

Schwyz, 11. Dezember 2017

## Wieviel ist das Grundbuch wert?

Beantwortung der Kleinen Anfrage KA 32/17

### 1. Wortlaut der Kleinen Anfrage

Am 10. November 2017 hat Kantonsrat Bernhard Diethelm folgende Kleine Anfrage eingereicht:

*«Durch einen am 2. November 2016 voreilig veröffentlichten und demzufolge medial kommentierten, rechtsstaatlich äusserst fragwürdigen Entscheid des Gemeinderates Altendorf (damit ‚Im Seepark in Altendorf wieder alles seine Richtigkeit erhalten soll‘), wurde mit offensichtlicher Ungleichbehandlung der verschiedenen, in der heutigen Nutzung von der ursprünglichen Bewilligung abweichenden, Stockwerkeinheiten direkt amtliche Willkür dokumentiert. Damit wurde das öffentliche Vertrauen in wichtige staatliche Institutionen – wie dem Grundbuch – sträflich in Frage gestellt.*

*Mit dem nun wiederum öffentlich kommentierten Schreiben des Sicherheitsdepartementes vom 30. Oktober 2017 auf meine Kleine Anfrage vom 10. Oktober 2017 (KA 26/17) wurden ebenfalls nicht alle darin aufgeworfenen Fragen beantwortet.*

*Deshalb stelle ich hiermit dem Regierungsrat im öffentlichen Interesse erneut und konkret folgende Fragen:*

- 1. Welche Grundlagen sind für das Grundbuchamt bei seinen Eintragungen relevant; die Angaben aus Verkaufsprospekten, oder definitiv revidierte – und somit nach pflichtgemäss korrekten Baukontrollen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend nachgeführte – Ausführungspläne?*
- 2. Weshalb können bewilligte Gewerbeeinheiten nachträglich ohne Zustimmung der Baubehörde im Grundbuch in Wohnungen umgeschrieben werden und wieso gibt es bei Handänderungsanzeigen vom Grundbuchamt des Bezirks an die Ämter der Gemeinde und des Kantons bei Unstimmigkeiten in den Bezeichnungen keine Rückfragen?*
- 3. Wieviel ist ein Grundbucheintrag eigentlich noch wert, wenn lückenhafte und unvollständige, sowie mangels zwingend notwendigen Kontrollen (die zwar in Rechnung gestellt und bezahlt, aber offenbar nicht geliefert wurden) unkorrekte – und demzufolge nicht legalisierte – Bauamtsakten von den aufsichtspflichtigen Instanzen höher bewertet werden?*

*Wie ich schon in meiner Kleinen Anfrage vor einem Monat festgehalten habe, muss auf Eintragungen im Grundbuch und dessen Amt als höchste Instanz für die Eigentumsгарantie von Liegenschaften unbedingt 100% Verlass sein – auch nach 25 Jahren. Den öffentlich erhobenen Vorwurf „Grundbuch ungültig“ darf man nie mehr in den Medien lesen und hören, jedenfalls nicht in unserem Schweizer Rechtsstaat.*

*Ich danke dem Regierungsrat für die diesmal vollständige Beantwortung meiner Fragen.»*

## **2. Allgemeine Bemerkungen**

Die vorliegende Kleine Anfrage wurde wiederum unter Bezugnahme auf die Überbauung Seepark in Altendorf eingereicht. Wie bereits in der Antwort auf die Kleine Anfrage KA 26/17 („Disponible-Affäre in Altendorf – wo liegt die Wahrheit?“) ausgeführt, bewilligte der Gemeinderat Altendorf im Jahr 1988 die Überbauung „Seepark“ an der Zürcherstrasse in Altendorf. Die Bauliegenschaft befindet sich im Perimeter des Quartiergestaltungsplanes „Seepark“, der vom Gemeinderat 1987 erlassen worden war. In der Folge wurde an den einzelnen Wohnungen und Gewerberäumen Stockwerkeigentum begründet. Nachdem auf entsprechende Anfrage hin mehrere Stockwerkeigentümer der Überbauung „Seepark“ das Bauamt der Gemeinde Altendorf darüber informiert hatten, dass verschiedene in der Baubewilligung als „disponibel“ bezeichnete Räume sowie Bastel- und Hobbyräume zu Wohnzwecken genutzt würden, führte dieses im Juni 2016 vor Ort Besichtigungen durch. Dabei stellte es bei diversen Räumen in Bezug auf Ausbau und Nutzung Abweichungen von der 1988 erteilten Baubewilligung fest.

Ebenfalls bereits dargelegt wurde in der erwähnten Antwort, dass in Zusammenhang mit dem geschilderten Sachverhalt beim Regierungsrat insgesamt sechs Verwaltungsbeschwerden eingegangen sind. Er hat inzwischen darüber entschieden, die Entscheide sind indes noch nicht rechtskräftig. Sie können ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Es versteht sich weiterhin von selbst, dass im Rahmen eines parlamentarischen Vorstosses keine spezifische Auskunft zu Beschwerdeverfahren erteilt werden kann. Hingewiesen werden kann jedoch auf die bereits öffentlich bekannte Tatsache, dass es in diesen Beschwerdeverfahren u.a. darum ging, ob (nachträglich) zu Wohnraum umgenutzte Räume in dieser Überbauung nachträglich als solche bewilligt werden können. Es ist aber nicht so, dass diese Räume im Grundbuch als Wohnungen deklariert gewesen wären. Der Regierungsrat hat nach Prüfung der Sach- und Rechtslage im Übrigen keinen Anlass für ein aufsichtsrechtliches Eingreifen ausgemacht.

In rechtlicher Hinsicht ist in Zusammenhang mit dem eben geschilderten Sachverhalt sowie im Hinblick auf die gestellten Fragen sodann vorab noch darauf hinzuweisen, dass Anmerkungen im Grundbuch, zu welchen auch angemerkte Reglemente von Stockwerkeigentümergeinschaften zählen, Bestandteile der Grundstücksbeschreibung sind und als solche gemäss Art. 20 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV, SR 211.432.1) keine Grundbuchwirkung entfalten. Mit anderen Worten können aus einem im Grundbuch angemerkten Reglement einer Stockwerkeigentümergeinschaft keine (dinglichen) Rechte verbindlich abgeleitet werden. Selbst wenn also in einem Reglement festgehalten sein sollte, dass ein bestimmter Raum zu Wohn- oder Gewerbe-zwecken verwendet werden darf, hat dies höchstens privatrechtliche Wirkung, nicht aber Einfluss auf die (öffentlich-rechtliche) Baubewilligungspflicht. Dies ist nicht nur im Kanton Schwyz, sondern kraft Bundesrechts in der ganzen Schweiz so.

## **3. Beantwortung der Fragen**

- 1. Welche Grundlagen sind für das Grundbuchamt bei seinen Eintragungen relevant; die Angaben aus Verkaufsprospekten, oder definitiv revidierte – und somit nach pflichtgemäss korrekten Baukontrollen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend nachgeführte – Ausführungspläne?*

Der Aufteilungsplan vermittelt im Wesentlichen ein zeichnerisches Abbild der gemeinschaftlichen Teile des Stockwerkeigentums und der im Sonderrecht stehenden Räume. Grundbuchrechtlich gesehen ist die Bezeichnung der Nutzungsart der im Sonderrecht stehenden Räume nicht relevant und somit an sich auch nicht notwendig. Der Aufteilungsplan entfaltet ebenfalls keine dingliche Wirkung und nimmt nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Der Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils wird aus Sicht des Grundbuchrechts nicht in seinem Glauben an die Genauigkeit des Aufteilungsplans geschützt.

Der Grundbuchverwalter muss die im Aufteilungsplan enthaltenen Funktionsbezeichnungen der im Sonderrecht stehenden Räume nicht prüfen. Insbesondere muss er nicht prüfen, ob die eingetragene Nutzungsart den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Bauvorschriften usw.) entspricht. Dies wäre in der Praxis auch gar nicht möglich. Regelmässig hat der Grundbuchverwalter auch keine Kenntnis von der Baubewilligung. Es ist grundsätzlich die Obliegenheit der Stockwerkeigentümer, zu prüfen, ob der Aufteilungsplan mit den Bauvorschriften übereinstimmt. Für das Grundbuchamt ist derjenige Aufteilungsplan des Stockwerkeigentums massgebend, den der Eigentümer des Grundstücks für die Begründungserklärung dem Grundbuchamt einreicht. Bei späteren Änderungen des Aufteilungsplanes ist derjenige Plan massgebend, den die Stockwerkeigentümergeinschaft dem Grundbuchamt nachreicht.

*2. Weshalb können bewilligte Gewerbeeinheiten nachträglich ohne Zustimmung der Baubehörde im Grundbuch in Wohnungen umgeschrieben werden und wieso gibt es bei Handänderungsanzeigen vom Grundbuchamt des Bezirks an die Ämter der Gemeinde und des Kantons bei Unstimmigkeiten in den Bezeichnungen keine Rückfragen?*

Die Grundstücksbeschreibung enthält beim Stockwerkeigentum Hinweise auf das Basisgrundstück, die Anzahl der Räume und die Lage der Stockwerkeigentumseinheiten usw. Dieser Grundstücksbeschreibung kommt jedoch keine Grundbuchwirkung zu (Art. 20 Abs. 2 GBV). Wie bereits ausgeführt, hat der Grundbuchverwalter weder die Pflicht noch die Möglichkeit, zu prüfen, ob die Grundstücksbeschreibung mit der Baubewilligung übereinstimmt. Er hat in der Regel denn auch keine Kenntnis von der Baubewilligung und demzufolge besteht auch kein Anlass für ‚Rückfragen‘. Es ist im Gesetz auch nicht vorgesehen, dass die Baubehörde einem Grundstücksbeschrieb vor der Aufnahme im Grundbuch zuzustimmen hat.

Der Grundbuchverwalter stellt die Handänderungsanzeigen, welche die Grundstücksbeschreibung enthält, jeweils der Gemeindebehörde zu. Inwiefern die Gemeindebehörde (bzw. die Baubewilligungsbehörde) solche Handänderungsanzeigen im internen Gebrauch berücksichtigt, fällt in die Zuständigkeit der Gemeindebehörde und nicht des Grundbuchverwalters. Die Prüfung der Einhaltung der Bauvorschriften fällt in die Zuständigkeit der Baubewilligungsbehörde. Im vorliegend thematisierten Fall ist die Baubehörde der Gemeinde Altendorf im Sommer 2016 denn auch entsprechend aktiv geworden. Unzutreffende Grundbucheintragungen bestehen soweit ersichtlich aber nicht.

*3. Wieviel ist ein Grundbucheintrag eigentlich noch wert, wenn lückenhafte und unvollständige, sowie mangels zwingend notwendigen Kontrollen (die zwar in Rechnung gestellt und bezahlt, aber offenbar nicht geliefert wurden) unkorrekte – und demzufolge nicht legalisierte – Bauamtsakten von den aufsichtspflichtigen Instanzen höher bewertet werden?*

Das Grundbuch hat einen hohen Wert. Für die Daten, denen Grundbuchwirkung zukommen, gilt für den privaten Rechtsverkehr der Gutgläubensschutz. Mit anderen Worten kann sich der gutgläubige Erwerber mit Blick auf private Rechte auf den Eintrag im Grundbuch verlassen. Das gilt nach dem

oben Gesagten aber eben nicht für die Aufteilungspläne und den Grundstücksbeschrieb, denen von Bundesrechts wegen keine Grundbuchwirkung zukommt.

Schliesslich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass Gegenstand der Grundbucheinträge regelmässig private dingliche Rechte sind. Das Grundbuch gibt grundsätzlich keine Auskunft darüber, inwieweit ein Grundstück bzw. ein Gebäude mit Blick auf das öffentliche Recht genutzt werden kann. Hierfür (also für Bau- oder Umnutzungsbewilligungen) sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften massgebend (Baureglement, Baubewilligung usw.). Es ist Sache des Käufers eines Grundstücks, sich beim Bauamt über allfällige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu erkundigen. Über solche öffentlich-rechtliche Bauvorschriften gibt das Grundbuch - wie bereits erwähnt wurde - in der Regel keine Auskunft.

Abschliessend sei festgehalten, dass dann keine Gefährdung des öffentlichen Vertrauens in wichtige staatliche Institute wie das Grundbuch besteht, wenn etwa keine unzutreffenden Vorstellungen über die Bedeutung und Wirkung der verschiedenen gearteten Einträge geweckt werden, sondern die einschlägigen gesetzlichen Regelungen beachtet und akzeptiert werden.

#### **4. Zustellung**

Fragesteller; Kantonsratspräsidentin; Fraktionspräsidenten; Mitglieder des Regierungsrats; Staatskanzlei (3); Sicherheitsdepartement; Gemeinderat Altendorf; Kantonsgericht; Grundbuchinspektor; Notariate (7); Medien.

#### **Sicherheitsdepartement des Kantons Schwyz**

Der Vorsteher:

André Rügsegger, Regierungsrat

Zustellung an die Medien: 12. Dezember 2017