

Die Grundbuchpraxis zum landwirtschaftlichen Bodenrecht

Weiterbildungstagung vom 30. / 31. Oktober 2013

VERBAND BERNISCHER NOTARE

Universität Bern – Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis

Grundbuchpraxis Schweiz?

- Grundbuchpraxis im Kanton Bern
- Homepage der bernischen Grundbuchämter > Handbuch

Grundbuchämter (Die Direktion) Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion - Kanton Bern - Windows Internet Explorer

http://www.jgd.be.ch/jgd/de/index/direktion/organisation/gba.html

Kanton Bern Startseite Kontakt Sitemap Stichwörter von A-Z Suchen

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Startseite

Die Direktion | Gemeinden | Raumplanung | Baubewilligungen | Prämienverbilligung | Kindes- und Erwachsenenschutz | Kirchen | Aufsicht

Der Direktor | Über die Direktion | **Organisation**

Startseite > Die Direktion > Organisation > Grundbuchämter

Seite drucken

Herzlich willkommen bei der bernischen Grundbuchführung

Im Kanton Bern beschäftigen sich fünf regionale Grundbuchämter (mit zwei Dienststellen) mit der heute vollständig elektronischen Führung des Grundbuchs für über 675'000 Grundstücke. Die regionalen Grundbuchämter sind für die zugehörigen Gemeinden zuständig und können direkt kontaktiert werden:

- Bern-Mittelland
- Emmental-Oberaargau
- Berner Jura
- Oberrand
- Oberrand, Dienststelle Frutigen
- Oberrand, Dienststelle Interlaken
- Seeland

Falls Sie nicht wissen, welches Grundbuchamt für Sie zuständig ist, wählen Sie bitte auf der Seite [Gemeinden und Grundbuchämter](#) die gewünschte Gemeinde. Sie gelangen damit direkt zum für Sie zuständigen Grundbuchamt.

Mehr zum Thema

- Grundbuchauszug / Seybuchauszug / Helegkopie bestellen

Nach oben

© Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Impressum Rechtliches



The screenshot shows a web browser window displaying the website of the Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Kanton Bern. The browser's address bar shows the URL <http://www.jgd.be.ch/jgd/index/direktion/organisation/gba/handbuch.html>. The website has a red header with the text 'Kanton Bern Startseite' and 'Finanzen'. Below the header, there is a navigation menu with tabs for 'Die Direktion', 'Gemeinden', 'Raumplanung', 'Baubewilligungen', 'Prämienverbilligung', 'Kindes- und Erwachsenenschutz', 'Kirchen', and 'Aufsicht'. The main content area is titled 'Handbuch' and contains two links: 'Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung' (PDF, 229 KB, 29 Seiten, zuletzt geändert am 29.08.2013) and 'Handbuch Justizdirektion 1982' (PDF, 2.7 MB, 82 Seiten). A sidebar on the left lists various departments and services, with 'Handbuch' highlighted. A 'Kontakt' section on the right provides information about the Grundbuchämter des Kantons Bern and a contact form. The footer contains the text '© Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion' and links to 'Impressum' and 'Rechtliches'.

Grundbuchanmeldung

- Das Grundbuchamt nimmt Eintragungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung hin vor (Art. 46 Abs. 1 GBV)
- Grundbuchanmeldung:
 - (1) schriftlich
 - (2) unbedingt und vorbehaltlos
 - (3) Antragsprinzip

Verfügungsrecht

- Ausweis über das Verfügungsrecht nötig
- Ausweis über das Verfügungsrecht ungenügend oder mangelhaft > Abweisung der Grundbuchanmeldung
- Beschränkungen des Verfügungsrechts

Rechtsgrundausweis

- Ausweis über den Rechtsgrund nötig
- Im Eintragungsverfahren entscheidet das Grundbuchamt gestützt auf die vorgelegten Urkunden > keine Einholung von Gutachten, keine Zeugeneinvernahme
- Bewilligungen und Feststellungsverfügungen

Art. 81 Abs. 2 bis 4 BGBB

² Ist **offensichtlich**, dass für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung notwendig ist, und liegt eine solche nicht vor, so weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung ab.

³ Besteht **Ungewissheit** darüber, ob für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung notwendig ist, so schreibt der Grundbuchverwalter die Anmeldung im Tagebuch ein, schiebt jedoch den Entscheid über die Eintragung im Grundbuch auf, bis über die Bewilligungspflicht und allenfalls über das Gesuch entschieden ist.

⁴ Der Grundbuchverwalter setzt eine Frist von 30 Tagen zur Einreichung eines Gesuchs um einen Entscheid über die Bewilligungspflicht oder um Bewilligungserteilung. Läuft die Frist unbenutzt ab oder wird die Bewilligung verweigert, so weist er die Anmeldung ab.

Geltungsbereich

- Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke
- Kleine Grundstücke? > Neuerungen auf 1.1.2014
- Waldgrundstücke?
- Dem BGGB nicht unterstellte Grundstücke?

Erwerb

- Erwerb nach Art. 61 Abs. 3 BGGB
- Grundstücksbegriff (Art. 655 Abs. 2 ZGB)
- Eigentumsübergang (Art. 656 ZGB)

Eigentumsähnlicher Erwerb

- Einräumung und Übertragung von Vorkaufsrechten, Rückkaufsrechten und Kaufsrechten?
- Einräumung und Übertragung von Dienstbarkeiten?

Art. 62 BGBB (Ausnahmen)

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:

- a. durch Erbgang und durch erbrechtliche Zuweisung;
- b. durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind des Veräusserers;
- c. durch einen Mit- oder Gesamteigentümer;
- d. durch die Ausübung eines gesetzlichen Kaufs- oder Rückkaufsrechts;
- e. im Rahmen einer Enteignung oder einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt;
- f. zum Zweck der Grenzbereinigung oder der Grenzverbesserung;
- g. beim Übergang von Eigentum durch Fusion oder Spaltung nach dem Fusionsgesetz vom 3. Oktober 2003, wenn die Aktiven des übertragenden oder des übernehmenden Rechtsträgers nicht zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen;
- h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.

Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

- Realteilungsverbot
- Zerstückelungsverbot
- Aufteilung in Miteigentum

Art. 59 BGBB (Ausnahmen)

Das Realteilungs- und das Zerstückelungsverbot gilt nicht für eine Abtrennung oder Teilung:

- a. im Rahmen einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt;
- b. zum Zweck einer Grenzverbesserung (Art. 57) oder einer Grenzbereinigung bei der Erstellung eines Werks;
- c. infolge einer Enteignung oder eines freihändigen Verkaufs, wenn dem Verkäufer die Enteignung angedroht wird.
- d. bei einer Zwangsvollstreckung.

Belastungsgrenze

- Berechnung der Belastungsgrenze
- Geschäfte, bei denen die Belastungsgrenze beachtet werden muss
- Beurteilung, ob die Belastungsgrenze erreicht wird
- Gesamtpfandrechte

Art. 75 Abs. 1 und 2 BGBB (Ausnahmen)

¹ Keine Belastungsgrenze besteht für:

- a. die gesetzlichen Grundpfandrechte nach den Artikeln 808 und 810 ZGB sowie die gesetzlichen Grundpfandrechte nach kantonalem öffentlichem Recht (Art. 836 ZGB);
- b. Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen (Art. 820 und 821 ZGB);
- c. Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen, die nach dem Landwirtschaftsgesetz vom 29. April 1998 als Betriebshilfe oder Investitionskredite gewährt werden;
- d. Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen, die der Bund oder ein Kanton aufgrund der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung gewährt oder verbürgt, soweit die Wohnungen den Bedürfnissen des Betriebes dienen;
- e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben und des Veräusserers.

² Vorläufige Eintragungen von Grundpfandrechten nach den Artikeln 837 und 961 Absatz 1 Ziffer 1 ZGB dürfen ungeachtet der Belastungsgrenze im Grundbuch vorgemerkt werden.

Überschreitung der Pfandbelastungsgrenze

- Verzeichnis der vom Bund anerkannten Genossenschaften, Stiftungen und Institutionen > im Internet herunterladbar
- Folgen der Rückzahlung für das Grundpfandrecht

Geseyte Alpen nach bernischem Recht



Quelle: www.myswitzerland.com