

Leistungsziel 1.1.2.1.2 Staatsaufgaben
Leistungsziel 1.1.2.2.1 Hauptaufgaben des Staates
Leistungsziel 1.1.2.2.2 Zuständigkeiten
Leistungsziel 1.1.2.2.3 Aufgabenverteilung
STAATSAUFGABEN GRUNDBUCHÄMTER

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in welches die dinglichen Rechte (Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte) an Grundstücken eingetragen werden. Zusätzlich werden im Grundbuch auch noch Anmerkungen und Vormerkungen eingeschrieben. Das Grundbuch umfasst das Hauptbuch, ergänzende Pläne, Liegenschaftsverzeichnisse und -beschreibungen, Belege und das Tagebuch. Die Grundlagen für die Führung des Grundbuches sind im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) und in der Grundbuchverordnung (GBV) zu finden. Zusätzlich sind auch noch kantonale Ausführungsbestimmungen (EG ZGB und kantonale Grundbuchverordnungen) zu beachten.

Im Grundbuch sind sämtliche Grundstücke aufgenommen. Es gibt folgende Arten von Grundstücken:

- Liegenschaften = Jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen
- Selbstständige und dauernde Rechte, z.B. selbstständiges und dauerndes Baurecht
- Bergwerke
- Miteigentumsanteile an Grundstücken, z.B. Eigentumswohnung = Stockwerkeigentum

Klare Verhältnisse im Bereich von Grund und Boden sind für eine gut funktionierende Volkswirtschaft entscheidend. Das Grundbuchsystem der Schweiz gehört zu einem der Besten auf der Welt.

Die Grundbuchämter in der Schweiz sind den Kantonalen Verwaltungen oder Gemeindeverwaltungen angegliedert. Sie sorgen in erster Linie für eine saubere, aktuelle und zuverlässige Führung des Grundbuches. Die Grundbuchämter erteilen Auskünfte über bestehende Einschreibungen im Grundbuch, dies im Rahmen des gesetzlich Zulässigen. Weiter erstellen die Ämter aktuelle Grundbuchauszüge.

Neben den aktuellen Verhältnissen ist aus dem Grundbuch auch die Geschichte eines Grundstückes nachvollziehbar.

In einigen Kantonen (z.B. Appenzell Ausserrhoden, Basel-Land, Thurgau, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn, St. Gallen oder Zürich), sind die Grundbuchämter auch für die Erstellung und die öffentliche Beurkundung der Rechtsgrundausweise zuständig, welche als Grundlage für einen Grundbucheintrag dienen. Dies sind z.B. folgende Verträge:

a) Verträge auf Übertragung von Grundeigentum

Durch den Vertrag verpflichtet sich der Veräusserer, dem Erwerber das Grundstück zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu verschaffen, und der Erwerber, dem Veräusserer einen bestimmten Preis zu bezahlen.

Arten: Kaufvertrag, Tauschvertrag, Erbteilungsvertrag, Erbvorbezug etc.

b) Pfandvertrag

Ein Pfandvertrag bildet die Grundlage für die Verpfändung eines Grundstückes zugunsten eines Gläubigers als Sicherheit für die Kapitalforderung (Hypothekendarlehen), für die Kosten der Betreibung und die Zinsen.

c) Begründung von Stockwerkeigentum

Landläufig wird auch der Ausdruck Eigentumswohnungen für den Begriff Stockwerkeigentum verwendet. Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums an einem Grundstück, verbunden mit einem Nutzungsrecht (das Sonderrecht), bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

d) Dienstbarkeitsvertrag

Ein Grundstück kann zum Vorteil eines anderen Grundstückes oder einer bestimmten Person in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers des andern Grundstückes gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf. Wenn das Recht aus der Dienstbarkeit dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes zusteht, spricht man von einer Grunddienstbarkeit (z.B. Durchleitungsrecht, Fuss- und Fahrwegrechte). Wenn eine bestimmte Person berechtigt ist, spricht man von einer Personaldienstbarkeit (z.B. Wohnrecht, Nutzniessungsrecht).

e) Kaufrechtsvertrag

Das Kaufsrecht gibt dem Berechtigten die Befugnis, ein Grundstück innerhalb der vereinbarten Frist durch Ausübungserklärung zu einem festgesetzten Preis käuflich zu erwerben. Ein Kaufsrecht kann für höchstens 10 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

f) Vorkaufsrechtsvertrag

Ein Vorkaufsrecht verleiht dem Vorkaufsberechtigten das Recht, die Übertragung eines Grundstücks zu Eigentum zu verlangen, wenn der Vorkaufsverpflichtete das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Vorkaufsrechte dürfen für höchstens 25 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

g) Rückkaufrechtsvertrag

Das Rückkaufsrecht ist nichts anderes als ein Kaufsrecht, das sich der Verkäufer eines Grundstücks vom Käufer hinsichtlich des Kaufgrundstücks ausbedingt. Ein solches Recht kann nur zwischen Verkäufer und Käufer begründet werden.

Auch das Rückkaufsrecht kann für höchstens 25 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

Wenn ein solcher Vertrag abgeschlossen ist und mit der dazugehörenden Grundbuchanmeldung dem Grundbuchamt eingereicht wird, schreibt das Grundbuchamt dieses Rechtsgeschäft im Tagebuch ein. In der Folge wird geprüft, ob das Geschäft vollständig ist und so im Grundbuch eingetragen werden kann. Falls dies zutrifft, erfolgt die Nachführung des Geschäfts (Belegs) im Grundbuch. Nachdem dies erfolgt ist, werden die Änderungen im Grundbuch in der Regel durch den Grundbuchverwalter oder dessen Stellvertreter geprüft und anschliessend rechtsverbindlich erklärt. Sobald dies erfolgt ist und auch die notwendigen Anzeigen und Mitteilungen versandt sind, ist das Geschäft abgeschlossen.

Falls nicht alle notwendigen Bewilligungen und sonstigen Akten vorliegen sollten, setzt das Grundbuchamt eine Nachfrist an, zum Nachreichen dieser Unterlagen. Sofern diese Unterlagen nicht nachgereicht werden, oder im Vertrag ein Fehler vorhanden ist, welcher bewirkt, dass das Geschäft nicht im Grundbuch eingetragen werden kann, wird das Geschäft durch das Grundbuchamt abgewiesen.