

## Verordnung des Obergerichts

über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (Kantonale Grundbuchverordnung).

(Aenderung)

vom 8. Dezember 1993

*Das Obergericht beschliesst:*

I. Die Verordnung über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs (Kantonale Grundbuchverordnung) vom 26. März 1958 wird wie folgt geändert:

2. Prüfung und Unterzeichnung § 22. Bevor die Pfandtitel ausgehändigt werden, sind die Einträge zu revidieren (§ 6), die Pfandtitel zu prüfen und durch den Grundbuchverwalter zu unterzeichnen. Auf den Titeln ist das Kollationszeichen anzubringen.

§ 23. Abs. 2 und 3 werden aufgehoben.

Abs. 4 wird Abs. 2.

§ 24. wird aufgehoben.

§ 25. Bei Schuldbrieferhöhungen sind die §§ 22 und 23 anzuwenden.

Abs. 2 wird aufgehoben.

III. Löschung

1. Form

§ 26. Die Entkräftung des Pfandtitel wird nach den Vorschriften der eidgenössischen Grundbuchverordnung vorgenommen. Das Siegel wird entfernt, auf der äusseren Anschrift des Titels die Pfandsumme gestrichen und die Ordnungsnummer der Titelkontrolle angebracht. Der Lösungsvermerk auf dem Titel ist zu unterzeichnen.

In der Titelkontrolle ist das Datum der Löschung einzutragen.

3. Ausnahmen § 27a. Auf begründetes Gesuch hin kann der entkräftete Titel dem Grundeigentümer mit Bewilligung des Notariatsinspektorates herausgegeben werden, wenn damit keine Interessen Dritter verletzt werden und eine missbräuchliche Verwendung des Titels als ausgeschlossen erscheint.

In diesem Fall kann auf die Entfernung des Siegels verzichtet werden.

4. Titelausstellung § 35. Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 35a. wird aufgehoben.

#### F. Veröffentlichung der Handänderungen

I. Grundsatz § 35c. Der Erwerb des Eigentums an Grundstücken wird monatlich im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht (Art. 970a ZGB).

Die Veröffentlichung umfasst die vom Bundesrecht zwingend vorgeschriebenen Angaben (Art. 970a Abs. 2 ZGB).

Als Erwerb im Sinne von Art. 970a Abs. 1 ZGB gilt auch die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts zugunsten eines Dritten.

II. Ausnahmen § 35d. Auf die Veröffentlichung folgender Erwerbsfälle wird verzichtet:

1. Erbgang oder Aenderung des Güterstandes;
2. im Rahmen der Erstellung oder Erweiterung eines öffentlichen Werkes (Strasse, Bahn, Gewässer etc.);
3. im Güterzusammenlegungs-, Quartierplan- oder Grenzbereinigungsverfahren;
4. von Miteigentums- oder Gesamthandanteilen durch einen bisherigen Beteiligten, sofern die erworbene Beteiligung nicht grösser ist als die bisherige Beteiligung des Erwerbers und er dadurch nicht Alleineigentümer des Grundstücks wird, und bei Miteigentum der erworbene

Anteil überdies mit dem bisherigen Anteil des Erwerbers vereinigt wird;

5. im Rahmen von 20% der Fläche des neuen Grundstücks, sofern die erworbene Parzelle mit dem bisherigen Grundstück des Erwerbers vereinigt wird;
6. von landwirtschaftlichen Grundstücken oder eines Teil davon bis zu einer Fläche von 2500 m<sup>2</sup>;
7. von unüberbauten, nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken oder eines Teils davon bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>;

IV. Einsatz der EDV § 100b. Die Verwaltungskommission des Obergerichtes ist ermächtigt, über die Ausgestaltung und Führung von Registern und Kontrollen mit Hilfe der EDV (EDV-unterstützte Grundbuchführung) von dieser Verordnung abweichende Bestimmungen zu erlassen.

II. Diese Aenderung tritt unter Vorbehalt der Genehmigung des Bundes (Art. 953 Abs. 3 ZGB) auf den 1. Januar 1994 in Kraft.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt und in der Gesetzessammlung.

Zürich, 8. Dezember 1993

Im Namen des Obergerichtes:

Der Präsident:                      Der Generalsekretär:

Dr. Dieter Bosshart              Dr. Daniel Meyer

## Weisung

### I. Allgemeine Feststellungen

Der Bundesrat hat das Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 4. Oktober 1991 auf den 1. Januar 1994 in Kraft gesetzt (AS 1993 S. 1404). Die Aenderung von Art. 857 Abs. 2 ZGB (Verzicht auf die Mitunterzeichnung von Schuldbriefen durch eine vom kantonalen Recht bezeichnete Behörde oder Amtsstelle) und der neue Art. 970a ZGB (Veröffentlichung des Erwerbs des Eigentums an Grundstücken) erfordert eine Aenderung der kantonalen Grundbuchverordnung.

Die wesentlichste Aenderung betrifft die Veröffentlichung der Handänderungen. Einzelne Kantone veröffentlichten, teils begründet durch ihr früheres kantonale Recht, seit Jahrzehnten die Handänderungen, einige davon auch die Gegenleistungen. Das Bundesgericht hat diese Veröffentlichungen als mit dem ZGB nicht vereinbar bezeichnet (ZBGR 69 S. 27 und ZBGR 72 S. 44). Im Zusammenhang mit dem Erlass der bodenrechtlichen Sofortmassnahmen (BBSG und BBPG) wurden die Kantone ermächtigt, die Handänderungen zu veröffentlichen, wobei die Veröffentlichung der Gegenleistung nicht ausdrücklich vorgesehen war (Art. 8 BBSG). Es haben nur wenige Kantone von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, mindestens diejenigen, welche vom Bundesgericht gemassregelt wurden. Im Kanton Zürich wurde die Publikationspflicht nicht eingeführt. Durch die Aenderung des ZGB werden nun die Kantone verpflichtet, die Handänderungen zu veröffentlichen, wobei sie ermächtigt werden, weitere als die von Bundesrechts wegen vorgeschriebenen Angaben, insbesondere die Gegenleistung, zu veröffentlichen oder auf die Veröffentlichung des Erwerbs kleiner Flächen zu verzichten.

Die Veröffentlichung der Gegenleistung wird einerseits als Instrument der Verhinderung der Bodenspekulation und als im Interesse der Transparenz des Grundstücksmarktes liegend bezeichnet. Die Veröffentlichung der Handänderungen konnte die Bodenspekulation in jenen Kantonen, in welchen diese Publikationen erfolgten (so etwa im Kanton Genf), nicht verhindern. Andererseits sind die Gegenleistungen oft derart individuell und stehen im Zusammenhang mit weiteren subjektiven Abreden oder Absichten der Parteien, dass die Veröffentlichung kaum zu einer wirklichen Transparenz der Grundstücksmarktes beizutragen vermag. Der Kanton Zürich verfügt als einer der wenigen Kantone über eine gut ausgebaute Bodenpreisstatistik. Diese wird aufgrund der Meldungen der Grundbuchämter pro Gemeinde und pro Region erstellt.

Dieses Instrument trägt wesentlich zur Darstellung des Grundstückmarktes und der Entwicklung der Grundstückspreise bei. Es ist uns denn auch von keiner Direktion des Regierungsrates signalisiert worden, dass eine Veröffentlichung der Bodenpreise beabsichtigt sei.

## 2. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

### - §§ 22 bis 25 und § 35:

Diese Aenderungen sind bedingt durch den Verzicht auf die Mitunterzeichnung der Schuldbriefe durch einen Beamten des Bezirksgerichtes (Art. 857 Abs. 2 ZGB).

### - § 26:

Mit dieser Aenderung wird darauf verzichtet, die Lösungsvermerke auf dem Pfandtitel mit "roter Tinte" anzubringen. Die eidgenössische Grundbuchverordnung schreibt nicht mehr vor, dass Löschungen mit roter Tinte vorzunehmen sind (Aenderung vom 18. November 1987).

### - § 27a:

Gemäss § 27 sind die gelöschten Pfandtitel zu vernichten. Immer wieder werden an die Verwaltungskommission des Obergerichtes Gesuche herangetragen, die gelöschten Pfandtitel zuhanden eines Gemeinde-, Firmen- oder Familienarchivs herauszugeben. Da die geltende Verordnung keine Ausnahmen zulässt, konnte solchen Gesuchen nur sehr zurückhaltend entsprochen werden. Mit der vorgeschlagenen Aenderung soll die Herausgabe in begründeten Fällen, wenn keine Interessen Dritter verletzt und ein Missbrauch als ausgeschlossen erscheint, ermöglicht werden. Andere Kantone kennen ähnliche Ausnahmenvorschriften oder schreiben gar vor, dass der gelöschte Pfandtitel dem Grundeigentümer herauszugeben sei.

### - § 35a:

Mit der Aenderung von Art. 976 ZGB entfällt neu die Möglichkeit, dass der Grundbuchverwalter von Amtes wegen eine gerichtliche Untersuchung über die Feststellung des Untergangs eines dinglichen Rechts verlangen kann. Nach der neuen Fassung von Art. 976 Abs. 3 ZGB wird derjenige, welcher durch die Löschung eines Eintrags in seinen Rechten verletzt wird, auf die Grundbuchberichtigungsklage verwiesen. Damit entfällt die Rechtfertigung, den Grundbuchverwalter als Sühnbeamten zu bestimmen und ihm, wie im Rahmen der Grundbucheinführung von Amtes wegen die Einleitung eines Zivilprozesses zu ermöglichen.

Der Bundesrat wird sodann Art. 33c Abs. 4 und 5 GBV der neuen Rechtslage anpassen müssen, da - insbesondere auch bei der nachträglichen Aufhebung des Stockwerkeigentums - der Grundbuchverwalter nicht mehr als Sühnbeamter tätig werden und ein gerichtliches Verfahren von Amtes wegen veranlassen kann.

- § 35c:

Die Kontakte mit der Staatskanzlei und der Druckerei des Amtsblattes haben ergeben, dass die Aufnahme der Veröffentlichung der Handänderungen in das Amtsblatt die kostengünstigste Lösung darstellt. Jede Publikation wird auf ca. Fr. 25.-- zu stehen kommen. Es ist beabsichtigt, diese Kosten den Parteien zu belasten. Die Verwaltungskommission des Obergerichtes hat die Realisierung eines EDV-Projektes bewilligt, mit dem eine elektronische Datenübermittlung an die Druckerei ermöglicht wird.

Neben dem allgemeinen Hinweis auf die Veröffentlichung der Handänderungen wird in Abs. 3 klargestellt, dass auch die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts als Erwerb des Eigentums an einem Grundstück gilt, wenn es zugunsten eines Dritten errichtet wird.

- § 35d:

Der Ausnahmekatalog ist konsultativ mit dem Chef des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht abgesprochen worden. Aus den Ausnahmen ergibt sich, dass die Veröffentlichung vom Eigentumserwerb an ganzen Grundstücken oder an bedeutenden Teilen eines Grundstücks bezweckt wird.

- § 100b:

Diese Aenderung soll ein etappenweises Vorgehen bei der Realisierung von EDV - Lösungen im Bereich der computerunterstützten Grundbuchführung ermöglichen. Die Kompetenzdelegation reicht jedoch nicht dazu aus, die Führung des Grundbuchs mit elektronischer Datenverarbeitung zu realisieren (Art. 949a ZGB). Die Notariatsverordnung wurde mit Aenderung vom 24. Juni 1992 bereits durch eine gleichlautende Bestimmung ergänzt (§ 187).

---