Das Grundbuchamt trifft daraus eine Meldepflicht i.S. von Art. 16 Abs. 2 ZWG.

B. Kantonalrechtliche Bestimmungen (anhand von Beispielen des Kantons Zürich)

Verbesserungsmassnahmen in der Landwirtschaft: § 50 LG (i.V.m. § 33 kant. Waldgesetz)

Der Grundbuchverwalter hat eine Anzeigepflicht bei allen Handänderungen im Einzugsbereich der Massnahmen für die gemeinschaftliche Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen (boden- und betriebsverbessernde Massnahmen). Obwohl gemäss Abs. 2 Änderungen der Zustimmung bedürfen, verhindert das Handänderungen gemäss Abs. 3 nicht. Das Geschäft kann vollzogen werden, ist jedoch zur Anzeige zu bringen (KS 350 vom 19.11.1969 Stand 01.01.2014, Ziff. 13 Kt. Zürich).

Güterzusammenlegung: § 96 LG

Während einer Güterzusammenlegung sind Handänderungen, die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Begründung von Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten nur mit Bewilligung möglich. Diese Auflage ist anzumerken, womit alle Beteiligten, so auch der Grundbuchverwalter auf diese Sperre hingewiesen werden. Es zeigen sich die gleichen Wirkungen wie bei der Enteignung oder beim Quartierplanbann.

Veräusserungsverbot bei Subvention § 147 und 148 LG

§ 147 LG Zürich beinhaltet ein Veräusserungsverbot. § 148 LG sieht eine Bewilligung zur Veräusserung vor, wenn mit öffentlichen Mitteln Wohn- und Ökonomiegebäude erstellt oder verbessert wurden. Liegt diese nicht vor, ist die Anmeldung abzuweisen (siehe auch § 50 Abs. 4 LG i.S. Anzeigepflicht).

Verbindung einer Konzession § 49 WWG

Gemäss Abs. 2 Lit. a kann die subjektiv-dingliche Verbindung einer Konzession oder Bewilligung angemerkt werden. In diesen Fällen trifft den Grundbuchverwalter auch wieder eine Anzeigepflicht an die Baudirektion.

Vorkaufsrecht in der Freihaltezone: § 64 PBG

Dieser Paragraph statuiert das Vorkaufsrecht der Gemeinde oder des Kantons an in der Freihaltezone und Erholungszone stehenden Grundstücken. Der Grundbuchverwalter wird verpflichtet (KS 350 vom 19.11.1969 Stand 01.01.2014, Ziff. 7 Kt. Zürich) die Vorkaufsberechtigten von einem solchen Vorkaufsfall zu unterrichten, sofern der Anspruch angemerkt ist. Es obliegt damit der öffentlichen Hand ihr Interesse durch eine Anmerkung geltend zu machen. Ansonsten können sie sich nicht darauf verlassen, dass sie vom Vorkaufsfall Kenntnis erhalten. Die Pflicht des Grundbuchverwalters wird erst durch die Anmerkung begründet.

Vorkaufsrecht des Werksträgers: § 118 PBG

Auch der Werksträger hat ein Vorkaufsrecht, was eine Anzeigepflicht des Grundbuchverwalters bei einer Handänderung auslöst (siehe auch unter § 64 PBG).

Quartierplanbann: § 150 PBG

Der Quartierplanbann verhindert Handlungen ohne Zustimmung des Gemeinderates, was der Grundbuchverwalter zu beachten hat.

Privatrechtliche geordnete Zugänge: § 237 Abs. 4 PBG

s. Bemerkungen unter Ziff. VI.

Sicherung Darlehen Wohnbauförderung: § 4 WBFG i.V.m. § 10 WBFV

Werden im Sinne der Wohnbauförderung Darlehen gewährt, so sind diese durch eine Grundpfandverschreibung zu sichern, was der Grundbuchverwalter zu beachten hat. Er darf zu diesem Sicherungszweck keine Schuldbriefe zulassen.

Wohnbauförderung: § 5 WBFG i.V.m. § 10 WBFV (siehe auch unter Ziff. IV. B)

Die Wohnbauförderungsverordnung sieht in § 10 verschiedene Anmerkungstatbestände vor. Ziff. 5 + 6 richten sich an den Grundbuchverwalter. Einerseits dürfen pfandrechtliche Belastungen nur mit Zustimmung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit erfolgen, andererseits muss der Grundbuchverwalter einen Vorkaufsfall anzeigen (siehe auch Anzeigepflicht gemäss § 10 WBFV Ziff. 6).

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen alten Rechts: § 61 und 63 aWBFV

Gemäss Kreisschreiben 370 (Kt. Zürich) behalten auch die aus dem alten Gesetz bzw. der Verordnung bestehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ihre Gültigkeit. Sie sichern die nämlichen Rechte wie vorgenannt unter § 4 und 5 WBFV.

IV. Anmerkungstatbestände ohne unmittelbare Auswirkungen für den Grundbuchverwalter

Andere Bestimmungen dienen nur der erwähnten Fiktion der Kenntnis und bewirken keine Einschränkungen oder Pflichten in den Handlungen des Grundbuchverwalters.

A. Bundesrechtliche Bestimmungen

Vorpachtrecht: Art. 5 LPG

Durch die Anmerkung des Vorpachtrechts können die Nachkommen ihr Recht (so weit vom Kanton vorgesehen) gegenüber Dritten entgegenhalten.

Grenz- und Vermessungszeichen: Art. 21 Abs. 2 GeoIG

Durch eine Anmerkung wird auf die vorhandenen Grenz- und Vermessungszeichen hingewiesen. Dies vermag dem Grundeigentümer in Erinnerung zu rufen, dass er solche Zeichen nicht verrücken darf (Art. 256/7 StGB). Dem Grundbuchverwalter entstehen daraus keine Auflagen.

Dauernde Bodenverschiebung: Art. 54 Abs. 2 GBV / Art. 660a und 660 b ZGB

Die Anmerkung der dauernden Bodenverschiebung dient der Rechtssicherheit. "Der Grundeigentümer, der ein Grundstück in einem Gebiet mit dauernder Bodenverschiebung besitzt, ist damit konfrontiert, dass sich seine Parzelle mit der Rutschung verschiebt, während sich die Grenzen auf dem Grundbuchplan nicht ändern. Das könnte für ihn ernsthafte finanzielle und rechtliche Folgen haben, weil bei Widersprüchen zwischen dem bestehenden Grundbuchplan und den Abgrenzungen auf dem Feld gemäss Art. 668 ZGB die Richtigkeit des Grundbuchplanes angenommen wird."¹⁸

Nutzungs- und Verwaltungsordnung: Art. 54 GBV / Art. 649a und 712g ZGB

Die Anmerkung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung bzw. diejenige eines Stockwerkeigentümerreglements dient nur der Information der Miteigentümer bzw. Stockwerkeigentümer. Am Rande kann sie für den Grundbuchverwalter wichtig sein, wenn es darum geht, die notwendigen Quoten für Änderungen zu prüfen.

¹⁸ Empfehlungen Behandlungen von dauernden Bodenverschiebungen in der Amtlichen Vermessung, Konferenz der kantonalen Vermessungsämter vom 28.04.2004.

Trust etc.: Art. 58, 59 und 61 und 128 GBV / Art. 93 Abs. 2 EntG / Art. 696 Abs. 2 ZGB

Die Tatbestände gemäss Art. 58 i.V.m. Art. 128 GBV (Trust) und 59 i.V.m. Art. 93 Abs. 3 EntG (Enteignungsentschädigung bei Nachbarrechten / BBL 2007 5283, 5344), und 61 i.V.m. Art. 696 Abs. 2 ZGB (Gesetzliche Wegrechte) führen nicht zu einer Einschränkung der Handlungen des Grundbuchverwalters.

All diesen Bestimmungen kommt nur ein hinweisender Charakter zu.

So bei Art. 58 GBV ein Hinweis auf die spezielle Eigentumsform gemäss dem Übereinkommen über das auf Trusts anzuwendende Recht und über ihre Anerkennung (AS 2007 2855) und die Bestimmungen gemäss Art. 67 GBV. Ferner auf Art. 149d Abs. 3 IPRG, welcher festhält, dass ohne Anmerkung das Trustverhältnis gutgläubigen Dritten gegenüber unwirksam ist.

Bei Art. 59 GBV darauf, "dass die einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer unter diesem Titel ausgerichtete Entschädigung auch die entsprechenden Ansprüche der Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger abdeckt und mithin die einmal zugesprochene Enteignungsentschädigung den damit abgegoltenen Schaden durch Wertverlust eines Grundstücks abschliessend ausgleicht".¹⁹

StwE Begründung vor Erstellung: Art. 69 GBV

Diese Bestimmung weist auf die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes hin, was Dritte darauf hinweist, dass die Pläne nicht zwingend mit dem tatsächlichen Bau übereinstimmen müssen. Dies ist vor allem beim Kauf nach Plan wichtig. Der Grundbuchverwalter wird dadurch in seinem Handeln nicht eingeschränkt. Die Pflicht zur Einreichung von Plänen gemäss Abs. 3 liegt bei den Stockwerkeigentümern, jedoch kann der Grundbuchverwalter gemäss Art. 4 tätig werden, was in der Praxis leider selten geschieht und dazu führt, dass diese Anmerkungen bestehen bleiben, auch wenn der Bau längst abgeschlossen ist.

Projektmutationen: Art. 126 GBV

Auf Projektmutationen mit aufgeschobener Vermarktung findet diese Bestimmung Anwendung und weist einen Käufer darauf hin, dass durch die Endvermarktung noch Flächendifferenzen auftreten können. Den Grundbuchverwalter tangiert dies nicht. Der Notar tut allerdings gut daran bei einem Kaufvertrag festzulegen, ob ein Fixpreis vereinbart wird oder ob sich der Kaufpreis durch die Flächendifferenz in der Endvermarktung anpasst.

Fehlerhafter Eintrag: Art. 142 GBV

Findet sich ein fehlerhafter Eintrag, welchen der Grundbuchverwalter nicht von Amtes wegen berichtigen kann (Art. 977 ZGB), so weist die Anmerkung daraufhin, dass sich ein Dritter nicht auf diesen falschen Eintrag verlassen kann.

¹⁹ Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27.06.2007, BBl. 2007 5283 ff., S. 5344.

Wegrechte von bleibenden Bestand: Art. 696 ZGB i.V.m Art. 127 GBV

Wegrechte von bleibendem Bestand werden durch die Anmerkung publik gemacht. Der Eigentümer bzw. Dritte weiss dadurch, dass dieser Weg zur öffentlichen Nutzung frei steht.²⁰

Nutzungs- und Verwaltungsordnung bei Dienstbarkeit: Art. 740a Abs. 1 ZGB

Aus Art. 740a Abs. 1 ZGB ergibt sich neu die Möglichkeit, auch bei mehreren Dienstbarkeitsberechtigten auf dem Wege einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung eine Anmerkung vorzunehmen. Der Ausschluss der Aufhebung auf höchstens 30 Jahre wäre dagegen eine Vormerkung.²¹ Die Frage, ob sich eine Vereinbarung nach Art. 740a auch zwischen dem Berechtigten und Belasteten ergeben kann ist in der Lehre kontrovers.²² Gerade dort wo auch der Belastete selbst die Dienstbarkeitsanordnung nutzt, ist die Frage prüfenswert. In all diesen Fällen greift nur eine Regelung zwischen den privaten Parteien und es kann nicht das öffentlich-rechtliche Interesse auf diese Art gesichert werden.

Zugehör: Art. 946 Abs. 2 ZGB (siehe auch unter Ziff. III Lit. A)

Die angemerkte Zugehör wirkt sich auf die Totalsubstanz des Grundstückes aus (Teilung des rechtlichen Schicksals) und verlangt vom Grundbuchverwalter weder, dass er prüft, ob das Zugehör noch vorhanden ist, noch muss er den Käufer besonders darauf hinweisen. Dem beurkundeten Notar stünde dies hingegen gut an. Soll die Anmerkung gelöscht werden, so hat der Grundbuchverwalter die Zustimmungen der Berechtigten (insb. des Hypothekargläubigers) einzuholen.

B. Kantonalrechtliche Bestimmungen (anhand von Beispielen des Kantons Zürich)

Kaufrecht der Gemeinde: § 64 Abs. 2 Lit b PBG

Das Kaufrecht der Gemeinde ist anzumerken, damit es sich ein Dritter entgegenhalten lassen muss und nicht gutgläubig erwerben kann.

Bestand von Leitungen: § 105 Abs. 3 PBG

Hier findet sich die analoge Bestimmung wie in § 93 LG. Der Bestand von Leitungen wird angemerkt, damit die Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse dieser öffentlichen Aufgaben dienenden Leitungen geklärt sind.

²⁰ MEIER-HAYOZ ARTHUR, Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 3. Teilband: Grundeigentum II, Art. 680-701 ZGB, 3. Aufl., Bern 1975, N 2 und 10.

²¹ ARNET RUTH, Neuerungen bei den Dienstbarkeiten, in: Fellmann Walter/Schwarz Jörg (Hrsg.), Revision des Sachenrechts - ein erster Überblick für Eilige, Bern 2012, N 7 ff.

²² BGE 111 II 26, E. 5, S. 28 f.; SCHMID JÖRG, Dienstbarkeitsanlagen Fragen zu Art. 740a ZGB und darüber hinaus / I.-III., in: Dienstbarkeiten, Referate der Luzerner Weiterbildungsveranstaltung vom 13.09.2016, LBR - Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft 115/2017, S. 17 ff.

Bereinigungsmutation: § 162 Abs. 2 PBG

Im Sinne von § 150 PBG, d.h. im Rahmen der Enteignung kann auch angemerkt werden, dass der Grundeigentümer und Dritte unter dem Vorbehalt des Geldausgleichs das Ergebnis von Bereinigungsmutationen zu dulden haben.

Einkauf in Erschliessungsanlagen: § 173 Abs. 2 PBG

Die Nutzung von Erschliessungsanlagen sowie gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen steht den Eigentümer erst zu, wenn er sich eingekauft hat. Die Anmerkung verhindert, dass ein Dritter davon ausgehen kann, diese Nutzung stehe dem Grundstück schon offen.

Natur- und Heimatschutz: § 208 Abs. 2 PBG

Im Bereich des Natur- und Heimatschutzes können auf Verfügung beruhende rechtskräftige Anordnungen angemerkt werden, damit ein Dritter diese gegen sich gelten lassen muss.

Gemeinschaftswerk: § 223 und 224 PBG

Das Gemeinschaftswerk steht verschiedenen Berechtigten zur Verfügung und der Anspruch auf dessen Nutzung erfolgt durch die Gemeinde. Die Anmerkung bringt zum Ausdruck, dass der Eigentümer bzw. Dritte nicht in Anspruch nehmen kann, dieses Werk ausschliesslich zu benützen. Es ist damit ein öffentlich-rechtliches Benützungsrecht, welches nicht als Dienstbarkeit gesichert werden kann, da seine Rechtsgrundlage nur aus dem öffentlichen Recht ergeht.

Nebestimmungen zu baurechtlichen Entscheid: § 321 Abs. 2 PBG

Die Anmerkung von Nebestimmungen zu einem baurechtlichen Entscheid führt dazu, dass sich ein Dritter nicht auf den Bestand berufen kann, wenn inhaltliche oder formale Mängel am Bauvorhaben vorhanden sind, welche noch nicht beseitigt wurden.

Gesamtrichtpläne: § 346 PBG

Erstaunlicherweise finden wir in diesem Paragraph keinen Anmerkungstatbestand, wenngleich er doch Veränderungen und sonstige Vorkehren bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen nicht erlaubt. Ist dies auch nicht konsequent, so wirkt auch dieser Tatbestand ohne die Anmerkung.

Wohnbauförderung: § 5 WBFV i.V.m. § 10 WBFV (siehe auch unter Ziff. III. B)

Die Wohnbauförderungsverordnung sieht in § 10 verschiedene Anmerkungstatbestände vor. Ziff. 1 - 4 enthalten Auflagen, an welche sich der Eigentümer bzw. Dritte zu halten haben. Ziff. 5 und 6 hat auch der Grundbuchverwalter zu beachten, welcher eine Grundpfandbelastung nur mit Zustimmung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit eintragen darf und bei einem Vorkaufsfall die Direktion der Volkswirtschaft des Kantons Zürich und die Gemeinde zu informieren hat, wenn Kaufverträge über

subventionierte Grundstücke öffentlich beurkundet werden (KS 350 vom 19.11.1969 Stand 01.01.2014, Ziff. 9 Kt. Zürich).

Leitungen in der Güterzusammenlegung § 93 LG

Leitungen, welche im Rahmen der Güterzusammenlegung erstellt werden, sind anzumerken. Damit wird geklärt, dass diese im Rahmen des Gesamtverfahrens bestehen. Die Wirkung ist ähnlich derjenigen des Gemeinschaftswerks gemäss PBG.

Einkauf in einen Flurweg: § 111 LG

Eigentümer, welche sich in die Nutzung eines Flurweges einkaufen, haben durch eine Anmerkung ihre Berechtigung festzuhalten. Dies ist ein reiner Hinweis für Rechtsnachfolger, kann auch Auswirkungen auf die Unterhaltskosten haben.

Erhaltung des Werkes mit öffentlichen Mittel: § 155 LG

Für die Erhaltung der Werke sind öffentliche Mittel vorgesehen, welche zu einer Rückerstattungspflicht führen. Werden solche ausgerichtet, so dürfen bis Ablauf von 30 Jahren nach der Schlusszahlung keine Zweckentfremdungen vorgenommen werden. Die Anmerkung hat wieder eine rein hinweisende Wirkung.

Prekaristisches Verhältnis: Art. 28 kant. GBV Zürich

Gestattet der Grundeigentümer den Fortbestand eines tatsächlichen Zustandes auf Zusehen hin, durchbricht die Anmerkung des prekaristischen Verhältnisses den guten Glauben darauf, dass auf dingliches Recht geschlossen werden könnte. Somit verjähren gewisse Einsprachefristen nicht. Die Wirkung gilt nur gegenüber dem Dritten und löst keine Pflichten des Grundbuchverwalters aus.

Weitere Anmerkungen

Weitere Tatbestände können im Kanton Zürich der Aufstellung über die Anmerkungstatbestände entnommen werden (Verw. Komm. Nr. 1111 Kreisschreiben Nr. 351 Kt. Zürich mit seitherigen Änderungen) und es wird auf sie hier nicht näher eingegangen, da sie in der Praxis des Grundbuchverwalters selten eine Rolle spielen bzw. kaum mehr eine Bedeutung haben. So z.Bsp. Art. 45 SchLTzZGB (nicht mehr begründungsfähige Rechte aus altem Recht).

V. Die Kollision von Anmerkungstatbeständen

Selten kollidieren Anmerkungstatbestände und es gilt deren "Rangverhältnis" zu klären. So bei einer Beschlagnahme der Staatsanwaltschaft bei einem Grundstück, bei welchem bereits die Konkurseröffnung angemerkt wurde.²³ Hier hat der Grundbuchverwalter beiden Herren zu dienen und kann Handlungen nur vornehmen, nachdem beide Tatbestände entfallen oder ihm besondere Anweisungen eben dieser Behörden gegeben werden. Erst wenn das bessere Recht ausserhalb des Grundbuches festgelegt ist (Anspruchsstreit), kann sich der Verwalter auf eine Anweisung des besseren angemerkten Rechts berufen.

²³ STAIBLE DOMINIC/VOGT BEAT, Grundbuchsperrern, in: ZBGR 98/2017, S. 213 ff.

VI. Die Sicherung beschränkter dinglicher Rechte durch öffentlich-rechtliche Anmerkungen

Gemäss Art. 962 ZGB i.V.m. Art. 129 GBV können Anmerkungen nicht nur, sondern müssen (Anmerkungszwang) Auflagen öffentlich-rechtlicher Natur sichern. Es trifft gemäss Art. 962 Abs. 2 ZGB das Gemeinwesen und andere Träger auch die Aufgabe, die Löschungen zu veranlassen, wenn die Anmerkung nicht mehr notwendig ist. Leider wird dem nur bescheiden nachgelebt.

Art. 125 Abs. 2 GBV sieht vor, dass sich eine Anmerkung auf ein beschränktes dingliches Recht beziehen kann, in welchem Fall beim Eintrag dieses Rechts auf die Anmerkungen hingewiesen werden muss.²⁴ Die Abgrenzung von Anmerkungen zu Dienstbarkeiten ist seit jeher schwierig. Änderungen in der Gesetzgebung haben dazu geführt, dass Sicherungen, welche früher durch Dienstbarkeiten erfolgten, heute nur auf dem Wege der Anmerkung erfolgen (z.Bsp. Natur- und Heimatschutz, Art. 702 ZGB, Art. 13 Abs. 5 NHG) und die Dienstbarkeitskolonne entlasten.

Umstritten war lange, ob öffentlich-rechtliche Einschränkungen überhaupt privatrechtlich verändert bzw. gesichert werden dürfen. So wurden in der Vergangenheit Näherbaurechte nicht zur Eintragung zugelassen, wenn sie einem Bauvorhaben dienten, welches nach öffentlich-rechtlichen Normen bewilligt werden musste (anhängiges Baugesuch). Heute ist die Sicht liberaler und lässt solche Dienstbarkeiten mit dem Argument zu, dass sie auch für künftige Bauten (nicht nur für das derzeit im Bewilligungsverfahren enthaltene) das Recht sichern sollen. Art. 270 Abs. 3 PBG (Grenzabstände von Nachbargrundstücken, Andere Gebäude) verweist heute ausdrücklich auf die Möglichkeit einer nachbarrechtlichen Vereinbarung. Diese bedarf keiner besonderen Form. Versteht sich das Näherbaurecht nicht nur für die jetzt in Planung befindliche Baute, sondern auch für spätere, so sichert eine Grunddienstbarkeit dem anderen das Recht, sich später auf diese Näherbauzusage berufen zu können. Dies auch gegenüber allfälligen neuen Eigentümern der Nachbarparzelle. Das privatrechtliche Interesse ist damit gegeben und die Eintragung der Dienstbarkeit zuzulassen. Andere Abstände wie z.Bsp. Strassen-, Wald und Gewässerabstände wahren ausschliesslich öffentliche Interessen und können nicht im Rahmen der nachbarlichen Verfügungsmacht geregelt werden, d.h. sind auch nicht Inhalt einer Dienstbarkeit.²⁵ Ihr Bestand ergibt sich aus dem ÖREB-Kataster, da sie nicht einzelne Grundstücke, sondern ganze Gebiete tangieren.

Wie verhält es sich mit der Sicherung privatrechtlicher Vereinbarungen bzw. dinglicher Rechte durch das öffentliche Recht? § 237 Abs. 4 PBG sieht vor, dass privatrechtlich geordnete Zugänge ohne Zustimmung der örtlichen Behörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden dürfen. Dies ist ein Anmerkungsstatbestand des Kantons Zürich. Diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken. Ist diese Zufahrt nur durch eine Dienstbarkeit gewährleistet, so folgt daraus, dass die Anmerkung i.S. von Art. 125 Abs. 2 GBV dazu führt, dass die Dienstbarkeit nicht ohne Zustimmung der Baubehörde gelöscht werden kann. Der Anmerkung käme damit die Wirkung einer partiellen Sperrung des Grundbuches zu und sie müsste gleich wie die Sperre nach

²⁴ ROLAND PFÄFFLI, Teilrevision des Sachenrechts: Erste Erfahrungen, ZBGR 2012, 372 ff., 39

²⁵ CHRISTOPH FELDER, HEV 7 / 2005, Vom Bauen

Art. 56 GBV wirken. Dies nicht nur auf dem belasteten Grundstück, durch welchen Eintrag die Dienstbarkeit mit konstitutiver Wirkung entsteht, sondern auch auf dem berechtigten Grundstück, was die Löschungsmöglichkeit gemäss Art. 964 ZGB durchbricht.

In Anwendung von Art. 125 Abs. 2 i.V.m. 129 GBV Abs. 1 lit. g tendieren die Bauämter dazu auf dieser Grundlage nicht nur Zufahrtsrechte zu sichern. Mit dem gleichen Mechanismus sichern sie den dinglichen Bestand von Dienstbarkeiten aller Art. So werden nämliche Veränderungs- und Lösungsverbote für Spielplatz-Servitute ebenso angemerkt, wie auch solche für Pflicht- oder Besucherparkplatz-Dienstbarkeiten. Neuerdings wird sogar die Frage aufgeworfen, ob man auf diesem Wege gar Erschliessungspartellen (Zugang zum Hauptgrundstück verläuft über ein anderes Grundstück des nämlichen Eigentümers oder sogar im subjektiv-dinglichen Miteigentum mehrerer Nutzer) derart sicher kann. Da dies Mode macht ist zu prüfen, welche Auswirkungen sich daraus für den Grundbuchverwalter ergeben.

Es sei unbestritten, dass die Behörden im Rahmen der öffentlichen-rechtlichen Bestimmungen Anmerkungen verlangen können.

Da das Raumplanungsgesetz weitgehend objektbezogene Regelungen dem kantonalen Recht überlässt, ist Art. 129 Abs. 1 lit. g GBV derart zu verstehen, dass Auflagen aus öffentlichem kantonalen Recht, d.h. kantonaler Baugesetzgebung, angemerkt werden können. Dabei kann dies nicht eine Blankoerklärung für alle möglichen Tatbestände sein, sondern verweist auf die konkreten gemäss kantonalen Vorschriften möglichen Tatbestände, welche eine Anmerkung vorsehen. So gesehen versteht sich Abs. 4 als Präzisierung zu lit. a - h, welche nicht losgelöst davon betrachtet werden kann.

Damit dieser Anmerkung i.S. von Art. 125 Abs. 2 GBV die Wirkung zukommen könnte, dass der Grundbuchverwalter sie zu beachten hat, braucht es eine Gesetzesgrundlage auf die die Anmerkung verweist. Wie schon eingangs erwähnt, hat die Anmerkung nur deklaratorischen Charakter, kann also nicht aus sich selbst die Wirkung einer Sperrung herbeiführen. Vielmehr ist zu prüfen, ob das Gesetz eine solche Grundlage schafft.

Im Falle von § 237 Abs. 4 PBG ist dies gegeben, da ausdrücklich festgehalten ist, dass ohne Zustimmung der Baubehörde die Zugänge weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden dürfen. Finden sich solche Verbote auch bei anderen Auflagen? Prüfen wir dies am Beispiel des Zürcher Planungs- und Baugesetzes und der vorgenannten Anmerkungstatbestände gemäss §§ 64 Abs. 1 (Vorkaufsrecht), 64 Abs. 2 Lit. b (Kaufrecht), 105 Abs. 3 (Leitungsbaurecht), 150 Abs. 3 (Quartierplanbann), 162 Abs. 2 (Quartierplan-Geldschulden und -forderungen), 173 Abs. 2 (Einkauf bei gemeinschaftlichen Anlagen), 208 Abs. 2 (Schutzmassnahmen), 223 Abs. 2 und 224 Abs. 2 (Gemeinschaftswerk), wie schon erwähnt 237 Abs. 4 (Grenzabstände) und 321 Abs. 2 (Nebenbestimmungen zu Mängel am Bauvorhaben). Ausser bei § 237 PBG finden wir nur noch bei § 150 PBG das Verbot, weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorzunehmen. Bei allen anderen Tatbeständen fehlt ein solches Verbot. Es finden sich bei den Bestimmungen zu den Abstellplätzen Vorgaben betreffend die baulichen Anforderungen, es fehlt gleichwohl ein Hinweis darauf, dass dies nicht verändert werden dürfe. Gleiches gilt für Spielplätze (§ 248 PBG).

Bleibt folglich zu prüfen, wie Verstösse gegen solche Normen zu ahnden sind. Das Zürcher PBG statuiert in § 340 die Strafen und Zwangsanwendungen. Darunter fallen z.Bsp.

der Abbruch- und Beseitigungsbefehl. Ferner werden Massnahmen im Bereich von Bussen und sogar des Strafrechts (Verweis auf Art. 292 StGB) festgehalten. Damit mangelt es der Behörde, gegen Verletzungen in der Weise vorzugehen, dass der Zustand wiederhergestellt werden muss bzw. die Handlung des Eigentümers rückgängig gemacht werden kann. Bei tatsächlichen Veränderungen (Abbruch, etc.) liegt dies in der Natur der Sache, bei rechtlichen Veränderungen greift es gleichermassen. Dass dies Probleme aufwirft, kann verschiedentlich der Presse entnommen werden, wenn ein Eigentümer mutwillig und in voller Kenntnis seines Unrechts eine unter Schutz gestellte Baute beseitigt. Dies im Wissen darum, dass ihm letztlich daraus "nur" eine Busse auferlegt werden kann, bzw. allfällige strafrechtliche Massnahmen wohl nur in einem Urteil auf Bewährung enden.

Sieht das Gesetz nun also nicht explizit vor, dass Veränderungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur verboten sind, so mag dies m.E. auch keine Grundlage für eine faktische Sperrung des Grundbuches herbeizuführen. Es ist sogar zu hinterfragen, ob mangels eines solchen Verbotes überhaupt eine Anmerkung zulässig sein soll, wo das Gesetz gar keine Anmerkung vorsieht. Damit wären Anmerkungen zur Sicherung von via Dienstbarkeit geregelten Pflicht- oder Besucherparkplätzen oder Spielplätzen gar nicht zulässig.

Die Kognitionspflicht des Grundbuchverwalters erlaubt es ihm nicht, solche Anmerkungen abzuweisen. In materiell-rechtlicher Hinsicht hat der Grundbuchverwalter nur eine eingeschränkte Kognition.²⁶ Diese bezieht sich insbesondere auf die Prüfung, ob die Verfügung von der richtigen Behörde ausgegangen ist. Eine Abweisung ist nur möglich, wenn ein offensichtlicher Mangel vorliegt. Unter Berufung auf Art. 129 GBV steht es m.E. den Behörden frei, Anmerkungen aus den genannten Gründen zu verlangen. Eine Abweisung kann hier deshalb nicht greifen.

Muss der Grundbuchverwalter die Wirkung der Anmerkung in seinem Handeln berücksichtigen? Dies kann nur dort der Fall sein, wo der zugrundeliegende Rechtsgrund bzw. die Gesetzesgrundlage dies auch ausdrücklich vorsehen. Wie vorerwähnt ist dies im Bereich der vorgenannten Fälle (Ziff. III) der Fall. In allen anderen Fällen hat der Grundbuchverwalter keine Pflicht und auch nicht das Recht, Handlungen des Eigentümers zu verweigern. Vielmehr hätte die Baubehörde solche Zuwiderhandlungen i.S. von § 340 PBG zu ahnden, nachdem sie davon Kenntnis erhalten hat. Es rechtfertigt sich deshalb auch nicht, in diesen Fällen bei der Dienstbarkeit eine Bemerkung auf die Anmerkung aufzunehmen, da dieser keinerlei Wirkung zukommt. Es sei letztlich anerkannt, dass aufgrund der Anmerkung dem Grundbuchverwalter eine Anzeigepflicht i.S. von Art. 969 ZGB obliegt, sodass die öffentliche Behörde wenigstens Kenntnis vom Verstoss gegen ihre Auflagen erhält.

Bei der Zuordnung solcher Sicherungsanmerkungen unter Ziff. III und IV vorstehend, muss dahingehend differenziert werden, ob es sich um eine Anmerkung mit rechtlichem Hintergrund einer Sperre handelt, oder nicht.

²⁶ STABLE DOMINIC/VOGT BEAT, Grundbuchsperrungen, in: ZBGR 98/2017, S. 213 ff.

VII. Besondere Anweisung im Falle der Anmerkung der Sperrung von Vermögenswerten im Zusammenhang mit bestimmten Ländern

Mit Informationsschreiben vom 11. Oktober 2022 des Bundesamtes für Justiz BJ wurde unter Bezugnahme auf das:

- Bundesgesetz über die Sperrung und die Rückerstattung unrechtmässiger Vermögenswerte ausländischer politisch exponierter Personen (SRVG: SR 196.1);
- Bundesgesetz über die Durchsetzung von internationalen Sanktionen (Embargogesetz, EmbG, SR. 946,231);

den Grundbuchämtern die Anordnung der Vermögenssperre nach Art. 3 SRVG und Artikel 1 EmbG erläutert. Dies im aktuellen Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt (Ukraine-Verordnung: SR 196.127.67). Die betroffenen Personen können der Verordnung entnommen werden. Davon betroffen sind auch Immobilien.

Das Bundesamt hielt dabei fest, dass die Sperrung der Vermögenswerte ihre Wirkung bereits im Zeitpunkt des Erlasses entfaltet. Es wurde weiter geprüft, welches grundbuchrechtliche Instrument der Sicherung dieser Sperrung dienlich sein könnte und man sah die Lösung in einer Anmerkung. In der Auslegung der Möglichkeiten der vorgenannten Bundesgesetze sieht das Bundesamt die Voraussetzungen dafür gegeben, dass die Grundbuchverwalter von Amtes wegen eine Anmerkung vornehmen müssen, wenn sie ein Grundstück haben, welches einer exponierten Person zuzuteilen ist. Der Grundbuchverwalter wird damit in die Pflicht genommen, selbst nach solchen Grundstücken zu forschen und die Anmerkung vorzunehmen. Dabei wird er darauf hingewiesen, dass bereits bei einer fahrlässigen Verletzung der Vermögenssperre (Art. 25 SRVG und Art. 9 EmbG) strafrechtliche Sanktionen drohen. Damit wird eine neue Dimension der Auswirkung einer Anmerkung geöffnet.

In den weiteren Ausführungen hält das Bundesamt dafür, dass die Anmerkung weder eine Grundbuchwirkung, noch eine Wirkung gegenüber dem betroffenen Grundeigentümer entfalte. Es gibt damit eine neue Art von Anmerkung, welche weder den Grundeigentümer einschränkt, noch ihn auf einen Rechtsbestand ausserhalb des Grundbuches hinweist, noch den guten Glauben eines Erwerbers zerstören kann. Die Anmerkung dient einzig der Aufmerksamkeit des Grundbuchverwalters, damit er sich nicht strafbar macht.

Letztlich folgert das Bundesamt, dass dem Grundeigentümer die Anmerkung nicht anzuzeigen ist, da er davon nicht betroffen werde. Meines Erachtens missachtet das Bundesamt damit Art. 969 ZGB, welcher eine solche Anzeige zwingend verlangt.

VIII. Schlussbemerkung

Zur Zeit meiner Lehre bezeichnete der Grundbuchverwalter die Anmerkungskolonnie gerne als "Milchbüechli" und verwies darauf, dass dort ein Sammelsurium von Möglichkeiten besteht.

Im Laufe der Zeit bekommt die Anmerkungskolonnie mehr und mehr Eintragungen, welche durchaus rechtserheblich sind, bzw. auf rechtserhebliche Tatbestände hinweisen.

Jeder Grundbuchverwalter tut gut daran, sich immer wieder mit all diesen Veränderungen auseinanderzusetzen. Im Zeitalter des ÖREB-Kataster dürfte die Frage was wo hingehört durchaus aktuell bleiben.

Verfasst von Christoph Rengel, Notar, Grundbuch- und Konkursverwalter von Thalwil, Lehrbeauftragter für Grundbuchrecht an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich

Im Mai 2023