



 **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

IMMOBILIAR- SACHENRECHT GRUNDBUCH

IMMOBILIARSACHENRECHT

Das Grundbuchsystem als Garant des rechtlichen Bestandes des Grundeigentums und daran bestehender Rechte

1. GRUNDBUCHSYSTEM

a) Vermessungswerk

Verweis auf separate Broschüre «Versicherte Gebäude und amtliche Vermessung».

b) Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register über die Grundstücke eines bestimmten Kreises samt den mit diesen Grundstücken verbundenen dinglichen Rechten und anderen für den Rechtsverkehr wichtigen Angaben.

Jedermann kann grundstücksbezogen Auskunft über das Eigentum, die Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie – unter Einschränkungen – über Anmerkungen verlangen. Für weitere Auskünfte (z.B. über Vormerkungen und Grundpfandrechte) muss ein tatsächliches Interesse glaubhaft gemacht werden.

Es besteht aus

- dem Hauptbuch (für welches auch der Begriff «Grundbuch» verwendet wird)
- den Plänen (oder Liegenschaftsverzeichnissen)
- den Liegenschaftsbeschreibungen
- den Belegen
- und dem Tagebuch

Daneben werden noch Hilfsregister geführt, wie beispielsweise das Servitutenprotokoll, woraus die genauen Texte (Wortlaute) der Dienstbarkeiten ersichtlich sind und welche dort bei Änderungen nachgeführt werden.

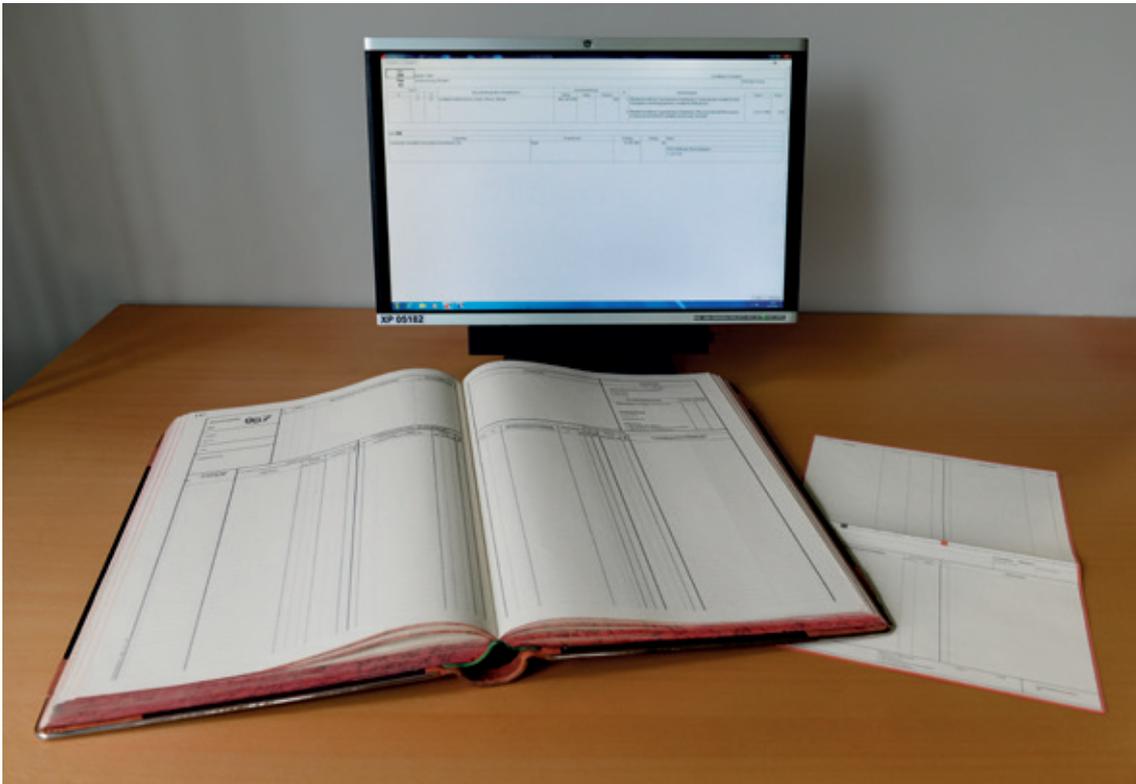
Das Hauptbuch wird

- in Buchform
- auf losen Blättern
- mittels EDV (sogenanntes EDV-Grundbuch) geführt.

Im Kanton Zürich wird in elektronischer Form bis in naher Zukunft lediglich der Grundstücksbeschrieb geführt. Obwohl auch die Eigentumsangaben elektronisch erfasst sind, ist bezüglich des Eigentums noch immer das gebundene oder lose Grundbuchblatt massgebend (diesbezüglich handelt es sich zur Zeit praktisch um eine Doppelführung, was wohl noch bis 2017 der Fall sein dürfte).

Das Grundbuchblatt ist in verschiedene Spalten unterteilt (in folgender Reihenfolge):

- Beschrieb des Grundstückes (mit Angabe des Ausmasses, der Bodendeckungsflächen insbesondere Gebäulichkeiten, Flurbezeichnung), vgl. Ziff. 3 hiernach
- Anmerkungen (dem [rechtlichen] Beschrieb zugeordnet, vgl. Ziff. 3 lit. d hiernach)
- Vormerkungen (vgl. Ziff. 5 hiernach)
- Eigentum (vgl. Ziff. 4 lit. b hiernach)
- Dienstbarkeiten und Grundlasten (vgl. Ziff. 4 lit. c hiernach)
- Grundpfandrechte (vgl. Ziff. 4 lit. c a. E. hiernach)



2. GRUNDSTÜCKE IM SINNE DES GRUNDBUCHRECHTS (ZGB 655)

a) Liegenschaften

Künstlich geschaffener, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, d.h. eine Parzelle – Erdausschnitt – mit genügend bestimmten Grenzen.

b) Selbständige und dauernde Rechte an Grundstücken,

sofern sie im Grundbuch aufgenommen sind, d.h. ein besonderes Grundbuchblatt erhalten haben. Somit treten sie in den Formen des Immobiliarsachenrechts in den Rechtsverkehr. Sie werden dann rechtlich wie Liegenschaften behandelt, insbesondere wie solche veräussert und mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet. Sind solche Rechte nicht im Grundbuch aufgenommen, werden sie wie Forderungen übertragen und verpfändet.

Anwendungsfälle:

- Baurecht (ZGB 675, 779 ff.)
- Pflanzensuperficies (ZGB 678)
- Quellenrecht (ZGB 780)
- Wasserrechtverleihungen (öffentlich-rechtliche Konzessionen)
- Weitere Nutzungsrechte an Grundstücken, wie Recht auf Gewinnung von Bodenmaterialien, Weiderechte, Holznutzungsrechte (z.B. Korporationsteilrechte) usw.

Voraussetzungen:

- Selbständigkeit (d.h. grundsätzlich unbeschränkt übertragbar)
- Dauernd: Wenigstens auf 30 Jahre (bezüglich Pflanzen und Anlagen von Pflanzen mindestens 10 Jahre) oder auf unbestimmte Zeit begründet (Baurecht und für Pflanzen und Anlagen von Pflanzen höchstens 100 Jahre)
- Basierend auf einer (privatrechtlichen) Dienstbarkeit oder auf einer
- (öffentlich-rechtlichen) Konzession. Hierbei handelt es sich um ein durch ein Gemeinwesen verliehenes (konzediertes) Recht zum gesteigerten, genau umschriebenen Gebrauch oder zur Nutzung einer öffentlichen Sache (See, Fluss usw., z.B. Wasserrechtverleihungen oder -konzessionen). Es ist keine (privatrechtliche) Dienstbarkeit, sondern ein Recht

öffentlich-rechtlicher Natur und kann daher ohne weiteres in das Grundbuch aufgenommen werden, ohne dass vorher z.B. die betreffende Gewässerstrecke mit einer Dienstbarkeit belastet werden müsste.

- Eröffnung eines besonderen Grundbuchblattes (wzu vorerst bei flächenmässig ausgeschiedenen Rechten eine Vermessungsurkunde vorliegen muss).

c) Bergwerke

Es geht um bergmännisch (im Stollenbau) erfolgende Ausbeutung von Bodenschätzen (Kohle, Erz, Salze, Oel usw.) aufgrund einer Konzession des Gemeinwesens.

d) Miteigentumsanteile an Grundstücken (ZGB 646 ff.)

Haben verschiedene Personen ein Grundstück gemeinschaftlich als Miteigentümer (zu gleichen oder unterschiedlichen Quoten), gelten die Anteile rechtlich als Grundstücke, auch wenn dafür keine einzelnen Grundbuchblätter angelegt wurden. Die Anlegung besonderer Blätter ist zwingend, wenn es die Übersicht erheischt (dingliche Rechte, wie beispielsweise eine Nutzniessung [Dienstbarkeit] oder ein Grundpfandrecht können an einzelnen Miteigentumsanteilen oder auch bezüglich des gemeinschaftlichen Grundstückes begründet werden).

Es handelt sich dabei immer um unausgeschiedenes Miteigentum (einer blossen Quote), d.h. das Eigentum geht immer auf das ganze gemeinschaftliche Grundstück und nicht nur auf einen bestimmten Teil desselben (etwas anders beim Stockwerkeigentum). Grundsätzlich handelt es sich dabei um selbständiges Miteigentum, der Anteil kann frei veräussert oder belastet werden (vorbehältlich des Miteigentümvorkaufsrechts [ZGB 682 Abs. 1] und der Zustimmung des andern Miteigentümers, wenn der Verkäufer mit diesem verheiratet ist und mit ihm unter dem eherechtlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung lebt [ZGB 201 Abs. 2]).

Anders beim unselbständigen oder subjektiv-dinglich verbundenen Miteigentum (Anteil kommt kein Grundstückscharakter zu), wo der Miteigentumsanteil mit einem (herrschenden) Hauptgrundstück grundsätzlich untrennbar verbunden ist, er das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstückes teilt, also er ohne dieses weder veräussert noch belastet werden kann (z.B. Miteigentum an Weggrundstücken oder anderen Grundstücken [z.B. mit privaten Hallenbädern, privaten Tennisplätzen], welche ausdrücklich verschiedenen Hauptgrundstücken dienen).

e) Stockwerkeigentum (ZGB 712a ff.)

Hierbei handelt es sich um eine besondere Eigentumsart, die aus dem Miteigentum heraus entwickelt wurde. Für jeden Stockwerkanteil muss ein Grundbuchblatt angelegt werden. Vgl. weiter Ziff. 8 hiernach.

Aus einer Liegenschaft können x-beliebige Grundstücke «kreiert» werden:

- Zulasten einer Liegenschaft wird ein selbständiges und dauerndes Baurecht begründet, welches als Grundstück im Grundbuch aufgenommen wird (also ein eigenes Blatt erhält);
- an diesem Baurecht wird ein oder werden mehrere selbständige und dauernde Baurecht/e (sogenannte Unterbaurechte) begründet, welche wiederum je als Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden (und eigene Blätter erhalten);
- an einem oder allen diesen Unterbaurechten wird Stockwerkeigentum begründet (d.h. Aufteilung des

oder der Unterbaurechte in Miteigentumsanteile und Ausgestaltung derselben zu Stockwerkeigentum, indem mit einem jedem dieser Miteigentumsanteile ein Sonderrecht an einem in sich abgeschlossenen Raum oder an in sich abgeschlossene Einheiten von Räumen mit eigenem Zugang verbunden wird und jede Stockwerkeinheit ein eigenes Blatt erhält);

- zulasten von freien Flächen (z.B. Aussenparkplätzen) des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks werden übertragbare Benützungsrechte (Dienstbarkeiten) begründet, welche wiederum je als selbständige und dauernde Rechte als Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden (je ein eigenes Blatt erhalten).
- usw.



3. GRUNDSTÜCKSBESCHRIEB

a) Grundbuchplan

Grundbuchplan / Plan für das Grundbuch / Mutationsplan sind Produkte des Grundbuchgeometers. Im Original befinden sich diese Unterlagen beim Geometer. Das Grundbuchamt erhält lediglich eine Ausfertigung (heute: Plan für das Grundbuch).

Der Grundbuchplan mit den Marksteinangaben und Grenzlinien bildet in erster Linie die Basis des Beschriebs eines Grundstückes (bzw. einer Liegenschaft) überhaupt. Aus diesem können aber auch Vorrichtungen ersichtlich sein, auf welche in Dienstbarkeiten (auch Servituten genannt) hingewiesen werden. Überdies sind selbständige und dauernde Rechte (beispielsweise Baurechte), welche nur einen Teil einer Liegenschaft belasten und flächenmässig ausgeschieden werden können, zwingend zu vermarken.

Das Grundbuchamt hatte früher ein Doppel des Grundbuchplanes, welches durch den Geometer (von Hand) periodisch nachgeführt wurde; Grenzänderungen konnten relativ einfach nachverfolgt werden. Heute jedoch werden nur noch von Zeit zu Zeit Planausdrucke (Plan für das Grundbuch) aus dem Computersystem des Geometers erstellt und dem Grundbuchamt übergeben, woraus jedoch frühere Grenzänderungen nicht mehr ersichtlich sind.

Im Falle von Grenzänderungen erhält das Grundbuchamt eine Vermessungsurkunde (Geometermutation), enthaltend eine Tabelle mit den Ausmassänderungen und einen Plan, woraus die Grenzänderungen ersichtlich sind. Diese Vermessungsurkunde und die darauf basierenden Verträge mit Grundbuchanmeldung bilden die Grundlage für die entsprechenden Nachführungen im Grundbuch.

Diesen Plänen kommt die Wirkung zu, dass in erster Linie die dort abgebildeten Marksteine und Grenzen rechtsverbindlich sind und nicht die Vermarkung im Freien.

b) Grundkataster

Ebenfalls ein Produkt des Grundbuchgeometers. Es handelt sich dabei um Angabe von Grundstücksfläche und deren Bodendeckungsflächen (Gebäude [mit Hinweis auf Gebäudeversicherungsnummer und Gebäudeadresse], öffentliche Gewässer und sonstige Bodenbedeckungsarten) sowie der Flurbezeichnung. Fahrnisbauten sind nicht angegeben und auch nicht aus dem Grundbucheintrag ersichtlich.

Er ist die Grundlage des im Grundbuch aufgeführten Liegenschaftsbeschriebes; dessen Nachführung dort nur aufgrund einer vom Geometer erstellten Bestandesänderung (bzw. neuem Katasterkärtchen) erfolgt. Da diese oft einiges später nach der effektiven Änderung der Bodendeckungsfläche beim Grundbuchamt eingeht, entsteht zwischenzeitlich das unschöne Ergebnis, dass z.B. eine Baute auf der Liegenschaft bereits existiert oder abgerissen worden ist, im Grundbuch oder in den darauf erstellten Verträgen diesbezüglich aber nichts hervorgeht.

c) Stockwerkeigentums- (Aufteilungs-)Pläne

Diese Pläne sind nur in jenen Fällen zwingend, wo die Begründung des Stockwerkeigentums vor Gebäudeerstellung erfolgt, also ohne diese Pläne keine genaue Umschreibung der der einzelnen Stockwerkeinheit zu Sonderrecht zugeteilten Räume möglich ist. Wenn auch rechtlich nicht unbedingt nötig, werden auch in den übrigen Fällen solche Aufteilungspläne gefordert (vor allem auch zur Prüfung der in sich Abgeschlossenheit der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume). Ihnen kommt keine Grundbuchwirkung zu, d.h. man kann sich nicht darauf verlassen, dass die darin abgebildeten Räume der Realität entsprechen, Letztere man sich schliesslich entgehen lassen muss.

d) Anmerkungen

Wissenswert im Rahmen der vorliegenden Broschüre ist lediglich der Umstand, dass es sich dabei u. a. um Hinweise handelt auf

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Rechtsverhältnisse u.a. aus Baubewilligungen wie Verpflichtung zur Beseitigung oder Anpassung von Gebäude- oder anderen Grundstücksteilen bei zukünftigen Strassenverbreiterungen)
- mit dem Grundstück verbundene Miteigentumsanteile an anderen Grundstücken = subjektiv-dingliches Miteigentum (z.B. bei gemeinschaftlichen Privatstrassen oder andere Anlagen)
- präkaristische Verhältnisse (privatrechtliche Verpflichtung zur Beseitigung eines Gebäudes oder einer Vorrichtung auf erstes Begehren des Eigentümers einer Nachbarliegenschaft)

4. DIE DINGLICHEN RECHTE AN GRUNDSTÜCKEN

a) Abgrenzung zu den obligatorischen Rechten

Obligatorische Rechte entstehen aus Rechtsbeziehungen unter Personen und wirken nur unter den direkt Beteiligten. Sie richten sich nicht direkt gegen die Sache. Hiervon ausgenommen sind die im Grundbuch vorgemerkten obligatorischen Rechte, die auch nach aussen wirken (quasi dingliche Rechte).

b) Das Eigentum als oberstes dingliches Recht (s. Anhang)

Vorkommend in den Eigentumsformen Alleineigentum und gemeinschaftliches Eigentum, Letzteres wiederum unterteilt einerseits in Mit- oder das darauf basierende Stockwerkeigentum und andererseits in das auf gesetzlicher Grundlage oder Vertrag basierende Gesamteigentum.

Abgrenzung Eigentum zum Besitz:

- Wer Eigentümer einer Sache (Grundstück) ist, ist immer auch ihr Besitzer, nicht jeder Besitzer ist jedoch auch ihr Eigentümer.
- Ist beim Eigentum die tatsächliche und rechtliche Verfügungsmacht umfassend, bestimmt sich diese beim Besitz nach dem diesem zugrunde liegenden Rechtsverhältnis (z.B. Miet- oder Pachtvertrag).
- Ist für den Erwerb von Grundeigentum der Grundbucheintrag grundsätzlich erforderlich, ist ein solcher beim Besitz nicht nötig, wohl aber die Möglichkeit zur Rechtsausübung (z.B. Schlüssel).
- Ist das Eigentum zeitlich unbeschränkt (ausgenommen bei Baurecht und Pflanzensuperficies [maximal 100 Jahre]), entspricht die Besitzesdauer dem diesem zugrunde liegenden Rechtsverhältnis.

c) Die beschränkten dinglichen Rechte an Grundstücken (s. Anhang)

- Dienstbarkeiten ZGB 730 ff. (auch Servituten genannt)
 - Vorkommend in den Formen von Personal- oder Grunddienstbarkeiten.
 - D.h. ein Grundstück wird zum Vorteil eines anderen Grundstückes oder einer bestimmten Person in der Weise belastet, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Berechtigten gefallen lassen muss oder nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf.
 - Bei einer Dienstbarkeit verhält sich der belastete Grundeigentümer passiv, weshalb diese lediglich mit folgenden Inhalten möglich sind:
 - entweder eines Duldens (z.B. Wegrecht als Grunddienstbarkeit, Wohnrecht als Personaldienstbarkeit) des belasteten Grundeigentümers oder
 - eines Unterlassens (z.B. Immissionsverbote, Gewerbeverbote, Baubeschränkungen und -verbote, alles eher Grunddienstbarkeiten) des belasteten Grundeigentümers.
 - Eine Verpflichtung zu einer Handlung des Belasteten ist grundsätzlich nur nebensächlich zum Inhalt möglich (beispielsweise Unterhaltsregelungen).

Die Dienstbarkeit wird im Grundbuch nur mit einem Stichwort (z.B. «Fuss- und Fahrwegrecht», «Durchleitungsrecht») eingetragen, bezüglich des umfassenden Wortlautes wird auf das Servitutenprotokoll (s. Ziff. 1 lit. b vorn) verwiesen.

Exkurs: Nutzniessung ZGB 745 ff. / Wohnrecht ZGB 776 ff.

Hierbei handelt es sich um Personaldienstbarkeiten, welche spätestens mit dem Ableben der betreffenden Person dahinfallen. Für die Nutzniessung gilt eine Höchstdauer von 100 Jahren. Während die Nutzniessung dem Berechtigten das Grundstück zur vollen Nutzung, also auch zum Bewohnen oder Vermieten, überlässt, ist der Wohnberechtigte lediglich zur persönlichen Ausübung seines Rechts befugt.

Exkurs: Contracting-Anlagen

Energie-Contracting bedeutet die Übergabe von Planung, Finanzierung, Installation und des Betriebs von Energieversorgungsanlagen an einen Contractor. Im Kanton Zürich sind vor allem EKZ, EWZ, Erdgas Zürich und Stadtwerk Winterthur als Contractoren tätig. Der Contractor schliesst mit dem Contractingnehmer (z.B. Hauseigentümer) einen sogenannten Contracting-Vertrag ab. Dabei verpflichtet sich der Contractingnehmer zur Energieabnahme im vereinbarten Umfang und zur Bezahlung des festgelegten Preises für die installierte Leistung und die bezogene Energie. Der Contractor verpflichtet sich dagegen, die ganze Energieerzeugungsanlage zu planen, zu bauen und zu finanzieren. Zudem betreibt und unterhält er die Anlage und liefert Energie im vereinbarten Umfang. Durch den Einbau der Anlage in die Liegenschaft des Contractingnehmers wird dieser gemäss dem Akzessionsprinzip ZGB 671 Abs. 1 zum rechtmässigen Eigentümer der Anlage. Die Wertsicherung des durch den Contractor verauslagten Kapitals wird im Grundbuch eingetragen und erfolgt in Form einer Personaldienstbarkeit, wonach die beanspruchten Räumlichkeiten sowie der Zutritt zur diesen dem Contractor zur Benützung im Rahmen des Contracting-Vertrages überlassen werden.



- Grundlasten ZGB 782 ff. (eher Rarität)
Pflicht des belasteten Grundeigentümers zu einer Leistung aus seinem Grundstück oder für die wirtschaftlichen Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes (positive Leistungspflicht in gesetzlichem Rahmen / Ablösbar nach 30-jährigem Bestande / Haftung nur mit Grundstück, weshalb ein Gesamtwert in Landesmünze angegeben werden muss).
- Grundpfandrechte ZGB 793 ff.
In Formen von Grundpfandverschreibung / Papier-Namen- oder -Inhaberschuldbrief / Registerschuldbrief möglich.
Grundpfandverschreibung als klassische Form zur Sicherstellung von Forderungen ohne Bedürfnis diese (zwecks einfacher Übertragung auf andere Gläubiger) in einem Wertpapier zu verbrieften. Alle vom Gesetze vorgesehenen Pfandrechte (beispielsweise dasjenige für unbezahlt gebliebene Gebäudeversicherungsprämien oder Grundstücksgewinnsteuern) sowie auch blossе Ansprüche zur Errichtung eines Pfandrechtes (beispielsweise für Bauhandwerkerforderungen oder Stockwerkeigentümerbeiträge) kommen als Grundpfandverschreibungen daher. Ist der genaue Forderungsbetrag bekannt als Kapitalhypothek, ist er lediglich umschreibbar (beispielsweise als Sicherung aus einem Geschäft) als Maximalhypothek. Bei beiden Formen wird jedoch ein bezifferter Betrag im Grundbuch eingetragen. Hingegen zielt der Schuldbrief auf die Handelbarkeit eines entsprechenden Wertanteils an einem Grundstück ab.
Die Ausstellung eines Wertpapiers erfolgt nur bei Papier-Schuldbriefen. Dessen Übertragung auf einen anderen Gläubiger erfolgt durch Übergabe des Wertpapiers (bei Namen-Papierschuldbriefen zusätzlich mit Indossament). Die Übergabe der Rechte aus Registerschuldbriefen hingegen erfolgt durch schriftliche Erklärung an das Grundbuchamt, welches den Gläubigerwechsel im Grundbuch nachführt und erst mit diesem der Wechsel rechtsgültig erfolgt ist.

Exkurs: Sicherung der Grundpfandgläubiger bei einem die GVZ betreffenden Schadenereignis

Gegenüber Grundpfandgläubigern, deren Forderungen aus dem Vermögen des Versicherten nicht gedeckt sind, haftet die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zrich im Schadenfall bis zur Höhe der anerkannten Entschädigung selbst dann, wenn der Versicherte den Entschädigungsanspruch ganz oder teilweise verwirkt hat (§ 71 GebVG). Bei der Schadenauszahlung unterscheidet die GVZ zwischen Wiederaufbau nach einem Schadenereignis und Nichtwiederaufbau.

Wiederaufbau nach einem Schadenereignis

Hauptzweck der Gebäudeversicherung ist der Wiederaufbau nach einem Schaden. In der Regel wird ein Gebäude unverändert wieder hergestellt. Bei einem Totalschaden oder einem grösseren Teilschaden kommt auch eine veränderte Wiederherstellung in Betracht.

Bei einem Wiederaufbau – unverändert oder verändert – erfolgt die Schadenvergütung direkt an den Eigentümer (Versicherungsnehmer). Die Zahlung erfolgt erst, wenn der Wiederaufbau erfolgt ist und der Eigentümer die Handwerker bezahlt hat. Dadurch ist eine Zweckentfremdung der Mittel nicht möglich. Die Sicherstellung der Grundpfandgläubiger kommt hier nur subsidiär zur Anwendung (§ 71 Abs. 1 GebVG; d.h. wenn der Versicherte den Entschädigungsanspruch ganz oder teilweise verwirkt hat. Bei grösseren Schäden kommt es vor, dass der Versicherte den GVZ-Anspruch auf die Schadenssummen seiner Bank zediert. Dafür bekommt er von der Bank einen Baukredit um die Wiederherstellung zu finanzieren.

Nach § 33 GebVV erfolgt die Auszahlung an den Versicherten, wenn dieser das Gebäude wieder vollständig hergestellt hat. Ist das Gebäude verpfändet und die Pfandgläubiger in die Direktauszahlung nicht eingewilligt haben, so hat die Schadenvergütung grundsätzlich an das Grundbuchamt zu erfolgen. Dies

kommt aber praktisch nicht vor, da der Pfandgläubiger interessiert ist, dass das Pfandobjekt wieder hergestellt wird und somit seinen ursprünglichen Wert besitzt (Werterhaltung). Wie oben bereits erwähnt ist eine Zweckentfremdung der Schadenvergütung nicht möglich, da die GVZ erst nach Wiederherstellung und Bezahlung der Handwerker zahlt.

Nichtwiederaufbau nach einem Schadenereignis

Wird ein total zerstörtes Gebäude nach einem Schaden nicht wieder hergestellt, so wird nur der Verkehrswert vergütet, sofern dieser niedriger ist als der Versicherungswert (§ 61 Abs. 1 GebVG). Die Auszahlung erfolgt an das Grundbuchamt zur Ablösung der Pfandrechte, wenn der Eigentümer eines verpfändeten Gebäudes nicht wieder aufbauen will oder kann (§ 34 Abs. 1 GebVV).

Das Grundbuchamt erstellt einen Verteilungsplan über die Zuteilungen an die einzelnen Pfandgläubiger. Ein Restbetrag wird dem Versicherten unter Mitteilung an die Gebäudeversicherung ausbezahlt (§ 34 Abs. 2 GebVV). Die Hypothekargläubiger sind verpflichtet, die Rückzahlung ohne Rücksicht auf vertragliche Kündigungsfristen anzunehmen (§ 34 Abs. 3 GebVV). Grundsätzlich wird nur die Hypothekarschuld beglichen, höchstens jedoch die Versicherungssumme.

§ 71 GebVG ist eine Präzisierung von Art. 822 ZGB. Die Bestimmungen von Art. 57f. VVG bleiben ergänzend anwendbar. Die Tragweite von Art. 822 ZGB ist in der Lehre umstritten. Im Kanton Zürich ist die Rechtslage mit § 71 GebVG klar geregelt. Die Vorschriften der Kantone über die Feuerversicherungen bleiben nach Art. 822 Abs. 3 ZGB vorbehalten. Im Schadenfall darf eine fällig gewordene Versicherungssumme nur mit Zustimmung aller Grundpfandgläubiger an den Eigentümer des versicherten Gebäudes ausbezahlt werden (Art. 822 Abs. 1 ZGB).

5. VORMERKUNGEN

Vorgemerkte Rechte oder vorgemerkte Rechtsverhältnisse erhalten durch die Vormerkung Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht. Vorgemerkt werden kann jedoch nur das, was gesetzlich vorgesehen ist. Die Vormerkungen unterteilen sich in folgende Gruppen:

a) Persönliche Rechte

wie z.B.

- Vorkaufs- und Rückkaufsrechte (können höchstens auf 25 Jahre vereinbart und vorgemerkt werden)
- Kaufsrechte (können höchstens auf 10 Jahre vereinbart und vorgemerkt werden)
- Mietverträge
- Heimfallsentschädigung beim Baurecht

b) Vorläufige Eintragungen

z.B. zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte (z.B. eines Bauhandwerkerpfandrechtes)

c) Verfügungsbeschränkungen

- aufgrund einer amtlichen Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche (z.B. bei Weigerung des Grundeigentümers auf Abgabe der Grundbuchanmeldung zur Eigentumsverschaffung aufgrund eines Kaufvertrages)
- in besonderen vom Gesetz vorgesehenen Fällen (z.B. Nacherbeneinsetzung)

6. INHALT UND UMFANG DES GRUNDEIGENTUMS (S. ANHANG)

Den Rahmen dazu gibt die Rechtsordnung, welche auch die Schranken festlegt (im privaten oder öffentlichen Interesse, mit Einschluss des Wohnheits- und Richterrechts). Verboten ist u.a. rechtsmissbräuchliches Verhalten (Ausübung sämtlicher subjektiven Rechte nur nach Treu und Glauben, Schikanierverbot [Neidmauer, interessenlose Rechtsausübung]). Schranken können auch durch Vereinbarung entstehen (z.B. durch Dienstbarkeiten).

Zum Inhalt des Grundeigentums gehört der Machtbereich in räumlicher Hinsicht (Luftraum und Erdreich einer Liegenschaft, soweit für die Eigentumsausübung ein Interesse besteht) oder gemäss vermitteltem Recht (Miteigentums-/Stockwerkeigentumsanteil; Dienstbarkeit; Konzession). Der Machtbereich erstreckt sich auch auf subjektiv-dinglich verbundene Rechte (z.B. Miteigentumsanteile an Grundstücken, Dienstbarkeitsrechte).

Das Grundeigentum umfasst das Grundstück mit all seinen Bestandteilen (Hauptsache). Von den Bestandteilen zu unterscheiden ist die Zugehör (Nebensache). Natürliche Früchte gelten bis zu deren Trennung als Bestandteil (ZGB 643, 756 und 768).

a) Bestandteile (ZGB 642, EGZGB 135) / Akzessionsprinzip

Als Bestandteile gelten grundsätzlich alle mit dem Grundstück fest verbundenen Teile, wie Bauten, Pflanzen, Quellen, kleine Grundwasservorkommen sowie andere vergleichbare Teile. Unter Bauten sind nicht nur Gebäude zu verstehen, sondern alle von Menschen geschaffenen, ober- oder unterirdisch mit dem Boden verbundenen Teile. Dazu gehören etwa Brunnen, Brücken, Gruben, Leitungen usw. Die Baute muss fest und dauernd mit dem Boden verbunden sein. Somit erstreckt sich das Eigentum am Grundstück auch auf diese Teile (= Akzessionsprinzip).

Die sachenrechtliche Unterteilung von Bestandteil und Zugehör (s. lit. b hiernach) ist insofern von Bedeutung, als der Bestandteil notwendigerweise das rechtliche Schicksal der Hauptsache teilt, bei der Zugehör hingegen nur eine Vermutung dafür besteht (ZGB 644 Abs. 1). Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann. Es gelten folgende Kriterien:

- Äussere Verbindung: Zwischen der Hauptsache und dem Bestandteil muss ein enger physischer Zusammenhang bestehen (z.B. Haustüre).
- Innere Verbindung: Die Hauptsache kann in der Regel ihren wirtschaftlichen Zweck nur zusammen mit dem Bestandteil erfüllen (z.B. Kücheneinbau)
- Dauernder Zustand: Erforderlich ist ferner, dass der Gegenstand nicht nur zu vorübergehenden Zwecken, sondern nach dem erkennbaren Willen des Eigentümers auf Dauer mit der Hauptsache verbunden ist (z.B. Mieterausbau).

Auf Fahrnispflanzen (solche welche wohl im Grundstück eingepflanzt, jedoch zum Verkauf bestimmt sind, also die dauernde Verbindung fehlt) hingegen, gelangt das Akzessionsprinzip nicht zur Anwendung.

Durchbrochen wird das Akzessionsprinzip jedoch mit der Begründung von Dienstbarkeiten (Baurechten, insbesondere Überbaurechten, und dem Recht an Pflanzen bzw. Anlagen von Pflanzen), damit erhalten diese Bauten bzw. Pflanzen einen vom eigentlichen Grundeigentümer verschiedenen Eigentümer.

b) Zugehör (ZGB 644 f., EGZGB 136)

Die Zugehör ist im Unterschied zum Bestandteil eine selbständige, bewegliche Sache, welche als Nebensache eine Zweckgemeinschaft mit der Hauptsache bildet, d.h. ihr dient. Was Zugehör sein kann bestimmt sich in diesem Rahmen nach Ortsüblichkeit oder nach dem klaren Willen des Eigentümers (z.B. Schlüssel zu Gebäuden, Hotelinventar). Die Zugehör ist eines eigenen rechtlichen Schicksals fähig.

7. BESCHRÄNKUNGEN DES GRUNDEIGENTUMS (S. ANHANG)

Davon gibt es eine Vielzahl.

a) Aus öffentlichem Recht

- Bauvorschriften
- Gewässerschutz
- Landwirtschaftsrecht
- usw.

b) Aus Privatrecht ZGB 680 ff., 730 ff., 793 ff.

Sei es, dass diese gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Natur sind, sei es dass sie unmittelbare (sofortige) oder bloss mittelbare (anspruchsbegründende) Wirkung entfalten. Sie können das Verfügungsrecht, die Benutzung oder die Verwertung betreffen. Einige davon gehen aus dem Nachbarschaftsrecht hervor. Z.B.

- Verantwortlichkeit des Grundeigentümers, Notdienstbarkeiten (Notleitung, Notweg) aus Nachbarschaftsrecht
- Gesetzliche Vorkaufsrechte bei Miteigentum und Baurecht
- Dienstbarkeiten
- Grundpfandrechte (z.B. rechtsgeschäftliche aufgrund Grundbucheintrag wie Schuldbrief und Grundpfandverschreibung; gesetzliche ohne Grundbucheintrag wie das Pfandrecht der Gebäudeversicherung für nicht bezahlte Prämien; gesetzlicher Anspruch auf einen Pfandrechtseintrag, beispielsweise für Bauhandwerkerforderung)

8. STOCKWERKEIGENTUM (ZGB 712A FF.)

a) Stockwerkeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum

Mit dem Miteigentumsanteil (hier Wertquote) ist das Sonderrecht zur ausschliesslichen Nutzung und baulichen Ausgestaltung bestimmter Teile des Gebäudeinern verbunden (man könnte es als ausgeschiedenes Miteigentum bezeichnen; im Gegensatz zum unausgeschiedenen Miteigentum, s. Ziff. 2 lit. d hiavor).

b) Sonderrecht

Gegenstand des Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichem oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können. Gedeckte Parkplätze, welche z.B. durch abschliessbare Gitter voneinander abgetrennt und damit in sich abgeschlossen sind, können auch Gegenstand von Sonderrecht sein. Bezüglich den Aufteilungsplänen s. Ziff. 3 lit. c hiavor.

c) Zwingend gemeinschaftliche Teile

Hierunter fallen der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt worden ist, die Bauteile für den Bestand und die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen und die Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen.

d) Ausschliessliche Benützungrechte

Solche können mittels des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft bezüglich gewisser gemeinschaftlicher Teile bestimmten Stockwerkeigentümern zugesprochen werden (besondere Nutzungsrechte – nicht Sonderrechte!), beispielsweise an einem Autoabstellplatz in der Tiefgarage oder im Freien.

9. BAURECHT UND ÜBERBAURECHT ALS GRUNDDIENSTBARKEITEN (S. ANHANG)

a) Begriff

- Baurechte (ZGB 675) werden für baulich und funktional selbständige Bauten begründet.
- Überbaurechte (ZGB 674) können bloss als Grunddienstbarkeiten (d.h. zugunsten eines berechtigten Grundstückes und zulasten eines belasteten Grundstückes) für auf das belastete Grundstück hinüberragende (unterirdisch, oberirdisch insbesondere Luftraum) Baukörper errichtet werden. Die bauliche und funktionale Abhängigkeit ist nur gegenüber Bauten auf dem belasteten Grundstück gefordert. Die bauliche Unabhängigkeit zu Bauten auf dem belasteten Grundstück wird in der Praxis grosszügiger betrachtet (z.B. wenn eine Tiefgarage, für welche ein Überbaurecht begründet wird, nicht in einem Ausmass unter einem Gebäude erstellt wird, welches die Statik der darüber liegenden Baute offensichtlich beeinträchtigt oder eigentlich einem Untergeschoss derselben gleichkommt [beispielsweise die Garage ragt mehr als einen Drittel unter das darüber liegende Gebäude auf dem belasteten Grundstück]).

b) Voraussetzungen

- Grundsätzlich bauliche und funktional Unabhängigkeit, vgl. lit. a hiervor
- Plan, aus welchem der Baukörper (für welchen das Baurecht oder Überbaurecht begründet werden soll) hervorgeht. Der Umfang der Baute geht primär aus dem Plan hervor (vom Plan abweichender effektiver Gebäudeverlauf sollte den rechtlichen Bestand nicht in Frage stellen, sofern für Belasteten nicht unverhältnismässig, vgl. hierzu auch ZGB 674 Abs. 3 betr. unberechtigtem Überbau).
- Problemstellungen s. Anhang

10. EXKURS: GRUNDBUCHGEOMETERMUTATION – PROZEDERE

a) Begriff Mutation

Hierbei handelt es sich um eine Vermessungsurkunde des Grundbuchgeometers über die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken (einer Tabelle mit den Flächen bzw. Teilflächen der betroffenen Grundstücke mit Plan) und entsprechender Vermarkung auf dem Feld.

b) Voraussetzungen

- Einer Grundstücksteilung oder –Vereinigung hat immer eine entsprechende Geometermutation (s. lit. a hiervor) zugrunde zu liegen.
- Mittels einer darauf basierenden Grundbuchanmeldung ist die Teilung oder Vereinigung im Grundbuch zum Vollzug anzumelden. Daraus hat auch die Bereinigung der auf dem Grundstück bzw. auf den Grundstücken allenfalls eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte hervorzugehen.
- Einer Teilung oder Vereinigung können hingegen Grundbucheintragungen entgegenstehen bzw. könnten Zustimmungen anderer Grundeigentümer oder sonstiger Berechtigter nötig werden. Es ist deshalb sehr zu empfehlen, vor dem Auftrag an den Geometer beim Grundbuchamt entsprechende Informationen einzuholen.

Erst mit dem grundbuchlichen Vollzug gilt die Teilung bzw. Vereinigung als abgeschlossen und erst mit der entsprechenden Meldung des Grundbuchamtes über den grundbuchlichen Vollzug der Mutation führt der Grundbuchgeometer den Grundbuchplan bzw. die Vermessungsdaten definitiv entsprechend nach.

c) Prozedere in folgender Reihenfolge

- Erstellung eines Entwurfs über die Teilung bzw. Vereinigung
- Abklärung beim Grundbuchamt, ob Eintragungen entgegenstehen bzw. Zustimmungen eingeholt werden müssen
- Einholung der Bewilligung der Baubehörde
- Auftrag an Geometer zur Erstellung der Vermessungsurkunde mit Plan
- Grundbuchanmeldung
- Nachführung der Grundbucheinrichtung und Vollzugsmeldung an Geometer durch Grundbuchamt
- Nachführung des Grundbuchplanes bzw. der Vermessungsdaten durch Geometer

11. ERWERB VON GRUNDEIGENTUM BZW. RECHTE AN GRUNDSTÜCKEN

a) Rechtsgeschäftlicher Erwerb

Grundeigentum bzw. Rechte an Grundstücken werden grundsätzlich aufgrund eines entsprechenden Rechtsgeschäfts und des Eintrages der darauf basierenden (Hand-)Änderung im Grundbuch erworben (sog. buchlicher bzw. konstitutiver Erwerb, d.h. Erwerb durch Eintragung im Grundbuch). Hierunter fallen die meisten Erwerbsgeschäfte wie Kauf, Tausch, Schenkung usw.

Der Erwerb von Grundeigentum ist jedoch auch schon bereits allein aufgrund eines Rechtsgeschäftes möglich, dem dann meist anschliessend der Grundbucheintrag folgt (aber nicht muss), welchem jedoch lediglich deklaratorische Bedeutung zukommt (ausserbuchlicher Erwerb). Dies ist beispielsweise der Fall bei der Begründung der ehgüterrechtlichen Gütergemeinschaft (Ehevertrag), Wechsel im Gesellschafterbestand einer einfachen Gesellschaft oder einer Kollektiv- bzw. Kommanditgesellschaft oder durch Zuschlag bei einer zwangsvollstreckungsrechtlichen Steigerung.

b) Nicht rechtsgeschäftlicher Erwerb

Ohne Vorliegen eines Rechtsgeschäftes erwirbt man Grundeigentum aufgrund eines rechtlichen Vorganges wie Erbgang, Ersitzung (ausserbuchlicher Erwerb). Auch hier wirkt der nachfolgende Grundbucheintrag lediglich deklaratorisch.

c) Verfügung durch den Erwerber nach ausserbuchlichem Erwerb

Der durch ausserbuchlichen Erwerb (sei es aufgrund rechtsgeschäftlicher oder nicht rechtsgeschäftlicher Basis) Berechtigte kann jedoch erst nach seiner Eintragung im Grundbuch grundbuchliche Verfügungen treffen.

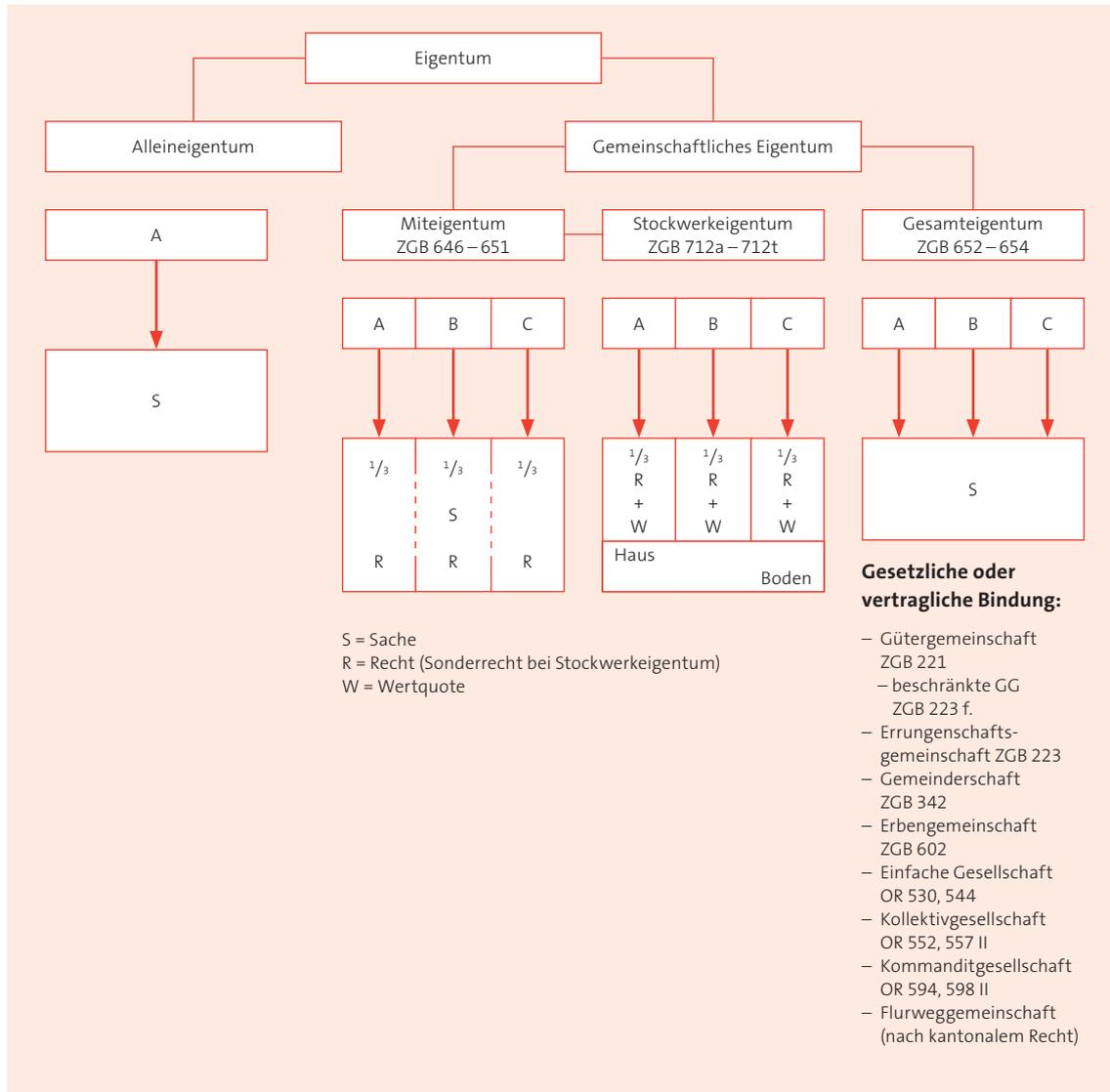
12. FORMVORSCHRIFTEN FÜR GRUNDERWERB UND RECHTSBEGRÜNDUNGEN

Grundsätzlich ist für den Erwerb von Grundeigentum und die Begründung beschränkter dinglicher Rechte öffentliche Beurkundung gefordert. Für etliche spezifische Rechtsgeschäfte genügt jedoch auch einfache Schriftlichkeit (beispielsweise Erwerb und Begründung von Rechten im Rahmen von Erbteilungen, Gesellschafterwechsel bei einfachen Gesellschaften).

ANHANG

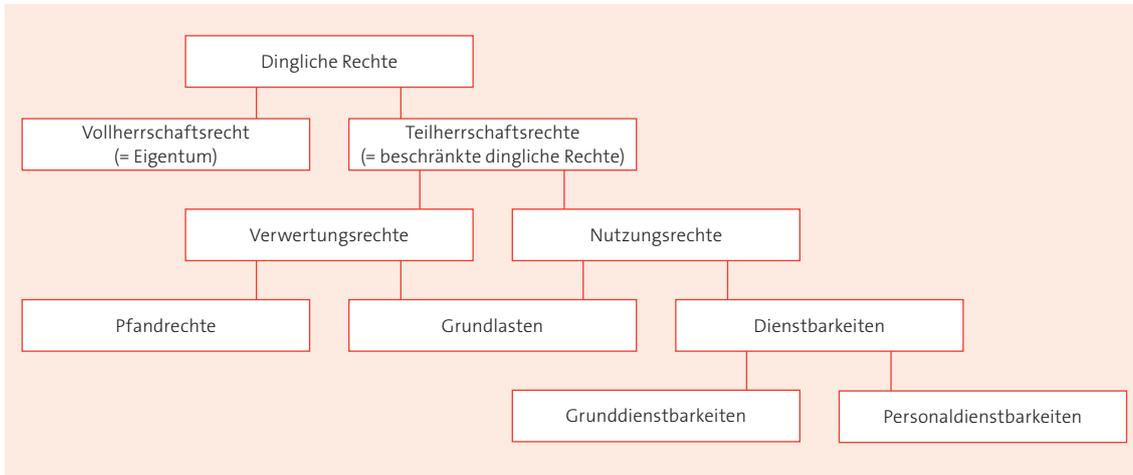
Eigentumsformen

Anhang zu Ziff. 4b



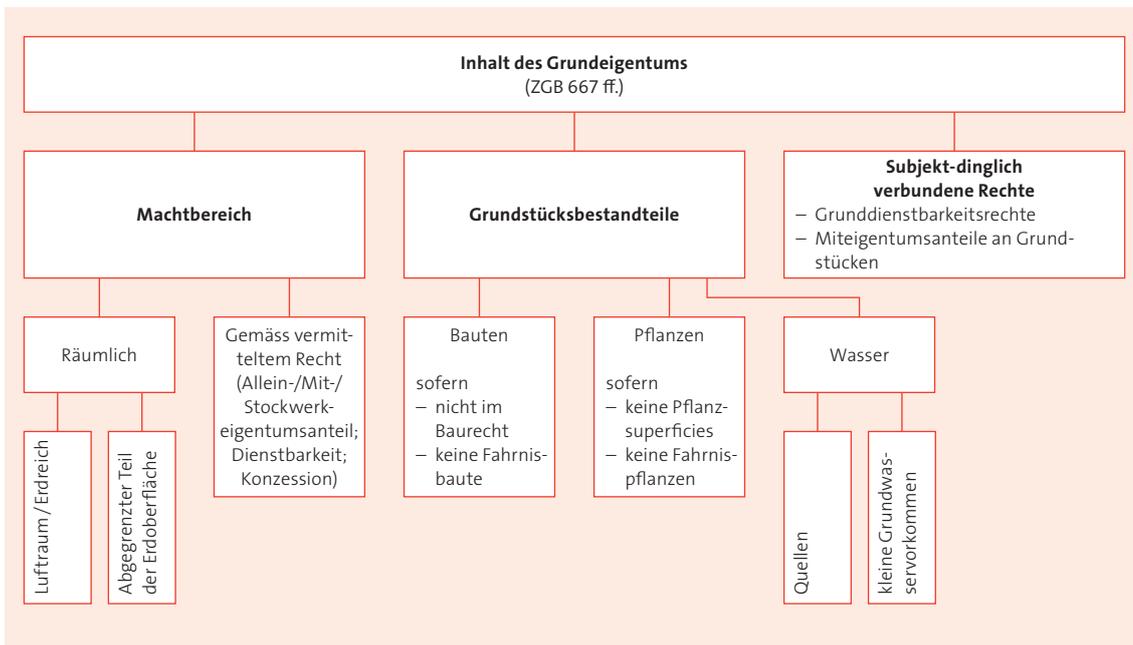
Arten dinglicher Rechte

Anhang zu Ziff. 4c



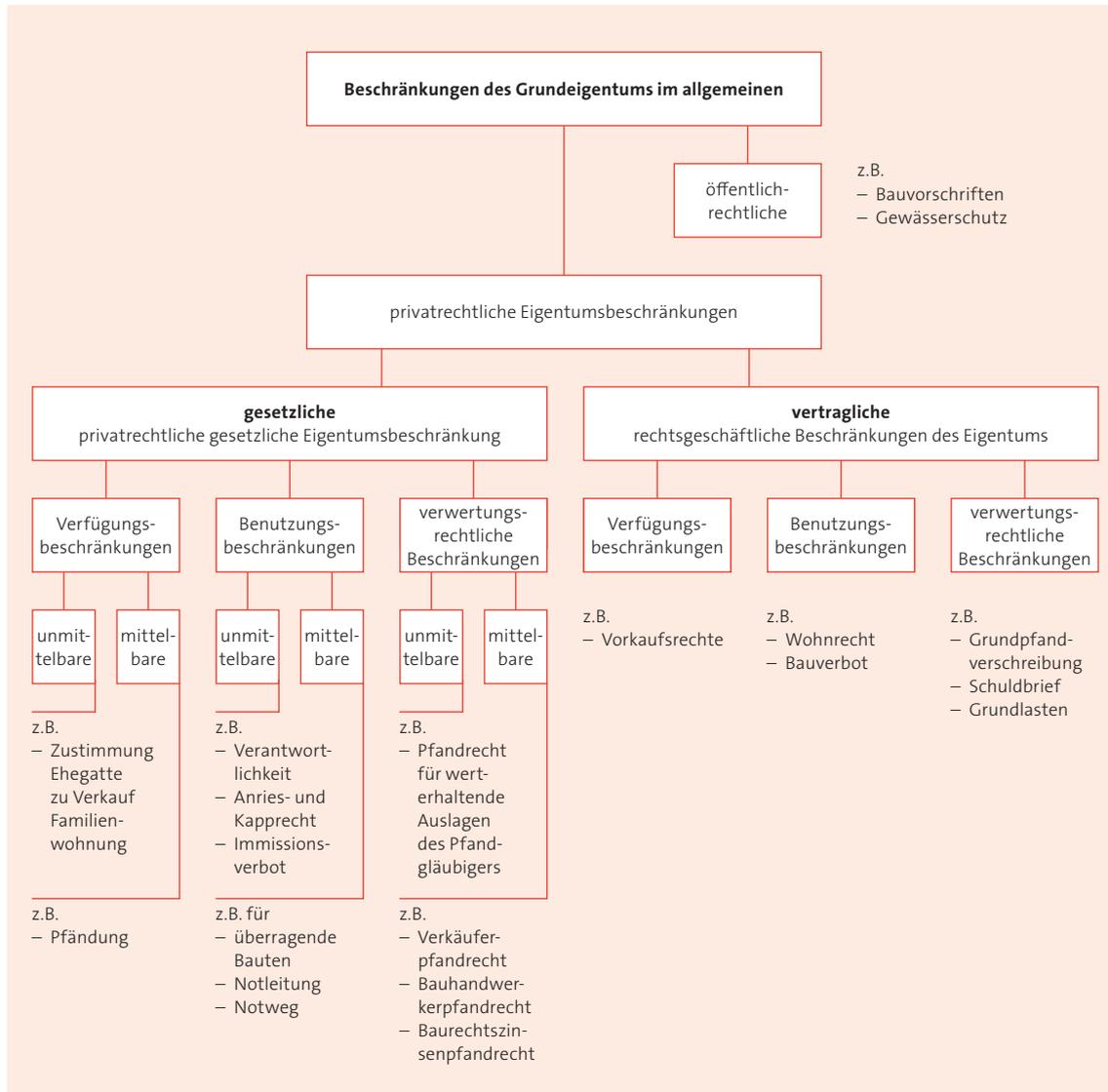
Inhalt und Umfang des Grundeigentums

Anhang zu Ziff. 6



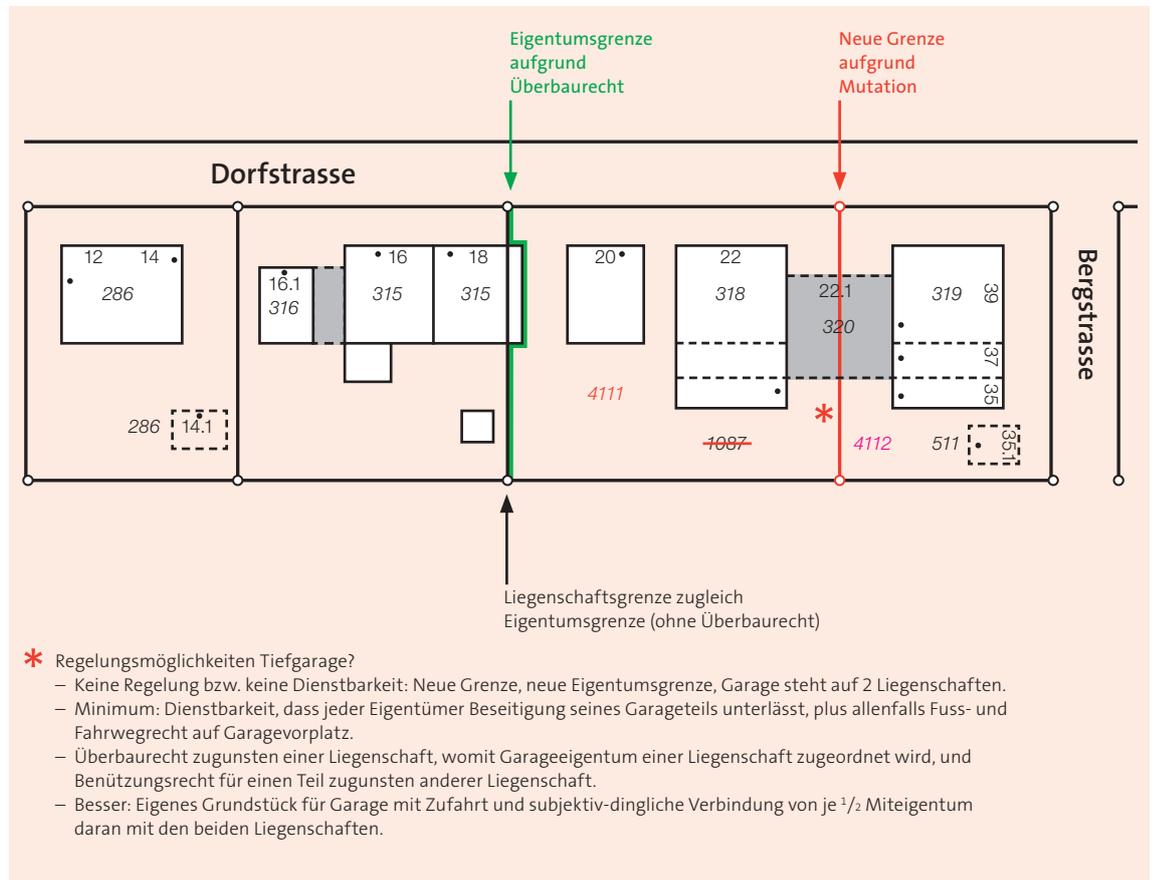
Beschränkung des Grundeigentums

Anhang zu Ziff. 7



Baurechte

Anhang zu Ziff. 9



Abkürzungen

GebVG	Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975
GebVV	Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung vom 1. Oktober 1999
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
VVG	Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag vom 2. April 1908

Impressum

Die vorliegende Broschüre dient den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GVZ Ver als Entscheidungsgrundlage.

Herausgeberin

GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich
Thurgauerstr. 56
8050 Zürich
Telefon 044 308 21 11
Fax 044 303 11 20
info@gvz.ch
www.gvz.ch

Autoren

Roland Furrer, Notar-Stellvertreter Pfäffikon ZH, Immobiliarsachenrecht
Christian Caduff, Leiter Versicherung GVZ, Versicherungsfragen

Mitwirkung

Heinz Fröhlich, Stv. Leiter Versicherung GVZ
Peter Ridolfi, Bereichsleiter Schätzung GVZ
Adrian Halder, Regionenleiter Schätzung GVZ

Gestaltung

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

Druck

Künzle Druck AG, Zürich

Papier

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem, chlor- und säurefreiem Naturpapier.
Die Fasern von FSC-zertifizierten Papieren (Forest Stewardship Council)
Stammen aus einer verantwortungsvollen Holzwirtschaft.

Zürich, im Oktober 2015

 **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch