

## **Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf)**

vom 4. Oktober 1991

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,  
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober 1988<sup>1)</sup>,  
beschliesst:*

### **I**

Das Zivilgesetzbuch<sup>2)</sup> wird wie folgt geändert:

#### *Art. 660 Randtitel*

4. Boden-  
verschiebung  
a. im allge-  
meinen

#### *Art. 660a*

b. dauernde

<sup>1</sup> Der Grundsatz, wonach Bodenverschiebungen keine Änderung der Grenzen bewirken, gilt nicht für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen, wenn diese Gebiete vom Kanton als solche bezeichnet worden sind.

<sup>2</sup> Bei der Bezeichnung der Gebiete ist die Beschaffenheit der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem solchen Gebiet ist in geeigneter Weise den Beteiligten mitzuteilen und im Grundbuch anzumerken.

#### *Art. 660b*

c. Neufest-  
setzung der  
Grenze

<sup>1</sup> Wird eine Grenze wegen einer Bodenverschiebung unzumutbar, so kann jeder betroffene Grundeigentümer verlangen, dass sie neu festgesetzt wird.

<sup>2</sup> Ein Mehr- oder Minderwert ist auszugleichen.

<sup>1)</sup> BBl 1988 III 953

<sup>2)</sup> SR 210

*Art. 668 Abs. 3*

<sup>3</sup> Die Vermutung gilt nicht für die vom Kanton bezeichneten Gebiete mit Bodenverschiebungen.

*Art. 681*

II. Veräusserungsbeschränkungen  
1. Gesetzliche Vorkaufsrechte  
a. Grundsätze

<sup>1</sup> Gesetzliche Vorkaufsrechte können auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden, aber nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird; im übrigen können die gesetzlichen Vorkaufsrechte unter den Voraussetzungen geltend gemacht werden, die für die vertraglichen Vorkaufsrechte gelten.

<sup>2</sup> Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn das Grundstück an eine Person veräussert wird, der ein Vorkaufsrecht im gleichen oder in einem vorderen Rang zusteht.

<sup>3</sup> Gesetzliche Vorkaufsrechte können weder vererbt noch abgetreten werden. Sie gehen den vertraglichen Vorkaufsrechten vor.

*Art. 681a*

b. Ausübung

<sup>1</sup> Der Verkäufer muss die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen.

<sup>2</sup> Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, so muss er es innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend machen. Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch kann das Recht nicht mehr geltend gemacht werden.

<sup>3</sup> Der Vorkaufsberechtigte kann seinen Anspruch innerhalb dieser Fristen gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks geltend machen.

*Art. 681b*

c. Abänderung, Verzicht

<sup>1</sup> Die Vereinbarung, mit welcher ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeschlossen oder abgeändert wird, bedarf zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Sie kann im Grundbuch vorgebracht werden, wenn das Vorkaufsrecht dem jeweiligen Eigentümer eines andern Grundstücks zusteht.

<sup>2</sup> Nach Eintritt des Vorkaufsfalles kann der Berechtigte schriftlich auf die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts verzichten.

*Art. 682 Randtitel, Abs. 1 und 3*

d. Im Miteigentums- und im Baurechtsverhältnis

<sup>1</sup> Miteigentümer haben ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmitteigentümer, der einen Anteil erwirbt. Machen mehrere Miteigentümer ihr Vorkaufsrecht geltend, so wird ihnen der Anteil im Verhältnis ihrer bisherigen Miteigentumsanteile zugewiesen.

<sup>3</sup> *Aufgehoben*

*Art. 683*

*Aufgehoben*

*Art. 703 Abs. 3*

<sup>3</sup> Die kantonale Gesetzgebung kann die Durchführung solcher Bodenverbesserungen noch weiter erleichtern und die entsprechenden Vorschriften auf Baugebiete und Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen anwendbar erklären.

*Art. 857 Abs. 2*

<sup>2</sup> Sie bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Unterschrift des Grundbuchverwalters.

*Art. 885 Abs. 2 und 3*

<sup>2</sup> Der Bundesrat regelt die Führung des Protokolls.

<sup>3</sup> Für die Eintragungen im Protokoll und die damit verbundenen Verrichtungen können die Kantone Gebühren erheben; sie bezeichnen die Kreise, in denen die Protokolle geführt werden, und die Beamten, die mit deren Führung betraut sind.

*Art. 944 Abs. 3*

*Aufgehoben*

*Art. 949 a*

<sup>4bis</sup>. Andere technische Hilfsmittel

<sup>1</sup> Der Bundesrat kann einen Kanton ermächtigen, das Grundbuch mit elektronischer Datenverarbeitung zu führen.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt die Voraussetzungen und legt die Anforderungen an eine solche Grundbuchführung fest.

*Art. 961a*

d. Eintragung  
nachgehender  
Rechte

Eine Vormerkung hindert die Eintragung eines im Rang nachgehenden Rechts nicht.

*Art. 969 Abs. 1*

<sup>1</sup> Der Grundbuchverwalter hat den Beteiligten von den grundbuchlichen Verfügungen, die ohne ihr Wissen erfolgen, Anzeige zu machen; insbesondere teilt er den Berechtigten, deren Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt ist oder von Gesetzes wegen besteht und aus dem Grundbuch hervorgeht, den Erwerb des Eigentums durch einen Dritten mit.

*Art. 970 Randtitel, Abs. 1 und 2*

C. Öffentlichkeit  
des Grundbuchs  
I. Auskunfts-  
erteilung und  
Einsichtnahme

<sup>1</sup> Jedermann ist berechtigt, darüber Auskunft zu erhalten, wer als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist.

<sup>2</sup> Wer ein Interesse glaubhaft macht, hat Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird.

*Art. 970a*

II. Veröffentlichungen

<sup>1</sup> Die Kantone veröffentlichen innert angemessener Frist den Erwerb des Eigentums an Grundstücken. Der Erwerb durch Erbgang wird nicht veröffentlicht.

<sup>2</sup> Die Veröffentlichung umfasst:

- a. die Nummer, die Fläche, die Art und die Ortsbezeichnung des Grundstücks sowie die Art der in der Liegenschaftsbeschreibung aufgeführten Gebäude;
- b. die Namen und den Wohnort oder den Sitz der Personen, die das Eigentum veräussern und derjenigen, die es erwerben;
- c. Das Datum des Eigentumserwerbs durch den Veräusserer;
- d. bei Miteigentum den Anteil und bei Stockwerkeigentum die Wertquote.

<sup>3</sup> Die Kantone können die Veröffentlichung weiterer Angaben, namentlich der Gegenleistung, vorsehen und auf die Veröffentlichung des Erwerbs kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile oder Wertquoten verzichten. Im Falle einer Erbteilung, eines Erbvorbezugs, eines Ehevertrags oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung dürfen nur die Angaben nach Absatz 2 veröffentlicht werden.

*Art. 973 Abs. 2*

<sup>2</sup> Diese Bestimmung gilt nicht für Grenzen von Grundstücken in den vom Kanton bezeichneten Gebieten mit Bodenverschiebungen.

*Art. 976*

II. Bei Unter-  
gang des  
eingetragenen  
Rechts

<sup>1</sup> Hat eine Eintragung jede rechtliche Bedeutung verloren, so kann der Belastete deren Löschung verlangen; der Grundbuchverwalter kann die Löschung auch von Amtes wegen vornehmen.

<sup>2</sup> Entspricht der Grundbuchverwalter dem Begehren oder nimmt er die Löschung von Amtes wegen vor, so teilt er dies den Beteiligten mit.

<sup>3</sup> Wer durch die Löschung in seinen Rechten verletzt wird, kann auf Wiedereintragung klagen.

II

Das Obligationenrecht<sup>1)</sup> wird wie folgt geändert:

*Art. 216 Abs. 2 und 3*

<sup>2</sup> Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

<sup>3</sup> Vorkaufsverträge, die den Kaufpreis nicht zum voraus bestimmen, sind in schriftlicher Form gültig.

*Art. 216a*

Abis. Befri-  
stung und  
Vormerkung

Vorkaufs- und Rückkaufsrechte dürfen für höchstens 25 Jahre, Kaufsrechte für höchstens zehn Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

*Art. 216b*

Ater. Vererb-  
lichkeit und  
Abtretung

<sup>1</sup> Ist nichts anderes vereinbart, so sind vertragliche Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte vererblich, aber nicht abtretbar.

<sup>2</sup> Ist die Abtretung nach Vertrag zulässig, so bedarf sie der gleichen Form wie die Begründung.

<sup>1)</sup> SR 220

*Art. 216c*

Aquater, Vor-  
kaufsrechte  
I. Vorkaufsfall

<sup>1</sup> Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem andern Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall).

<sup>2</sup> Nicht als Vorkaufsfall gelten namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

*Art. 216d*

II. Wirkungen  
des Vorkaufsfalls, Bedingungen

<sup>1</sup> Der Verkäufer muss den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen.

<sup>2</sup> Wird der Kaufvertrag aufgehoben, nachdem das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist oder wird eine erforderliche Bewilligung aus Gründen, die in der Person des Käufers liegen, verweigert, so bleibt dies gegenüber dem Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung.

<sup>3</sup> Sieht der Vorkaufsvertrag nichts anderes vor, so kann der Vorkaufsberechtigte das Grundstück zu den Bedingungen erwerben, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat.

*Art. 216e*

III. Ausübung,  
Verwirkung

Will der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben, so muss er es innert dreier Monate gegenüber dem Verkäufer oder, wenn es im Grundbuch vorgemerkt ist, gegenüber dem Eigentümer geltend machen. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags.

III

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Ständerat, 4. Oktober 1991

Der Präsident: Hänsenberger

Die Sekretärin: Huber

Nationalrat, 4. Oktober 1991

Der Präsident: Bremi

Der Protokollführer: Anliker

Datum der Veröffentlichung: 15. Oktober 1991<sup>1)</sup>

Ablauf der Referendumsfrist: 13. Januar 1992

<sup>1)</sup> BBl 1991 III 1563

## **Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 4. Oktober 1991**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	3
Volume	
Volume	
Heft	40
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	15.10.1991
Date	
Data	
Seite	1563-1568
Page	
Pagina	
Ref. No	10 051 972

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.