



## VI. Eigentum (Erwerbsarten, Änderungen und Aufnahme Hauptbuchblatt)

### 1. Buchliche Erwerbe

5.101*	Abtretung	grundsätzlich unentgeltlich; aber auch wenn z.B. Erbvorbezug, Leibrente, Abgeltung (künftiger) güterrechtlicher Ansprüche Gegenleistung bildet oder nach <a href="#">SchKG 230a Abs. 1</a> (siehe auch Nr. 5.118), siehe auch Nr. 5.201
5.101a	Abtretung Erbanteil	an Dritte ( <a href="#">ZGB 635 Abs. 2</a> ; nur möglich, wenn gesamter Erbanteil abgetreten wird); Dritter hat «einen Anspruch auf den Anteil, der dem Erben aus der Teilung zugewiesen wird»; abgetreten wird das Teilungsergebnis (vgl. Schaufelberger/Keller Lüscher, Basler Kommentar, N 11 und N 14 zu Art. 635; GVP-ZG 2004, 248 ff., 252; BGE 84 II 355, 367); Eintragung nach Zuweisung der Grundstücke in der Erbteilung an den Erben (Liechti, Der Rechtsgrundausweis für Eigentumsübertragungen im Grundbuch, S. 149 f.), betr. Schriftformerfordernis siehe Schaufelberger/Keller Lüscher, Basler Kommentar, N 10 zu Art. 635; TUOR/SCHNYDER/SCHMID/JUNGO, § 85 N11; BGE 99 II 21, 26 f.; 101 II 222, 233, siehe auch Nr. 5.103a
5.102*	Auseinandersetzung	aussergerichtliche güterrechtliche Auseinandersetzung (z.B. Güterstandswechsel von Errungenschaftsbeteiligung zu Gütertrennung oder von Gütergemeinschaft zu Errungenschaftsbeteiligung oder Gütertrennung); betr. Zuständigkeit zur öffentlichen Beurkundung siehe EV-ZGB 49 Abs. 2, siehe auch Nr. 5.208
5.103*	Baurechtsheimfall	<a href="#">ZGB 779g</a> ; vertragliche Übertragung des Baurechts beim vorzeitigen Heimfall
5.103a	Erbanteilsabtretung	wie Nr. 5.101a
5.104	Erbteilung	<a href="#">ZGB 634 Abs. 2</a> ; <a href="#">GBV 64 Abs. 1 Bst. b</a> ; auch bei Versteigerung unter Miterben ( <a href="#">ZGB 612 Abs. 3</a> ), bei Vollzug einer Teilungsvorschrift und bei Umwandlung des Gesamteigentums der Erbengemeinschaft in Miteigentum
5.105*	Illation	Einbringung in eine Personengesellschaft (vgl. Meier-Hayoz, ZGB 657 N 30)
5.106*	Kauf	<a href="#">OR 216 Abs. 1</a> ; auch bei privater Versteigerung und bei Ausübung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts ( <a href="#">GBV 64 Abs. 1 Bst. a, d, e</a> )
5.107	Kauf	<a href="#">OR 229 Abs. 2</a> ; Zuschlag bei freiwilliger öffentlicher Versteigerung ( <a href="#">VGB 13</a> , <a href="#">GBV 64 Abs. 1 Bst. i</a> ); Anmeldung durch Steigerungsbehörde ( <a href="#">OR 235 Abs. 2</a> )
5.108	Landumlegung	<a href="#">LwG 101</a> (Genehmigung der zuständigen Behörde ersetzt die öffentliche Beurkundung); siehe auch Nr. 5.222
5.109*	Liquidation	insbesondere bei Personengesellschaften
5.110*	Realteilung	ganze oder teilweise Aufhebung von gemeinschaftlichem Eigentum mit Zuteilung einzelner Grundstücke an bisherige Mit- oder Gesamteigentümer
5.111*	Rückübertragung	bei aussergerichtlicher Aufhebung des Rechtsgrundes des aktuellen Eigentumseintrags (vgl. Meier-Hayoz, ZGB 657 N 42)



5.112*	Sacheinlage	<a href="#">OR 628 Abs. 1</a> ; Einbringung in juristische Person des OR bei Neugründung oder Kapitalerhöhung, wobei der Gegenwertausgleich mindestens teilweise durch Überlassung von Gesellschaftsanteilen (z.B. Aktien) erfolgt; Einbezug des grundbuchamtlichen Sacheinlagevertrags ins Gründungs- oder Kapitalerhöhungsverfahren ist Gültigkeitsvoraussetzung (vgl. BGE 83 II 290 E. 4 = ZBGR 1960 S. 189 E. 4); betr. Zuständigkeit zur öffentlichen Beurkundung siehe EV-ZGB 49 Abs. 2 – Sacheinlage bei der Kommanditgesellschaft ( <a href="#">OR 596 Abs. 3</a> ); siehe Nr. 5.105
5.113*	Sachübernahme	<a href="#">OR 628 Abs. 2</a> ; Erwerb durch eine juristische Person des OR bei Neugründung oder Kapitalerhöhung, wobei der Gegenwertausgleich nicht durch Überlassung von Gesellschaftsanteilen (z.B. Aktien) erfolgt; Einbezug des grundbuchamtlichen Sachübernahmevertrags ins Gründungs- oder Kapitalerhöhungsverfahren (vgl. zit. BGE bei Nr. 5.112); betr. Zuständigkeit zur öffentlichen Beurkundung siehe EV-ZGB 49 Abs. 2
5.114*	Schenkung	<a href="#">OR 239</a> ; auch wenn eine Gegenleistung durch Beschenkten zu erbringen ist (z.B. Schuldübernahme), jedoch Schenkungscharakter bei einem solchen gemischten Rechtsgeschäft überwiegt
5.115	Schenkungsrückfall	<a href="#">OR 247</a> ; Anmeldung durch die Erben der Beschenkten nach vorangegangener Erbgangseintragung
5.116*	Tausch	<a href="#">OR 237</a> ; auch wenn ein Teil des Gegenwertes in einem Aufgeld zu leisten ist; auch bei privater Grenzberichtigung
5.117*	Übernahme	<a href="#">OR 181</a> ; Geschäfts- oder Vermögensübernahme mit Aktiven und Passiven, ausserhalb FusG
5.118	Übertragung	z.B. <a href="#">GBV 64 Abs. 1 Bst. f</a> und <a href="#">SchKG 230a Abs. 3</a> (Verfügung, siehe Nr. 5.101)
5.119*	Umwandlung in Gesamteigentum	von Miteigentum in Gesamteigentum; bisheriger Erwerbstitel bleibt bestehen
5.120*	Umwandlung in Miteigentum	von Gesamteigentum in Miteigentum; bisheriger Erwerbstitel bleibt bestehen; siehe auch Nr. 5.104
5.121	Urteil	bei Leistungsurteil oder mit gleichen Wirkungen ausgestaltetem Urteilssurrogat (z.B. Vergleich); Anmeldung durch eingetragenen Eigentümer ( <a href="#">ZGB 963 Abs. 1</a> ; <a href="#">GBV 64 Abs. 1 Bst. h</a> ); bei Gestaltungsurteil siehe Nr. 5.229
5.122	Verfügung	<a href="#">GBV 64 Abs. 1 Bst. g</a>
5.123	Vermächtnis	<a href="#">ZGB 484 ff.</a> ; <a href="#">GBV 64 Abs. 1 Bst. c</a> ; Anmeldung durch die beschwerten Erben, auch für Nachvermächtnis
5.124	Verpfändung	<a href="#">OR 521 ff.</a> ; qualifizierte öffentliche Beurkundung ( <a href="#">OR 522 Abs. 1 / ZGB 512</a> ) durch zuständige Urkundsperson (EG-ZGB 15 Bst. a und b)
5.125*	Wertquotenänderung	<a href="#">ZGB 712e</a> ; bei StWE-Grundstücken mit Wertquotenerhöhung und auf dem Stammgrundstück bei den Anteilen, die eine Wertquotenerhöhung erfahren, siehe auch Nr. 5.205 und 5.234
5.126*	Widmung	<a href="#">ZGB 80</a> ; Übertragung vom Stifter auf die Stiftung (entsprechend Stiftungsurkunde); betr. Zuständigkeit zur öffentlichen Beurkundung siehe EV-ZGB 49 Abs. 2



## 2. Ausserbuchliche Erwerbe

5.201	Abtretung Erbanteil	nur betr. Grundeigentum nicht möglich; Vertrag zwischen Zedent und Zessionar (vgl. BGE 102 Ib 321 = ZBGR 1978 S. 104); siehe auch Nr. 5.213
5.202	Aneignung	<a href="#">ZGB 658</a> , <a href="#">665 Abs. 2</a>
5.203	Anwachsung	bei Austritt von Personen aus einer einfachen Gesellschaft (Akkreszenz), bei Anwachsung bei den verbleibenden Erben infolge Ausscheidens eines Erben aus der Erbgemeinschaft durch Tod oder bei Auflösung einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft (ohne Liquidation) durch Fortsetzung des Geschäfts durch einen einzigen Gesellschafter ( <a href="#">OR 579</a> , <a href="#">619</a> )
5.204	Auslieferung	<a href="#">ZGB 488 ff.</a> ; Vorlage Todesschein über Vorerbe; Anmeldung durch Nacherbe, sofern es sich um effektive Nacherbeneinsetzung handelt; siehe auch Nr. 3.241
5.205	Berichtigung	<a href="#">ZGB 977</a> ; auch bei Berichtigung der Wertquoten wegen Irrtum ( <a href="#">ZGB 712e</a> ), siehe auch Nr. 5.125 und 5.234
5.206	Bildung neuen Landes	<a href="#">ZGB 659</a>
5.207	Derektion	Verzicht auf Eigentum; Eigentümer wird auf dessen Anmeldung gestrichen (vgl. Meier-Hayoz, ZGB 666 N 7)
5.208	Ehevertrag	Begründung von Gütergemeinschaft ( <a href="#">ZGB 221 ff.</a> , <a href="#">665 Abs. 3</a> ), wodurch die Ehegatten Gesamteigentümer werden; öffentliche Beurkundung des Ehevertrags ( <a href="#">ZGB 184</a> ) durch zuständige Urkundsperson (für SG EG-ZGB 15 Bst. a und b)
5.209	Eigentumsfeststellung	im Grundbuchbereinigungsverfahren (GBBV 14 Abs. 4) für Grundstücke öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlicher Korporationen gem. EG-ZGB 44; siehe auch Nr. 5.228
5.210	Eingemeindung	z.B. nach GvG 52 ff; siehe auch Nr. 5.220
5.211	Eintritt	bei Eintritt von Personen in eine einfache Gesellschaft, auch bei Gesellschaftererben aufgrund einer Eintrittsklausel
5.212	Enteignung	nach eröffnetem Enteignungsverfahren <a href="#">BG-EntG 53</a> und <a href="#">54</a> ; <a href="#">EntG 30</a> , <a href="#">31</a> , <a href="#">40</a> ; <a href="#">PBG 9 Abs. 3</a> ; <a href="#">ZGB 665 Abs. 2</a> , <a href="#">GBV 65 Abs. 1 Bst. b</a> , <a href="#">VGB 14</a>
5.213	Erbanteilsabtretung	wie Nr. 5.201
5.214	Erbgang	<a href="#">ZGB 560</a> , <a href="#">665 Abs. 2</a> ; erbrechtliche Übernahme durch Erbgemeinschaft oder Alleinerbe ( <a href="#">GBV 65 Abs. 1 Bst. a</a> )
5.215	Ersitzung	<a href="#">ZGB 662</a> ; Entscheid ( <a href="#">ZPO 249 Bst. d Ziff. 2</a> )
5.216	Fusion	<a href="#">FusG 3 ff.</a> , <a href="#">78 ff.</a> , <a href="#">88 ff.</a> , <a href="#">99 ff.</a> , <a href="#">104</a> , <a href="#">GBV 66</a>
5.217	Gesamtgutszuweisung	nach Ableben des Gütergemeinschaftsehegatten
5.218	Grenzbereinigung	<a href="#">PBG 52</a> ; <a href="#">VGB 15</a>
5.219	Güterzusammenlegung	<a href="#">MelG 45</a> ; <a href="#">VV-MelG 42</a> und <a href="#">43</a>
5.220	Inkorporation	z.B. nach GvG 52 ff; siehe auch Nr. 5.210
5.221	Konvention	gerichtlich genehmigte Vereinbarung bei Scheidung oder Trennung der Ehe (mit Gestaltungswirkung); als Erwerbszitat kann auch Urteil eingetragen werden



5.222	Landumlegung	PBG 51 Abs. 3; siehe auch Nr. 5.108
5.223	Nachfolge	Fortsetzung der einfachen Gesellschaft mit Gesellschaftererben aufgrund einer Nachfolgeklausel
5.224	Übergang	<a href="#">GBV 65 Abs. 2</a> ; z.B. Linthebene-Melioration, Post, SBB
5.225	Übernahme	<a href="#">FusG 29 ff., 104</a> ; bei Spaltung von Gesellschaften ( <a href="#">GBV 66</a> ); <a href="#">OR 751, 915</a> ; <a href="#">GvG 25 ff., 32 ff., 47 ff.</a> ; Übernahme durch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts
5.226	Übertragung	<a href="#">FusG 69 ff., 86 f., 98, 99 ff., 104</a> ; <a href="#">GBV 66</a> ; bei Vermögensübertragungen (für SG EV-ZGB 49 Abs. 4)
5.227	Untererbgang	Ausscheiden eines Miterben aus der Erbengemeinschaft infolge Todes; wenn keine neuen Erben eintreten, kann auch Anwachsung eingetragen werden; siehe Nr. 5.203
5.228	Unvordenklicher Besitz	wie Nr. 5.209
5.229	Urteil	bei Gestaltungsurteil und diesem gleichwertigen Urteilssurrogat (z.B. Vergleich); Anmeldung durch Erwerber ( <a href="#">ZGB 665 Abs. 2, 963 Abs. 2</a> ; <a href="#">GBV 65 Abs. 1 Bst. e</a> ); bei Leistungsurteil siehe Nr. 5.121
5.230	Vereinigung	<a href="#">GvG 1 ff.</a>
5.231	Verfügung	<a href="#">SchKG 143b, 156, 256</a> ; Freihandverkaufsverfügung nach <a href="#">SchKG (GBV 65 Abs. 2 Bst. b)</a> , siehe Nr. 5.235
5.232	Verschmelzung	fusionsähnlicher Tatbestand (bei öffentlich-rechtlichen juristischen Personen)
5.233	Wandelung	<a href="#">OR 205 ff.</a> ; siehe Nr. 5.229
5.234	Wertquotenberichtigung	wenn aus Irrtum unrichtig festgelegt ( <a href="#">ZGB 712e Abs. 2</a> ), Berichtigung vom Richter angeordnet oder mit Zustimmung der Beteiligten (betroffene Grundstücke siehe Nr. 5.125)
5.235	Zwangsvollstreckung	<a href="#">OR 229, 235 Abs. 3</a> ; <a href="#">SchKG 230a Abs. 2</a> ; <a href="#">VZG 66</a> ; <a href="#">ZGB 665 Abs. 2, GBV 65 Abs. 1 Bst. d</a> (Versteigerung im Betreibungs-, Konkurs- und Nachlassverfahren), siehe Nr. 5.231



### 3. Änderung der Eigentumsart

- 5.301 Begründung von Miteigentum ohne Eigentumsübertragung durch Allein- oder Gesamteigentümer (rechtlich problematisch) im Zusammenhang mit Eröffnung von Miteigentumsgrundstücken bei gleichbleibendem Eigentumsverhältnis (vgl. aber Nr. 5.119); für die gleichzeitige Erklärung betr. Aufhebung oder Änderung des Vorkaufsrechts oder betr. Ausschluss des Aufhebungsanspruchs der Miteigentümer ist öffentliche Beurkundung erforderlich
- 5.302\* Begründung von Stockwerkeigentum [ZGB 712d](#); [GBV 97](#) (keine Unterscheidung auf dem Hauptbuchblatt, ob Begründung durch Erklärung oder Vertrag)
- 5.303\* Begründung von subj.-dingl. Miteigentum [ZGB 655a](#); [GBV 95](#); siehe auch Nr. 5.305
- 5.304 Gemeinderschaftsbegründung [ZGB 336 ff.](#); bei Umwandlung Erbengemeinschaft in Gemeinderschaft; öffentliche Beurkundung des Gemeinderschaftsvertrags durch zuständige Urkundsperson (EG-ZGB 15 Bst. a und b)
- 5.305\* Verknüpfung [ZGB 655a](#); bei Begründung von subjektiv-dinglichem Miteigentum oder Eigentum; öffentliche Beurkundung bei subjektiv-dinglichem Eigentum nicht erforderlich, wenn keine Eigentumsübertragung mitbeinhaltet ist; [GBV 95](#); siehe auch Nr. 5.303

### 4. Aufnahme von Grundstücken

- 5.401 Baurechtsaufnahme [ZGB 655 Abs. 2 Ziff. 2](#), [779 Abs. 3](#), [943 Abs. 1 Ziff. 2](#); [GBV 22](#)
- 5.402 Eröffnung Miteigentumsgrundstücke [GBV 23 Abs. 1 bis 3](#)
- 5.403 Grundstückaufnahme [ZGB 655 Abs. 2 Ziff. 2](#), [781](#), [943 Abs. 1 Ziff. 2](#); [GBV 22](#)
- 5.404 Quellenrechtsaufnahme [ZGB 655 Abs. 2 Ziff. 2](#), [780 Abs. 3](#), [943 Abs. 1 Ziff. 2](#); [GBV 22](#)
- 5.405 Wasserrechtsaufnahme [WRG 59](#); [GBV 22](#)

### 5. Diverse

- 5.501\* Quotenänderung bei ME-Grundstücken mit Quotenerhöhung und auf dem Stammgrundstück bei den Anteilen, die eine Quotenerhöhung erfahren