
Begleitunterlagen

Informationsveranstaltung Aargauische Notariatsgesellschaft, 23. November 2011

Aarau, 23. November 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Teilrevision Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht, Totalrevision	
Grundbuchverordnung	2
1.1. Einleitung	3
1.2. Hauptanliegen	4
1.3. Einzelne Revisionspunkte	5
1.3.1. Miteigentum	5
1.3.2. Stockwerkeigentum.....	6
1.3.3. Anmerkungsgrundstück (unselbständiges Grundstück).....	7
1.3.4. Dienstbarkeiten.....	8
1.3.5. Grundpfandrechte	12
1.3.6. Bereinigung.....	17
1.3.7. Art. 64 nGBV.....	17
1.4. Anpassungen im kantonalen Recht	18
1.5. Fragen.....	19
2. Anmeldung	20
2.1. Rechtsgrundlagen und Anleitungen.....	20
2.2. Anmeldungsprinzip.....	21
2.3. Form.....	21
2.4. Gleichzeitig mehrere Anmeldungen; Reihenfolge	23
2.5. Angaben in den Anmeldebelegen	23
2.6. Inhalt der Anmeldung	27
2.7. Anmeldung durch eine zur Vertretung berechtigte Person.....	29
2.8. Anmeldung durch Willensvollstrecker/in	29
2.9. Miteintragung; Grundstücke in mehreren aargauischen Bezirken	31
2.10. Rückzug der Anmeldung	32
2.11. Fragen.....	32
3. Mitteilungen	33

1. Teilrevision Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht, Totalrevision Grundbuchverordnung



Departement Volkswirtschaft und Inneres

1. Teilrevision Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht Totalrevision Grundbuchverordnung

Daniella Richner
Stv. Chefin Sektion Grundbuch und Notariat

Literaturauswahl:

- Revision des Immobiliarsachenrechts – ZGB und neue Grundbuchverordnung, Stephan Wolf (Hrsg.), 2011
- Roland Pfäffli, Revision des Immobiliarsachenrechts: Wissenswertes für die Anwaltschaft, Anwalts Revue 8/2011, S. 352 ff.
- Roland Pfäffli, Zur Revision des Immobiliarsachenrechts, SJZ 107 (2011), S. 225 ff.
- Christina Schmid-Tschirren, Elektronische öffentliche Beurkundung und Grundpfandrechte; Neuerungen, insbesondere der Register-Schuldbrief, ZBGR 2011, S. 1 ff.
- Roland Pfäffli, Dienstbarkeiten: Neuerungen mit besonderer Berücksichtigung des Bereinigungsverfahrens, ZBGR 2010, S. 357 ff.
- Jürg Schmid, Neuerungen beim Miteigentum und Stockwerkeigentum, Neue Anmerkungen, ZBGR 2010, S. 372 ff.
- Roland Pfäffli, Sachenrecht und Notar: Neuerungen, Der Bernische Notar 2010, S. 73 ff.

1.1. Einleitung



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

1. Einleitung

- Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts
- Totalrevision der Grundbuchverordnung

→ In Kraft per **1. Januar 2012**

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um Beurteilungen aus heutiger Sicht.

1.2. Hauptanliegen



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

2. Hauptanliegen

- papierloser Register-Schuldbrief
- zeitgemässeres, transparenteres Bodeninformationssystem
 - Anmerkungspflicht für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Art. 962 nZGB i.V.m. Art. 129 nGBV)
 - neue Anmerkungstatbestände
 - neue Instrumente zur Bereinigung des Grundbuchs
- Stärkung der Rechtssicherheit (Formvorschriften)
- Anpassung diverser sachenrechtlicher Institute an die aktuelle Situation
- nGBV: Ausrichtung auf informatisiertes Grundbuch

1.3. Einzelne Revisionspunkte

1.3.1. Miteigentum



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

3.1 Miteigentum

Nutzungs- und Verwaltungsordnung:

- Miteigentümer können vereinbaren, dass bestehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit Zustimmung der **Mehrheit** aller Miteigentümer abgeändert werden kann (Art. 647 Abs. 1 nZGB)
- Änderung von Bestimmungen über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte **nur mit Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer** (Art. 647 Abs. 1^{bis} nZGB)

Aufnahme von **Miteigentumsanteilen als Grundstücke**, wenn sie mit einem Grundpfandrecht belastet sind (auch bei Miteigentum von Ehegatten oder eingetragenen Partnern, Art. 23 Abs. 1 nGBV)

1.3.2. Stockwerkeigentum



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

3.2 Stockwerkeigentum

Bei einer Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte müssen die **direkt betroffenen Stockwerkeigentümer zustimmen**. (Art. 712g Abs. 4 nZGB)

Wertquote:

Gemäss Art. 712e Abs. 1 nZGB kann der gemeinsame Nenner frei gewählt werden (z.B. 1/3). Zähler und Nenner sind in ganzen Zahlen anzugeben (Dezimalbrüche sind nicht zulässig). Für alle Stockwerkeinheiten einer Stockwerkeigentümergeinschaft muss ein gemeinsamer Nenner angegeben werden.

1.3.3. Anmerkungsgrundstück (unselbständiges Grundstück)



3.3 Anmerkungsgrundstück (unselbständiges Grundstück)

Art. 655a Unselbständiges Eigentum

¹ Ein Grundstück kann mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist. Dieses **teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks** und **kann nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden.**

² Erfolgt die Verknüpfung zu einem **dauernden Zweck**, so können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden.

vgl. auch Art. 95 nGBV

1.3.4. Dienstbarkeiten



3.4 Dienstbarkeiten

- neu bedarf **jedes Rechtsgeschäft** (nicht nur jeder Vertrag) zur Errichtung einer Dienstbarkeit der **öffentlichen Beurkundung** (Art. 732 Abs. 1 nZGB)
- **Planbeilage** (= Auszug aus dem Plan für das Grundbuch, Art. 7 Abs. 1 VAV) wenn sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Dienstbarkeitsvertrag nicht genügend bestimmbar umschrieben ist (Art. 732 Abs. 2 nZGB)

Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung:

Öffentliche Beurkundung ist für die Errichtung sämtlicher Dienstbarkeiten (Grund- und Personaldienstbarkeiten, Eigentümerdienstbarkeiten) erforderlich. Von der öffentlichen Beurkundung ausgenommen ist jedoch die Errichtung einer Dienstbarkeit im Rahmen eines Erbteilungsvertrags.

Übergangsrecht:

Wie verhält es sich mit Dienstbarkeitsverträgen oder einseitigen Erklärungen (Eigentümerdienstbarkeiten), welche vor Inkrafttreten des neuen Rechts verfasst und unterzeichnet wurden, jedoch erst nach Inkrafttreten des neuen Rechts angemeldet und ins Tagebuch aufgenommen werden?

Vor dem 1.1.2012 verfasste und unterzeichnete Dienstbarkeitsverträge sind auch nach dem 1.1.2012 in einfacher Schriftform gültig. Dienstbarkeitsverträge, welche erst nach dem 1.1.2012 verfasst und unterzeichnet werden, bedürfen in jedem Fall der öffentlichen Beurkundung.

Anders verhält es sich bei den Eigentümerdienstbarkeiten. Sofern eine Eigentümerdienstbarkeit nach Inkrafttreten des neuen Rechts angemeldet und ins Tagebuch genommen wird, bedarf sie in jedem Fall, unabhängig vom Zeitpunkt der Abgabe der einseitigen Erklärung, der öffentlichen Beurkundung.

Art. 50 SchIT ZGB i.V.m. 18 Abs. 1 SchIT ZGB

Planbeilage:

Gemäss Art. 732 Abs. 2 nZGB ist ein Plan für das Grundbuch gemäss Art. 7 der Verordnung vom 18. November 1992 über die amtliche Vermessung (VAV, SR 211.432.2) einzureichen. Laut Art. 7 Abs. 1 VAV ist der "Plan für das Grundbuch" ein aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellter Auszug.

Ausnahmsweise akzeptiert werden analog den heutigen Vorschriften (vgl. Kreisschreiben vom 21. August 1995) Pläne, welche die Qualität eines Planes für das Grundbuch aufweisen, Nordrichtung, Massstab oder Vermessungen angeben. Zusätzlich müssen Grundstücksgrenzen und Grundstücksnummern sichtbar enthalten sein.

Es muss sich um einen aktuellen Plan des Nachführungsgeometers handeln. Der Plan hat einen gängigen Massstab (z.B. 1:500) aufzuweisen. Mehrfach kopierte "Pläne für das Grundbuch" (Kopien von Kopien) sind nicht zulässig. Die Einzeichnungen in den Plänen müssen gut sichtbar und lesbar sein.

Die Pläne sind maximal im Format A3 einzureichen.



3.4 Dienstbarkeiten

nebensädhliche Verpflichtung:

- für den Erwerber des berechtigten oder belasteten Grundstücks **nur verbindlich**, wenn sie sich aus dem **Eintrag im Grundbuch** ergibt (Art. 730 Abs. 2 nZGB)
Beispiel: „Benutzungsrecht mit Nebenleistungspflicht“
- Übergangsrecht: Nebenleistungspflichten, welche mit Dienstbarkeiten verbunden sind, die vor dem 1.1.2012 im Grundbuch eingetragen wurden und sich nur aus den **Belegen** ergeben, können weiterhin gegenüber gutgläubigen Dritten geltend gemacht werden (Art. 21 Abs. 2 SchlT nZGB)

Last des Unterhalts:

für eine von der gesetzlichen Kostenverteilung abweichende Vereinbarungen über die **Tragung von Unterhaltskosten** genügt Ersichtlichkeit aus den **Belegen** (Art. 741 Abs. 2 nZGB)

Anmeldung:

Das Grundbuchamt trägt nur ein, was beantragt wird (Art. 46 nGBV "Anmeldungsprinzip"). Es ist somit Sache der Parteien bzw. Urkundsperson, diese Verknüpfung, d.h. die Aufnahme von Nebenleistungs- und Unterhaltungspflichten ins Stichwort, zu beantragen.



Departement Volkswirtschaft und Inneres

3.4 Dienstbarkeiten

Baurecht im Besonderen

- neu bedarf **jedes Rechtsgeschäft** (nicht nur jeder Vertrag) zur Errichtung eines Baurechts der **öffentlichen Beurkundung** (Art. 779a Abs. 1 nZGB)
- **Baurechtszins** sowie weitere vertragliche Bestimmungen, die **vorgemerkt** werden, bedürfen der **öffentlichen Beurkundung** (Art. 779a Abs. 2 nZGB, vgl. auch Art. 779b Abs. 2 nZGB)

Öffentliche Beurkundung:

Sämtliche Rechtsgeschäfte zur Begründung von sämtlichen Baurechtsdienstbarkeiten unterstehen der öffentlichen Beurkundung (so insbesondere auch Eigentümerbaurecht, Überbaurecht, Leitungsbaurecht usw.).

Vormerkung:

Nicht vormerkbar sind Bestimmungen, welche sich auf das Baurecht als solches beziehen (z.B. Lage, Gestalt, Ausdehnung, Zweck, vgl. Art. 779b Abs. 2 nZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 1 ZGB)

Aus heutiger Sicht sprechen praktische Überlegungen dafür, die sog. Sammelvormerkung, die Vormerkung des ganzen Baurechtsvertrages (als Einheit), zuzulassen. Aus dem entsprechenden Rechtsgrundausweis hat jedoch klar hervorzugehen, welche Bestimmungen realobligatorische Wirkung haben sollen.

1.3.5. Grundpfandrechte



3.5 Grundpfandrechte

- nur noch **zwei Grundpfandrechtsarten**: Schuldbrief und Grundpfandverschreibung (Art. 793 Abs. 1 nZGB)
→ Gült wird aufgehoben
- Rechtsgeschäft auf Errichtung eines Grundpfandes bedarf der **öffentlichen Beurkundung** (Art. 799 Abs. 2 nZGB)
- für informatisiertes Grundbuch kein Gläubigerregister mehr, stattdessen **Eintragungen ohne Grundbuchwirkung** in der Abteilung Grundpfandrechte in Bezug auf **Papier-Schuldbrief oder Grundpfandverschreibung** (Art. 103 Abs. 1 nGBV)

Öffentliche Beurkundung:

Übergangsrecht:

Wie verhält es sich bei einseitigen Erklärungen (Eigentümergepfandreden), welche vor Inkrafttreten des neuen Rechts verfasst und unterzeichnet wurden, jedoch erst nach Inkrafttreten des neuen Rechts angemeldet und ins Tagebuch aufgenommen werden?

Sofern ein Eigentümergepfandrecht nach Inkrafttreten des neuen Rechts angemeldet und ins Tagebuch genommen wird, bedarf es in jedem Fall, unabhängig vom Zeitpunkt der einseitigen Erklärung, der öffentlichen Beurkundung.

Art. 50 SchIT ZGB i.V.m. 18 Abs. 1 SchIT ZGB



Departement Volkswirtschaft und Inneres

3.5 Grundpfandrechte

Neuerungen beim Schuldbrief

- Schuldbrief als **Papier- oder Register-Schuldbrief** (keine neue Grundpfandrechtsart!)
- Novation nicht mehr vermutet: Schuldbriefforderung tritt neben zu sichernde Forderung aus dem Grundverhältnis, wenn nichts anderes vereinbart ist (Art. 842 Abs. 2 nZGB)

Im Grundbuchrecht gilt das Antragsprinzip (vgl. Art. 46 nGBV "Anmeldungsprinzip").

Aus der Anmeldung an das Grundbuchamt hat unmissverständlich hervorzugehen, welche Schuldbriefart errichtet werden soll:

- Register-Schuldbrief oder
- Papier-Schuldbrief (Inhaber- oder Namensschuldbrief).



Departement Volkswirtschaft und Inneres

3.5 Grundpfandrechte

Register-Schuldbrief (I)

- reines Registerpfand, kein Wertpapier
- **Namenschuldbrief:** wird auf Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers eingetragen (Art. 857 Abs. 2 nZGB)
- massgebend für das Gläubigerrecht ist der Grundbucheintrag (**konstitutiver Grundbucheintrag**) → Gläubiger immer aus dem Grundbuch ersichtlich

Eintragungsbestätigung beim Register-Schuldbrief

Beim Papier-Schuldbrief erhält die Gläubigerin mit Zustellung des Schuldbriefs Kenntnis vom Eintrag im Hauptbuch. Beim Register-Schuldbrief entfällt dieser Automatismus mangels Schuldbriefstitel. Eine Bescheinigung des Eintrags im Hauptbuch (Art. 38 lit. b Ziffer 2 nGBV) ist ausdrücklich zu beantragen.

Die Gebühr für die Ausfertigung einer Eintragungsbestätigung beträgt gemäss § 1 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Kanzleigebühren der Grundbuchämter vom 22. Juni 1992 (Kanzleigebührenverordnung, SAR 725.13) Fr. 20.--.

Übergangsrecht:

Art. 163 nGBV

Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbriefe bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Art. 33b nSchIT ZGB umgewandelt sind.



3.5 Grundpfandrechte

Register-Schuldbrief (II)

Übertragung:

- Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch (Umbuchung)
- aufgrund einer **schriftlichen Erklärung** des bisherigen Gläubigers (Art. 858 Abs. 1 nZGB, Art. 104 Abs. 1 nGBV)



3.5 Grundpfandrechte

Register-Schuldbrief (III)

- **Verpfändung**: Eintragung des Fahrnispfandgläubigers im Grundbuch (Abteilung Grundpfandrechte) aufgrund einer schriftlichen Erklärung des eingetragenen Gläubigers (Art. 859 Abs. 1 nZGB, Art. 104 Abs. 3 nGBV)
- Begründung einer **Nutzniessung**: Einschreibung in das Grundbuch (Abteilung Grundpfandrechte) (Art. 859 Abs. 3 nZGB, Art. 104 Abs. 4 nGBV)
- **Pfändung** und weitere zwangsvollstreckungsrechtliche Verfügungsbeschränkungen: Einschreibung in den „Bemerkungen zu den Pfandrechten“ (Art. 859 Abs. 2 nZGB, Art. 104 Abs. 5 nGBV)



3.5 Grundpfandrechte
Register-Schuldbrief (IV)

Umwandlung:

- Papier-Schuldbrief vor dem 1.1.2012 im Grundbuch eingetragen: auf Anmeldung des Grundeigentümers oder Gläubigers und gestützt auf **schriftlichen Vertrag** zwischen Grundeigentümer und den am Schuldbrief Berechtigten (vereinfachte Umwandlung, Art. 33b SchIT nZGB, Art. 74 nGBV)
- Papier-Schuldbrief nach dem 1.1.2012 im Grundbuch eingetragen: **öffentliche Urkunde** (Art. 73 nGBV)

Durch die Umwandlung der Schuldbriefart erfahren das Pfandrecht und das bestehende Schuldverhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger keine Änderung. Die Pfandstelle wie auch das bisherige rangbestimmende Datum im Verhältnis zu Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen bleiben unverändert. Es wird lediglich die Ausgestaltung der Pfandrechtsart Schuldbrief verändert. Gläubiger nachgehender Grundpfandrechte haben daher bei der reinen Umwandlung eines vorgehenden Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief nicht mitzuwirken.

Vereinfachte Umwandlung

Der vereinfachten Umwandlung liegt ein schriftlicher Vertrag zwischen Grundeigentümer und den am Schuldbrief Berechtigten zugrunde. Die Mitwirkung der am Schuldbrief berechtigten Person kann z.B. in einer separaten schriftlichen Zustimmungserklärung bestehen.

Name und Vorname der unterzeichnenden Personen sowie bei Zeichnungsberechtigten die Funktion gemäss Handelsregister sind in Druckschrift anzugeben.

Die Unterschrift ist dann zu beglaubigen, wenn die Beglaubigung nicht schon in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist (Art. 86 Abs. 2 nGBV). Auf die Unterschriftsbeglaubigung wird bei Vertretern von juristischen Personen (deren Zeichnungsberechtigung sich aus dem Handelsregister ergibt) verzichtet.

Gleichzeitige Umwandlung Inhaber- in Namensschuldbrief

Ein als Inhaberschuldbrief eingetragener Papier-Schuldbrief ist gleichzeitig in einen Namensschuldbrief umzuwandeln. Sofern diese Umwandlung im Zusammenhang mit einer vereinfachten Umwandlung in einen Register-Schuldbrief steht, genügt die einfache Schriftform.

1.3.6. Bereinigung



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

3.6 Bereinigung

Bereinigungspflicht

- bei Teilung und Vereinigung von Grundstücken
- pro Eintrag
- konkreter Antrag
- Abweisung bei **fehlenden oder pauschalen Anträgen**
(Art. 974a Abs. 1 und 2, Art. 974b Abs. 4 i.V.m. Art. 974a Abs. 1 und 2 nZGB)

1.3.7. Art. 64 nGBV



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

3.7 Art. 64 nGBV

Eigentumserwerb durch Eintragung, Rechtsgrundausweis

Nicht mehr ausdrücklich aufgeführt, dass beispielsweise

- beim Vermächtnis die Zustimmungserklärung der Erben (Art. 64 Abs. 1 lit. c) oder
- bei der Ausübung des Vorkaufsrechts die Zustimmung des Eigentümers (Art. 64 Abs. 1 lit. d)

notwendig ist.

→ Art. 64 Abs. 2 nGBV behält Nachweis des Verfügungsrechts vor.

Bestimmung hat **keinen Checklisten-Charakter** mehr!

1.4. Anpassungen im kantonalen Recht



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

4. Anpassungen im kantonalen Recht

1. Teilrevision des EG ZGB
Bestimmungen betreffend
 - Gült,
 - kantonale Kompetenzen im Bereich Grundpfandrechte und
 - Ausgabe von Schuldbriefen und Gülten in Serien aufgehoben
 - Voraussetzungen Grundbuchverwalter und
 - Haftung / Kautions der Grundbuchverwalter angepasst
 - gesetzliche Grundlage für das öffentliche Bereinigungsverfahren geschaffen



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

4. Anpassungen im kantonalen Recht

2. Anpassungen auf Dekretsstufe (Sammeldekret):
Umwandlung bestehender **Grundpfandrechte** neu
Gebührentatbestand (§ 6a Dekret über die Grundbuchgebühren):
 - **Fr. 90.00** für ein Grundstück
 - Fr. 30.00 für jedes weitere Grundstück
3. Anpassungen auf Verordnungsstufe
(Sammelverordnung)

1.5. Fragen

 KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

5. Fragen



weitere Fragen direkt an
Dr. Martin Ramisberger
Postfach 114, 5415 Nussbaumen
info@ramisberger.ch

2. Anmeldung



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

2. Anmeldung

Bruno Rusterholz
Chef Sektion Grundbuch und Notariat

2.1. Rechtsgrundlagen und Anleitungen



1. Rechtsgrundlagen und Anleitungen

Art. 963 ff. ZGB (SR 210)

Art. 46 ff. nGBV (SR 211.432.1)

§ 142 EG ZGB (SAR 210.100) resp. § 50 Abs. 2
nBeurG

Anleitungen enthält die Website der Sektion
Grundbuch und Notariat

www.ag.ch/grundbuchundnotariat

2.2. Anmeldungsprinzip



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

2. Anmeldungsprinzip

Art. 963 Abs. 1 ZGB
Art. 46 Abs. 1 und 47 Abs. 2 nGBV

Ohne Anmeldung keine Eintragung (Einschreibung)

In der Anmeldung ist jede vorzunehmende Eintragung einzeln aufzuführen.

Ungenügend: „Dieser Vertrag wird zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet.“
(Obergericht Luzern, 21.10.2005, BN 2006 S. 326 f. Nr. 47)

2.3. Form



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

3. Form (I)

Art. 963 Abs. 1 ZGB
Art. 48 Abs. 1 nGBV

Die Anmeldung bedarf der **schriftlichen Form**.

Die Anmeldung **folgt** dem **Rechtsgrundausweis**, i.d.R. nach dem Beurkundungsverbal. Sie wird mit der Urkunde mit Schnur und Siegel verbunden.



Departement Volkswirtschaft und Inneres

3. Form (II)

Sie kann auch auf einem **separaten Schriftstück** eingereicht werden. In diesem Fall enthält die Anmeldung eine Verweisung auf den Rechtsgrundaussweis, beispielsweise: „Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom ..., Tagebuchnummer ...,“

Pro Rechtsgeschäft ist eine Anmeldung erforderlich (keine Sammelanmeldungen von mehreren Rechtsgrundaussweisen).



Departement Volkswirtschaft und Inneres

3. Form (III)

Überschrift: „**Anmeldung**“

Das **örtlich zuständige Grundbuchamt** ist in der Anmeldung zu nennen.

Abschluss: **Ort, Datum, Stempel und Unterschrift** der anmeldenden Urkundsperson

Tagebuchnummer der Urkundsperson: nach dem Beurkundungsverbal

2.4. Gleichzeitig mehrere Anmeldungen; Reihenfolge



KANTON AARGAU



Departement Volkswirtschaft und Inneres

4. Gleichzeitig mehrere Anmeldungen; Reihenfolge

Art. 47 Abs. 3 und 4 nGBV

Werden **mehrere Anmeldungen gleichzeitig** eingereicht, die miteinander im Zusammenhang stehen, so ist anzugeben, in welcher **Reihenfolge** sie behandelt werden sollen.

In der Anmeldung kann verlangt werden, dass die **Eintragung nicht ohne eine andere** Eintragung vorzunehmen ist.

2.5. Angaben in den Anmeldeunterlagen



KANTON AARGAU



Departement Volkswirtschaft und Inneres

5. Angaben in den Anmeldeunterlagen

5.1 Natürliche Personen, Art. 51 Abs. 1 lit. a nGBV

- Name
- die Vornamen
- Geburtsdatum
- Geschlecht
- Wohnort (Adresse)
- Heimatort oder Staatsangehörigkeit
- Beilage: Fotokopie Pass oder Identitätskarte

Erwerben Verheiratete, muss festgehalten werden, wer miteinander verheiratet ist.

Mit dem Informatikgrundbuch und dem elektronischen Datenaustausch erhält die Sorgfalt noch grössere Bedeutung. Hält sich die Urkundsperson in den Anmeldungsbelegen beispielsweise nicht konsequent an die amtliche Schreibweise des Namens oder der Vornamen, können sich daraus Probleme ergeben.

Name, Vornamen, Geburtsdatum, Heimatort in den Anmeldungsbelegen stimmen mit den entsprechenden Daten des Ausweises (Pass, Identitätskarte) überein. Bei Ausländern stützt sich die Urkundsperson grundsätzlich auf den Ausländerausweis der schweizerischen Behörden.

Bestehen Zweifel, was Name und Vorname ist, enthalten die Anmeldungsbelege erklärende Markierungen: Der Name ist unterstrichen oder der ganze Name ist in Grossbuchstaben geschrieben.

Laut Art. 2 Abs. 4 AwG und Art. 14 Abs. 1 Ausweisverordnung (VAwG; SR 143.11) kann der Ausweis auf Verlangen der antragstellenden Person namentlich den **Allianznamen** enthalten. Art. 51 Abs. 1 lit. a nGBV verlangt den Allianznamen nicht. Nimmt die Urkundsperson den Allianznamen laut Ausweis in den Anmeldungsbelegen auf, erfasst ihn auch die Grundbuchführung.

Name im Falle von Art. 160 Abs. 2 ZGB, Beispiel: Ehemann: Müller, Ehefrau Weiss Müller. Weiteres Bundesamt für Justiz, Merkblatt für die Namensführung bei Eheschliessung, <http://www.bj.admin.ch/content/dam/data/gesellschaft/eazw/merkblaetter/ehe/ehe-name-d.pdf>

Aufzuführen sind **alle Vornamen**. Laut Art. 2 Abs. 1 lit. b Ausweisgesetz (AwG; SR 143.1) und Bestätigung des Chefs des Pass- und Patentamts enthalten die Ausweise alle Vornamen. Der Rufname ist in den Anmeldungsbelegen beispielsweise fett zu markieren. Bei der Markierungsart ist darauf zu achten, dass Unterstreichen und Grossbuchstaben für die Kennzeichnung des Namens vorgeschlagen sind.

Ist das **Geschlecht** aus den Vornamen nicht zweifelsfrei erkennbar, ist das Geschlecht in den Anmeldungsbelegen kenntlich zu machen (beispielsweise mit Frau ... oder Herr ...).

Bei der Veräusserung eines Grundstücks ist der **Wohnort** des Veräusserers resp. der Veräussererin u.a. unter dem Aspekt von Art. 172 Bundesgesetz über die direkt Bundessteuer (DBG; SR 642.11) von Bedeutung.

Im Ausweis kann laut Art. 14 Abs. 2 VAwG nur ein **Heimatort** eingetragen werden. Besitzt die antragstellende Person mehrere Heimatorte, so bestimmt sie den im Ausweis einzutragenden Heimatort. Die Anmeldungsbelege enthalten den Heimatort gemäss Ausweis.

Laut Art. 51 Abs. 1 lit. a nGBV ist mit den Anmeldungsbelegen eine **Kopie des Passes oder der Identitätskarte** beizulegen, die nach Erfassung der Personalien vernichtet wird.

Diese Bundesvorschrift wird bei den aargauischen Grundbuchämtern wie folgt umgesetzt:

Eine Kopie des Passes, der Identitätskarte oder des Ausländerausweises ist mit den Anmeldungsbelegen bezüglich einer Erwerberin resp. einem Erwerber einzureichen, die resp. der erstmals im Bezirk der Anmeldung Grundeigentum erwirbt, d.h. von einer Person, die im konkreten Bezirk noch kein Grundeigentum hat und deren Personalien vom Grundbuchamt im elektronischen Personen-Stamm neu zu erfassen sind.

In den übrigen Fällen wird grundsätzlich auf eine solche Kopie verzichtet. Die Grundbuchämter können ausnahmsweise auch in diesen anderen Fällen eine Kopie verlangen.



Departement Volkswirtschaft und Inneres

5. Angaben in den Anmeldungsbelegen

5.2 Juristische Personen, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, Art. 51 Abs. 1 lit. b nGBV

- Firma oder Name
- Sitz
- Rechtsform, wenn nicht aus Firma/Name hervorgehend
- Unternehmens-Identifikationsnummer (UID)

➔ <https://www.uid.admin.ch/Search.aspx>



Departement Volkswirtschaft und Inneres

5. Angaben in den Anmeldungsbelegen

5.3 Weitere Angaben, Art. 51 Abs. 2, 3 nGBV (I)

- Die Anmeldungsbelege müssen zudem die **Angaben zur Beurteilung** enthalten, ob für die Verfügung über ein Grundstück die **Bewilligung einer Behörde oder die Zustimmung Dritter** (z.B. des Ehegatten) **nötig** ist.
- Beim Erwerb von **gemeinschaftlichem Eigentum** sind die Angaben zu machen, die für die Darstellung des Gemeinschaftsverhältnisses nach Art. 96 erforderlich sind, d.h.

" ... Bewilligung einer Behörde ..." beispielsweise i.S. des BewG (Lex Koller) oder des BGG

" ... Zustimmung Dritter (z.B. des Ehegatten)" ...: beispielsweise i.S. von Art. 169 ZGB oder Art. 40 BGG



KANTON AARGAU

Departement Volkswirtschaft und Inneres

5. Angaben in den Anmeldebelegen

5.3 Weitere Angaben (II)

– Miteigentum, Beispiel:

„Miteigentümerin zu 1/2“

– Gesamteigentum, Beispiel:

„Gesamteigentümer, einfache Gesellschaft“

2.6. Inhalt der Anmeldung



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

6. Inhalt der Anmeldung (I)

Art. 47 Abs. 1 nGBV
Klar, vollständig, unbedingt und vorbehaltlos.

Die betroffenen Grundstücke werden beim Papiergrundbuch mindestens mit der **Gemeinde** und der **Grundbuchnummer resp. Parzellennummer** bezeichnet.

Für Capitastra-Grundstücke sind die **Gemeinde** und die **Grundstücknummer** zu nennen.

Müssen laut Rechtsgrundaussweis bis zur Anmeldung Bedingungen erfüllt sein oder haben Vorbehalte bis dann dahinzufallen, stellt die Urkundsperson in der Anmeldung fest:

"Die Bedingungen für die Anmeldung gemäss Rechtsgrundaussweis sind erfüllt resp. die Vorbehalte gemäss Rechtsgrundaussweis sind dahingefallen."



6. Inhalt der Anmeldung (II)

Bei einer **Stockwerkeinheit** wird nur ihre Nummer, nicht aber die Nummer des gemeinschaftlichen Grundstücks genannt.

Gleiches gilt sinngemäss beim gewöhnlichen **Miteigentum** für den Miteigentumsanteil, für den ein besonderes Blatt angelegt ist (Garageplatz), sowie für das **selbstständige und dauernde Recht**.

Fallspezifischer Anmeldungsinhalt, i.S. von nicht abschliessenden Hinweisen

bei Handänderung

Gemeinde, Grundstück, Verkäufer, Käufer

bei neuer Eintragung

Angabe des Stichwortes und der Rechtsbeziehung

Beispiel: Fahrwegrecht z.L. 700 und z.G. 654

bei Veränderung eines bestehenden Eintrags

Angabe des Stichwortes, der Rechtsbeziehung und der ID-Nummer des Eintrags

bei Löschung

Angabe des Stichwortes und der ID-Nummer des zu löschenden Eintrags

bei Nachgangserklärung

Angabe, welches beschränkte dingliche Recht (Stichwort mit ID-Nummer) bzw. welche Vormerkung (Stichwort mit ID-Nummer) gegenüber welchem beschränkten dinglichen Recht (Stichwort mit ID-Nummer) bzw. welcher Vormerkung (Stichwort mit ID-Nummer) den Nachgang erklärt.

2.7. Anmeldung durch eine zur Vertretung berechtigte Person



Departement Volkswirtschaft und Inneres

7. Anmeldung durch eine zur Vertretung berechtigte Person

Art. 49 nGBV

Erfolgt die Anmeldung für eine Gesellschaft, eine juristische Person, eine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder durch eine zur Vertretung der Verfügungsberechtigten Person berechtigte Person, so wird ein Nachweis der Vertretungsmacht oder ein Ausweis über die Vertretungsverhältnisse der handelnden Personen eingereicht.

Vorläufig gilt heutige Praxis weiter (Weisung, 7.8.2000)

2.8. Anmeldung durch Willensvollstrecker/in



Departement Volkswirtschaft und Inneres

8. Anmeldung durch Willensvollstrecker/in (I)

Art. 50 nGBV

Wer sich mit einer Bestätigung der zuständigen Behörde als Willensvollstrecker oder als Willensvollstreckerin ausweist, ist ohne die Mitwirkung der Erben und Erben befugt, die folgenden Vorgänge anzumelden:



Departement Volkswirtschaft und Inneres

8. Anmeldung durch Willenvollstrecker/in (II)

- a. die Veräusserung oder Belastung eines Grundstücks oder eines dinglichen Rechts, das zum Nachlass gehört;
- b. die Eintragung zur Ausrichtung eines Vermächtnisses, das ein zum Nachlass gehörendes Grundstück oder dingliches Recht beinhaltet,
- c. die Eintragungen, die sich aus einem Erbteilungsvertrag ergeben, sofern dieser den Anforderungen von Artikel 64 Abs. 1 lit. b nGBV entspricht (d.h. schriftliche Zustimmungserklärung aller Miterbinnen und Miterben oder schriftlichen Teilungsvertrag).



Departement Volkswirtschaft und Inneres

8. Anmeldung durch Willenvollstrecker/in (III)

Wurden mehrere Personen mit der Willensvollstreckung beauftragt, so kann eine dieser Personen nur selbstständig handeln, wenn sie das Recht dazu nachweist.

Der Erbgang ist auch im Falle einer Willensvollstreckung stets anzumelden.

Auch im Falle einer Willensvollstreckung sind in den Anmeldebelegen die einzelnen Erbeninnen und Erben aufzuführen.

2.9. Miteintragung; Grundstücke in mehreren aargauischen Bezirken



Departement Volkswirtschaft und Inneres

9. Miteintragung; Grundstücke in mehreren aargauischen Bezirken (I)

Grundsätzliches zu Miteintragungsgeschäften:

Die Anmeldung ist jenem **Grundbuchamt einzureichen, in dessen Bezirk der wertmässig bedeutendere Teil der betroffenen Grundstücke liegt.**

Empfehlung: vorgängige Besprechung mit der Grundbuchverwalterin / dem Grundbuchverwalter dieses Amts.

Bei Dienstbarkeiten soll die Anmeldung beim Amt mit dem belasteten Grundstück erfolgen.



Departement Volkswirtschaft und Inneres

9. Miteintragung; Grundstücke in mehreren aargauischen Bezirken (II)

Capitastra und Papiergrundbuch:

Die Anmeldung ist jenem Grundbuchamt einzureichen, das betroffene Grundstücke in Capitastra führt. Dieses Amt koordiniert die Miteintragung mit den anderen betroffenen Grundbuchämtern.

Für jedes weitere betroffene Grundbuchamt ist dem koordinierenden Amt je eine beglaubigte Kopie des Rechtsgrundausweises und der Anmeldung einzureichen.

2.10. Rückzug der Anmeldung


KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

10. Rückzug der Anmeldung

Art. 47 Abs. 1 zweiter Satz nGBV

Die Anmeldung kann nicht ohne Zustimmung der begünstigten Person zurückgezogen werden.

2.11. Fragen


KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

5. Fragen



weitere Fragen direkt an
Dr. Martin Ramisberger
Postfach 114, 5415 Nussbaumen
info@ramisberger.ch

3. Mitteilungen



Departement Volkswirtschaft und Inneres

3. Mitteilungen

Bruno Rusterholz
Chef Sektion Grundbuch und Notariat

Dr. Martin Ramisberger
Präsident ANG



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Grundbuchinspektorat

Neue Adresse:

Kanton Aargau
Departement Volkswirtschaft und Inneres
Abteilung Register und Personenstand
Sektion Grundbuch und Notariat

Bahnhofplatz 3c

Postfach 2254

5001 Aarau



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Grundbuchamt des Bezirks Zofingen

Neue Adresse, neue Telefon- / Faxnummer:

Grundbuchamt des Bezirks Zofingen

Brühlstrasse 5

Postfach 1075

4800 Zofingen

Telefon 062 745 33 77

Telefax 062 745 33 88



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Öffnungszeiten Grundbuchämter Weihnachten 2011– Neujahr 2012

Die aargauischen Grundbuchämter sind

von Samstag, 24. Dezember 2011, bis Montag, 2. Januar 2012,

geschlossen.

Am Freitag, 30. Dezember 2011, frühestens um 16.00 Uhr, wird jedes Grundbuchamt sein Postfach leeren resp. die bei der örtlichen Poststelle zurückbehaltene Post entgegennehmen. Anmeldungen, die in dieser Post enthalten sind, werden unter dem 30. Dezember 2011 ins Tagebuch aufgenommen. Die Prüfung der Anmeldung, das allfällige Ansetzen einer Nachfrist zur Ergänzung der Anmeldung ("Ergänzungsschreiben"), der Versand von allfälligen Abweisungsverfügungen, Bescheinigungen, Anzeigen, Meldungen usw. sowie der Rechnungen erfolgen im neuen Jahr.