



# **Handbuch der Justizdirektion des Kantons Bern**

für die praktizierenden Notare sowie die Grundbuchverwalter des  
Kantons Bern betreffend den Verkehr mit dem Grundbuchamt und die  
Grundbuchführung

## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Vereinheitlichung der Grundbuchführung im Kanton Bern ist ein wichtiges Anliegen der Justizdirektion als kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen.

Wir haben es deshalb sehr begrüsst, als der Verein bernischer Grundbuchverwalter im Jahre 1980 einen Vorstoss zur Herausgabe eines allgemein verbindlichen Kreisschreibens unternommen hat; dieses sollte die seinerzeit von Grundbuchverwalter Kellenberger für den Amtsbezirk Bern herausgegebenen Kreisschreiben erweitern und ablösen.

In der Folge wurde durch die Justizdirektion eine Arbeitsgruppe eingesetzt, der unter dem Vorsitz von Notar Roland Pfäffli, Grundbuchverwalter von Thun, die Notare Jürg Widmer, kant. Grundbuchinspektor, Adrian Bigler, Grundbuchverwalter von Signau, Jürg Bracher, Grundbuchverwalter von Fraubrunnen, Alfred Kellenberger, Grundbuchverwalter von Bern, sowie Bernhard Schild, Grundbuchverwalter von Aarwangen, angehörten.

Diese Arbeitsgruppe unterbreitete uns nach sehr intensiven Beratungen das vorliegende Resultat ihrer Bemühungen, das infolge seines recht grossen Umfanges nicht mehr als Kreisschreiben, sondern als «Handbuch» bezeichnet wird.

Die Justizdirektion ist deshalb heute in der Lage, Ihnen dieses Handbuch in gedruckter Form sowohl in deutscher als auch in französischer Sprache abzugeben. Sein Inhalt, der vorgängig dem Verband bernischer Notare und dem Verein bernischer Grundbuchverwalter zur Stellungnahme unterbreitet wurde, ist für die Grundbuchführung im Kanton Bern und die davon betroffenen Personen (Notare, Grundbuchverwalter, Behörden, usw.) verbindlich; das Recht zur selbständigen Beurteilung von materiellen Rechtsfragen soll damit nicht eingeschränkt werden.

Wir sind überzeugt, mit diesem Handbuch, das gemäss unseren Feststellungen einem echten Bedürfnis entspricht, einen wichtigen Schritt in Richtung der eingangs erwähnten Vereinheitlichung der Grundbuchführung im Kanton Bern zu tun. Bei dieser Gelegenheit möchten wir es nicht unterlassen, Ihnen allen und namentlich der genannten Arbeitsgruppe für die wertvolle Mitarbeit bestens zu danken. Ebenfalls danken wir den beiden Übersetzern, Notar Marcel Moser, alt Grundbuchverwalter von Courtelary, Moutier und La Neuveville, sowie dessen Nachfolger, Notar André Poroli.

Das Handbuch soll periodisch überarbeitet werden, sofern sich dies aufgrund neuer gesetzlicher Grundlagen, Praxisänderungen, usw. aufdrängt. In diesem Sinne nimmt die Justizdirektion allfällige Anregungen gerne entgegen.

Bern, im Herbst 1982

Mit freundlichen Grüssen  
Der Justizdirektor  
Peter Schmid, Regierungsrat

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
Abkürzungsverzeichnis .....	4
I.    Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt .....	5
II.   Formelle Vorschriften .....	8
III.  Eigentum .....	12
IV.  Dienstbarkeiten und Grundlasten .....	26
V.   Grundpfandrechte .....	32
VI.  Vor- und Anmerkungen .....	38
VII. Abgaberecht .....	45
VIII. Allgemeine Rechtsfragen .....	56
Merkblatt über Grundstückbeschreibungen (Muster Nr. 61 der Musterurkunden-Sammlung des Verbandes bernischer Notare) . . .	Anhang
Sachregister .....	gelbe Seiten (1 bis 13)

## Abkürzungsverzeichnis

BauG	Baugesetz (BSG 721)
BGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes
BN	Der bernische Notar, Zeitschrift des Verbandes bernischer Notare
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BVR	Bernische Verwaltungsrechtsprechung
EG	Einführungsgesetz
EGG	Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (SR 211.412.11)
EntG	Enteignungsgesetz (SR 711 / BSG 711)
EschG	Gesetz über die Erbschafts- und Schenkungssteuer (BSG 662.1)
GBV	Verordnung betreffend das Grundbuch (SR 211.432.1)
HPAG	Gesetz betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben (BSG 215.326.2)
HRegV	Verordnung über das Handelsregister (SR 221.411)
JD	Justizdirektion des Kantons Bern
LEG	Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (SR 211.412.12)
MBVR	Monatsschrift für bernisches Verwaltungsrecht und Notariatswesen
ND	Notariatsdekret (BSG 169.111)
NG	Notariatsgesetz (BSG 169.11)
NV	Notariatsverordnung (BSG 169.112)
OR	Obligationenrecht (SR 220)
Pra	Die Praxis des Bundesgerichtes
RR	Regierungsrat des Kantons Bern
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StG	Gesetz über die direkten Staats- und Gemeindesteuern (BSG 661.11)
VZG	Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (SR 281.42)
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht
ZBJV	Zeitschrift des bernischen Juristenvereins
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)

## I. Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt

Um einen reibungslosen Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt zu gewährleisten, sind folgende Grundsätze zu beachten:

### 1. Vollständigkeit der Akten

Die Einreichung vollständiger Akten ist der oberste Wunsch der Grundbuchführung an die praktizierenden Notare, sind es doch vor allem die unvollständigen Geschäfte, die bei der Erledigung einen zusätzlichen und unnötigen Arbeitsaufwand erfordern. Es sind daher zusammen mit dem Hauptgeschäft sämtliche Nebenakten einzureichen. Es betrifft dies u.a.:

- a. Pfandentlassungen und Nachgangserklärungen;
- b. die erforderlichen Pfandtitel;
- c. Zustimmungen und Genehmigungen;
- d. Vollmachten;
- e. Beilagen zu den Urschriften, sofern diese für die Grundbuchführung von Bedeutung sind;
- f. die erforderlichen Verzichtserklärungen von Vorkaufsberechtigten;
- g. bei Kaufverträgen um landwirtschaftliche Liegenschaften oder Heimwesen:
  - Verzeichnis der Vorkaufsberechtigten und allenfalls die Verzichtserklärungen derselben;
  - Sperrfristentscheide;
  - Hinweise auf die Nichtanwendbarkeit von Art. 19 EGG (Einspruchsmöglichkeit);
  - Festsetzung der Belastungsgrenze;
  - allfällige Zustimmungserklärungen von Gewinnanteilsberechtigten;
- h. bei Parzellierungen:
  - Messakten des Geometers;
  - Bescheinigung der neuen amtlichen Werte;
- i. bei Stockwerkeigentum und Dienstbarkeiten: die Pläne (soweit erforderlich);
- k. bei Ausländerkäufen oder Erwerbungen durch juristische Personen: der Entscheid des Regierungsstatthalters oder die entsprechend abgefasste (öffentlich beurkundete) Feststellung des Notars im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (vgl. Ziffer III/5 hienach);
- l. bei Faustpfandanmeldungen: den Pfandvertrag oder den entsprechenden Schuldbrief;
- m. bei Gläubigerwechseln (inkl. Anmeldung von Inhabern): den entsprechenden Schuldbrief.

Für die Veranlagung der Handänderungsabgabe sind dem Grundbuchamt neben den Angaben auf der «Grundbuchanmeldung» zusätzlich einzureichen:

- das ausgefüllte Baulandformular bei Käufen von Bauparzellen, soweit entsprechende Angaben nicht in der Urkunde enthalten sind;
- Übernahmebilanzen bei Sacheinlage- und Sachübernahmeverträgen;
- Angaben über die internen Beteiligungen bei Gemeinschaften zu gesamter Hand.

## **2. Veranlagung und Bezahlung der Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben**

### *a. Formelles*

Die Abgaben werden vom Grundbuchamt bei der Anmeldung veranlagt und in der Regel mündlich eröffnet (Art. 14 HPAG); die Abgaben sind bei der Grundbuchanmeldung zu entrichten (Art. 20 Abs. 1 HPAG). Das allenfalls korrigierte 3. Blatt der Grundbuchanmeldung gilt als Quittung für die bezahlte Abgabe und kann als schriftliche Veranlagungsverfügung verwendet werden.

Sofern die Abgaben nicht bar oder durch Bankscheck bezahlt werden, können sie vor der Grundbuchanmeldung auf das Postscheckkonto des Grundbuchamtes überwiesen werden. In diesen Fällen ist jedoch der Grundbuchanmeldung eine Kopie des quittierten Empfangsscheines beizulegen, oder es ist auf die erfolgte Bezahlung hinzuweisen.

### *b. Ordentliche Veranlagung*

Die ordentliche Veranlagung erfolgt aufgrund der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise bzw. gestützt auf allfällige weitere ergänzende Angaben (Art. 15 Abs. 1 HPAG).

### *c. Berichtigte Veranlagung*

Eine Veranlagung kann bis zum Hauptbucheintrag berichtet werden (Art. 15 Abs. 2 HPAG).

### *d. Provisorische Veranlagung*

Gestützt auf Art. 17 HPAG kann eine Nachveranlagung erfolgen, sofern bestimmte Grundlagen für die definitive Veranlagung im Zeitpunkt der Aktenabgabe ausstehend sind (z. B. hängige Einsprache bezüglich einer amtlichen Bewertung; Reduktion des Kaufpreises bei einer Umzonung). Nach Vorliegen der definitiven Bemessungsgrundlagen ist die Abgabe neu zu veranlagern. Die Anbringung eines besonderen Nachforderungs- oder Rückforderungsvorbehaltes ist somit nicht erforderlich.

#### e. *Neues Recht*

Die in Art. 140a und 140c StG enthaltenen Bestimmungen über das «Neue Recht» gelten analog auch bei der Veranlagung von Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben.

vgl. auch Haesler in MBVR 59 S.289

### **3. Vorprüfung von Akten**

Obschon die Grundbuchämter nicht zur Vorprüfung von Vertragsentwürfen verpflichtet werden können, ist es in beidseitigem Interesse empfehlenswert, bestimmte Probleme vorzubesprechen. Dabei ist es erwünscht, konkrete Rechtsfragen zu stellen und nicht umfangreiche Vertragstexte ohne Kommentar zur Vorprüfung einzureichen. Aus Zweckmässigkeitsgründen können die Grundbuchämter verlangen, dass die Vorprüfung von Geschäften und verbindliche Rechtsauskünfte auf schriftlichem Wege zu erfolgen haben.

### **4. Formulare**

Für den Verkehr mit dem Grundbuchamt sind die im Kanton vereinheitlichten Formulare zu verwenden.

### **5. Schalterstunden**

Als Folge der individuellen Arbeitszeit sind die Grundbuchämter berechtigt, beschränkte Öffnungszeiten festzulegen. Der Schalterdienst ist von Montag bis Freitag in der Zeit von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr gewährleistet (Beschluss RR vom 14.8.1974 über die Einführung der individuellen Arbeitszeit in der bernischen Staatsverwaltung).

### **6. Grundbuchauszüge**

In dringenden Fällen können Grundbuchauszüge telefonisch bekanntgegeben werden (gebührenpflichtig gemäss Art.23 Abs.1 des Gebührentarifs). In Ämtern mit Grundbuchkarten ist jedoch der fotokopierte Grundbuchauszug vorzuziehen. Die Grundbuchämter sind jedoch nicht verpflichtet, umfangreiche Nachschlagungen (z. B. Wortlaute von Dienstbarkeiten) umgehend zu erledigen.

### **7. Grundbuchbeschwerde**

Die Bestimmungen über die spezielle und allgemeine Grundbuchbeschwerde sind in Art.103 und 104 GBV geregelt. Bezüglich der Beschwerdelegitimation wird verwiesen auf:

BGE 104 Ib 378 = Pra 68 Nr. 75 = ZBGR 60 S.111 = ZBJV 116 S.154; Kreisschreiben des Eidg. Grundbuchamtes vom 15.11.1979 (ZBGR 61 S.122); Kreisschreiben JD vom 14.12.1979.

## II. Formelle Vorschriften

Die Notwendigkeit des Einhaltens von formellen Vorschriften ist Gegenstand häufiger Anfragen der Notare beim Grundbuchamt. Soweit es sich dabei um Vorschriften der Notariatsgesetzgebung handelte, war der Grundbuchverwalter als Aufsichtsbehörde gemäss Art. 29 des alten Notariatsgesetzes zu diesbezüglichen Meinungsäusserungen berechtigt und verpflichtet. Die Regelung des neuen Notariatsrechtes sieht diese Aufsichtsfunktion nicht mehr vor. Wenn nachfolgend trotzdem auch auf formelle Vorschriften des Notariatsrechtes eingegangen wird, soll dies im Interesse des gegenseitigen Verständnisses erfolgen.

### 1. Grundstückbeschreibung in Urschriften

Die Musterurkunden-Sammlung des Verbandes bernischer Notare enthält im Muster Nr. 61 Beispiele von Grundstückbeschreibungen nach neuem Recht (vgl. Anhang). Diese sollen einerseits den praktizierenden Notaren als Empfehlung dienen. Die Grundbuchverwalter dürfen andererseits keine den minimalen Inhalt überschreitende Grundstückbeschreibungen fordern.

### 2. Beglaubigung von Unterschriften

#### a. Grundsatz

In öffentlichen Urkunden hat der Notar von Amtes wegen die Identität und Handlungsfähigkeit der Vertragsparteien zu prüfen (Art. 13 ND).

In allen andern Fällen ist eine entsprechende Beglaubigung grundsätzlich notwendig, insbesondere bei:

- aa. sämtlichen schriftlichen Verträgen und Erklärungen, die den Erwerb, die Aufgabe oder die Abänderung von (beschränkten) dinglichen Rechten zum Inhalt haben, wie z.B. Erbteilungen, Dienstbarkeitsverträge, Grundpfandanmeldungen, Löschung von Dienstbarkeiten / Namensschuldbriefen / Grundpfandverschreibungen, Rangänderungen, Nachgangserklärungen und Pfandentlassungen;
- bb. Anmeldung zur Vormerkung limitierter Vorkaufsrechte, Ausübung oder Löschung von Kaufsrecht, Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht, Rückfallsrecht, Auslieferungspflicht bei Nacherbschaft, Gewinnanteilsrecht der Miterben;
- cc. sämtlichen Vollmachten zu den in lit. aa und bb aufgeführten Rechtsgeschäften und Anmeldungen;
- dd. Verzichtserklärungen von Vorkaufsberechtigten.

### b. *Ausnahmen*

Auf eine Beglaubigung der Unterschriften kann dagegen in folgenden Fällen verzichtet werden:

- aa. Verfügungen von Amtsstellen, Behörden, Banken und ähnlichen Institutionen;
- bb. Vormerkung unlimitierter Vorkaufsrechte;
- cc. Vormerkung und Löschung von Miet- und Pachtverträgen;
- dd. Löschung von Inhaber- und Eigentümerschuldbriefen;
- ee. Anmeldungen zur Einschreibung oder Löschung von Anmerkungen;
- ff. Namensänderungen gestützt auf Handelsregisterauszug oder Zivilstandsausweis;
- gg. Grundbucheintragungsgesuch bei gesetzlicher Erbfolge oder bei anerkannten eingesetzten Erben.

### 3. **Formvorschriften für einfach-schriftliche Rechtsgeschäfte**

Einfach-schriftliche Rechtsgeschäfte sind aus Beweisgründen dem Grundbuchamt mit den Original-Unterschriften einzureichen. Bezüglich der Beglaubigung der Unterschriften vgl. Ziffer 2 hievor.

### 4. **Vorschriften für die Erstellung von Grundbuchausfertigungen**

Für die Grundbuchbelege ist das von der Staatskanzlei gelieferte Papier zu verwenden. Die Beschriftung hat beidseitig mit Maschinenschrift oder dokumentenechter maschineller Vervielfältigung zu erfolgen; dabei ist mit der engen Schaltung zu schreiben und oben 3 und unten 2 cm frei zu lassen.

Eine notarielle Ausfertigung ist auf jedem Blatt mit dem Notariatsiegel zu versehen.

vgl. Art. 9 und 10 NV

### 5. **Personalien**

In öffentlich beurkundeten und in schriftlichen Rechtsgeschäften sind die Personalien sämtlicher Vertragsparteien, eingeschlossen der Organe juristischer Personen und Bevollmächtigten, aufzuführen (Art. 5 ND). Beispiele:

- a. natürliche Personen: Herr *Kurt Kiefer*, 1917, von Steffisburg, Kaufmann, Mittelstrasse 17, 3600 Thun, oder  
Frau *Marianne Gsell geb. Meister*, 1947, Ehefrau des Hans, von Obfelden, Hausfrau, Forellenweg 3, 3612 Steffisburg, unter dem Güterstand der Gütertrennung stehend.
- b. juristische Personen: *Kiefer AG*, mit Sitz in Thun, *handelnd* durch den einzeln zeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten, Herrn Kurt Kiefer, von Steffisburg, Kaufmann, in 3600 Thun, hier

vertreten durch Herrn Urs Muster, von Lenzburg, Ingenieur HTL, Höhweg 11, 3527 Heimberg, gemäss Vollmacht vom 27. März 1981, die im Original mit dieser Urschrift aufbewahrt wird.

## 6. Firmaunterschriften

Für Firmenunterschriften ist vorgeschrieben, dass über dem Namenszug des Handelnden die genaue Firmabezeichnung aufgeführt wird (Art. 26 HRegV). Bei der Beglaubigung sind nicht die persönlichen Unterschriften zu beglaubigen, sondern die für die Gesellschaft gezeichneten Unterschriften, wobei anzugeben ist, in welcher Eigenschaft diese Personen unterzeichnet haben (z.B. Verwaltungsrat, Direktor) und ob sie einzeln oder kollektiv unterzeichnen dürfen.

## 7. Vollmachten zu Grundbuchbelegen

Bei öffentlichen Urkunden ist dem Grundbuchamt die Vollmacht als Abschrift oder Kopie einzureichen, wobei zu verbalisieren ist, dass diese mit dem Original übereinstimmt und dass die Original-Vollmacht mit der Urschrift aufbewahrt wird bzw. (bei Generalvollmachten) dass die Original-Vollmacht vom Bevollmächtigten bei der Verurkundung vorgewiesen wurde. Die Unterschriften auf den Vollmachten sind nicht zu beglaubigen.

Dagegen sind im sog. vereinfachten Beurkundungsverfahren (Handänderungsurkunden) die Original-Vollmachten unbeglaubigt dem Grundbuchamt einzureichen.

Bei einfach-schriftlichen Rechtsgeschäften ist die Original-Vollmacht beizubringen; die Beglaubigung der Unterschriften richtet sich nach Ziffer 2 hievore.

## 8. Die Vertretungsmacht der Zeichnungsberechtigten bei juristischen Personen

Der Handelsregistereintrag äussert sich lediglich über die Frage, wer eine juristische Person mit seiner Unterschrift verpflichten kann; er äussert sich indessen nicht über das Ausmass dieser Verpflichtung, d. h. den Umfang der Vertretungsmacht. Diese ergibt sich für Verfügungen von juristischen Personen entweder aus dem Gesetz oder aus den Statuten.

- a. Bei der *Aktiengesellschaft* ist Art. 718 Abs. 1 OR massgebend, wonach die zur Vertretung befugten Personen zu sämtlichen Rechtshandlungen ermächtigt sind, die «der Zweck der Gesellschaft mit sich bringen kann». Dagegen ist z. B. der Prokurist zur Veräusserung oder Belastung von Grundstücken nur ermächtigt, wenn ihm diese Befugnis ausdrücklich erteilt worden ist (erweiterte Prokura gemäss Art. 459 Abs. 2 OR).

- b. Bei der *GmbH und der Genossenschaft* gelten die gleichen Regelungen wie bei der Aktiengesellschaft (Art. 814 Abs. 1 und 899 Abs. 1 OR).
- c. Die Kompetenzen des Vorstandes von *Vereinen* richten sich nach den Statuten (Art. 69 ZGB). Die Zuständigkeit, Grundstücke zu veräussern oder zu belasten, muss deshalb darin enthalten sein, andernfalls ist ein entsprechender Beschluss der Vereinsversammlung zu erwirken. Im Handelsregister nicht eingetragene Vereine haben zudem die Zeichnungsberechtigung ihrer Organe mit einem Protokollauszug über die erfolgte Wahl auszuweisen.
- d. Bei den *Stiftungen* genügt der Handelsregistereintrag nicht, um über das Ausmass der Vertretungsmacht eine Aussage zu machen. Massgebend ist hier die Stiftungsurkunde (Art. 83 Abs. 1 ZGB). Im Zweifel hat die Verwaltung (Stiftungsrat) das Geschäft zu genehmigen.
- e. Bei den *juristischen Personen des öffentlichen Rechts* richtet sich die Vertretungsmacht nach Gesetz, Statuten, Reglement oder dergleichen.

Bei öffentlichen Urkunden prüft der Notar von Amtes wegen die Identität und Handlungsfähigkeit der Urkundparteien sowie die Vertretungsbefugnis (Art. 13 Abs. 1 ND). Für die Prüfung des Verfügungsrechtes kann sich der Grundbuchverwalter deshalb auf die öffentliche Urkunde des Notars stützen; es erübrigt sich beispielsweise das Beibringen eines Handelsregister-Auszuges bei juristischen Personen. Hat der Grundbuchverwalter berechtigte Zweifel, so kann er weitere Ausweise (z. B. Gemeindeversammlungsbeschlüsse; Protokollauszüge bei Vereinen oder Stiftungen) verlangen.

## 9. Anmeldung von Rechtsgeschäften in mehreren Amtsbezirken

Liegt der Gegenstand der Beurkundung in mehreren Amtsbezirken, so ist der Notar jenes Amtsbezirks zur Beurkundung zuständig, in welchem sich nach dem amtlichen Wert der wertvollere Teil befindet (Art. 18 Abs. 2 NG).

Der für die Verurkundung zuständige Notar hat das Geschäft beim Grundbuchamt anzumelden, in dessen Kreis der wertvollere Teil des Vertragsgegenstandes (nach Massgabe des amtlichen Wertes) liegt; Übereinstimmung zwischen notarieller und grundbuchlicher Zuständigkeit, vgl. Kreisschreiben JD vom 15. 3. 1955 = ZBGR 36 S. 235. Die Abgaben werden gesamthaft vom federführenden Grundbuchamt veranlagt.

### III. Eigentum

Im Grundbuch werden die natürlichen Personen mit dem Namen, Vornamen und Jahrgang eingetragen; die juristischen Personen und Personengesellschaften sind mit ihrer (im Handelsregister eingetragenen) Firma, ihrem Sitz und allenfalls einem Hinweis auf die Art der Gesellschaft aufgeführt (Art. 31 GBV).

Bei gemeinschaftlichem Eigentum werden zudem die Anteile in Bruchteilen (Miteigentum) bzw. der Hinweis auf das Gesamthandsverhältnis (Gesamteigentum) angegeben.

#### 1. Die Erben, der Erbgang

##### a. *Eigentumsübertragung infolge Erbgang*

###### aa. *Grundsätze*

Der Ausweis für die Eintragung des Eigentums wird bei einem Erbgang durch eine notarielle Erbgangsurkunde oder einen Erbenschein (Art. 559 Abs. 1 ZGB) der zuständigen Behörde (Art. 6 EG ZGB) erbracht. Bei gesetzlichen und eingesetzten Erben muss darin bescheinigt werden, dass diese als einzige Erben des Erblassers anerkannt sind (Art. 18 Fall 2 GBV).

Der Anspruch des Vermächtnisnehmers auf Übertragung eines Grundstückes ist obligationenrechtlicher Natur. Vor der Auslieferung des Vermächtnisses werden die anerkannten Erben im Grundbuch als Eigentümer eingetragen; mit einer schriftlichen Ermächtigung sämtlicher Erben kann der Vermächtnisnehmer die Übertragung des Grundstückes an ihn verlangen (Art. 16 Abs. 4 GBV).

vgl. dazu Merz in ZBGR 36 S. 121

Kreisschreiben RR vom 20. 12. 1957 = BN 1958 S. 231 und 243

###### bb. *Ein Erbe steht unter externer Gütergemeinschaft*

Sofern bei mehreren Erben einer unter dem externen Güterstand der Gütergemeinschaft steht, werden einzig die Mitglieder der Erbgemeinschaft (und nicht auch die unter Gütergemeinschaft stehenden Ehepartner) im Grundbuch eingetragen (Kommentar Meier-Hayoz, 1981, Note 56 zu Art. 652 ZGB, Praxisänderung gegenüber BN 1944 S. 13). Die externe Gütergemeinschaft ist einzig dann im Grundbuch zur Darstellung zu bringen, wenn einer der Ehegatten (als Folge des Erbganges) Alleineigentümer eines Grundstückes werden sollte.

###### cc. *Einfache Gesellschaft: Tod eines Gesellschafters*

Eine einfache Gesellschaft wird u.a. aufgelöst, wenn ein Gesellschafter stirbt und für diesen Fall nicht schon vorher vereinbart worden ist, dass die Gesellschaft mit den Erben fortbestehen

soll (Art. 545 Abs. 1 Ziffer 2 OR). Die Praxis lässt jedoch zu, dass die Gesellschaft auch durch eine nachträgliche Vereinbarung mit den Erben des verstorbenen Gesellschafters weiterbestehen bleibt.

b. *Erbteilung*

aa. *Formvorschriften*

Gemäss Art. 634 Abs. 2 ZGB bedarf der Erbteilungsvertrag der Form der einfachen Schriftlichkeit unter Mitwirkung aller Erben. In dieser Form können die güter- und erbrechtlichen Auseinandersetzungen geregelt werden, wobei neben Eigentumsübertragungen auch Nutzniessungsrechte, Wohnrechte, Grundpfandrechte, Kaufs- und Rückkaufsrechte begründet werden können (BGE 100 Ib 121 sowie Picenoni in ZBGR 53 S. 137).

bb. *Abtretung eines Erbanteils*

Die Abtretung eines internen Erbanteils an einen Miterben kann (ebenfalls in einfacher Schriftlichkeit) ohne Zustimmung der übrigen Miterben vorgenommen werden. Es genügt das Gesuch des die Abtretung empfangenden Miterben in Verbindung mit dem schriftlichen Vertrag oder mit einer einseitigen schriftlichen Erklärung des ausscheidenden Erben über die erfolgte Abtretung (Pra 66 Nr. 130).

c. *Gütergemeinschaft: Zuweisung von Grundstücken an den überlebenden Ehegatten*

Wir unterscheiden folgende Fälle, wobei jeweils ein Ehevertrag (Gütergemeinschaft) mit der Zuweisung des Gesamtgutes an den überlebenden Ehegatten vorliegt:

aa. *Externe Gütergemeinschaft*

aaa. *Der Erblasser hinterlässt neben dem Ehegatten keine Nachkommen*

Das Grundstück ist direkt, ohne Zustimmung der übrigen Erben, auf den überlebenden Ehegatten einzutragen.

bbb. *Der Erblasser hinterlässt neben dem Ehegatten noch Nachkommen*

Da die Nachkommen einen «güterrechtlichen» Pflichtteil (Art. 226 Abs. 2 ZGB) besitzen, ist das Grundstück auf den überlebenden Ehegatten und die Nachkommen zu übertragen. Eine Zuweisung an den überlebenden Ehegatten hat im Rahmen einer güter- bzw. erbrechtlichen Auseinandersetzung mit Zustimmung sämtlicher Erben zu erfolgen.

bb. *Interne Gütergemeinschaft*

Da der Ehevertrag nur obligationenrechtliche Wirkung hat, ist das Grundstück auf die anerkannten Erben zu übertragen. Eine Zuweisung an den überlebenden Ehegatten hat im Rahmen

einer güter- bzw. erbrechtlichen Auseinandersetzung mit Zustimmung sämtlicher Erben zu erfolgen. Diese Zustimmung kann durch die Eröffnung des Ehevertrages ersetzt werden (Art. 24 bis 26 ND, Merz in ZBGR 36 S. 138).

vgl. dazu Picenoni in ZBGR 46 S. 201

Hausheer in ZBGR 52 S. 266

Wegmann in ZBJV 107 S. 271

Stirnemann in ZBJV 107 S. 274

d. *Die Verfügungsmacht des Willensvollstreckers*

Gemäss Art. 518 ZGB hat der Willensvollstrecker den Willen des Erblassers zu vertreten; er gilt insbesondere als beauftragt, die Erbschaft zu verwalten, die Schulden des Erblassers zu bezahlen, die Vermächtnisse auszurichten und die Teilung nach den vom Erblasser getroffenen Anordnungen oder nach Vorschrift des Gesetzes auszuführen.

Der Geschäftskreis des Willensvollstreckers hängt in erster Linie vom Willen des Erblassers ab. Sofern nichts anderes bestimmt wurde, kann der Willensvollstrecker über die Nachlassgrundstücke verfügen. Der Grundbuchverwalter hat die Begründetheit der Verfügung nicht zu untersuchen (BGE 61 I 382 = Pra 25 Nr. 6 = ZBGR 17 S. 147; ZBGR 30 S. 54; Eggen in ZBGR 31 S. 253; Guinand in ZBGR 57 S. 323). Der Willensvollstrecker hat lediglich einen Nachweis über seine rechtmässige Einsetzung vorzulegen.

Dagegen ist ein Willensvollstrecker allein kraft seines Amtes nicht ermächtigt, eine Erbteilung im Namen einzelner Erben zu unterzeichnen. Es bedarf vielmehr der schriftlichen Zustimmung sämtlicher Erben (BGE 102 II 197 = ZBGR 60 S. 93).

e. *Die Erbengemeinschaft*

aa. *Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Vermögenswerten durch eine Erbengemeinschaft*

Mit dem Tod des Erblassers geht dessen Nachlassvermögen auf seine Erben (Erbengemeinschaft) über. Eine Vermehrung dieses Vermögens ist nur in beschränktem Umfang möglich. Die Erben können beispielsweise nicht nach ihrem Belieben Grundstücke, die sie gemeinsam erwerben, auf die Erbengemeinschaft eintragen lassen. Hinzu erworbene Grundstücke fallen nur dann in das Vermögen der Erbengemeinschaft, wenn sie mit Mitteln der Gemeinschaft angeschafft worden sind (= Ersatzanschaffungen, die an die Stelle von andern Erbschaftswerten getreten sind). Die Tatsache der Ersatzanschaffung muss in der notariellen Urkunde ausdrücklich festgehalten und allenfalls auch bewiesen werden (Kommentar Haab Note 39 zu Art. 652/654 ZGB; Kommentar Escher Note 23 zu Art. 602 ZGB; ZBGR 26 S. 145; ZBGR 29 S. 307).

bb. *Begründung von neuen Schulden durch eine Erbengemeinschaft; Errichtung von Grundpfandrechten*

Die Begründung von Grundpfandschulden durch eine Erbengemeinschaft ist zulässig. Enthält der Begründungsakt keine Klausel über die solidarische Haftbarkeit, so kommt eine analoge Anwendung der für die Schulden des Erblassers (Art. 603 Abs. 1 ZGB), der Familiengemeinschaft (Art. 342 Abs. 2 ZGB) und der einfachen Gesellschaft (Art. 544 Abs. 3 OR) geltenden Vorschriften in Frage, welche die solidarische Haftung vorsehen (vgl. auch Guhl in ZBJV 86 S.345; ZBGR 36 S.114; BGE 93 II 11).

## 2. Interzessionsgeschäfte

Gemäss Art. 177 Abs. 3 ZGB ist die Zustimmung der Vormundschaftsbehörde erforderlich für die Verpflichtungen, die von der Ehefrau Dritten gegenüber zugunsten des Ehemannes eingegangen werden.

Die Frage der Zustimmungsbedürftigkeit stellt sich insbesondere beim gemeinschaftlichen Erwerb oder der Belastung von Grundstücken durch die Ehegatten (vgl. Kommentar Lemp Note 69 zu Art. 177 ZGB). Wir unterscheiden folgende Fälle:

a. *Ehegatten als Gesamteigentümer (einfache Gesellschaft, externe Gütergemeinschaft, usw.)*

Der Erwerb von Grundstücken und deren grundpfändliche Belastung ist nicht zustimmungsbedürftig.

b. *Ehegatten als Miteigentümer*

Der Erwerb von Grundstücken und die Übernahme der darauf haftenden Grundpfandschulden ist nicht genehmigungspflichtig. Ebenso nicht die Aufnahme oder Erhöhung von Grundpfanddarlehen, wenn damit der Erwerb finanziert oder der Wert des Grundstückes vermehrt wird. Diese Tatsache ist in der notariellen Urkunde – als Feststellung des Notars oder als Parteierklärung – ausdrücklich festzuhalten, sonst ist, wie in allen andern Fällen, die Genehmigung der Vormundschaftsbehörde beizubringen.

vgl. auch Rey in ZBGR 62 S.321

## 3. Rechtsgeschäfte unter Ehegatten

Rechtsgeschäfte unter Ehegatten, die das eingebrachte Gut der Ehefrau oder das Gemeinschaftsgut betreffen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Vormundschaftsbehörde (Art. 177 Abs. 2 ZGB). Zur Rechtskraft gegenüber Dritten bedürfen diese Geschäfte der Eintragung in das Güterrechtsregister und der Veröffentlichung (Art. 248 Abs. 1 ZGB).

Sofern diese Bestimmungen nicht anwendbar sind, hat der Notar diese Tatsache in der Urkunde festzustellen.

#### 4. Zustimmungsbefähigung der Veräusserung von Grundstücken, an denen Bevormundete, Verbeiständete oder Verbeiratete eigentumsmässig beteiligt sind

Sachverhalt	Zustimmung durch Vormundschaftsbehörde		Zustimmung durch Regierungstatthalter bei freihändigem Verkauf	
	Zustimmungsbefähigung	Kompetenznorm	Zustimmungsbefähigung	Kompetenznorm
Beistandschaft nach ZGB 306 Abs. 2	ja	ZGB 418/421 Ziff. 1	nein	—
Vormundschaft nach ZGB 368–372	ja	ZGB 421 Ziff. 1	ja	ZGB 404 Abs. 3
Beistandschaft nach ZGB 392 Ziff. 1	ja	ZGB 418/421 Ziff. 1	nein	—
Beistandschaft nach ZGB 392 Ziff. 2 u. 3				
a) gesetzl. Vertreter ist Inhaber der elterlichen Gewalt	ja	ZGB 418/421 Ziff. 1	nein	—
b) gesetzl. Vertreter ist ein Vormund	ja	ZGB 421 Ziff. 1	ja	ZGB 404 Abs. 3 (Grundverhältnis ist Vormundschaft)
Beistandschaft nach ZGB 393 (alle Fälle)	ja	ZGB 421 Ziff. 1	ja	ZGB 404 Abs. 3 in Verbindung mit ZGB 367 Abs. 3
Beistandschaft nach ZGB 394	ja	ZGB 421 Ziff. 1	nein	—
Beiratschaft nach ZGB 395 Abs. 1 Ziff. 2	nein	—	nein	—
Beiratschaft nach ZGB 395 Abs. 2	ja	ZGB 421 Ziff. 1	ja	ZGB 404 Abs. 3 in Verbindung mit ZGB 367 Abs. 3

Aus «Zeitschrift für Vormundschaftswesen», 1975, Seite 118, unter Berücksichtigung des neuen Kindesrechts.

Die Bestimmungen gemäss Art. 404 ZGB und die damit verbundene Zustimmung des Regierungstatthalters finden Anwendung auf den Fall einer erbrechtlich bedingten Veräusserung eines Grundstückes an einen Dritten; nicht aber auf die im Rahmen einer Erbteilung an einen Miterben vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes (vgl. Schneider in «Zeitschrift für Vormundschaftswesen», 1975, S. 116).

## 5. Ausländerbestimmungen (Stand: 1. 1. 1982)

### a. Gesetzliche Grundlagen

Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 23.3.1961 (SR 211.412.41)

Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. 12. 1973 (SR 211.412.411)

Verfügung des Eidgenössischen Militärdepartementes betreffend den Erwerb von Grundstücken in der Nähe wichtiger militärischer Anlagen durch Personen im Ausland vom 25.3.1964 (SR 211.412.412)

Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsarten durch Personen im Ausland vom 10.11.1976 mit Anhang 1 und Anhang 2 (SR 211.412.413)

Vollziehungsverordnung zum Bundesbeschluss vom 23.3.1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 2. 6. 1961 (BSG 215.126.1)

### b. Grundsatz

Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland bedarf grundsätzlich einer Bewilligung durch den Regierungsstatthalter.

Als «Erwerb von Grundstücken» gilt gemäss Art. 2 des Bundesbeschlusses auch jedes andere Rechtsgeschäft, welches dem Berechtigten die Möglichkeit einräumt, wie ein Eigentümer über ein Grundstück zu verfügen. Es handelt sich dabei um Baurechte; Nutznießungs- und Wohnrechte; Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte; Erwerb von Gesellschaftsanteilen; gegebenenfalls auch Miet- und Pachtverträge sowie Treuhand- und Kreditgeschäfte.

Die dem Erwerber von der Bewilligungsbehörde verfügten Auflagen sind im Grundbuch anzumerken (Art. 8 Abs. 2 des Bundesbeschlusses).

### c. Erwerb durch juristische Personen

Als juristische Personen mit Sitz im Ausland gelten:

- juristische Personen oder vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz im Ausland;
- juristische Personen oder vermögensfähige Personengesellschaften mit Sitz in der Schweiz, an denen eine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen ohne Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz besteht.

Als beherrschende finanzielle Beteiligung gilt in der Regel eine Beteiligung am Kapital von mehr als einem Drittel (Art. 5 Abs. 1 Bewilligungsverordnung, vgl. aber auch Absätze 1<sup>bis</sup>, 2 und 3 dieses Artikels).

Bei jeder juristischen Person oder vermögensfähigen Personengesellschaft mit Sitz in der Schweiz, die Grundeigentum erwirbt, hat der Notar eine öffentlich beurkundete Bescheinigung (Feststellungsurkunde, die auch direkt im entsprechenden Rechtsgeschäft enthalten sein kann) einzureichen. In dieser Bescheinigung ist festzustellen:

- dass keine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht;
- dass die Urkundsperson die notwendigen Feststellungen selbst getroffen hat (Art. 23 Abs. 4 Bewilligungsverordnung).

Das Ausmass der Überprüfungspflicht muss der Notar im Einzelfall selbst abschätzen. Die persönliche Kenntnis der Verhältnisse dürfte dabei allenfalls eine Rolle spielen.

Als Grundlage für die Ausstellung einer solchen Bescheinigung dienen dem Notar beispielsweise: das Aktienbuch, die Zusammensetzung des Verwaltungsrates, die Bilanz (mit Aufstellung der Kreditgeber).

Ist nach den Feststellungen des Notars die Gesellschaft ausländisch beherrscht oder werden ihm die Unterlagen für seine Feststellungen nicht vorgelegt oder hat er trotz Vorlage der notwendigen Dokumente Zweifel, die Bescheinigung auszustellen, ist das Geschäft dem Regierungsstatthalter zum Entscheid zu unterbreiten. Allenfalls setzt der Grundbuchverwalter dem Anmelder eine Frist von 30 Tagen zur Einreichung eines entsprechenden Gesuches mit der Androhung, dass nach unbenütztem Ablauf dieser Frist die Anmeldung abgewiesen wird (Art. 21 Abs. 3 des Bundesbeschlusses).

Von dieser Bescheinigung kann Abstand genommen werden,

- wenn es sich um eine Gesellschaft handelt, bei welcher eine Auslandsabhängigkeit vernunftgemäss nicht in Frage kommen kann (z.B. öffentlich-rechtliche oder gemischtwirtschaftliche Gesellschaften; Anstalten des öffentlichen Rechts; Personalfürsorgestiftungen und ähnliche Organisationen);
- wenn eine Ausländerbeherrschung für die gleiche Gesellschaft bereits abgeklärt oder negativ entschieden worden ist, es wäre denn, dass in der Zwischenzeit eine Änderung der Verhältnisse wahrscheinlich ist.

#### d. *Erwerb durch natürliche Personen*

Nicht bewilligungspflichtig ist der Erwerb von Grundstücken durch:

- Personen, die in der Schweiz beheimatet sind;
- Ausländer, die das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (Ausweis «C»);

- Ausländer, die sich mit Bewilligung der Fremdenpolizei oder kraft einer andern Berechtigung ununterbrochen mehr als fünf Jahre in der Schweiz aufhalten;  
(Ausweis «B» als Jahresaufenthalter oder Ausweis «D» als Flüchtling in Verbindung mit der Bescheinigung über den erwähnten ununterbrochenen Aufenthalt)
- ausländische gesetzliche (nicht aber eingesetzte) Erben im Rahmen eines Erbanges;
- einen mit einer Schweizerbürgerin verheirateten Ausländer;
- ausländische Blutsverwandte des (ausländischen) Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatten.

Die Voraussetzungen für die Nichtbewilligungspflicht sind vom Notar in einer öffentlich beurkundeten Bescheinigung (Feststellungsurkunde, die auch direkt im entsprechenden Rechtsgeschäft enthalten sein kann) festzuhalten. Andernfalls ist ein Bewilligungsverfahren beim Regierungsstatthalter einzuleiten. Allenfalls setzt der Grundbuchverwalter dem Anmelder eine Frist von 30 Tagen zur Einreichung eines entsprechenden Gesuches mit der Androhung, dass nach unbenütztem Ablauf dieser Frist die Anmeldung abgewiesen wird (Art. 21 Abs. 3 des Bundesbeschlusses).

#### e. *Spezialfälle*

- Für den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten gelten die Vorschriften der Verordnung des Bundesrates vom 10. 11. 1976 mit Anhang 1 und Anhang 2.
- Beim Erwerb von Grundstücken durch einen ausländischen Staat genügt die Feststellung des Eidgenössischen Departementes für auswärtige Angelegenheiten (EDA), dass der Erwerb einem in der Schweiz anerkannten öffentlichen Zweck dient (Art. 5 lit. c und Art. 9 Abs. 1 lit. a des Bundesbeschlusses), vgl. Entscheid JD Nr. 2864/81 vom 23. 10. 1981.

## 6. Stockwerkeigentum

### a. *Wertquoten*

Gemäss Art. 712e Abs. 1 ZGB ist der Anteil eines jeden Stockwerkeigentümers in Hundertsteln oder Tausendsteln anzugeben. Es hat sich jedoch in der Praxis erwiesen, dass diese Aufteilungsmöglichkeiten oft zu grob sind und den Bedürfnissen des Rechtsverkehrs zu wenig entsprechen. Verschiedene Grundbuchämter haben sich deshalb bereit erklärt, durch Beifügen von Kommastellen im Zähler eine weitergehende Aufteilung zuzulassen. Grundsätzlich sind die Wertquoten jedoch lediglich in echten Brüchen, im Maximum in Tausendsteln, anzugeben. Ausnahmen sind in allen Fällen vorgängig mit dem Grundbuchverwalter zu besprechen.

Die Änderung von Wertquoten bedarf der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 712e Abs. 2 ZGB). Gleiches gilt für die Aufteilung eines Stockwerkes in zwei oder mehrere Einheiten; ebenso für deren Zusammenlegung. In allen Fällen ist öffentliche Beurkundung notwendig. Der Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung erfolgt mit einfachem Mehr der abgegebenen Stimmen, wobei vorerst die Beschlussfähigkeit gemäss Art. 712p ZGB festgestellt werden muss (strengere reglementarische Normen bleiben vorbehalten). Der Austausch von Räumen oder Nebenräumen ohne Beeinträchtigung der bisherigen Wertquoten bedarf ebenfalls der öffentlichen Beurkundung. Eine Genehmigung durch die Stockwerkeigentümer-Versammlung ist nicht notwendig (vgl. auch Kommentar Friedrich, Das Stockwerkeigentum, Bern, 1972, Noten 7 bis 12 zu § 3).

*b. Ausscheidung von Sonderrechten*

Im Begründungsakt ist die räumliche Lage, Abgrenzung und Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten klar und bestimmt anzugeben (Beispiel: Wohnung Nr. 4 im 7. Stock links mit Keller Nr. 4 im Untergeschoss als Nebenraum); lediglich ein Hinweis auf die Aufteilungspläne genügt nicht (Art. 33b Abs. 1 GBV). Gemäss Art. 712b ZGB können die Sonderrechte nur in sich abgeschlossene Räume mit eigenem Zugang und getrennten Nebenräumen, die die gleichen Eigenschaften aufweisen müssen, umfassen. Mangelt es an der räumlichen Abgeschlossenheit der Teile, wie beispielsweise bei Gartenanteilen und -sitzplätzen, Park- und Einstellplätzen, so ist eine Ausscheidung zu dinglichem Sonderrecht ausgeschlossen. Als «eigener Zugang» wird nur anerkannt, wenn die Räumlichkeiten über gemeinschaftliche Anlagen (z. B. Treppenhaus) erreichbar sind. Ein Durchgangsrecht durch im Sonderrecht stehende Räumlichkeiten ist unzulässig.

*c. Reglementarische Sondernutzungsrechte*

Soweit Sondernutzungsrechte nicht nach Art. 712b ZGB möglich sind, können sie allenfalls über das Reglement eingeräumt werden. Wird im Reglement vereinbart, dass diese Rechte einem Berechtigten nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden können, entsteht für ihn eine dem dinglichen Sonderrecht ähnliche Rechtsstellung.

Wesentlich ist auch hier, dass solche Rechte umfassend und klar umschrieben werden. Werden sie in den Aufteilungsplänen dargestellt, hat die Beschreibung mit der zeichnerischen Darstellung übereinzustimmen.

#### d. *Aufteilungspläne*

Im Interesse der Einheitlichkeit und zur Förderung einer leichteren Übersicht wird empfohlen, in den Aufteilungsplänen die Sonderrechte in roter, die gemeinschaftlichen Teile in grüner Farbe und allfällige reglementarische Sonderrechte schwarz schraffiert darzustellen.

Für die Grundbuchführung ist dabei notwendig, dass die Ausscheidung von Sonderrecht und gemeinsamer Nutzung klar und unmissverständlich dargestellt wird. Im Aufteilungsplan sind die Grundstücknummern der Stockwerkeinheiten genau anzugeben. Die Masse der einzelnen Zimmer, wie sie in Bauplänen enthalten sind, können dagegen weggelassen werden.

Die Pläne sind für das Grundbuchamt wenn möglich auf das Format A4 zu reduzieren. Für jeden gleichen Wohnungstyp ist lediglich ein Plan einzureichen. Aufrissspläne sind grundsätzlich nicht nötig; sie dürften nur dann erforderlich sein, wenn die räumliche Abgrenzung sonst nicht klar genug zum Ausdruck gebracht werden kann.

#### e. *Einspracherecht*

Gemäss Art. 712c Abs. 2 ZGB kann vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden, dass die Veräusserung eines Stockwerkes, dessen Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung nur rechtsgültig ist, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer dagegen nicht auf Grund eines von ihnen gefassten Beschlusses innert 14 Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erhoben haben.

Der Notar hat in solchen Fällen mit der Grundbuchanmeldung die Verzichtserklärungen der Einspracheberechtigten oder aber eine Feststellungsurkunde, dass avisiert wurde und innerhalb von 14 Tagen keine Einsprache erfolgte, einzureichen. Wird trotz Bestehen des vorgemerkten Einspracherechtes auf der Anmeldung eines Vertrages beharrt, so ist dieser vom Grundbuchamt zu behandeln; die grundbuchliche Verfügung ist den aus dem Grundbuch erkennbaren Einspracheberechtigten gemäss Art. 969 ZGB mitzuteilen (analoge Anwendung wie beim Vorkaufsrecht, vgl. Kommentar Meier-Hayoz Note 71 zu Art. 682 ZGB).

#### f. *Verfügung über die Sache*

Zur Verfügung über die Sache bedarf es gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer (Stockwerkeigentümer), sofern diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben. Dies bringt vor allem bei kleineren Verfügungen (z. B. Strassenkorrekturen) oft unverhältnismässig grosse Schwierigkeiten mit sich. Die Vereinbarung einer andern reglementarischen Ord-

nung, d.h. die Einführung eines Mehrheitsbeschlusses oder die Erweiterung der Kompetenzen des Verwalters für derartige Verfügungen, wird empfohlen.

g. *Begründung von Dienstbarkeiten*

Es ist grundsätzlich möglich, eine Stockwerkeinheit (als besonders ausgestalteter Miteigentumsanteil) mit einer Grund- oder Personaldienstbarkeit zu belasten (vgl. Friedrich in BN 1980 S. 137 und dortige Literaturhinweise).

Die Begründung von Dienstbarkeiten innerhalb der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist nicht erwünscht; Nutzungsänderungen sind (unter allfälliger Anpassung des Begründungsaktes) im Reglement zu ordnen.

h. *Vorkaufsrecht*

Von Gesetzes wegen haben die Stockwerkeigentümer kein Vorkaufsrecht (Art. 712c Abs. 1 ZGB). Sofern ein solches begründet wird, hat dieses den Inhalt und Charakter eines gesetzlichen Vorkaufrechtes. Es kann für mehr als zehn Jahre, beispielsweise auf die ganze Dauer des Stockwerkeigentums-Verhältnisses, begründet und vorgemerkt werden; auch ist eine vormerkbare Abänderung möglich (Art. 682 Abs. 3 ZGB).

vgl. auch Friedrich, Das Stockwerkeigentum, Bern, 1972, Bemerkungen zu § 48

## 7. Baulandumlegungen

Für Baulandumlegungen ist das Dekret betreffend die Umlegung von Baugebiet und die Grenzregulierung vom 13. Mai 1965 massgebend. In der Praxis wird häufiger das Verfahren der Umlegung durch Vereinbarung gemäss Art. 15 angewandt als der normale Weg über die Gründung einer Umlegungsgenossenschaft (Art. 16ff.). Der wesentliche Unterschied zwischen den beiden Verfahren liegt darin, dass bei der freiwilligen Vereinbarung sämtliche Beteiligte mitwirken müssen. Unter Beteiligten sind indessen nicht nur die betroffenen Grundeigentümer zu verstehen, sondern zudem alle Inhaber von beschränkten dinglichen Rechten oder vorgemerkten persönlichen Rechten. Es ist im weiteren zu beachten, dass der Umlegungsplan (Art. 15 Abs. 3) aus dem Zuteilungsplan, dem Dienstbarkeitenplan, dem Umlegungsverzeichnis und gegebenenfalls aus dem Bewertungsplan besteht (Art. 45 bis 49). Eine öffentliche Auflage ist bei der freiwilligen Umlegung ausgeschlossen und es kann auch nicht das Dienstbarkeitsbereinigerungsverfahren gemäss Art. 743 und 744 ZGB angerufen werden. Es wird empfohlen, in der Urkunde den alten und neuen Besitzstand jedes Grundeigentümers einander gegenüberzustellen.

## 8. Übergang von Detailerschliessungsanlagen an die Gemeinde

Gemäss Art. 78 BauG gehen Detailerschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung unentgeltlich an die öffentlichen Erschliessungsträger (z. B. Gemeinde) zu Eigentum und Unterhalt über. Als Detailerschliessungsanlagen gelten die Strassen, die Leitungen der Wasser- und Energieversorgung sowie die Kanalisationsstränge, die das Baugrundstück mit den Hauptsträngen des Strassen- und Leitungsnetzes verbinden. Nicht zur Detailerschliessung gehören somit einerseits die Hauptstränge des Erschliessungsnetzes, andererseits die Hauszufahrten und Hausanschlüsse.

Der Übergang des Eigentums an einer Detailerschliessungsanlage an das Gemeinwesen tritt mit ihrer baulichen Vollendung ein; er ist also von einem rein tatsächlichen Vorgang abhängig. Von einer Vollendung kann nur gesprochen werden, wenn die Anlage vorschriftsgemäss ausgeführt ist (bei Wegen, Strassen und dergleichen muss ein separates Grundstück ausgeschieden werden).

Da der bisherige Grundeigentümer durch den Eigentumsübergang keine Vermögenseinbusse erleidet, vielmehr ihm eine dauernde Last abgenommen wird, ist zur Berichtigung des Grundbuches seine Zustimmung nicht notwendig. Ebensowenig ist die Begründung von Dienstbarkeiten für Durchleitungsrechte oder eine öffentliche Beurkundung für den «Eigentumsübergang» nötig. Der Gemeinderat hat lediglich in einer Feststellungsverfügung, die dem bisherigen Eigentümer mit einer Rechtsmittelbelehrung (Gemeindebeschwerde) zu eröffnen ist, die Vollendung der Anlage und den Umfang des damit entstandenen öffentlichen Eigentums festzustellen.

Der Gemeinderat hat dem Grundbuchamt für die Vornahme der veränderten Eigentumsverhältnisse die genannte Feststellungsverfügung mit einer Bestätigung der Rechtskraft einzureichen.

Wird die Einreihung einer Strasse geändert (z. B. Übergang von einer Gemeinde- zu einer Staatsstrasse), so geht das Eigentum von Gesetzes wegen auf den neuen Eigentümer über (Art. 16 Abs. 4 des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen).

## 9. Landwirtschaftliches Bodenrecht

### a. Sperrfrist

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen während einer Frist von zehn Jahren, vom Eigentumserwerb an gerechnet, weder als Ganzes noch in Stücken veräussert werden (Art. 218 Abs. 1 OR). Ausnahmen bedürfen der Bewilligung durch den Regierungsrat (Art. 218<sup>bis</sup> OR in Verbindung mit Art. 1 lit. c EG LEG).

Der Erbgang gilt nicht als Eigentumserwerb im Sinne von Art. 218 OR. Bei einer Veräusserung durch die Erbengemeinschaft an einen

Dritten ist somit der Zeitpunkt massgebend, wann der Erblasser das Grundstück erworben hat.

Bei der Veräusserung durch einen Miterben, der das Grundstück übernommen hat, läuft dagegen die Frist von der Erbteilung an.

Auch beim Abschluss eines Abtretungsvertrages auf Rechnung künftiger Erbschaft ist die Sperrfrist nicht abzukürzen, wenn seit dem Erwerb noch nicht zehn Jahre verflossen sind.

Geschäfte, die den Sperrfristvorschriften zuwiderlaufen oder deren Umgehung bezwecken, sind nichtig und geben kein Recht auf Eintragung in das Grundbuch (Art. 218<sup>ter</sup> OR).

vgl. auch BGE 88 I 202 = ZBGR 46 S. 239; BGE 95 II 426 = ZBGR 52 S. 284; ZBGR 62 S. 101; BN 1955 S. 32

#### b. *Vorkaufsrecht*

Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder werden wesentliche Teile davon verkauft, so haben die Verwandten des Veräusserers ein Vorkaufsrecht (Art. 6 bis 17 EGG; Art. 3 bis 7 EG EGG). Bezüglich der Vorkaufsrechte an Alpweiden und Anteilsrechten an solchen wird auf Art. 17 EGG und Art. 6 EG EGG verwiesen.

Der Notar hat dem Kaufvertrag ein von ihm verurkundetes Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Verwandten nachzutragen. Es ist erwünscht, gleichzeitig Verzichtserklärungen der Vorkaufsberechtigten beizulegen (Art. 13 EGG und Art. 4 EG EGG).

Das Vorkaufsrecht erlischt in jedem Fall mit Ablauf von drei Monaten seit Anmeldung des Vertrages beim Grundbuchamt (Art. 14 Abs. 2 EGG).

#### c. *Einspruch gegen Liegenschaftskäufe*

Gemäss Art. 19 EGG kann gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen und landwirtschaftliche Liegenschaften aus gewissen Gründen (Spekulation, Güteraufkauf oder Verlust der Existenzfähigkeit) durch den Grundbuchverwalter Einspruch erhoben werden. Im Kaufvertrag sind Hinweise für die Nichtanwendbarkeit des Einspruchsverfahrens anzugeben.

Der Einspruch wird innerhalb 14 Tagen seit der Anmeldung des Vertrages zum Eintrag im Grundbuch schriftlich und summarisch begründet erhoben und dem verurkundenden Notar zuhanden der Vertragsschliessenden mitgeteilt; gleichzeitig überweist der Grundbuchverwalter die Akten dem Regierungsstatthalter zum Entscheid (Art. 9 Abs. 2 EG EGG).

vgl. auch Hotz, Bäuerliches Grundeigentum, Referate und Mitteilungen des Schweizerischen Juristenvereins, Heft 2/1979, insbesondere S. 153

d. *Geseyte Alpen*

Alpen, die Korporationen im Sinne von Art. 20 EG ZGB gehören, können nur veräussert, verpfändet und belastet werden, sofern die Zustimmung von 2/3 der Anteilhaber vorliegt, die, wenn die Alp in Kuhrechte eingeteilt ist, gleichzeitig über mindestens 2/3 der Kuhrechte verfügen (Art. 103 EG ZGB).

Zudem ist bei Verfügungen über Alpen, die in Kuhrechte eingeteilt sind, die Zustimmung der Pfandgläubiger der verpfändeten Kuhrechte notwendig, sofern es sich nicht um eine Belastung zum Zwecke der besseren Bewirtschaftung der Alp oder zum Zwecke von Bodenverbesserungen handelt (Kreisschreiben JD vom 25. 4. 1917, vgl. auch Entscheid RR Nr. 6486 vom 17. 9. 1968 und Entscheid JD Nr. 2962/71 vom 8. 11. 1971).

Bezüglich der Vorkaufsrechte an Alpweiden vgl. Art. 17 EGG und Art. 6 EG EGG.

e. *Belastungsgrenze*

Grundsätzlich können landwirtschaftliche Liegenschaften über den amtlichen Wert hinaus nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten und Grundlasten belastet werden (Art. 84 Abs. 1 LEG); die Ausnahmen sind in Art. 85 und 86 LEG geregelt.

Bei Neu- und Umbauten können allerdings, trotz momentaner Überschreitung der geltenden Belastungsgrenze, Grundpfandrechte errichtet werden, sofern sich die Pfandsumme im Rahmen einer durch die kantonale Steuerverwaltung errechneten provisorischen Belastungsgrenze hält und ein Notar von den Beteiligten als Treuhänder bestimmt wurde.

Der Notar hat in der Treuhändererklärung zu bestätigen:

- aa. dass er dafür besorgt sein wird, dass die Grundpfandtitel bis zur Beendigung der Baute nicht in Zirkulation gesetzt werden;
- bb. dass das vom Kreditgeber gewährte Darlehen den Bauhandwerkern, die mit ihrem Material und ihrer Arbeit den Wert des Grundstückes erhöhen, zukommt.

Die Bestätigung gemäss lit. bb kann allenfalls auch durch eine Erklärung einer Bank ersetzt werden.

vgl. dazu ZBGR 34 S. 334 = MVBR 52 S. 155

f. *Gewinnanteilsrecht der Miterben*

vgl. Ziffer VI/1/d hienach

## IV. Dienstbarkeiten und Grundlasten

### 1. Dienstbarkeiten

Als Dienstbarkeiten werden privatrechtliche Verhältnisse im Grundbuch zur Darstellung gebracht, wobei ihr Rechtsgrund auch im öffentlichen Recht begründet sein kann (vgl. auch BN 1977 S. 205 = ZBGR 57 S. 354 = BVR 1976 S. 169; sowie Rey in ZBGR 61 S. 11).

Die unvollständige Redaktion von Dienstbarkeitsverträgen kann zu Missverständnissen führen. Eine Dienstbarkeit muss so bestimmt sein, dass sie nicht nur für die Vertragsparteien, sondern auch für Dritte, insbesondere die Rechtsnachfolger der betroffenen Grundeigentümer, genügend umschrieben ist (Kommentar Liver Note 23 zu Art. 732 ZGB; Entscheid JD Nr. 2983/79 vom 8. 5. 1980; Kommentar Homberger Noten 2 und 3 zu Art. 966 ZGB).

#### a. *Wortlaut, Stichwort*

##### aa. *Grundsätze*

Der materielle Inhalt der Dienstbarkeit (Wortlaut) ist getrennt von allfälligen obligationenrechtlichen Bestimmungen darzustellen. Das Stichwort der Dienstbarkeit ist kurz zu halten (z. B. nicht «Belassungs- und Mitbenutzungsrecht der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage», sondern «Heizanlage» oder nicht «Durchleitungsrecht für Wasser, Elektrizität und Gas», sondern «Werkleitungen»). Nebenrechtliche Bestimmungen einer Dienstbarkeit sind im Stichwort nicht aufzunehmen. Gegebenenfalls kann der Grundbuchverwalter das Stichwort zweckmässig kürzen, wobei dies in den Parteiausfertigungen entsprechend zu bescheinigen ist.

Es genügt, wenn eine Dienstbarkeit als Last auf einem bestimmten Grundstück (zugunsten einer Person oder des jeweiligen Eigentümers eines andern Grundstückes) begründet wird; bei einer Grunddienstbarkeit wird der Gegeneintrag von Amtes wegen auf dem berechtigten Grundstück vorgenommen.

Der Inhalt einer Dienstbarkeit, der auf wechselnde und in Zukunft steigende Bedürfnisse des Berechtigten Rücksicht nimmt, ist zulässig (BGE 87 I 311 = ZBGR 45 S. 119). Das Bundesgericht hat in dieser Entscheidung ein unbestimmtes und nicht abgegrenztes «Recht zur Erstellung der erforderlichen Parkplätze für einen Hotelbetrieb» auf dem belasteten Grundstück anerkannt, weil die Parteien mit einer wirtschaftlichen und damit verbundenen räumlichen Entwicklung gerechnet haben.

##### bb. *Örtlich begrenzte Ausübung*

Ist die Ausübung einer Dienstbarkeit örtlich begrenzt, ist dem Grundbuchamt ein entsprechender Geometerplan einzureichen.

Ausnahmsweise genügt auch ein anderer Plan, sofern der Grundbuchgeometer darauf mit seiner Unterschrift den gültigen Grenzverlauf bestätigt. Sollte im unvermessenen Gebiet die Ausstellung eines Geometerplanes nicht möglich sein, ist eine Planskizze beizubringen. Erfolgt die Einzeichnung der Dienstbarkeit durch die Parteien oder den Notar, ist diese Tatsache auf dem Plan oder im Vertrag festzuhalten (Kommentar Liver Note 70 zu Art. 731 ZGB und Note 22 zu Art. 732 ZGB, BN 1963 S. 193, Entscheid JD Nr. 2983/79 vom 8. 5. 1980).

Der Plan, der einen Bestandteil der Willenserklärung bildet, ist von den Parteien zu unterzeichnen. Bei öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsverträgen empfiehlt es sich, den Plan auch durch den Notar unterzeichnen zu lassen (BGE 106 II 146 = ZBGR 62 S. 45 sowie ZBGR 62 S. 42).

cc. *Befristung, Bedingungen*

Die Befristung einer Dienstbarkeit mit einem bestimmten Endtermin ist zulässig. Die Eintragung muss jedoch unbedingt und vorbehaltlos erfolgen (Art. 12 Abs. 1 GBV). Eine aufschiebend oder auflösend bedingte Dienstbarkeit darf grundsätzlich nicht im Grundbuch eingetragen werden (BGE 87 I 311 = ZBGR 45 S. 119); eine Ausnahme besteht für das mit der Wiederverheiratung dahinfallende Wohnrecht des geschiedenen Ehegatten (BGE 106 II 329 = Pra 70 Nr. 182), wobei es sich empfiehlt, den Berechtigten im Begründungsvertrag zu verpflichten, bei Eintritt der Resolutivbedingung die Löschungsbewilligung zu erteilen.

b. *Formvorschriften*

Der Vertrag für die Errichtung einer Dienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit grundsätzlich der schriftlichen Form. Eine öffentliche Beurkundung ist vorgeschrieben für die Begründung

- einer Nutznießung (Art. 746 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 657 Abs. 1 ZGB).
- eines Wohnrechtes (Art. 776 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 746 Abs. 2 und 657 Abs. 1 ZGB).
- eines selbständigen und dauernden Baurechtes (Art. 779a ZGB), und zwar ungeachtet, ob dieses als Grundstück im Grundbuch aufgenommen wird oder nicht.

Für die Begründung von selbständigen und dauernden Dienstbarkeiten ändern Inhalts bedarf es allerdings lediglich der schriftlichen Form.

- einer Aufhebung oder Abänderung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung (Art. 680 Abs. 2 ZGB), wozu nach bernischer Praxis das Näher- und Grenzanbaurecht sowie der privatrechtliche Nutzungstransport (BN 1977 S. 205 = ZBGR 57 S. 354) gehören, ausgenommen ist allerdings die Begründung von Eigentümerdienstbarkeiten (ZBGR 57 S. 21).

Ein Dienstbarkeitsvertrag ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft: Aus Beweisgründen und da der Berechtigte (zumindest gesetzliche) Verpflichtungen (Art. 741 ZGB) übernimmt, ist der Vertrag von sämtlichen Parteien zu unterzeichnen. Bei einem Vertrag zugunsten eines Dritten (Art. 112 OR) kann von einer Unterzeichnung durch den Berechtigten abgesehen werden.

c. *Baurecht*

aa. *Einräumung, Selbständigkeit, Dauer*

Das Baurecht kann als Personal-, Grunddienstbarkeit oder als selbständiges und dauerndes Recht begründet werden. Bezüglich der Formvorschriften vgl. lit. b hievor.

Das Baurecht ist selbständig, wenn es zugunsten einer Person (übertragbar und vererblich) lautet, und dauernd, sofern es mindestens 30 Jahre und höchstens 100 Jahre dauert (Art. 779f ZGB, Art. 7 GBV). Auf schriftliches Begehren des Berechtigten werden die selbständigen und dauernden Rechte als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen (Art. 7 Abs. 1 GBV, Art. 655 und 943 ZGB).

Ein selbständiges und dauerndes Baurecht kann jederzeit auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden (Art. 779f Abs. 2 ZGB). Bei einer Baurechtsverlängerung wird das bisherige Rechtsverhältnis fortgesetzt, und alle nicht abgeänderten oder aufgehobenen Vertragsbestimmungen gelten weiter. Das verlängerte Recht behält auch den Rang bei, welcher ihm durch die ursprüngliche Bestellung zugewiesen worden ist. Drittpersonen, die nach der Baurechtsbegründung Rechte am Grundstück erworben haben, können gegen eine Verlängerung des Baurechts keinen Einspruch erheben, selbst wenn sie dadurch in ihren Rechten beeinträchtigt werden (Isler, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Bern, 1973, S. 118).

Zur Errichtung einer Dienstbarkeit bedarf es der Eintragung in das Grundbuch. Der Fristenlauf für die Dauer des selbständigen und dauernden Baurechtes beginnt somit ab diesem Zeitpunkt; eine allfällige Vereinbarung über einen vor- oder nachverschobenen Beginn hat nur obligationenrechtliche Wirkung und ist für die Dauer unbeachtlich.

bb. *Baurecht an Gebäudeteilen*

Ein Baurecht an Gebäudeteilen ist gemäss Art. 675 Abs. 2 ZGB nicht zulässig: für Sonderrechte an Teilen von Gebäuden ist Stockwerkeigentum zu begründen (Art. 712a bis 712t ZGB).

Ausnahmsweise ist indessen die Begründung eines Baurechtes an Teilen von Gebäuden möglich, sofern diese in sich abgeschlossen sind und einen selbständigen (direkten) Zugang haben, wie z. B. bei Transformatorenstationen oder Zivilschutz-

anlagen (vgl. auch BGE 99 Ib 140 = Pra 62 Nr. 210 = ZBGR 55 S. 92 sowie Gutachten Liver bezüglich der Perronplatte des Bahnhofes Bern in ZBGR 54 S. 204). Sind die den verschiedenen Eigentümern gehörenden Bauteile jedoch nicht klar abgrenzbar und ineinander verschachtelt, so bleibt die Begründung von Stockwerkeigentum die einzig mögliche Lösung.

cc. *Belastung mit Dienstbarkeiten*

Die Belastung eines im Grundbuch als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechtes mit Dienstbarkeiten ist möglich, sofern sich diese auf die Benutzung des Gebäudes oder die Ausnutzung des Bodens beziehen. Da gemäss Art. 734 ZGB jede Dienstbarkeit mit der Löschung des Eintrages oder mit dem vollständigen Untergang des belasteten oder berechtigten Grundstückes untergeht (z. B. Heimfall des Baurechtes), empfiehlt es sich, Dienstbarkeiten, die die Baurechtsdauer überleben sollen, sowohl auf dem Bodenblatt wie auf dem Baurechtsgrundstück zu begründen.

d. *Wohnrecht und Nutzniessung*

Die Begründung von Wohnrechten und Nutzniessungen bedarf der öffentlichen Beurkundung; sie können jedoch im Rahmen einer Erbteilung in der Form der einfachen Schriftlichkeit errichtet werden. Das Wohnrecht unterscheidet sich von der Miete grundsätzlich dadurch, dass jenes ein dingliches und diese ein obligationenrechtliches Rechtsverhältnis begründet. Wird für die Einräumung eines Wohnrechtes die Leistung eines Entgelts vereinbart, so handelt es sich bei diesem Entgelt um eine rein obligationenrechtliche Verpflichtung, die nicht als dingliche Belastung begründet werden kann; das Wohnrecht als solches ist jedoch im Grundbuch eintragbar (Kommentar Leemann Note 10 zu Art. 776 ZGB sowie ZBGR 5 S. 76 und ZBGR 13 S. 192 und 220).

e. *Dienstbarkeitsvereinbarung*

Sowohl bei Parzellierungen (und Abtrennungen) als auch bei Vereinigungen (und Zuschreibungen) sind die Dienstbarkeiten aller beteiligten Grundstücke einzeln zu bereinigen. Dies gilt ebenso im sogenannten vereinfachten Verurkundungsverfahren gemäss Dekret vom 16. 11. 1925 (vgl. BN 1980 S. 91 und 105).

aa. *Lasten*

aaa. *bei Parzellierungen*

In der Regel besteht eine Last bei der Teilung eines Grundstückes auf allen Teilen weiter. Wenn eine Last auf einzelnen durch die Parzellierung entstehenden Grundstücken oder Grundstückteilen nicht ruht oder nach den Umständen nicht ruhen kann, ist der Eigentümer eines nicht belasteten Teiles berechtigt, zu verlangen, dass sie auf

diesem gelöscht wird (Art. 744 Abs. 2 ZGB). Die diesbezügliche Mitteilung des Grundbuchverwalters kann in klaren Fällen unterbleiben; eine Avisierung ist auf jeden Fall in unsicheren Situationen vorzunehmen.

bbb. *bei Vereinigungen*

Die Ausdehnung einer Last bietet regelmässig keine Schwierigkeiten, weil der belastete Eigentümer mitwirkt. Allenfalls ist das Rangverhältnis gegenüber bereits bestehenden dinglichen Rechten (insbesondere Pfandrechten) und Vormerkungen zu regeln.

bb. *Rechte*

aaa. *bei Parzellierungen*

Wird das berechnigte Grundstück geteilt, so besteht die Dienstbarkeit, sofern die Ausübung nicht auf einen Teil beschränkt ist, zugunsten aller Teile weiter.

bbb. *bei Vereinigungen*

Eine Grundstückvereinigung oder eine Zuschreibung eines Teils zu einem andern Grundstück kann nur erfolgen, wenn die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder wenn durch die Vereinigung keine Vergrösserung der Belastung eintritt (Art. 91 GBV).

Parzellierungen oder Grundstückvereinigungen, die keine oder eine mangelhafte Dienstbarkeitsbereinigung aufweisen, sind vom Grundbuchverwalter zurückzuweisen und notfalls abzuweisen.

vgl. auch Kommentar Gonvers-Sallaz, Le registre foncier suisse, Lausanne, 1938, Noten 9 bis 12 zu Art. 91 GBV (bildliche Darstellungen)

f. *Löschung von Dienstbarkeiten*

Für die Löschung einer Dienstbarkeit genügt die Einwilligung des Berechnigten. Bei der Löschung einer Dienstbarkeit, mit der eine Unterhaltungspflicht des Berechnigten verbunden ist (Art. 741 ZGB), hat das Grundbuchamt grundsätzlich den belasteten Eigentümer gemäss Art. 969 ZGB zu avisieren (ZBGR 22 S. 202 sowie Kommentar Liver Noten 19, 20 und 51 zu Art. 734 ZGB). Die Avisierung kann allenfalls auch durch eine Publikation im Amtsanzeiger und Amtsblatt erfolgen.

Für die Löschung von Wohnrechten und Nutzniessungen nach dem Ableben des Berechnigten ist der Nachweis des Todes (Todesschein) dem Grundbuchamt einzureichen.

Eine Löschung von Dienstbarkeiten infolge Zeitablaufes erfolgt nicht von Amtes wegen durch das Grundbuchamt. Eine solche Löschung ist nur bei vorgemerkten persönlichen Rechten vorgesehen (Art. 72 Abs. 1 GBV).

---

## 2. Grundlasten

### a. *Errichtung*

Die Errichtung einer Grundlast bedarf der öffentlichen Beurkundung (Art. 783 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 657 Abs. 1 ZGB). Die Eintragung im Grundbuch erfolgt unter Angabe eines Gesamtwertes in der Kolonne «Dienstbarkeiten» auf dem belasteten Grundstück, während auf dem berechtigten Grundstück bloss eine Anmerkung eingeschrieben wird (Art. 39 GBV).

Ist die Grundlast gemäss Art. 788 Abs. 3 ZGB mit einer unablösbaren Grunddienstbarkeit verbunden, so ist die Ablösung ausgeschlossen (vgl. die besonderen Voraussetzungen des Bundesgerichtes für die Nichtablösbarkeit in ZBGR 48 S. 354; BGE 93 II 71 = ZBGR 50 S. 261).

### b. *Bereinigung*

Für die Grundlastforderung ist der Gläubiger ausschliesslich auf die Pfandverwertung angewiesen (Art. 37 Abs. 1 SchKG), vgl. Kommentar Leemann, Note 9 zu Art. 791 ZGB. Die Bereinigung von Grundlasten bei einer Parzellierung erfolgt deshalb analog den Grundpfandrechten im Sinne von «Pfandentlassungen»; das Verfahren gemäss Art. 743/744 ZGB ist für Grundlasten nicht anwendbar.

## V. Grundpfandrechte

Im Grundbuch werden der Schuldbrief, die Grundpfandverschreibung und die Gült als Grundpfandrechte eingetragen (Art. 793 Abs. 1 ZGB).

Von den altrechtlichen Pfandbestellungen haben der Schadlosbrief und die Kaufbeile die Wirkung der heutigen Grundpfandverschreibung. Dagegen sind die Pfandobligationen sowie die Pfandbriefe der Hypothekarkasse den Schuldbriefen gleichgestellt; es können hierfür durch das Grundbuchamt im Sinne von Art. 64 Abs. 3 GBV (abgabefrei) neue Titel ausgestellt werden. Diese Gleichstellung alter Pfandrechte mit solchen des neuen Rechts gilt allerdings nur dort, wo das eidgenössische Grundbuch eingeführt ist (Art. 165 EG ZGB).

### 1. Vereinheitlichung der Zins- und Abzahlungsbestimmungen in Schuldbriefen

Die nachfolgenden Zins- und Abzahlungsbestimmungen entsprechen den vom Revisionsverband bernischer Banken und Sparkassen empfohlenen einheitlichen Bestimmungen, die bereits in den Schuldbriefformularen eingedruckt sind:

«Die Schuld ist nach den vom Gläubiger jeweiligen festgesetzten Bedingungen und Terminen zu verzinsen und abzubezahlen sowie auf eine gegenseitig jederzeit freistehende Kündigung von drei Monaten zurückzubezahlen.»

Für Sonderfälle können allenfalls spezielle Zins- und Abzahlungsbestimmungen im Schuldbrief aufgenommen werden.

### 2. Verzicht auf Nachrückungsrechte

Die Lösungsformulare für Grundpfandrechte enthalten ausdrücklich den Verzicht auf Eintragung einer leeren Pfandstelle. Bei einer Löschung eines Grundpfandrechtes rücken somit (auch ohne besonderen Antrag) alle im Rang nachgehenden Grundpfandrechte nach; daher erübrigt sich im allgemeinen die Begründung von Nachrückungsrechten.

### 3. Höchstzinsfuss

- a. Entgegen dem Wortlaut von Art. 48 GBV erachten wir den Eintrag eines Höchstzinsfusses für eine leere Pfandstelle oder einen vorbehaltenen Vorgang als zulässig (vgl. gleiche Meinung im Kommentar Gonvers-Sallaz, Le registre foncier suisse, 1938, Note 7 zu Art. 48 GBV).
- b. Wird für ein Grundpfandrecht kein Höchstzinsfuss anbegehrt, so erstreckt sich die Pfandhaft gemäss Art. 818 ZGB in Verbindung mit Art. 73 OR auch auf die Forderung im Rahmen des Zinses von 5%. Ein Höchstzinsfuss unter 5% ist demnach überflüssig und wird im Grundbuch nicht eingetragen.

- c. Bei der Eintragung einer Maximalhypothek ist die Eintragung eines Höchstzinsfusses nicht möglich, da das Grundstück im Rahmen des Betrages der Maximalhypothek für «alle Ansprüche des Gläubigers» haftet (Art. 794 Abs. 2 ZGB).

#### 4. Formvorschriften für Schuldbrieferrichtungen und -änderungen

- a. Der Vertrag auf Errichtung eines Namensschuldbriefes oder einer Grundpfandverschreibung bedarf der öffentlichen Beurkundung (Art. 799 Abs. 2 ZGB).
- b. Für die Anmeldung eines Eigentümer- oder Inhaberschuldbriefes genügt die Form der einfachen Schriftlichkeit (Art. 20 Abs. 1 GBV). Die Grundbuchanmeldung hat jedoch durch einen bernischen Notar zu geschehen, sofern sie nicht vom Eigentümer dem Grundbuchverwalter persönlich eingereicht wird (Art. 111 EG ZGB). Bei juristischen Personen hat ein (nach Handelsregister) vertretungsberechtigtes Organ zu erscheinen. Eine Stellvertretung mittels Vollmachten ist in jedem Fall unzulässig.
- c. Die Verpflichtung des Grundeigentümers zur Verpfändung eines erst noch zu errichtenden Eigentümer- oder Inhaberschuldbriefes bedarf der öffentlichen Beurkundung (BGE 71 II 262 = Pra 35 Nr. 62, BN 1946 S. 52).  
Die Errichtung von Eigentümer- und Inhaberschuldbriefen mit gleichzeitiger Verpfändung oder die Erhöhung bereits verpfändeter Eigentümer- oder Inhabertitel muss deshalb öffentlich beurkundet werden, wobei die örtliche Zuständigkeit des Notars gemäss Art. 18 NG zu beachten ist (nur ein Notar mit Büro im Amtsbezirk der gelegenen Sache darf beurkunden).
- d. Die Umwandlung eines Namensschuldbriefes in einen Inhaberschuldbrief (MBVR 39 S. 251) oder umgekehrt (MBVR 20 S. 429) bedarf der öffentlichen Beurkundung (BN 1941 S. 59); nicht möglich ist ein Indossament auf den Inhaber. Dagegen ist die Umwandlung von Inhaber- in Eigentümerschuldbriefe und umgekehrt einfach-schriftlich möglich, sofern die Titel nicht verpfändet sind.

#### 5. Schuldbriefübertragungen

##### a. *Indossament*

Die Übertragung eines Eigentümer- oder Namensschuldbriefes erfolgt durch ein Indossament, d. h. mit einem schriftlichen Übertragungsvermerk auf dem Schuldbrief. Der Name des neuen Gläubigers muss aufgeführt werden; ein Blankoindossament ist unzulässig (Kommentar Leemann Note 14 zu Art. 869 ZGB).

### b. *Vorzeitige Übertragung*

Oft werden dem Grundbuchamt Pfandentlassungen, Nachgangserklärungen, usw. für Eigentümerschuldbriefe eingereicht, die bereits übertragen sind. Nachdem die Gläubigerrechte mit dem Indossament auf den neuen Gläubiger übergehen, gilt ein übertragener Schuldbrief als Namentitel und die Zustimmung des neuen Gläubigers ist deshalb beizubringen.

Im gleichen Sinne können auch keine schriftlichen Schuldbriefanmeldungen eingereicht werden, wenn das Formular des neu auszustellenden Schuldbriefes bereits übertragen ist (vgl. Huber in ZBGR 39 S. 193 und S. 342).

### c. *Schuldbriefteilungen*

Bei Schuldbriefteilungen mit Ausstellung von Schuldbriefen auf verschiedene Gläubiger ist vorgängig der zu teilende Titel mittels Teilindossamenten auf die neuen Gläubiger zu übertragen (z. B. «Übertragen mit Fr. 20 000.– an X und mit Fr. 30 000.– an Y»).

### d. *Löschung von Faustpfandrechten (Spezialfall)*

Sofern ein Schuldbrief auf den Namen des bisher im Gläubigerregister eingetragenen Faustpfandgläubigers übertragen wird, ist die (formelle) Zustimmung für die Löschung des Faustpfandrechtes nicht notwendig.

## 6. **Änderungen innerhalb des eigenen Pfandrechtsbestandes**

Bei Pfandrechtsänderungen wird nur dann eine Zustimmungserklärung (Nachgang) des Gläubigers oder Faustpfandgläubigers verlangt, sofern – gesamthaft gesehen – die Rechte des Gläubigers oder Faustpfandgläubigers geschmälert werden. Wenn beispielsweise ein Pfandrecht im I. Rang erhöht wird, erübrigt sich eine ausdrückliche Nachgangserklärung des gleichen Gläubigers im II. Rang, da dessen Rechte gesamthaft verbessert werden. Allerdings ist das Rangverhältnis gegenüber den seit der Errichtung (bzw. der letzten Erhöhung) des Pfandrechtes und den seither im Grundbuch eingeschriebenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen zu regeln (vgl. Ziffer 11 hienach). In jedem Fall sind dem Grundbuchamt neben dem zu erhöhenden Schuldbrief auch die Nachgangstitel zur Nachführung des Vorganges einzureichen.

## 7. **Aushändigung von Schuldbriefen**

Das Grundbuchamt händigt nach der grundbuchlichen Behandlung die Schuldbriefe nur dem Anmelder aus (in der Regel dem verurkundenden Notar). Es ist aber möglich, dass das Grundbuchamt vom Schuldner und Eigentümer des belasteten Grundstückes bevollmächtigt wird, die Titel einer Bank auszuhändigen (Art. 857 Abs. 3 ZGB).

Die Bescheinigung gemäss Art. 14 Abs. 2 GBV, wonach ein bestimmtes Geschäft beim Grundbuchamt angemeldet worden ist, hat nicht die Bedeutung einer notariellen Einlieferungsverpflichtung und darf nur dem Anmeldenden ausgestellt werden.

## **8. Kraftloserklärung von Schuldbriefen**

Durch den Richter kann gemäss Art. 870 ZGB ein Schuldbrief als Wertpapier kraftlos erklärt werden. Das Recht selbst wird jedoch dadurch nicht berührt; nur das Papier (als Legitimationsmittel), nicht das verbrieftete Recht, wird kraftlos erklärt (Kommentar Leemann Note 19 zu Art. 870 ZGB).

Anstelle des kraftlos erklärten Titels kann (abgabefrei) ein neuer gleichlautender Schuldbrief ausgestellt werden. Soll jedoch das Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht werden, ist die Zustimmung des Eigentümers und des gemäss Gläubigerregister letzt bekannten Gläubigers notwendig.

Die Schuldanerkennung auf der ersten Seite des neuen Schuldbriefes kann vom Schuldner (Eigentümer) oder für diesen vom Grundbuchverwalter oder vom beauftragten Notar unterzeichnet werden.

## **9. Neuausstellung von Schuldbriefen**

Sofern ein Schuldbrief schadhafte, unleserlich oder unübersichtlich geworden ist, hat der Grundbuchverwalter unter Entkräftung des alten einen neuen Pfandtitel auszustellen (Art. 64 Abs. 3 GBV).

Die Neuausstellung kann vom Eigentümer oder Gläubiger beantragt oder vom Grundbuchverwalter selbst verfügt werden; er wird dies insbesondere dann tun, wenn der Text des Schuldbriefes (und nicht nur der weisse Rand) perforiert ist.

Die Schuldanerkennung auf der ersten Seite des neuen Schuldbriefes kann vom Schuldner (Eigentümer) oder für diesen vom Grundbuchverwalter oder vom beauftragten Notar unterzeichnet werden.

## **10. Vorbehaltener Vorgang gegenüber einem Baurecht**

Bei Begründung eines Baurechtes will sich der Grundeigentümer häufig die freie Verpfändbarkeit des Bodengrundstückes bis zu einem bestimmten Betrag im Vorgang zum Baurecht vorbehalten und diese Möglichkeit durch Eintragung eines vorbehaltenen Vorganges sicherstellen. Ein solcher Rangvorbehalt im Sinne von Art. 813 Abs. 2 ZGB kann nur durch den Eintrag eines ihn begrenzenden Pfandrechtes im Nachgang erfolgen (Kommentar Leemann Note 16 zu Art. 813/814 ZGB). Es ist somit beispielsweise im Vorgang zum Baurecht ein Titel im zweiten Rang auf der Bodenparzelle zu errichten, in welchem der gewünschte Vorgang im ersten Rang vorbehalten wird. Bezüglich der Eintragung eines Höchstzinsfusses vgl. Ziffer 3 hievor.

## 11. Rangverhältnis innerhalb der beschränkten dinglichen Rechte und Vormerkungen

Wegen des Doppelausrufes im Zwangsverwertungsverfahren (Art. 56 VZG) sind die nachstehenden Regeln zu beachten. Der Grundbuchverwalter hat eine Anmeldung abzuweisen, wenn das Rangverhältnis nicht ohne Benachteiligung von Nachgangsberechtigten geregelt werden kann und diese nicht ausdrücklich zugestimmt haben (ZBGR 58 S.328).

vgl. im übrigen auch Friedrich in ZBGR 58 S.321

### a. *Bei Erhöhung von Pfandrechten*

Wenn ein Pfandrecht erhöht wird, ist das Rangverhältnis gegenüber den Dienstbarkeitslasten, Grundlasten und Vormerkungen zu regeln, welche in der Zeit zwischen der Errichtung (bzw. der letzten Erhöhung) und der jetzigen Erhöhung des Pfandrechtes im Grundbuch eingeschrieben worden sind. Bei den Vormerkungen erachten wir die Regelung als notwendig gegenüber dem Kaufrecht, Rückkaufsrecht, limitierten Vorkaufsrecht, Rückfallsrecht bei Schenkungen, den Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB) und den vorläufigen Eintragungen (Art. 961 ZGB), nicht aber gegenüber dem Miet- und Pachtvertrag, unlimitierten Vorkaufsrecht und Gewinnanteilsrecht.

Handelt es sich beim Pfandobjekt um einen Miteigentumsanteil (Stockwerkeinheit), so gilt die gleiche Regelung bezüglich der Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen auf der Stamm-parzelle, da diese Belastungen den Pfandrechten auf den Anteilen nicht automatisch vorgehen.

Es ist nicht möglich, dass der eine Teil eines Pfandrechtes einer Dienstbarkeit vorgeht, während der andere Teil im Nachgang zu dieser Dienstbarkeit steht.

Bei komplexen Rangverhältnissen empfiehlt es sich, statt Grundpfanderhöhungen die Begründung von neuen Pfandrechten vorzunehmen (zweckmässige Umgehung der Problematik).

### b. *Bei Rangänderung von Pfandrechten*

Bei Rangänderungen von Grundpfandrechten ist darauf zu achten, dass jedem Grundpfandrecht mindestens die gleichen Lasten (rangmässig) vorgehen, wie dem unmittelbar vorangehenden Pfandrecht. Ein Pfandrecht im ersten Rang kann beispielsweise nicht im Nachgang zu Dienstbarkeitslasten stehen, wenn der Titel im zweiten Rang diesen vorgeht.

### c. *Bei Pfandrechten an einem Miteigentumsanteil*

Bestehen an einem Miteigentumsanteil (Stockwerkeigentum) Pfandrechte, so kann die Sache selbst ohne weiteres nachträglich mit Dienstbarkeiten belastet werden, da das Belastungsverbot nur

für Grundpfandrechte und Grundlasten gilt (Art. 648 Abs. 3 ZGB). Eine Rangordnung kann nicht gefordert werden; sie wäre jedoch wünschbar, besonders wenn die Dienstbarkeiten an der Sache den Pfandrechten an den Anteilen nach dem Prinzip der Alterspriorität nachgehen (vgl. Ottiker, Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, Bern, 1972, S. 198).

d. *Bei Schuldbriefzusammenlegungen*

Eine Schuldbriefzusammenlegung kann nur vorgenommen werden, wenn sämtliche Titel auf den Namen des gleichen Gläubigers lauten und vorgängig in den gleichen Rang versetzt worden sind. Sofern die Titel nicht das gleiche Errichtungsdatum aufweisen, erhält der neue Schuldbrief den Rang (Datum) der Zusammenlegung, wobei das Rangverhältnis gemäss den obgenannten Regeln zu ordnen ist.

## **12. Verbot der Verpfändung von nicht verwertbaren Grundstücken**

Die Verpfändung von nicht verwertbaren Grundstücken ist nicht möglich. Es kann beispielsweise kein Pfandrecht am Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand (= öffentliche Sachen, die unmittelbar, d. h. durch ihren Gebrauch als solchen, der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen) begründet werden (BGE 103 II 227 = Pra 67 Nr. 27 = ZBGR 60 S. 185), ebenso auch nicht an Botschaftsgrundstücken.

## VI. Vor- und Anmerkungen

Es können nicht beliebige Rechte vor- oder angemerkt werden: für jede Vor- oder Anmerkung bedarf es einer gesetzlichen Grundlage. Von Gesetzes wegen bestehende Rechte können nur im Grundbuch eingeschrieben werden, sofern dies ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgesehen ist (wie beispielsweise beim Gewinnanteilsrecht der Miterben).

### 1. Vormerkungen

#### a. Vorkaufsrecht

##### aa. Mitteilungspflicht im Vorkaufsfall

aaa. Bei rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten sowie bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten beim Miteigentum und Baurecht ist durch den Verkäufer bzw. den Notar vor der Anmeldung des Vertrages abzuklären, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Der Notar hat mit der Grundbuchanmeldung die Verzichtserklärungen der Vorkaufsberechtigten oder aber eine Feststellungsurkunde, dass avisiert wurde und innerhalb eines Monats keine Ausübung erfolgte, einzureichen. Wird trotz Bestehen eines Vorkaufsrechtes auf der Anmeldung eines Vertrages beharrt, so ist dieser vom Grundbuchamt zu behandeln; der Eigentumsübergang ist den aus dem Grundbuch erkennbaren Vorkaufsberechtigten gemäss Art. 969 ZGB mitzuteilen (Kommentar Meier-Hayoz Note 71 zu Art. 682 ZGB).

bbb. Beim Vorkaufsrecht bei landwirtschaftlichen Liegenschaften (Art. 6 EGG) sind durch den Notar das öffentlich beurkundete Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Verwandten sowie allfällige Verzichtserklärungen einzureichen (Art. 4 EG EGG). Die Mitteilungspflicht des Grundbuchverwalters richtet sich nach den Vorschriften in Art. 7 EG EGG.

##### bb. Konkurrenz von gesetzlichen Vorkaufsrechten

##### aaa. Im Verhältnis Grundeigentümer/Baurechtsberechtigter/ Unterbaurechtsberechtigter

Zwischen dem Grundeigentümer, dem Baurechtsberechtigten und dem Unterbaurechtsberechtigten besteht immer nur im direkten Verhältnis ein Vorkaufsrecht: Bei einer Veräusserung des Unterbaurechtes hat lediglich der Inhaber des Baurechtes ein gesetzliches Vorkaufsrecht, nicht aber der Grundeigentümer; umgekehrt hat beim Verkauf des Bodengrundstückes der Unterbaurechtsberechtigte ebenfalls kein Vorkaufsrecht.

Veräussert der Baurechtsberechtigte sein Baurecht, so haben sowohl der Grundeigentümer als auch der Unterbaurechtsberechtigte ein Vorkaufsrecht, wobei dasjenige des Grundeigentümers im Range vorgeht (Binz, Das gesetzliche Vorkaufsrecht im schweizerischen Recht, Bern/Frankfurt, 1975, S.94).

bbb. *Im Verhältnis der Vorkaufsrechte gemäss Art. 682 Abs. 1 und 2 ZGB beim Verkauf eines Miteigentumsanteils am Boden oder am Baurecht*

Sofern das Baurecht im Miteigentum steht und ein Miteigentumsanteil daran veräussert wird, sind sowohl sämtliche Miteigentümer des Baurechtes als auch der Bodeneigentümer vorkaufsberechtigt. Bei einer Ausübung sind die Miteigentümer gegenüber dem Bodeneigentümer im Vorrang (Kommentar Meier-Hayoz Note 29 zu Art. 682 ZGB). Analog verhält es sich, wenn das Bodengrundstück oder gar das Bodengrundstück und das Baurecht im Miteigentum stehen.

ccc. *Im Verhältnis des Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB und des bäuerlichen Vorkaufsrechtes gemäss EGG*

Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken geht das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers dem bäuerlichen Vorkaufsrecht im Range vor (Art. 6 Abs. 3 lit. a EGG).

b. *Kaufsrecht und Rückkaufsrecht*

Der Vertrag über die Begründung eines Kausfrechtes bzw. Rückkaufrechtes bedarf der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 2 OR). Dieser muss alle wesentlichen Vertragspunkte umfassen, insbesondere die Bestimmtheit bzw. die Bestimmbarkeit des Kaufpreises (Kommentar Meier-Hayoz Note 45 zu Art. 683 ZGB).

Bei der Ausübung des Kausfrechtes bzw. Rückkaufrechtes ist dem Grundbuchamt die einfach-schriftliche Ausübungserklärung des Berechtigten einzureichen, versehen mit der Eintragungsbewilligung des verfügungsberechtigten Eigentümers, die bereits im Begründungsvertrag erteilt werden kann.

Die Begründung eines Kausfrechtes (oder Vorkaufsrechtes) zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstückes ist möglich und kann im Grundbuch vorgemerkt werden. Auf dem «berechtigten Grundstück» ist eine entsprechende Anmerkung im Sinne von Art. 39 GBV vorzunehmen (BN 1944 S. 41).

vgl. auch Liver in BN 1961 S. 41 und 71

---

c. *Mietverträge*

aa. *Formvorschriften*

Die Vormerkung eines Mietvertrages stellt rechtlich eine Verfügung über ein Grundstück dar (Art. 965 ZGB); der nach Grundbuch Verfügungsberechtigte hat deshalb seine ausdrückliche Einwilligung zur Vormerkung zu erteilen. Diese Zustimmung kann bereits im Mietvertrag enthalten sein. Dies bedingt allerdings, dass der Eigentümer (als Vermieter) den Mietvertrag unterzeichnet hat.

Wenn der Mietvertrag von einem Liegenschaftsverwalter unterzeichnet wurde, muss der Eigentümer zur Vormerkung eine separate schriftliche Erklärung abgeben, es sei denn, der Verwalter lege eine schriftliche Originalvollmacht des Eigentümers bei, wonach er auch zu grundbuchlichen Verfügungen befugt ist (z. B. Text der Vollmacht des Verbandes bernischer Notare). Eine blosser Verwaltungsvollmacht genügt nicht.

Dem Grundbuchamt ist der Mietvertrag mit den Originalunterschriften von Vermieter und Mieter einzureichen.

bb. *Dauer der Vormerkung*

Gemäss Art. 71 Abs. 2 GBV hat die Vormerkung von persönlichen Rechten die Zeitdauer ihres Bestandes anzugeben. Ein Mietvertrag kann höchstens bis zum ersten vereinbarten Endtermin vorgemerkt werden (= feste, unkündbare Mietdauer), auch wenn er eine nachherige stillschweigende Weiterdauer vorsieht. Soll die Vormerkung über diesen Termin hinaus bestehen bleiben, so bedarf es dafür einer neuen Anmeldung (BGE 81 I 75 = ZBGR 37 S. 305).

Eine Vormerkung auf eine feste Mietdauer von über zehn Jahren ist ohne weiteres möglich (die zeitliche Limitierung gilt nur für Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte).

cc. *Untermiete*

Die Vormerkung eines Untermietvertrages ist zulässig, sofern der Mietvertrag selbst ebenfalls vorgemerkt ist, der Untermietvertrag den Rahmen des Grundmietvertrages nicht überschreitet und der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Vormerkung erteilt hat.

d. *Gewinnanteilsrecht der Miterben*

aa. *Bei landwirtschaftlichen Grundstücken*

Hat ein Erbe ein landwirtschaftliches Grundstück zugeteilt erhalten, für das nicht der Verkehrswert, sondern ein niedriger Übernahmepreis festgelegt worden ist, so steht den Miterben während der folgenden 25 Jahre ein Gewinnanteilsrecht zu (Art. 619 ff. ZGB), vorbehalten bleibt eine allfällige Abänderung gemäss Art. 619 sexies Abs. 2 ZGB.

In gleicher Weise steht dem Verkäufer eines landwirtschaftlichen Grundstückes, das er einem Erben übertragen hat, ein Gewinnanspruch zu (Art. 218 quinquies OR).

Der Gewinnanspruch der Miterben und des Abtreters kann im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 619 quinquies ZGB). In diesem Fall haftet der Erwerber solidarisch mit dem Veräusserer für die Ausrichtung des Gewinnanteils.

bb. *Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken*

Vereinbarungen über die Gewinnbeteiligung der Miterben bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken können in schriftlicher Form begründet und im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 619 sexies ZGB).

cc. *Dauer*

Das Gewinnanteilsrecht kann auf eine beliebig bestimmte Dauer vereinbart und vorgemerkt werden.

dd. *Voraussetzung der Vormerkung*

Die Erbenqualität (oder wenigstens die Möglichkeit, Erbe des Abtreters zu werden) ist Voraussetzung zur Vormerkung. Ein gesetzlicher oder vertraglicher Gewinnanspruch kann also nur zugunsten eines Miterben oder eines möglichen Miterben vorgemerkt werden. Sofern bei einem Berechtigten die Erbenqualität zum vornherein ausgeschlossen ist, darf die Vormerkung nicht eingeschrieben werden (vgl. auch Kommentar Escher Note 5 zu Art. 619 sexies ZGB).

Die bereits bei der Grundbuchanmeldung bekannten Erben sind mit ihren Personalien aufzulisten.

ee. *Vererblichkeit*

Ein Gewinnanteilsrecht ist auf der Seite des Berechtigten vererblich (Eggen in ZBGR 46 S. 293). Eine Löschung der Vormerkung kann somit infolge Todes des Berechtigten nicht vorgenommen werden.

ff. *Verfahren beim Verkauf des Grundstückes*

Die Vormerkung ist bei einem Verkauf zu löschen bzw. nicht auf eine Teilparzelle zu übertragen, da sie mit dem Verkauf hinfällig wird.

Der Notar hat dem Grundbuchamt ein Verzeichnis der gewinnanteilsberechtigten Personen und die entsprechenden Löschungsbewilligungen einzureichen. Falls seitens der Berechtigten keine Zustimmungserklärungen vorliegen, hat der Grundbuchverwalter den Vertrag trotzdem einzutragen (unter Löschung der Vormerkung) und die Berechtigten gemäss Art. 969 ZGB zu avisieren.

vgl. auch Eggen in BN 1976 S. 105

### e. *Dauer und Löschung von persönlichen Rechten*

- aa. Die Dauer der Vormerkung von persönlichen Rechten (Art. 71 Abs. 2 GBV) ist genau anzugeben (z.B. 10 Jahre ab Grundbuchanmeldung oder ab Vertragsabschluss). Im Zweifel wird die Vormerkung ab Grundbuchanmeldung eingeschrieben.
- bb. Die Vormerkung von persönlichen Rechten wird (ohne Antrag) von Amtes wegen gelöscht, wenn die in der Vormerkung angegebene Zeit abgelaufen ist. In gleicher Weise werden vorgezeichnete Vorkaufs-, Rückkaufs- oder Kaufsrechte gelöscht, wenn der Berechtigte Eigentümer des Grundstückes geworden ist (Art. 72 GBV).

## 2. Anmerkungen

### a. *Anmerkungsgrundstücke*

Steht das Eigentum an einem Grundstück den jeweiligen Eigentümern anderer Grundstücke zu (Art. 32 GBV), so spricht man von einem Anmerkungsgrundstück.

Soll das Anmerkungsgrundstück mehreren Miteigentümern gehören, so sind die Miteigentumsanteile subjektiv-dinglich mit den Hauptgrundstücken zu verknüpfen (= unselbständiges Miteigentum). Eine Mischung von selbständigem und unselbständigem Miteigentum ist ausgeschlossen.

#### aa. *Verfügungsrecht*

aaa. Die «Widmung» eines Grundstückes als Anmerkungsgrundstück bewirkt als Folge der subjektiv-dinglichen Verknüpfung mit der Hauptsache die Aufhebung seiner Selbständigkeit. Die Verfügung über das Hauptgrundstück beinhaltet ebenfalls die Verfügung über das Anmerkungsgrundstück; eine selbständige Verfügung über das Anmerkungsgrundstück ist ausgeschlossen. Eine Änderung der Miteigentumsbeteiligung an einem Anmerkungsgrundstück bedarf grundsätzlich der Zustimmung aller Eigentümer, die allerdings im voraus im «Widmungsakt» erteilt werden kann.

bbb. Ist das Anmerkungsgrundstück in Miteigentum aufgeteilt, so gilt der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums (Art. 650 ZGB) als ausgeschlossen. Da die Voraussetzung der Selbständigkeit fehlt, ist das gesetzliche Vorkaufsrecht (Miteigentum oder Baurecht, und zwar auch für allfällige Bezugsgrundstücke) in diesem Fall ausgeschlossen. Lediglich die Vorkaufsberechtigten des Hauptgrundstückes müssen bei einem Vorkaufsfall berücksichtigt werden.

bb. *Verpfändung*

Für die Verpfändung von Anmerkungsgrundstücken gelten folgende Regeln:

- aaa. Das Anmerkungsgrundstück ist nicht mehr selbständig verpfändbar.
- bbb. Das Hauptgrundstück kann allein nicht mehr verpfändet werden.
- ccc. Das Pfandrecht auf dem Hauptgrundstück umfasst auch den Wert des Anmerkungsgrundstückes.
- ddd. Ist das Anmerkungsgrundstück vor der subjektiv-dinglichen Verknüpfung mit einem Hauptgrundstück bereits als selbständiges Grundstück verpfändet, so ist das Pfandrecht zu löschen oder auf die (verschiedenen) Hauptgrundstücke aufzuteilen, da diese Verpfändung keine selbständige rechtliche Existenzgrundlage mehr hat.

vgl. dazu Liver in ZBGR 50 S. 14

Lüscher in ZBGR 50 S. 92

Schneider in ZBGR 57 S. 1

Kellenberger in ZBGR 58 S. 1

BGE 100 II 310

b. *Löschung der Anmerkung «Landwirtschaftliche Liegenschaft»*

Gemäss Art. 4 LEG und Art. 1 lit. a EG LEG ist für die Aufhebung eines Unterstellungsentscheides bzw. die Löschung der Anmerkung «Landwirtschaftliche Liegenschaft» der Regierungsstatthalter zuständig. Von diesem Grundsatz kann in folgenden Fällen Abstand genommen werden, d. h. der Grundbuchverwalter kann (auf Antrag) die Löschung direkt vornehmen:

- Bei kleinen Marchbereinigungen (z. B. Strassenkorrekturen, Grenzbereinigungen);
- in Gemeinden ohne rechtskräftigen Zonenplan gemäss BauG, sofern vom Notar festgestellt wird, dass eine rechtskräftige Baubewilligung für das freizustellende Grundstück vorliegt;
- in Gemeinden mit rechtskräftigem Zonenplan gemäss BauG, sofern vom Notar festgestellt wird, dass es sich um eingezontes Bauland handelt, ausser bei Hausparzellen von landwirtschaftlichen Heimwesen und bei Grundstücken, die mit einem Bauverbot (Art. 27 Abs. 2 des Dekretes vom 13.2.1973 betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte) belastet sind.

c. *Öffentlich-rechtliche Anmerkungen*

Die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen kann durch die kantonale Gesetzgebung vorgeschrieben werden

(Art. 962 ZGB). Dazu gehören namentlich die Beseitigungs- und Mehrwertreverse gemäss Art. 50 BauG.

vgl. auch Zaugg in BVR 1976 S. 44

Rey in ZBGR 61 S. 1

d. *Nutzungs- und Verwaltungsordnung*

aa. *Miteigentum*

Die Miteigentümer von Grundstücken können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und im Grundbuch anmerken lassen (Art. 647 Abs. 1 ZGB). Die Vereinbarung und Anmerkung eines solchen Reglementes bedarf (zwingend) der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer (Art. 82a Abs. 1 GBV), selbst wenn das bisherige Reglement die Abänderbarkeit durch Mehrheitsbeschluss vorsieht (BGE 103 Ib 76 = ZBGR 61 S. 379). Zur Grundbuchanmeldung ist jeder Miteigentümer befugt.

bb. *Stockwerkeigentum*

Bei der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft genügt für die Annahme eines Reglementes ein Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümer (Art. 712g Abs. 3 ZGB, Art. 82a Abs. 2 GBV). Mit der Grundbuchanmeldung ist das Reglement einzureichen, und zwar entweder versehen mit den Unterschriften aller Stockwerkeigentümer oder begleitet von einem beglaubigten Auszug aus dem Protokoll über die Annahme durch Beschluss der Stockwerkeigentümer. Zur Anmeldung ist der Verwalter sowie jeder Stockwerkeigentümer befugt.

## VII. Abgaberecht

Die Veranlagung der Handänderungs- und Pfandrechtsabgabe richtet sich nach dem Gesetz vom 15. 11. 1970 betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben (HPAG). Die Abgabe ist geschuldet, sofern keine gesetzliche Grundlage für eine Ausnahme besteht.

Im weitem bezieht das Grundbuchamt Gebühren und Auslagen gemäss der Verordnung vom 10.9.1980 über die Gebühren der Grundbuchämter (Gebührentarif).

### 1. Kaufverträge

#### a. Grundsatz

Gemäss Art. 7 Abs. 1 HPAG wird die Handänderungsabgabe aufgrund der Gegenleistung für den Grundstückerwerb bemessen. Sie besteht aus allen vermögenswerten Leistungen, die der Erwerber dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück, einschliesslich Zugehör, zu erbringen hat. Sämtliche Abreden über die Höhe des Kaufpreises (inkl. Nebenleistungen) sind öffentlich zu beurkunden.

#### b. Baulandkauf

Bei Baulandkäufen wird die Handänderungsabgabe von denjenigen Werten berechnet, die nach dem Akzessionsprinzip im Zeitpunkt des Grundbucheintrages zivilrechtlich den Eigentümer wechseln.

Sämtliche massgebenden Werte und Leistungen (Baulandpreis, Erschliessungskosten, Werte bereits bestehender Roh- oder Neubauten, usw.) sind im Kaufvertrag aufzuführen, bzw. es ist im Vertrag zu bestätigen, dass der verkündete Kaufpreis alle erwähnten Leistungen umfasst. Allenfalls ist eine separate Bestätigung über die Zusammensetzung des Kaufpreises bzw. der handändernden Werte dem Grundbuchamt einzureichen (sog. Baulandformular).

#### c. Verbindung mit Werkvertrag

Diese Grundsätze sind auch bei der Verbindung von Kaufvertrag mit Werkvertrag sowie beim Kaufvertrag um eine schlüsselfertige Baute anwendbar: Die Handänderungsabgabe wird auch hier stets nur von denjenigen Werten berechnet, die beim Eigentumsübergang effektiv vorhanden sind.

#### d. Bauten auf fremdem Boden

Bauten auf fremdem Boden: Die Abgabe ist stets vom Baulandpreis sowie zusätzlich von allen Werten zu beziehen, die im Zeitpunkt des Eigentumsüberganges als Bestandteil oder Zugehör mit dem handändernden Grundstück verbunden sind und deshalb sachenrechtlich auf den Erwerber übergehen. Die zum Baulandpreis hinzukommenden Werte (angefangene oder noch nicht bewertete Bauten

und Anlagen) sind deshalb im Kaufvertrag oder mit dem Baulandformular auszuweisen. Eine abweichende Veranlagung ist nur dann am Platz, wenn der angeblich aus eigenen Mitteln erstellte Bau auch rechtlich (d.h. aufgrund einer Baurechtsdienstbarkeit) ein eigenes Schicksal hat.

e. *Nebenleistungen*

Nebenleistungen werden aufgerechnet, wenn diese sonst üblicherweise im Kaufpreis enthalten sind; dazu gehören namentlich folgende vom Käufer zu übernehmende Leistungen:

- vom Käufer übernommene Vermögensgewinnsteuern oder andere fällige Forderungen (Grund- und Forderungspfandschulden, Gebühren, Steuern), soweit sie in einem Zusammenhang mit dem Grundstückerwerb stehen;
- Inkonvenienzenschädigungen;
- Übernahme der Kosten für die Räumung, den Umzug und die Neueinrichtung eines verlegten Betriebes oder Geschäftes; Mietzinsausfall und Kosten der Einrichtung eines Provisoriums;
- Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen und andere fällige Rechtskosten, sofern diese in einem Zusammenhang mit dem Grundstück stehen;
- gesondert aufgeführte Preise für Apparate, Cheminées, Bäume und andere Bestandteile;
- «Goodwill», sofern dieser in einem engen, den Verkehrswert einer Liegenschaft beeinflussenden Verhältnis zu dieser Liegenschaft steht (z. B. Wirtschaftspatent).

f. *Erschliessungskosten*

Erschliessungskosten sind abgabepflichtig, allerdings nur soweit sie Bauten und Anlagen betreffen, die im Zeitpunkt des Eigentumsüberganges bereits erstellt sind.

vgl. Kreisschreiben JD vom 15. 10. 1981

## 2. Zugehör

- a. Gemäss Art. 7 Abs. 1 HPAG wird die Handänderungsabgabe auch auf der Gegenleistung für die Zugehörgegenstände bezogen.
- b. Für den Abgabebezug bei Zugehör müssen die objektiven Voraussetzungen (= Art. 644 Abs. 2 ZGB: Bewegliche Sachen, die der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben) und eine subjektive Voraussetzung (= Art. 644 Abs. 2 ZGB: Parteiwille oder Ortsgebrauch) erfüllt sein, vgl. auch Entscheid JD Nr. 3191 vom 20. 4. 1976 = BN 1979 S. 62.

- c. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann ein Abgabebezug selbst dann stattfinden, wenn keine Anmerkung im Grundbuch eingeschrieben ist (BGE 98 Ia 163 = ZBGR 54 S. 38 = BN 1972 S. 41).
- d. Beim Erbgang ist die Handänderungsabgabe vom amtlichen Wert und zusätzlich vom angemerkten Zugehörbetrag bzw. vom nachgewiesenen Verkehrswert der Zugehörgegenstände zu beziehen.
- e. Bei Fusionen, Sachübernahmen und Sacheinlagen sind dem Grundbuchamt insbesondere die entsprechenden Übernahmewerte auszuweisen bzw. die Bilanzen einzureichen.

### **3. Mutationen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften**

Gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a HPAG ist eine Änderung im Personenbestand von Gemeinschaften zu gesamter Hand abgabepflichtig.

Im Gegensatz zu den Erbengemeinschaften und einfachen Gesellschaften, wo sämtliche Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, sind die Personengesellschaften (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften) unter ihrer Firma eingetragen. Mutationen im Gesellschafterbestand bei diesen Gesellschaften treten im Grundbuch daher nach aussen nicht in Erscheinung. Die Handänderungsabgabe wird gestützt auf eine entsprechende Meldung gemäss Art. 16 HPAG veranlagt. Es gelten dabei folgende Grundsätze:

- a. Die Beteiligungsquote eines ein- oder austretenden Gesellschafters wird (vorbehältlich von Art. 8 Abs. 3 HPAG) vom Verhältnis seines Kapitalkontos zum gesamten Gesellschaftskapital berechnet, sofern nicht eine andere Beteiligung aus dem Gesellschaftsvertrag oder aus weiteren Abreden nachgewiesen werden kann.
- b. Gleichzeitige Ein- und Austritte werden als einen Steuertatbestand betrachtet und die Abgabe von der höheren Beteiligung berechnet.
- c. Der Eintritt von Nachkommen oder dem (überlebenden) Ehegatten anstelle des (verstorbenen) Elternteils wird mit dem privilegierten Steuersatz von 0,8% veranlagt. Die Abgabe kann gegebenenfalls mit der Erbschaftssteuer verrechnet werden (vgl. Art. 12 EschG).
- d. Steuerbemessungsgrundlage bildet der entsprechende Anteil des totalen amtlichen Wertes sämtlicher Gesellschaftslienschaften im ganzen Kanton Bern (Veranlagung durch das Amt des Gesellschaftssitzes) im Zeitpunkt der Mutation. Allenfalls ist ein höherer Buchwert oder Anrechnungswert zugrunde zu legen.

#### 4. Tauschvertrag

##### a. Grundsätze

Tauschverträge werden abgabemässig grundsätzlich wie zwei Kaufverträge behandelt. Sofern die Tauschgegenstände ohne Angabe eines Betrages als gleichwertig bezeichnet werden, erfolgt die Veranlagung auf dem doppelten (höhern) amtlichen Wert (Art. 7 Abs. 5 HPAG).

Bei einem Tauschvertrag mit Aufpreis ist die Abgabe von den Anrechnungswerten der Tauschobjekte (allenfalls von den amtlichen Werten und vom Aufpreis) zu veranlagern.

##### b. Beispiele

aa. Das Grundstück A (amtlicher Wert: Fr. 700 000.–) wird mit dem Grundstück B (amtlicher Wert: Fr. 800 000.–) getauscht. Die beiden Liegenschaften werden als gleichwertig bezeichnet.

*Veranlagung:* 1,5% von Fr. 1 600 000.– (= höherer amtlicher Wert, doppelt gerechnet)

bb. Das Grundstück A (amtlicher Wert: Fr. 1 000 000.–) wird mit dem Grundstück B (amtlicher Wert: Fr. 500 000.–) getauscht. Der Eigentümer B bezahlt dem Eigentümer A einen Aufpreis von Fr. 300 000.–.

*Veranlagung:* 1,5% von Fr. 1 800 000.– (= Summe der amtlichen Werte + Aufpreis)

cc. Das Grundstück A (amtlicher Wert: Fr. 800 000.–; Anrechnungswert: Fr. 800 000.–) wird mit dem Grundstück B (amtlicher Wert: Fr. 500 000.–; Anrechnungswert: Fr. 600 000.–) getauscht. Der Eigentümer B bezahlt dem Eigentümer A einen Aufpreis von Fr. 200 000.–.

*Veranlagung:* 1,5% von Fr. 1 400 000.– (= Summe der Anrechnungswerte)

#### 5. Baurecht

##### a. Grundsätze

Gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b HPAG unterliegt die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes der Handänderungsabgabe. Sofern für die Einräumung zeitlich wiederkehrende Beträge vereinbart werden (Baurechtszins), wird die Abgabe von der Summe aller während der ersten 20 Vertragsjahre zu erbringenden Leistungen bezogen (Art. 7 Abs. 2 HPAG).

Werden keine wiederkehrenden Beträge vereinbart, so ist Art. 7 Abs. 1 HPAG anzuwenden, wonach die Abgabe aufgrund der Gegenleistung bemessen wird (im Minimum Fr. 20.–, Art. 6 HPAG).

Wird ein Baurecht an einem bereits bestehenden Gebäude begründet, ist zusätzlich eine Abgabe vom Preis bzw. amtlichen Wert des Gebäudes zu entrichten, sofern diese Entschädigung nicht im Baurechtszins ausdrücklich enthalten ist.

b. *Baurechtszinserhöhungen; Verlängerung der Baurechtsdauer*

Eine Baurechtszinsanpassung ist abgabemässig grundsätzlich nicht zu erfassen. Sollte aber der Umfang des Baurechtes erweitert und aus diesem Grunde die Entschädigung (Baurechtszins) erhöht werden, so ist ein Nachbezug vorzunehmen (vgl. Kreisschreiben JD vom 2. 4. 1971, Ziffer 1 = BN 1971 S. 117).

Wird die Dauer eines selbständigen und dauernden Baurechtes verlängert, so wird durch die neue Befristung keine weitere Abgabepflicht begründet.

c. *Heimfall*

Beim Heimfall eines Bauwerkes ist die Handänderungsabgabe von der für die Bauten bezahlten Heimfallsentschädigung bzw. vom amtlichen Wert, der allenfalls auf den Tag des Heimfalls angepasst werden muss, zu bezahlen.

## 6. Mehrheitsbeteiligung an Immobiliengesellschaften

Gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. c HPAG unterliegt der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft der Handänderungsabgabe, sobald der Erwerber die Mehrheitsbeteiligung erreicht. In jedem Fall ist die Abgabe vom ganzen amtlichen Wert der betroffenen Grundstücke bzw. eines allfälligen höhern Anrechnungswertes zu beziehen. Eine nachfolgende Veräusserung derselben Grundstücke an den beherrschenden Alleinaktionär ist allerdings abgabefrei (MBVR 72 S. 150).

## 7. Realteilungen

Gemäss Art. 10 lit. d HPAG ist keine Handänderungsabgabe zu entrichten bei körperlicher Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum, sofern die zugeteilten Grundstücke den bisherigen Anteilsverhältnissen entsprechen; allerdings ist eine Promillegebühr gemäss Art. 11 des Gebührentarifs zu bezahlen.

Es gelten dabei folgende Grundsätze:

- a. Für die Abgabeberechnung sind die im Vertrag angegebenen Anrechnungswerte oder in Ermangelung solcher Werte die amtlichen Werte massgebend. Der bisherige Eigentumsanteil (Realteilungsanspruch) ist nicht abgabepflichtig.

Werden die zugeteilten Grundstücke von den Parteien als gleichwertig bezeichnet (und erfolgen somit keine Ausgleichszahlungen), so ist die Realteilung abgabefrei (vorbehalten bleiben offensichtliche Umgehungsgeschäfte). Die Erklärung über die Gleichwertigkeit

- ist selbst dann als Preisfestsetzung zu anerkennen, wenn die amtlichen Werte unterschiedlich sind (Entscheid JD Nr. 3316/78 vom 15. 4. 1981).
- b. Wenn die Privilegierung der Realteilung geltend gemacht wird, so sind die entsprechenden Geschäfte gleichzeitig zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden. Frühere Teilveräusserungen (z. B. eine Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) können nicht mehr in die Verteilung mit Abgabeprivileg einbezogen werden (diese Veranlagungen wurden rechtskräftig und können nicht später durch einen neuen Vertrag revidiert werden).
  - c. Es ist möglich, einen in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Vermögenskomplex durch verschiedene Teil-Teilungen aufzulösen und jede einzelne Teil-Teilung als selbständigen Abgabefall zu betrachten. In diesem Sinn ist es auch zulässig, an gewissen Grundstücken anlässlich einer Realteilung gemeinschaftliches Eigentum neu zu schaffen, wobei natürlich bei allfälligen Quotenverschiebungen die Abgabe entsprechend zu berechnen ist (es handelt sich bei diesen Liegenschaften nicht um eine Teilung, sondern um eine Zusammenlegung oder Neuschaffung von gemeinschaftlichem Eigentum).
  - d. In einer Realteilung kann der gesamte Grundbesitz einer Gemeinschaft im Kanton Bern einbezogen werden. Für die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt gelten die ordentlichen Regeln für Geschäfte in mehreren Amtsbezirken (vgl. Ziffer II/9 hievore). Das Grundbuchamt des Anmeldeortes veranlagt die Handänderungsabgabe für alle Grundstücke. Dagegen ist es unzulässig, Grundstücke in anderen Kantonen oder gar im Ausland für die Berechnung der Handänderungsabgabe in die Teilung einzubeziehen.

## 8. Übertragung von Kaufsrechten

Jede (auch verdeckte) Übertragung eines Kaufsrechtes löst die Abgabepflicht aus (Art. 5 Abs. 2 lit. b HPAG), insbesondere in den Fällen, wo der Kaufrechtsberechtigte, ohne formelle Übertragung des Kaufsrechtes, wie ein Eigentümer über Grundstücke verfügt, z. B. wenn der Kaufvertrag direkt mit einem vom Kaufrechtsberechtigten bezeichneten Dritten abgeschlossen wird (vgl. BVR 1977 S. 152 = BN 1977 S. 174).

Wenn beispielsweise A dem B ein Kaufsrecht (Kaufpreis: Fr. 100 000.–) einräumt und B dieses gegen eine Entschädigung von Fr. 20 000.– an C überträgt, so ist B von Fr. 100 000.– abgabepflichtig (Art. 2 lit. a HPAG). Bei der Ausübung oder einer weiteren Übertragung durch C wird dieser seinerseits von Fr. 120 000.– abgabepflichtig.

## 9. Enteignung

Bei Eigentumsübertragungen infolge Enteignung (Art. 35 bern. EntG und Art. 92 eidg. EntG) oder freihändigem Erwerb unter Enteignungsandrohung (Art. 35 bern. EntG) werden keine Handänderungsabgaben bezogen.

Beim Erwerb eines Grundstückes durch eine Gemeinde ist zu beachten, dass das Enteignungsrecht nur besteht für Freiflächen, deren Verwendungszweck im rechtskräftigen Zonenplan festgelegt worden ist (Art. 96 BauG).

Generell ist folgendes Verfahren zu beachten:

- In klaren Fällen (Landabtretungen für die Erstellung oder Korrektur von Strassen) wird die Handänderungsabgabe zum vornherein nicht erhoben.
- In allen andern Fällen ist im Vertrag auf das Abgabeprivileg hinzuweisen und das Gesuch um Befreiung von der Vermögensgewinnsteuer gemäss Art. 80 lit. d StG beizulegen. Auf den Bezug der Handänderungsabgabe wird unter Vorbehalt einer allfälligen Nachforderung verzichtet.

Liegt kein Befreiungsentscheid vor oder ist kein Gesuch an die Vermögensgewinnsteuer-Abteilung eingereicht worden, so erfolgt der Abgabebezug unter Vorbehalt einer Rückforderung. Nach Vorliegen des Entscheides über die Steuerbefreiung wird die bezogene Abgabe zurückerstattet.

## 10. Abtretungen auf Rechnung künftiger Erbschaft

Bei unentgeltlichen Abtretungen auf Rechnung künftiger Erbschaft wird die Handänderungsabgabe vom amtlichen Wert bezogen, und zwar auch dann, wenn ein höherer Anrechnungswert für die Erbteilung festgesetzt worden ist.

Es besteht kein Anspruch auf ein (abgabefreies) gesetzliches Pfandrecht zugunsten des Abtreters; das gesetzliche Pfandrecht zugunsten des Abtreters kann allerdings verlangt werden, wenn ein Abtretungspreis vereinbart worden ist.

## 11. Spezialfälle beim Erbgang

### a. Abgabesätze und Berechnungsgrundlagen

Als Grundlage für die Berechnung der Handänderungsabgabe beim Erbgang gilt der amtliche Wert im Zeitpunkt des ausserbuchlichen Eigentumsüberganges (Todesstag), vgl. BVR 1977 S. 18 = BN 1977 S. 183.

Die reduzierte Abgabe für den Ehegatten und die Nachkommen kommt nicht nur beim ausserbuchlichen Eigentumsübergang vom Erblasser auf die Erben zur Anwendung, sondern auch bei einer spä-

tern Erbteilung, z. B. wenn ein Ehegatte oder ein Nachkomme das Grundstück zu Alleineigentum übernimmt (Entscheid JD Nr. 3201/72 vom 18.5.1972): massgebend ist das Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser.

b. *Gütergemeinschaft*

Massgebend für den Abgabebezug ist der externe Güterstand. So wird beispielsweise bei interner Gütergemeinschaft die Handänderungsabgabe beim Erbgang nach dem externen Güterstand (Güterverbindung) berechnet: Trotz (interner) Zuweisung des Gesamtgutes an den überlebenden Ehegatten ist für den Abgabebezug massgebend, dass nach Erbrecht zuerst  $\frac{3}{4}$  des Nachlasses an den elterlichen Stamm (es sind hier keine Nachkommen vorhanden) des Verstorbenen fallen und somit mit 1,5 % belastet werden. Für die Übertragung dieser  $\frac{3}{4}$  an den überlebenden Ehegatten wird der Übernehmer zum Abgabesatz 0,8 % veranlagt.

vgl. dazu Entscheid JD Nr. 3181/74 vom 19.8.1974

c. *Vorschlagszuweisung bei Güterverbindung*

Eine ehevertragliche Vorschlagszuweisung an den überlebenden Ehegatten hat keine dingliche Wirkung (auch wenn der ganze Nachlass aus Vorschlag besteht). Der Abgabebezug richtet sich vorerst nach dem Erbrecht; bei einer Zuweisung eines Grundstückes auf Rechnung güterrechtlicher Ansprüche findet eine zusätzliche Veranlagung statt.

d. *Vermächtnisse, Teilungsbestimmungen*

Der Vermächtnisnehmer hat einen obligationenrechtlichen Anspruch gegenüber den Erben auf Übertragung des Grundstückes. Der Erbgang wie die Auslieferung des Legates sind somit zwei verschiedene Abgabebetbestände.

Analog verhält es sich bei einer Teilungsbestimmung auf Zuweisung eines Grundstückes; auch diese hat nur obligationenrechtlichen Charakter, das Eigentum geht von Gesetzes wegen vorerst auf die Erben über.

## 12. Abgabefreiheit nach Entschuldungsgesetz

Die Bestellung und Abänderung von Grundpfandrechten zur Sicherung von Investitionsdarlehen sowie Betriebshilfedarlehen und -bürgschaften ist abgabe- und gebührenfrei (Art. 31 der Verordnung vom 15.11.1972 über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft).

Es handelt sich namentlich um Grundpfandrechte zugunsten der Bernischen Stiftung für Agrarkredite (BAK) gemäss Art. 85 lit. d LEG. Werden anstatt Grundpfandverschreibungen Schuldbriefe errichtet, so

sind diese vor Herausgabe durch die BAK dem Grundbuchamt zum Nachbezug der Pfandrechtsabgabe einzureichen. Die Befreiung von der Pfandrechtsabgabe ist nur im Rahmen der Sicherung der offiziellen Agrarhilfe gegeben, nicht aber für die Verwendung des Schuldbriefes als Verkehrstitel.

Im weitern gilt die Abgabefreiheit auch für die Errichtung von Grundpfandverschreibungen gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b LEG.  
vgl. auch Weisungen JD vom 5. 1. 1973 und 24. 4. 1973

### 13. Gesetzliche Grundpfandrechte

Die gesetzlichen Grundpfandrechte (Art. 836 bis 841 ZGB) werden in der Form der Grundpfandverschreibung im Grundbuch eingetragen; sie sind gemäss Art. 12 Abs. 1 HPAG abgabefrei; auch bei einer spätern Übertragung wird keine Abgabe bezogen. Wird jedoch für ein gesetzliches Pfandrecht eine andere Grundpfandart verlangt (z. B. ein Schuldbrief), ist die Pfandrechtsabgabe zu beziehen (BN 1970 S. 68).

### 14. Erlass von Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben

Mit der auf 1. April 1980 in Kraft getretenen Revision des HPAG wurden die bisherigen Erlassmöglichkeiten wesentlich erweitert und namentlich auch auf volkswirtschaftliche Tatbestände (Sanierungen und Umstrukturierungen von Firmen mit Unterstützung der bernischen Wirtschaftsförderung) ausgedehnt.

vgl. auch Widmer in BN 1979 S. 53

#### a. *Formelles zum Erlassgesuch*

Das Gesuch ist vom verkündenden Notar, dem Abgabepflichtigen oder allenfalls von einem Beauftragten (Treuhänder, usw.) bei der Justizdirektion des Kantons Bern, Münsterstrasse 2, 3011 Bern, einzureichen. Vorhandene Unterlagen (Kaufvertrag, Subventionszusicherung, Bilanzen, usw.) sind beizulegen.

Erlassgesuche sind spätestens im Zeitpunkt der Abgabe der Akten beim Grundbuchamt an die Justizdirektion zu richten, wobei bei der Bezahlung der Abgaben ein entsprechender Hinweis anzubringen ist.

#### b. *Erlassstatbestände*

##### aa. *Offenbare Härte (Art. 23 Abs. 1 lit. a HPAG)*

Eine solche Härte liegt dann vor, wenn die an sich gesetzeskonforme Erhebung der Abgabe in einem ganz speziellen Einzelfall stossend wäre oder zu einem widersinnigen, vom Gesetzgeber nicht gewollten Ergebnis führen würde. Als Härtefälle gelten nicht die Zusammenschlüsse von Gesellschaften, Pensionskassen, usw.

bb. *Gemeinnützigkeit, Wohltätigkeit (Art. 23 Abs. 1 lit. b HPAG)*

Gemeinnützigkeit oder Wohltätigkeit im Sinne des Gesetzes liegt nur dann vor, wenn die Leistungen einer Körperschaft der Allgemeinheit zugute kommen und uneigennützig sind. Um als gemeinnützige oder wohltätige Institution gelten zu können, muss deshalb ein Gesuchsteller zur Förderung der öffentlichen Wohlfahrt uneigennützig und ohne Verfolgung eines Erwerbs- oder Selbsthilfeszweckes auf die Dauer für einen offenen Destinatorenkreis Opfer bringen.

Aufgrund dieser recht engen Umschreibung, welche sich auf den Kommentar Reimann, Zuppinger und Schärrier zum Zürcher Steuergesetz, Band I, Noten 45–56 zu § 16 StG, stützt, ist die Verfolgung von öffentlichen Zwecken durch ein Gemeinwesen oder eine private Organisation nicht als gemeinnützig oder wohltätig einzustufen; derartige öffentliche Aufgaben sind z. B.: Lieferung von Energie, Erstellung von Sportanlagen und Schwimmbädern, Zivilschutz, Organisation des öffentlichen Verkehrs, usw. Ebenso gelten Personalfürsorgestiftungen sowie Vereine, welche ideelle Zwecke verfolgen, nicht als gemeinnützig oder wohltätig, da sie sich alle nur an einen beschränkten Personenkreis richten (Angehörige einer bestimmten Firma, Vereinsmitglieder, usw.).

cc. *Beitragsleistungen des Kantons (Art. 23 Abs. 1 lit. c HPAG)*

Die Beitragsleistung muss namhaft sein und aus gesetzlicher Verpflichtung erfolgen. Ein Erlass von Pfandrechtsabgaben ist auch dann möglich, wenn es nicht um die Sicherstellung eines Staatsbeitrages geht: Voraussetzung ist einzig, dass es sich um die Finanzierung eines gemeinnützigen oder wohltätigen Werkes handelt.

dd. *Bedeutende Interessen der bernischen Volkswirtschaft (Art. 23a Abs. 1 lit. a HPAG)*

Bedeutende volkswirtschaftliche Interessen liegen in der Regel dann nicht vor, wenn der zu erlassende Abgabebetrag unter Fr. 10 000.– liegt. Einzig bei Unternehmen, welche ihren Sitz entweder im Berner Jura (inkl. Biel und angrenzende Gemeinden) oder in Bergregionen nach Investitionshilfegesetz haben, können derartige bedeutende Interessen bereits bei Abgabebeträgen zwischen Fr. 5 000.– und Fr. 10 000.– vorliegen. Es empfiehlt sich, vor Einreichung des Gesuches und namentlich vor Abschluss der entsprechenden Verträge mit dem Delegierten für Wirtschaftsförderung Kontakt aufzunehmen.

---

### **15. Verrechnung der Handänderungsabgabe mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer**

Die Gesuche um Verrechnung der Handänderungsabgabe mit der Erbschafts- oder Schenkungssteuer gemäss Art. 12 EschG sind bei der Kantonalen Steuerverwaltung, Abteilung Erbschafts- und Schenkungssteuer, einzureichen.

Die Handänderungsabgabe ist, ungeachtet ob die Erbschafts- oder Schenkungssteuer schon bezahlt ist oder nicht, in vollem Umfange zu entrichten.

### **16. Meldepflicht**

In Fällen, in denen kein Grundbucheintrag erfolgt, hat der Abgabepflichtige innert Monatsfrist seit dem Erwerb dem Grundbuchamt des Amtsbezirks, in dem der wertvollere Teil der Grundstücke liegt, den Abgabebetrag zu melden und die nötigen Ausweise vorzulegen (Art. 16 HPAG). Eine schuldhaftige Verletzung dieser Meldepflicht bewirkt einen Zuschlag von 30% zur Abgabe. Der verurkundende Notar hat die Parteien auf die Abgabe- und Meldepflicht hinzuweisen. Es betrifft dies vor allem die Fälle von Mutationen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften, Erwerb von Aktienpaketen bei Immobiliengesellschaften, Übertragung von Kaufsrechten sowie die Abtretung von Rechten aus Vorverträgen.

## VIII. Allgemeine Rechtsfragen

### 1. Verfügungen im Grundbuch

Nur wer im Grundbuch eingetragen ist, kann dingliche Verfügungen über die im Grundbuch eingetragenen Rechte vornehmen. Der Grundbuchverwalter hat zu prüfen, ob der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist (Art. 965 ZGB). Änderungen im Grundbuch werden regelmässig auf Antrag vorgenommen (Art. 11 GBV). Die Tätigkeit des Grundbuchamtes von Amtes wegen beschränkt sich auf wenige Fälle (z. B. Art. 72, 98 und 99 GBV).

### 2. Grundbuchanmeldung

Die Grundbuchanmeldung stützt sich auf die ausdrückliche Eintragungsbewilligung des verfügungsberechtigten Eigentümers. Auf eine solche kann verzichtet werden, sofern es sich um ein direktes Gesuch an das Grundbuchamt handelt (z. B. bei Schuldbriefanmeldungen).

Bei Rechtsgeschäften stellt die Grundbuchanmeldung das dingliche Verfügungsgeschäft dar (Art. 963 ZGB): Sämtliche im Grundbuch und Gläubigerregister vorzunehmenden Einschreibungen sind stichwortartig auf dem Formular «Grundbuchanmeldung» zu bezeichnen (vgl. auch Entscheid JD Nr. 3112/77 vom 26. 9. 1977, Erw. 7). Dieses Formular dient im weitern zur Vornahme der Selbstveranlagung der Handänderungs- und Pfandrechtsabgabe sowie dem Grundbuchamt für die Gebührenabrechnung.

Der Notar hat die von ihm beurkundeten Geschäfte von Amtes wegen zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden (Art. 963 Abs. 3 ZGB in Verbindung mit Art. 128 EG ZGB sowie Art. 16 Abs. 3 NG). Der Notar muss deshalb in seinen öffentlichen Urkunden nicht noch speziell zur Grundbuchanmeldung bevollmächtigt werden; bei einfach-schriftlichen Rechtsgeschäften ist allerdings eine Vollmacht zugunsten des Anmeldenden erforderlich, sofern der Verfügungsberechtigte das Geschäft nicht persönlich beim Grundbuchamt anmeldet (vgl. auch den Fall in Ziffer V/4 lit. b hievor, wo die Anmeldung persönlich eingereicht werden muss). Die in Art. 128 EG ZGB enthaltene Einreichungsfrist von 30 Tagen zur Grundbuchanmeldung ist bloss eine Ordnungsvorschrift.

### 3. Bedingungen

Die Anmeldung zur Eintragung eines Geschäftes beim Grundbuchamt muss unbedingt und vorbehaltlos sein (Art. 12 Abs. 1 GBV). Bei Bedingungen oder Vorbehalten ist deshalb durch den Notar ausdrücklich festzuhalten, dass diese erfüllt sind (z. B. in Briefform oder als Zusatz auf der Grundbuchanmeldung). Eine solche Erklärung ist nicht notwen-

dig, sofern folgender Passus im Anschluss an jede Bedingung (bzw. jeden Vorbehalt) in der Urschrift enthalten ist: «Mit der Anmeldung dieses Vertrages durch den Notar beim Grundbuchamt gilt die Bedingung (bzw. der Vorbehalt) als erfüllt.»

Von diesem Grundsatz kann beim Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag abgewichen werden: Mit der Anmeldung der Gesellschaft beim Handelsregisteramt kann gleichzeitig der Sacheinlage- oder Sachübernahmevertrag für die zu gründende Gesellschaft beim Grundbuchamt eingereicht werden. Die Eintragung im Hauptbuch darf jedoch erst erfolgen, wenn das Handelsregisteramt bescheinigt, dass die Gesellschaft im Handelsregister eingetragen ist (Entscheid JD Nr. 3173/75 vom 12. 3. 1975).

#### **4. Rückzug eines Geschäftes**

Solange ein Geschäft beim Grundbuchamt angemeldet und noch nicht im Hauptbuch vollzogen worden ist, kann der Notar die Grundbuchanmeldung widerrufen und das Geschäft zurückziehen. Ein einseitiger Rückzug durch einen Beteiligten ist nur mit Zustimmung des Notars möglich. Jeder Rückzug ist gemäss Art. 20 Abs. 4 HPAG kostenpflichtig. Ein bereits im Grundbuch eingetragenes Geschäft kann nicht mehr zurückgezogen werden.

#### **5. Grundbuchsperr**

Eine Grundbuchsperr oder Kanzleisperr ist weder im Bundeszivilrecht noch im kantonal-bernischen Recht vorgesehen. Bezüglich der Nichtzulässigkeit einer Grundbuchsperr als vorsorgliche Massnahme gemäss Art. 145 ZGB vgl. Entscheid JD Nr. 2855/77 vom 25. 1. 1978 und Nr. 2891/79 vom 16. 7. 1979 (entgegen Kommentar Bühler, Noten 370 bis 378 zu Art. 145 ZGB).

#### **6. Grundbucheintragung nach Versterben des Verfügungsberechtigten**

Sofern der Verfügungsberechtigte nach dem Abschluss des Vertrages, jedoch vor der Grundbuchanmeldung verstirbt, haben seine Erben die Eintragungsbewilligung neu zu erteilen und es muss vor der Eintragung des neuen Rechts der ausserbuchlich erfolgte Eigentumsübergang im Grundbuch vollzogen werden (Art. 656 Abs. 2 ZGB).

#### **7. Rangverhältnis gleichzeitig errichteter Rechte**

Für Rechte, die im gleichen Beleg begründet werden und somit gleichzeitig zur Grundbuchanmeldung gelangen, ist die Rangfolge festzulegen. Im Zweifel stehen diese Rechte im gleichen Rang (Rangkonkurrenz, d. h. eine Dienstbarkeitslast ist im gleichzeitig errichteten Schuldbrief aufzuführen); die örtliche Reihenfolge im Grundbuchbeleg oder

im Hauptbuch ist nicht massgebend (Friedrich in ZBGR 58 S.334). Nicht möglich ist allerdings die Gleichrangigkeit, wenn sich die Rechte inhaltlich widersprechen, d.h. wenn sie gleiche und nicht teilbare oder beschränkbare Sachherrschaftsbefugnisse zum Inhalt haben (Friedrich in ZBGR 58 S.332).

## **8. Selbstkontrahieren des Vertreters; Doppelvertretung**

Über die Zulässigkeit des Selbstkontrahierens des Vertreters (= sofern die gleiche Person Bevollmächtigter und Dritter ist, d.h. als Stellvertreter mit sich selbst als Eigenperson ein Rechtsgeschäft abschliesst) und der Doppelvertretung (= wenn ein Rechtsgeschäft von einem Organ einer juristischen Person mit sich selbst als Eigenperson oder mit sich selbst als Organ einer andern juristischen Person abgeschlossen wird, ZBGR 28 S.252) ist im Obligationenrecht keine Norm enthalten.

Die Gerichtspraxis hat in Ergänzung des Gesetzes die Regel aufgestellt, dass das Kontrahieren des Stellvertreters mit sich selbst wegen der regelmässig vorhandenen Interessenkollision grundsätzlich unzulässig ist und das Geschäft ungültig macht, und dass eine Ausnahme nur dort Platz greift, wo die Natur des Geschäftes (z. B. vertretbare Waren mit Börsenpreis) die Gefahr der Benachteiligung des Vertretenen ausschliesst oder wo der Vertretene den Vertreter zum Geschäftsabschluss besonders ermächtigt oder diesen nachträglich genehmigt hat (BGE 89 II 326). Im übrigen widerspricht das Selbstkontrahieren und die Doppelvertretung dem Wesen des Vertrages, der den übereinstimmenden Willensentschluss mehrerer Kontrahenten voraussetzt. Vgl. dazu Guhl/Merz/Kummer, OR (7. Auflage), S. 136/137 und Zeitschrift für Vormundchaftswesen 1977 S.104. Eine Doppelvertretung liegt deshalb grundsätzlich auch dann vor, wenn die gleiche Person als Stellvertreter (gestützt auf Vollmachten) von zwei oder mehreren Vertragsparteien beim Abschluss eines Rechtsgeschäftes auftritt.

Bei Grundstückerkäufen oder Begründung und Verzicht von dinglichen Rechten an Grundstücken ist daher ein Selbstkontrahieren des Vertreters oder eine Doppelvertretung ohne zusätzliche Ermächtigung oder nachträgliche Genehmigung ausgeschlossen. Bei der Doppelvertretung ist diese Genehmigung nicht erforderlich und praktisch auch nicht möglich, sofern es sich beim Vertreter um das einzige vertretungsbefugte Organ einer Gesellschaft handelt.

## **9. Ertragswert- und Verkehrswertschätzungen durch die Gülterschätzungskommission**

Das Gesuch um Durchführung einer Ertragswert- oder Verkehrswertschätzung gemäss Art.618 ZGB kann nur dann anbegehrt werden, wenn ein Erbe die Zuweisung eines Grundstückes aufgrund eines ihm den Miterben gegenüber zustehenden Vorrechtes beanspruchen kann,

sei es gestützt auf eine letztwillige Verfügung des Erblassers oder eine die Erben bindende Vereinbarung, sei es kraft gesetzlicher Vorschrift, wie z. B. bei landwirtschaftlichen Gewerben (Art. 620 ZGB) oder in Fällen der behördlichen Zuweisung bestimmter Erbschaftssachen (Art. 611, 613 ZGB), vgl. dazu BGE 66 II 238 und 95 I 111.

Das Gesuch ist dem Grundbuchamt einzureichen, wobei auf das Vorrecht hinzuweisen ist. Es ist Sache des Grundbuchverwalters, Schätzungsgesuche auf den Zweck der Schätzung hin zu prüfen und die Weiterleitung von Amtes wegen an die Gülterschätzungskommission nur vorzunehmen, wenn diese in der Eigenschaft als staatliches Organ von Amtes wegen in Funktion zu treten hat (Entscheide RR Nr. 3594 vom 13. 10. 1971 und Nr. 930 vom 24. 3. 1982).

Gegen eine Ertragswertschätzung (bei landwirtschaftlichen Grundstücken) kann innert 30 Tagen schriftlich und begründet Beschwerde beim zuständigen Grundbuchamt zuhanden der Landwirtschaftsdirektion des Kantons Bern eingereicht werden (Art. 10 EG LEG).

Gegen eine Verkehrswertschätzung (bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken) kann innert 30 Tagen schriftlich und begründet Beschwerde wegen Gesetzesverletzung oder Missachtung der pflichtgemässen Sorgfalt und der Instruktion bei der Justizdirektion des Kantons Bern zuhanden des Regierungsrates erhoben werden (Art. 7 der Verordnung betreffend die amtliche Schätzung von Grundstücken).

Fehlt die Voraussetzung für eine amtliche Schätzung, so können die Gesuche allenfalls als private Aufträge direkt der Gülterschätzungskommission eingereicht werden; eine Weiterziehung eines solchen Entscheides ist nicht möglich.

## 10. Reihenfolge der Planänderungen

Die Planänderungen sind chronologisch, d. h. in der Reihenfolge, wie sie der Grundbuchgeometer ausgestellt hat, dem Grundbuchamt einzureichen. Die Reihenfolge der Planänderungen muss nur dann nicht beachtet werden, wenn ausschliesslich Strassenparzellen des Kantons oder der Gemeinde betroffen sind. Sind jedoch in zwei oder mehreren Strassenmutationen die gleichen Privatgrundstücke mehrmals beteiligt, so muss die Reihenfolge bei der Abgabe der Mutation unbedingt gewahrt bleiben, da sonst die Ausgangsflächen dieser Privatgrundstücke nicht mehr mit dem Grundbuch übereinstimmen, was bei der Grundbuchführung (Bereinigung, usw.) und auch bei der Weiterveräusserung zu grossen Schwierigkeiten führen würde. Demgegenüber spielt die Flächenangabe bei Strassenparzellen keine grosse Rolle, da diese Parzellen normalerweise weder mit Pfandrechten noch mit Dienstbarkeiten belastet sind und auch keine amtlichen Werte aufweisen (Entscheide JD Nr. 3071/75 vom 30. 10. 1975 und Nr. 2842/79 vom 21. 11. 1979).

# **Anhang**

## **Merkblatt über Grundstückbeschreibungen**

(Muster Nr. 61 der Musterurkunden-Sammlung des Verbandes bernischer  
Notare)

## Merkblatt über Grundstückbeschreibungen

### I. Vorbericht

In Art. 11 Abs. 4 Notariatsdekret wird über die Grundstückbeschreibung folgendes bestimmt:

*«Urschriften, die sich auf Grundstücke beziehen, müssen das Grundstück genau bezeichnen und bei Übertragung eines Grundstückes dessen ganze grundbuchliche Beschreibung enthalten.»*

Das vorliegende Merkblatt will dem praktizierenden Notar und dem Grundbuchverwalter die Auslegung dieser Bestimmung erleichtern.

### II. Beschreibungsarten

#### 1. Ganze grundbuchliche Beschreibung

Die ganze grundbuchliche Beschreibung enthält die **vollständige Grundstückbeschreibung**, nämlich:

**Gemeinde und Grundstücksnummer** sowie **Fläche, Gebäude, Ortsbezeichnung, Amtlicher Wert, Erwerbstitel, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vormerkungen, Anmerkungen**.  
Vgl. Beispiele unter Ziffer V. hienach.

#### 2. Genaue Bezeichnung des Grundstückes

Diese besteht aus der **Identifikation des Grundstückes** durch Bezeichnung der **Gemeinde** und der **Grundstücksnummer**, zum Beispiel: **Biel-Grundbuchblatt Nr. 174**. Sie enthält keine weitergehende Grundstückbeschreibung.

### III. Anwendung

1. Für **rechtsgeschäftliche Grundstückübertragungen** (Kauf, Abtretung, Schenkung, Tausch, Sacheinlage, usw.) und in Kaufsverträgen ist die **vollständige Grundstückbeschreibung** in den Vertrag aufzunehmen.
2. Bei Handänderungen im vereinfachten Verfahren gelten die besonderen Bestimmungen des Dekretes vom 16.11.1925 (BSG 169.422). Ein Hinweis auf die Messakten des Geometers genügt.
3. Für alle **übrigen Rechtsgeschäfte** und für Erbgangsurkunden (BGE 83 I 81) genügt die **Identifikation des Grundstückes**.
4. Art. 11 Abs. 4 ND bezieht sich nur auf Urschriften. Für alle einfach schriftlich abgefassten Rechtsgeschäfte genügt die genaue Bezeichnung des Grundstückes.

### IV. Empfehlungen

1. Bei **rechtsgeschäftlichen Grundstückübertragungen** sind das **Hauptgrundstück** und die **Bezugsgrundstücke vollständig zu beschreiben**. Bezugsgrundstücke sind: das Bodengrundstück bei selbständigen und dauernden Rechten; das Baurecht beim Unterbaurecht; das Stammgrundstück beim Stockwerkeigentum; das gemeinschaftliche Blatt beim Miteigentum.  
  
Hingegen kann bei **Anmerkungsgrundstücken** (inkl. deren Bezugsgrundstücke) auf eine ausführliche Beschreibung verzichtet werden, mit Ausnahme der Grundlasten und Grundpfandrechte.
2. Bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen von Kuhrechten sind diese vollständig zu beschreiben, wogegen beim Alpgrundstück die Identifikation genügt, welche mit den Grundlasten und Grundpfandrechten zu ergänzen ist.

3. Bei reinen Parzellierungen oder Rangänderungen von beschränkten dinglichen Rechten ist die Identifikation des Grundstückes zweckmässig zu erweitern.
4. Bei Grundpfandverträgen und Schuldbriefanmeldungen genügt die Identifikation des Grundstückes. Grundbuchämter, die noch nicht das Loseblatt-System eingeführt haben, sind allerdings für eine vollständige Beschreibung dankbar.

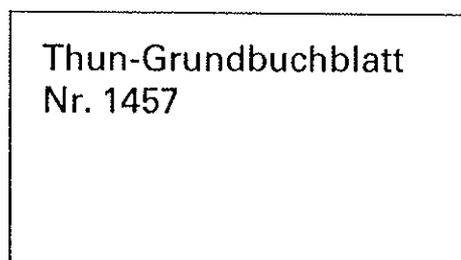
## V. Beispiele der vollständigen Grundstückbeschreibung

Die in den nachfolgenden Beispielen mit **normaler Schrift** gedruckte Grundstückbeschreibung stellt den **minimalen Inhalt der vollständigen Grundstückbeschreibung** dar.

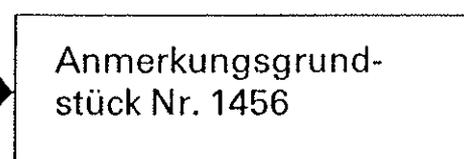
Der *kursiv* gedruckte Inhalt kann weggelassen werden.

### 1. Einfaches Beispiel

*Hauptgrundstück:*



*Anmerkungsgrundstück:*



#### 1.1. Beschreibung des Hauptgrundstückes:

**Thun-Grundbuchblatt Nr. 1457**  
Wohnhaus Nr. 17 an der Pestalozzistrasse  
3,88 Aren Hausplatz, Umschwung  
Amtlicher Wert: Fr. 235 000.–

## 4 Merkblatt

---

Erwerbstitel

Kauf, eingetragen am 11.10.1969, Beleg 3819

Dienstbarkeiten

Recht: Wegrecht zL 1458, 1459

Last: Wasserleitungsrecht zG 1459

Grundpfandrechte

I. Rang Fr. 80 000.– (7%) Schuldbrief zugunsten der  
Bank in Thun

II. Rang Fr. 90 000.– (8%) Schuldbrief zugunsten der  
Bank in Thun

Vormerkungen: Keine

Anmerkung

Dazu gehört das Grundstück Nr. 1456

### 1.2. Beschreibung des Anmerkungsgrundstückes:

**Thun-Grundbuchblatt Nr. 1456**

14 m<sup>2</sup> Land (Parkplatz) an der Pestalozzistrasse

Amtlicher Wert: Fr. 0.–<sup>1)</sup>

Erwerbstitel:

*Widmung, eingetragen am 28.3.1965, Beleg 1880*

Dienstbarkeit:

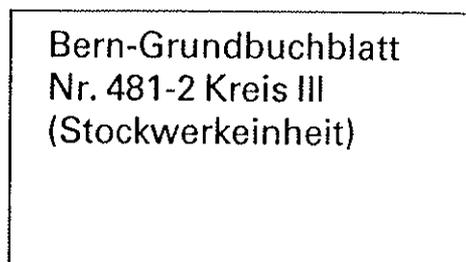
Last: Baubeschränkung zG 1458, 1459

Grundpfandrechte: Siehe Hauptparzelle

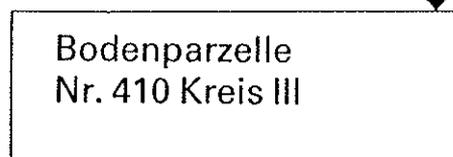
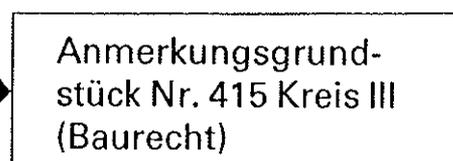
Vor- und Anmerkungen: Keine

## 2. Kompliziertes Beispiel

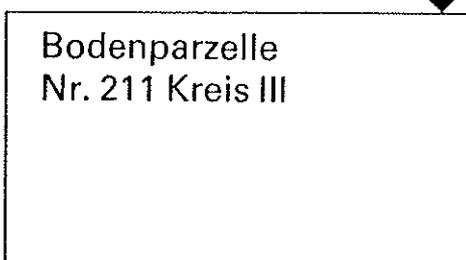
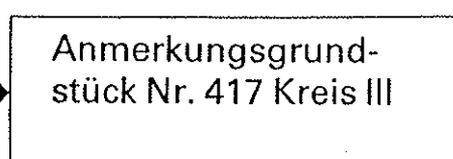
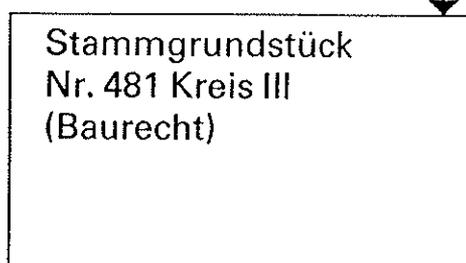
*Hauptgrundstück:*



*Anmerkungsgrundstücke:*



*Bezugsgrundstücke:*



### 2.1. Beschreibung des Hauptgrundstückes:

**Bern-Grundbuchblatt Nr. 481-2 Kreis III**

125/1000 Miteigentum am Grundstück Nr. 481 mit Sonderrecht an der Wohnung im 2. Stock und Nebenräumen im Gebäude Nr. 1 am Weissenbühlweg

Amtlicher Wert: Fr. 187 500.–

Erwerbstitel

Kauf, eingetragen am 17.5.1976, Beleg 3418

Dienstbarkeit

Last: Nutzniessung zG Johanna Weber

Grundpfandrechte

- I. Rang Fr. 7 000.– Maximalhypothek zG Burgergemeinde Bern
- II. Rang Fr. 170 000.– (8%) Schuldbrief zugunsten der Gewerbekasse in Bern
- III. Rang Fr. 70 000.– (8%) Schuldbrief zugunsten der Schweizerischen Volksbank, Bern

Vormerkungen: Keine

Anmerkungen

Dazu gehört 1/6 an Grundstück Nr. 415 Kreis III  
Reglement der Stockwerkeigentümer

**2.2. Beschreibung der Bezugsgrundstücke:**

**Stammgrundstück Nr. 481 Kreis III**

Baurecht auf Grundstück Nr. 211 Kreis III bis 31. Dezember 2010

Wohnhaus Nr. 1 am Weissenbühlweg

Eigentümer

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| 1. Urs Steiner                        | zu 200/1000 |
| 2. Ehegatten Brigitte und Heinz Huber | zu 100/1000 |
| 3. A. Hauser AG                       | zu 150/1000 |
| 4. Peter Vogt                         | zu 175/1000 |
| 5. Jeannette Delaroche                | zu 250/1000 |
| 6. Der Käufer (481-2)                 | zu 125/1000 |

Amtlicher Wert: Fr. 0.–<sup>2)</sup>

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- Lasten: 1. Gewerbebeschränkung zG Burgergemeinde Bern  
2. Beitragspflicht an Heizzentrale zG 417  
(Gesamtwert Fr. 25000.–)

Grundpfandrecht

- I. Rang Fr. 90000.– Maximalhypothek zG Burgergemeinde Bern

Vormerkungen

Vereinbarung über Heimfallsentschädigung  
Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Anmerkungen

Dazu gehört 1/3 an Grundstück Nr. 417 Kreis III  
Wärmelieferungspflicht zL 417 (Gesamtwert Fr. 25 000.–)

**Bodenparzelle Nr. 211 Kreis III**

19,25 Aren Hausplatz, Umschwung am Weissenbühlweg

Eigentümerin: Burgergemeinde Bern

Amtlicher Wert: Fr. 150 000.–

Erwerbstitel

*Kauf, eingetragen am 21.5.1923, Beleg II/1789*

Dienstbarkeiten

Rechte: 1. Wegrecht zL 189

2. Wasserleitungsrecht zL 210

Lasten: 3. Durchfahrtsrecht zG 367

4. Baurecht Nr. 481 bis 21.12.2010

Grundpfandrechte: Keine

Vormerkungen

Vereinbarung über Heimfallsentschädigung

Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Anmerkungen: Keine

**2.3. Beschreibung der Anmerkungsgrundstücke:**

**Anmerkungsgrundstück Nr. 415 Kreis III**

Baurecht auf Teil des Grundstücks Nr. 410 Kreis III bis  
31.12.2010

Unterirdische Autoeinstellhalle Nr. 1a am Weissenbühlweg

Eigentümer: Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

481-1 (Urs Steiner)

zu 1/6

481-2 (Der Käufer)

zu 1/6

481-3 (Ehegatten Brigitte und Heinz Huber)

zu 1/6

481-4 (A. Hauser AG)

zu 1/6

481-5 (Peter Vogt)

zu 1/6

481-6 (Jeannette Delaroche)

zu 1/6

Amtlicher Wert: Fr. 0.–<sup>1)</sup>

Erwerbstitel

*Widmung, eingetragen am 1.4.1970, Beleg 1819*

Dienstbarkeiten

Lasten: 1. Baubeschränkung zG Einwohnergemeinde der Stadt Bern  
2. Kanalisationsdurchleitungsrecht zG 817

Grundpfandrechte, Anmerkungen: Keine

Vormerkungen

Vereinbarung über Heimfallsentschädigung  
Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

**Bodenparzelle Nr. 410 Kreis III**

13,00 Aren Hausplatz, Umschwung  
Gebäude Nr. 2 am Weissenbühlweg

Eigentümerin: *Burgergemeinde Bern*

Amtlicher Wert: *Fr. 346000.–*

Erwerbstitel

*Kauf, eingetragen am 12.12.1960, Beleg IV/781*

Dienstbarkeiten

Recht: *Wegrecht zL 133*

Last: *Baurecht Nr. 415 bis 31.12.2010*

Grundpfandrechte

I. Rang Fr. 150000.– Vorbehaltener Vorgang

II. Rang Fr. 5000.– (8%) Schuldbrief zG Eigentümerin

Vormerkungen

Vereinbarung über Heimfallsentschädigung  
Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Anmerkungen: *Keine*

**Anmerkungsgrundstück Nr. 417 Kreis III**

2,00 Aren Gebäudeplatz, Umschwung  
Heizzentrale Nr. 19 b am Weissenbühlweg

Eigentümer: *Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke*  
*481 (vgl. hievov)*

*482 (Ursula Mischler)*

*483 (Immobau AG)*

zu 1/3

zu 1/3

zu 1/3

Amtlicher Wert: *Fr. 0.–<sup>1)</sup>*

Erwerbstitel

*Widmung, eingetragen am 1.4.1970, Beleg 1819*

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Lasten: 1. *Kanalisationsleitungsrecht zG 568*

2. *Wärmelieferungspflicht zG 481, 482, 483*  
*(Gesamtwert Fr. 65000.–)*

Grundpfandrechte, Vormerkungen: Keine

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

*Beitragspflicht an Heizzentrale zL 481 (Gesamtwert Fr. 25000.–)*

*Beitragspflicht an Heizzentrale zL 482 (Gesamtwert Fr. 20000.–)*

*Beitragspflicht an Heizzentrale zL 483 (Gesamtwert Fr. 20000.–)*

**Bemerkungen:**

- 1) Der amtliche Wert des Anmerkungsgrundstückes wird entsprechend den im Grundbuch eingetragenen Wertanteilen auf die berechtigten Grundstücke aufgeteilt. Der amtliche Wert für das Anmerkungsgrundstück bleibt null.  
Die amtlichen Werte von Anmerkungsgrundstücken, die noch selbständig bewertet sind, werden anlässlich der Überführung in die Grundstückdatenbank richtiggestellt und den berechtigten Grundstücken aufgerechnet.
- 2) Der amtliche Wert des Stammgrundstückes wird entsprechend den im Grundbuch eingetragenen Wertquoten auf die Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Der amtliche Wert für das Stammgrundstück bleibt null.

## Sachregister

	Kapitel	Seite
Abgaberecht .....	VII	45
– Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft .....	VII/10	51
– Baulandkauf (mit Werkvertrag) .....	VII/1/b/c	45
– Baurecht .....	VII/5	48
– Bauten auf fremdem Boden .....	VII/1/d	45
– Enteignung .....	VII/9	51
– Entschuldungsgesetz .....	VII/12	52
– Erbgang .....	VII/11	51
– Erlass .....	VII/14	53
– Erschliessungskosten .....	VII/1/f	46
– gesetzliche Grundpfandrechte .....	VII/13	53
– Immobiliengesellschaften .....	VII/6	49
– Kaufsrecht (Übertragung) .....	VII/8	50
– Kaufverträge .....	VII/1	45
– Meldepflicht .....	VII/16	55
– Mutationen im Gesellschafterbestand .....	VII/3	47
– Nebenleistungen .....	VII/1/e	46
– Realteilungen .....	VII/7	49
– Tauschvertrag .....	VII/4	48
– Veranlagungsverfahren .....	I/2	6
	II/9	11
– Verrechnung mit Erbschaftssteuer .....	VII/15	55
– Zugehör .....	VII/2	46
Abtretung		
– auf Rechnung künftiger Erbschaft (Abgaberecht) .....	VII/10	51
– eines Erbanteils .....	III/1/b/bb	13
Akten		
– Vollständigkeit .....	I/1	5
– Vorprüfung .....	I/3	7
Aktiengesellschaft, Vertretungsmacht .....	II/8/a	10
Amtsbezirk, Rechtsgeschäfte in mehreren Ämtern .....	II/9	11
Anmeldung		
– allgemein .....	VIII/2	56
– Bedingungen .....	VIII/3	56
– Rückzug .....	VIII/4	57
– Vollständigkeit der Akten .....	I/1	5
– von Rechtsgeschäften in mehreren Ämtern .....	II/9	11

	Kapitel	Seite
Anmerkungen .....	VI/2	42
– Anmerkungsgrundstücke .....	VI/2/a	42
– bei Grundlasten .....	IV/2/a	31
– im öffentlichen Recht .....	VI/2/c	43
– landwirtschaftliche Liegenschaft (Löschung) .....	VI/2/b	43
– numerus clausus .....	VI/Ingress	38
– Nutzungs- und Verwaltungsordnung .....	VI/2/d	44
Antragsprinzip, bei der Anmeldung .....	VIII/2	56
Ausfertigung, Grundbuchbeleg (Form) .....	II/4	9
Auskünfte durch das Grundbuchamt		
– Grundbuchauszüge .....	I/6	7
– Öffnungszeiten / Schalterstunden .....	I/5	7
– Vorprüfung von Akten .....	I/3	7
Ausländerbestimmungen .....	III/5	17
Ausübung, Kaufs- oder Rückkaufsrecht .....	VI/1/b	39
Auszug aus dem Grundbuch .....	I/6	7
Baulandkauf .....	VII/1/b	45
– Bauten auf fremdem Boden (Abgaberecht) .....	VII/1/d	45
– mit Werkvertrag kombiniert (Abgaberecht) .....	VII/1/c	45
Baulandumlegung .....	III/7	22
Baurecht .....	IV/1/c	28
– Abgaberecht .....	VII/5	48
– an Gebäudeteilen .....	IV/1/c/bb	28
– Belastung mit Dienstbarkeiten .....	IV/1/c/cc	29
– Dauer .....	IV/1/c/aa	28
– Formvorschrift .....	IV/1/b	27
– Selbständigkeit .....	IV/1/c/aa	28
– Verlängerung .....	IV/1/c/aa	28
– vorbehaltener Vorgang .....	V/10	35
– Vorkaufsfall (Verfahren) .....	VI/1/a/aa/aaa	38
– Vorkaufsrecht (Konkurrenzfragen) .....	VI/1/a/bb	38

	Kapitel	Seite
Bedingungen		
– bei der Anmeldung .....	VIII/3	56
– bei Dienstbarkeitsverträgen .....	IV/1/a/cc	27
 Beglaubigung von Unterschriften		
– allgemein .....	II/2	8
– auf Vollmachten .....	II/7	10
– Firmaunterschriften .....	II/6	10
 Beiratschaft, Verfügungsrecht .....	III/4	16
 Beistandschaft, Verfügungsrecht .....	III/4	16
 Belastungsgrenze .....	III/9/e	25
 Belege		
– formelle Vorschriften .....	II/4	9
– Vollmachten .....	II/7	10
 Bereinigung		
– bei Baulandumlegungen .....	III/7	22
– Dienstbarkeiten .....	IV/1/e	29
– Grundlasten .....	IV/2/b	31
 Detailerschliessungsanlagen .....	III/8	23
 Dienstbarkeiten .....	IV/1	26
– Ausübung (örtlich begrenzt) .....	IV/1/a/bb	26
– Baurecht .....	IV/1/c	28
– Bedingungen .....	IV/1/a/cc	27
– Befristung .....	IV/1/a/cc	27
– Belastung von Stockwerkeigentum .....	III/6/g	22
– Bereinigung .....	IV/1/e	29
– Formvorschriften .....	IV/1/b	27
– Löschung .....	IV/1/f	30
– Nutzniessung .....	IV/1/d	29
– öffentlich-rechtliche Verhältnisse .....	IV/1/Ingress	26
– Plan (bei örtlich begrenzter Ausübung) .....	IV/1/a/bb	26
– Stichwort .....	IV/1/a/aa	26
– Wohnrecht .....	IV/1/d	29
– Wortlaut .....	IV/1/a	26
 Doppelvertretung .....	VIII/8	58

---

	Kapitel	Seite
Ehegatten		
– als einfache Gesellschafter (Interzession) . . . . .	III/2/a	15
– als Miteigentümer (Interzession) . . . . .	III/2/b	15
– Rechtsgeschäfte unter Ehegatten . . . . .	III/3	15
Ehevertrag, Eröffnung . . . . .	III/1/c/bb	13
Eigentum . . . . .	III	12
Eigentumsbeschränkungen, gesetzliche (Form) . . . . .	IV/1/b	27
Einfache Gesellschaft		
– Eigentumserwerb durch Ehegatten . . . . .	III/2/a	15
– Tod eines Gesellschafters . . . . .	III/1/a/cc	12
Einfache Schriftlichkeit		
– allgemein . . . . .	II/3	9
– Erbteilungsvertrag . . . . .	III/1/b	13
Einspracherecht, Stockwerkeigentum . . . . .	III/6/e	21
Einspruchsrecht beim landwirtschaftlichen Bodenrecht . . . . .	III/9/c	24
Enteignung, Abgaberecht . . . . .	VII/9	51
Entschuldungsgesetz		
– Abgabefreiheit . . . . .	VII/12	52
– Belastungsgrenze . . . . .	III/9/e	25
Erbanteil, Abtretung . . . . .	III/1/b/bb	13
Erben . . . . .	III/1	12
Erbengemeinschaft		
– Begründung von Schulden . . . . .	III/1/e/bb	15
– Erwerb von Vermögenswerten . . . . .	III/1/e/aa	14
Erbenschein . . . . .	III/1/a/aa	12
Erbgang		
– Abgaberecht, Spezialfälle . . . . .	VII/11	51
– Abgaberecht, Zugehör . . . . .	VII/2/d	47
– allgemein . . . . .	III/1	12

	Kapitel	Seite
Erbgangsurkunde .....	III/1/a/aa	12
Erbteilung .....	III/1/b	13
Eröffnung eines Ehevertrages .....	III/1/c/bb	13
Erschliessungsanlagen		
– Abgaberecht .....	VII/1/f	46
– Detailerschliessungsanlagen .....	III/8	23
Erlass von Abgaben .....	VII/14	53
Ertragswertschätzung .....	VIII/9	58
Firmaunterschriften .....	II/6	10
Formulare .....	I/4	7
Formvorschriften bei		
– Dienstbarkeiten .....	IV/1/b	27
– einfach-schriftlichen Rechtsgeschäften .....	II/3	9
– Erbteilungen .....	III/1/b	13
– Grundpfandrechten .....	V/4	33
– Kaufs- und Rückkaufsrechten .....	VI/1/b	39
– Mietverträgen (Vormerkung) .....	VI/1/c/aa	40
– Übergang von Detailerschliessungsanlagen .....	III/8	23
Genossenschaft, Vertretungsmacht .....	II/8/b	11
Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt .....	I	5
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Vertretungsmacht ...	II/8/b	11
Gesetzliche Grundpfandrechte .....	VII/13	53
Geseyte Alpen .....	III/9/d	25
Gewinnanteilsrecht .....	VI/1/d	40
Grundbuchanmeldung, siehe Anmeldung		

	Kapitel	Seite
Grundbuchauszüge .....	I/6	7
Grundbuchbeleg, Form .....	II/4	9
Grundbuchbeschwerde .....	I/7	7
Grundbuchsperrung .....	VIII/5	57
Grundlasten .....	IV/2	31
– Bereinigung .....	IV/2/b	31
– Errichtung .....	IV/2/a	31
Grundpfandrechte .....	V	32
– Änderungen innerhalb des eigenen Pfandrechtsbestandes .....	V/6	34
– altrechtliche Pfandrechte .....	V/Ingress	32
– Aushändigung von Schuldbriefen .....	V/7	34
– Belastungsgrenze .....	III/9/e	25
– Erhöhung (Rangverhältnis) .....	V/11/a	36
– Formvorschriften .....	V/4	33
– gesetzliche Pfandrechte .....	VII/13	53
– Höchstzinsfuß .....	V/3	32
– Kraftloserklärung von Schuldbriefen .....	V/8	35
– leere Pfandstelle (Höchstzinsfuß) .....	V/3/a	32
– Maximalhypothek .....	V/3/c	33
– nach Entschuldungsgesetz: Abgaberecht .....	VII/12	52
– nach Entschuldungsgesetz: Belastungsgrenze .....	III/9/e	25
– Nachrückungsrecht .....	V/2	32
– Neuausstellung von Schuldbriefen .....	V/9	35
– Rangänderung .....	V/11/b	36
– Rangverhältnis gegenüber andern Rechten .....	V/11	36
– Schuldbriefübertragungen .....	V/5	33
– Schuldbriefzusammenlegungen .....	V/11/d	37
– Verpfändung nichtverwertbarer Grundstücke .....	V/12	37
– vorbehaltener Vorgang gegenüber Baurecht .....	V/10	35
– Zins- und Abzahlungsbestimmungen bei Schuldbriefen ...	V/1	32
Grundstückbeschreibung .....	II/1	8
Gülschätzungskommission .....	VIII/9	58

	Kapitel	Seite
Gütergemeinschaft		
– Abgaberecht .....	VII/11/b	52
– Erben stehen unter externer Gütergemeinschaft .....	III/1/a/bb	12
– Erblasser steht unter Gütergemeinschaft .....	III/1/c	13
– Erwerb von Grundstücken .....	III/2/a	15
– Verfügung über das Gemeinschaftsgut .....	III/3	15
 Güterrechtsregister, Rechtsgeschäfte unter Ehegatten .....	 III/3	 15
 Handänderungsabgaben, siehe Abgaberecht		
 Handänderungsurkunde (vereinfachtes Verfahren)		
– Dienstbarkeitsbereinigung .....	IV/1/e	29
– Vollmachten .....	II/7	10
 Höchstzinsfuß .....	 V/3	 32
 Immobilien Gesellschaften, Abgaberecht .....	 VII/6	 49
 Indossament bei Schuldbriefübertragungen .....	 V/5/a,b	 33
 Interzessionsgeschäfte .....	 III/2	 15
 Juristische Personen		
– Ausländerbestimmungen .....	III/5/c	17
– des öffentlichen Rechts .....	II/8/e	11
– Firmaunterschriften .....	II/6	10
– Personalien .....	II/5	9
– Vertretungsmacht .....	II/8	10
 Kaufrecht		
– Abgaberecht (Übertragung) .....	VII/8	50
– allgemein .....	VI/1/b	39
 Kaufvertrag		
– Abgaberecht .....	VII/1	45
– Nebenleistungen .....	VII/1/e	46
– Zugehör .....	VII/2	46
 Kraftloserklärung von Schuldbriefen .....	 V/8	 35
 Kuhrechte .....	 III/9/d	 25

	Kapitel	Seite
Landumlegung .....	III/7	22
Landwirtschaftliches Bodenrecht .....	III/9	23
– Abgabefreiheit bei Pfandrechten .....	VII/12	52
– Belastungsgrenze .....	III/9/e	25
– Einspruchsrecht .....	III/9/c	24
– Geseyte Alpen .....	III/9/d	25
– Gewinnanteilsrecht .....	VI/1/d	40
– Löschung der Anmerkung «Landwirtschaftliche Liegenschaft» .....	VI/2/b	43
– Sperrfrist .....	III/9/a	23
– Treuhändererklärung .....	III/9/e	25
– Vorkaufsfall (Verfahren) .....	VI/1/a/aa/bbb	38
– Vorkaufsrecht .....	III/9/b	24
	VI/1/a/bb/ccc	39
Lex Furgler .....	III/5	17
Liegenschaftsbeschreibung .....	II/1	8
Löschung		
– Dienstbarkeiten .....	IV/1/f	30
– Gewinnanteilsrecht .....	VI/1/d/ff	41
– landwirtschaftliche Liegenschaft .....	VI/2/b	43
– persönliche Rechte .....	VI/1/e	42
Maximalhypothek .....	V/3/c	33
Maximalzinsfuss .....	V/3	32
Meldepflicht im Abgaberecht .....	VII/16	55
Mehrheitsbeteiligung an Immobiliengesellschaften .....	VII/6	49
Mietvertrag .....	VI/1/c	40
Miteigentum		
– Belastung mit Pfandrechten .....	V/11/c	36
– Erwerb durch Ehegatten .....	III/2/b	15
– Nutzungs- und Verwaltungsordnung .....	VI/2/d/aa	44
– unselbständiges Miteigentum .....	VI/2/a	42
– Vorkaufsfall (Verfahren) .....	VI/1/a/aa/aaa	38

	Kapitel	Seite
Nachrückungsrecht .....	V/2	32
Natürliche Personen		
– Ausländerbestimmungen .....	III/5/d	18
– Personalien .....	II/5	9
Nebenleistungen, Abgaberecht .....	VII/1/e	46
Nebenräume beim Stockwerkeigentum .....	III/6/b	20
Neues Recht im Abgaberecht .....	I/2/e	7
Nutzniessung, Form .....	IV/1/b	27
	IV/1/d	29
Nutzungs- und Verwaltungsordnung .....	VI/2/d	44
Nutzungstransport, Form .....	IV/1/b	27
Öffnungszeiten der Grundbuchämter .....	I/5	7
Parzellierungen		
– Dienstbarkeitsbereinigung .....	IV/1/e	29
– Grundlastbereinigung .....	IV/2/b	31
– Reihenfolge der Planänderungen .....	VIII/10	59
Personalien .....	II/5	9
Personengesellschaften, Mutationen .....	VII/3	47
Persönliche Rechte, Vormerkung: Dauer, Löschung .....	VI/1/e	42
Pfandrechtsabgabe, siehe Abgaberecht		
Planänderungen, Reihenfolge .....	VIII/10	59
Pläne		
– bei Dienstbarkeiten .....	IV/1/a/bb	26
– beim Stockwerkeigentum .....	III/6/d	21

	Kapitel	Seite
Prokurist, Vertretungsmacht .....	II/8/a	10
Rangverhältnisse		
– bei gesetzlichen Vorkaufsrechten (Konkurrenz) .....	VI/1/a/bb	38
– bei gleichzeitig errichteten Rechten .....	VIII/7	57
– bei Grundpfandrechten .....	V/6	34
	V/11	36
– bei Grundstückvereinigungen .....	IV/1/e/aa/bbb	30
– innerhalb der beschränkten dinglichen Rechte .....	V/11	36
Realteilung, Abgaberecht .....	VII/7	49
Rechtsgeschäfte		
– in mehreren Amtsbezirken (Anmeldung) .....	II/9	11
– unter Ehegatten .....	III/3	15
Regierungsstatthalter		
– Art. 404 ZGB (Freihandverkauf) .....	III/4	16
– Ausländerbestimmungen .....	III/5	17
– Löschung «Landwirtschaftliche Liegenschaft» .....	VI/2/b	43
– Sperrfrist-Abkürzung .....	III/9/a	23
Reglement		
– Miteigentum .....	VI/2/d/aa	44
– Stockwerkeigentum: allgemein .....	VI/2/d/bb	44
– Stockwerkeigentum: Sondernutzungsrechte .....	III/6/c	20
Rückkaufsrecht .....	VI/1/b	39
Rückzug eines Geschäftes .....	VIII/4	57
Sacheinlage/Sachübernahme		
– Abgaberecht .....	VII/2/e	47
– bedingte Grundbuchanmeldung .....	VIII/3	56
Schalterstunden der Grundbuchämter .....	I/5	7
Schriftlichkeit		
– allgemein .....	II/3	9
– Erbteilungsvertrag .....	III/1/b	13

	Kapitel	Seite
Schuldbriefe		
– altrechtliche Pfandtitel . . . . .	V/Ingress	32
– Aushändigung von Schuldbriefen . . . . .	V/7	34
– Faustpfandlöschung (Spezialfall) . . . . .	V/5/d	34
– Formvorschriften . . . . .	V/4	33
– Kraftloserklärung . . . . .	V/8	35
– Nachrückungsrecht . . . . .	V/2	32
– Neuausstellung . . . . .	V/9	35
– Rangverhältnis: gegenüber andern Rechten . . . . .	V/11	36
– Rangverhältnis: innerhalb des eigenen Pfandrechtsbestandes . . . . .	V/6	34
– Teilung . . . . .	V/5/c	34
– Übertragungen . . . . .	V/5	33
– Zins- und Abzahlungsbestimmungen . . . . .	V/1	32
– Zusammenlegung . . . . .	V/11/d	37
 Selbstkontrahieren des Vertreters . . . . .	 VIII/8	 58
 Seybuch . . . . .	 III/9/d	 25
 Sondernutzungsrecht, Stockwerkeigentum . . . . .	 III/6/c	 20
 Sonderrecht, Stockwerkeigentum . . . . .	 III/6/b	 20
 Sperrfrist bei landwirtschaftlichen Grundstücken . . . . .	 III/9/a	 23
 Staatsabgabe, siehe Abgaberecht		
 Stiftung, Vertretungsmacht . . . . .	 II/8/d	 11
 Stockwerkeigentum . . . . .	 III/6	 19
– Aufteilungspläne . . . . .	III/6/d	21
– Dienstbarkeiterrichtung . . . . .	III/6/g	22
– Einspracherecht . . . . .	III/6/e	21
– Nebenräume . . . . .	III/6/b	20
– Reglement . . . . .	VI/2/d/bb	44
– Sondernutzungsrecht . . . . .	III/6/c	20
– Sonderrecht . . . . .	III/6/b	20
– Verfügungsrecht . . . . .	III/6/f	21
– Vorkaufsrecht . . . . .	III/6/h	22
– Wertquoten . . . . .	III/6/a	19
 Strasseneinreihung, Änderung . . . . .	 III/8	 23
 Tauschvertrag, Abgaberecht . . . . .	 VII/4	 48
 Teilungsbestimmung im Erbrecht, Abgaberecht . . . . .	 VII/11/d	 52

	Kapitel	Seite
Treuhändererklärung nach LEG .....	III/9/e	25
Umlegung von Bauland .....	III/7	22
Unterschriften		
– Beglaubigung .....	II/2	8
– Firmaunterschriften .....	II/6	10
– Vertretungsmacht .....	II/8	10
Veranlagungsverfahren .....	I/2	6
	II/9	11
Verein, Vertretungsmacht .....	II/8/c	11
Vereinfachtes Verurkundungsverfahren		
– Dienstbarkeitsbereinigung .....	IV/1/e	29
– Vollmachten .....	II/7	10
Vereinigung von Grundstücken, Dienstbarkeitsbereinigung ..	IV/1/e	29
Verfügungsrecht		
– allgemein .....	VIII/1	56
– bei juristischen Personen .....	II/8	10
– des Willensvollstreckers .....	III/1/d	14
– nach dem Tod des Verfügungsberechtigten .....	VIII/6	57
– über die Sache (bei Stockwerkeigentum) .....	III/6/f	21
Verkehrswertschätzung .....	VIII/9	58
Vermächtnis		
– Abgaberecht .....	VII/11/d	52
– allgemein .....	III/1/a/aa	12
Verrechnung der Abgabe mit Erbschaftssteuer .....	VII/15	55
Vertretung, Doppelvertretung/Selbstkontrahieren .....	VIII/8	58
Vertretungsmacht bei juristischen Personen .....	II/8	10
Vollmachten		
– zur Grundbuchanmeldung .....	VIII/2	56
– zu Grundbuchbelegen .....	II/7	10
Vollständigkeit der Akten .....	I/1	5

	Kapitel	Seite
Vorkaufsrecht		
– beim landwirtschaftlichen Bodenrecht . . . . .	III/9/b	24
– beim Stockwerkeigentum . . . . .	III/6/h	22
– beim unselbständigen Miteigentum . . . . .	VI/2/a/aa	42
– Konkurrenz gesetzlicher Vorkaufsrechte . . . . .	VI/1/a/bb	38
– Vorkaufsfall (Verfahren) . . . . .	VI/1/a/aa	38
Vormerkungen . . . . .	VI/1	38
– Gewinnanteilsrecht . . . . .	VI/1/d	40
– Kaufsrecht . . . . .	VI/1/b	39
– Mietvertrag . . . . .	VI/1/c	40
– numerus clausus . . . . .	VI/Ingress	38
– Persönliche Rechte . . . . .	VI/1/e	42
– Rangverhältnis gegenüber andern Rechten . . . . .	V/11	36
– Rückkaufsrecht . . . . .	VI/1/b	39
– Vorkaufsrecht . . . . .	VI/1/a	38
Vormundschaft, Verfügungsrecht . . . . .	III/4	16
Vormundschaftsbehörde		
– Interzessionsgeschäft . . . . .	III/2	15
– Rechtsgeschäfte unter Ehegatten . . . . .	III/3	15
– Veräußerung von Grundstücken durch Bevormundete . . . . .	III/4	16
Vorprüfung von Akten . . . . .	I/3	7
Werkvertrag im Abgaberecht . . . . .	VII/1/c	45
Wertquoten, Stockwerkeigentum . . . . .	III/6/a	19
Willensvollstrecker . . . . .	III/1/d	14
Wohnrecht . . . . .	IV/1/d	29
Zeichnungsberechtigung bei juristischen Personen . . . . .	II/8	10
Zins- und Abzahlungsbestimmungen . . . . .	V/1	32
Zugehör . . . . .	VII/2	46
Zuständigkeit des Notars, Rechtsgeschäfte in mehreren Ämtern . . . . .	II/9	11
Zustimmungen		
– siehe Regierungsstatthalter		
– siehe Vormundschaftsbehörde		