



Newsletter

2011/ 05 Grundbuchpraxis beim neuen Recht: Anmeldungsbelege und Vollzug

1. Anmeldungsbelege

Die Anmeldungsbelege müssen gemäss Art. 51 GBV und der Praxis des Grundbuch- und Vermessungsamtes Zug folgende Angaben über die verfügende Person und die erwerbende Person enthalten:

1.1. Bei natürlichen Personen:

Den Namen, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht, den Zivilstand, den Wohnort inkl. Adresse, den Heimatort oder die Staatsangehörigkeit.

1.1.1. Erläuterungen zu den Vornamen

Es sind alle amtlichen Vornamen aufzuführen. Die Vornamen sind auszusprechen. Ein spezieller Rufname, der von den amtlichen Vornamen abweicht, ist entsprechend zu kennzeichnen (Beispiel Müller Friedrich Egon, genannt Fritz).

1.1.2. Erläuterungen zur Angabe des Geschlechts

Bei natürlichen Personen ist das Geschlecht anzugeben (Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV). Das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug empfiehlt, dazu bei der Parteibezeichnung die Begriffe "Frau" und "Herr" zu verwenden.

Beispiele:

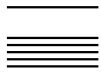
Frau Verena Hug, 03.04.1959, ...

Herr Werner Huber, 28.12.1951, ...

1.1.3. Erläuterungen zu Kopie Pass / Identitätskarte

Dem Anmeldungsbeleg ist für die natürlichen Personen eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte beizulegen (Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV). Der Pass muss im lateinischen Schriftbild ausgestellt sein, ansonsten eine Kopie des Ausländerausweises beizulegen ist.

Im Hinblick auf die künftige direkte Zugriffsberechtigung bestimmter Personen (z.B. Urkundspersonen, Banken, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, etc.) auf die Grundbuchdaten müssen die Personalien der Rechtsträger/innen im Grundbuch aufgearbeitet werden. Da das Zuger Grundbuch bei der heutigen EDV-Lösung die Personalien nicht direkt von einer zentralen Datenbank bezieht, bieten die Kopien des Passes oder der Identitätskarte wertvolle Hilfe bei dieser Aufarbeitung. Zudem erleichtern diese Kopien auch die Neuaufnahme der Rechtsträger/innen, da beispielsweise bei allen Ausländerinnen klar erkenntlich ist, welches der Nachname und welches der Vorname ist. Zudem können dank der Kopie des Passes oder der Identitätskarte generell umständliche Rückfragen an die Einwohnerämter vermieden werden.



1.2. Bei juristischen Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften:

Die Firma oder den Namen, den Sitz, die Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht, sowie die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID)

1.2.1. Erläuterungen zur Unternehmens-Identifikationsnummer (UID)

Bei juristischen Personen ist im Anmeldebeleg die UID aufzuführen, sobald diese aus dem HR-Auszug ersichtlich ist. Solange dies nicht der Fall ist, ist auf den Anmeldebelegen zu Handen des Zuger Grundbuchs die auf dem HR-Auszug eingetragene Firmen-Nummer aufzuführen.

2. Einforderungen

Gestützt auf Art. 87 Abs. 2 GBV nimmt das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug künftig Einforderungen nur noch bei fehlenden Belegen vor. Voraussetzung für eine Einforderung ist, dass die fehlenden Unterlagen innert 5 Arbeitstagen beim Grundbuch- und Vermessungsamt Zug eintreffen. Nach Ablauf dieser Frist wird die Grundbuchanmeldung abgewiesen.

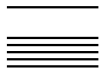
Verschiedene Personen (z.B. Vertragsparteien, Banken, etc.) haben in letzter Zeit vermehrt auf die Wichtigkeit hingewiesen, dass schneller darüber Klarheit herrscht, ob ein angemeldetes Geschäft im Grundbuch eingetragen werden kann oder nicht. Deshalb wird das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug künftig die eingangs erwähnte Regelung über die Einforderungen konsequent anwenden. Die Möglichkeit zur Behebung weiterer Mängel, beispielsweise durch Einreichung eines Nachtrags, wird gänzlich nicht mehr geboten. Auf diese Weise werden die Parteien künftig spätestens eine Woche nach der juristischen Prüfung einer Grundbuchanmeldung Klarheit darüber haben, ob das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug ein Geschäft für vollzugsfähig hält oder nicht.

3. Rückzug einer Grundbuchanmeldung

Art. 47 Abs. 1 GBV hält ausdrücklich fest, dass für den Rückzug einer Grundbuchanmeldung auch die Zustimmung der begünstigten Person erforderlich ist.

Ziehen die Parteien ohne Mitwirkung der Urkundsperson eine Grundbuchanmeldung zurück, so macht das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug der Urkundsperson schriftliche Mitteilung vom Rückzug.

Wird eine Grundbuchanmeldung durch die Urkundsperson zurückgezogen, so hat sie auf dem Rückzugsschreiben festzuhalten, dass der Rückzug im Einverständnis mit den Parteien erfolgt. Die Urkundsperson muss in einem solchen Fall gegenüber dem Grundbuch- und Vermessungsamt Zug das Einverständnis der Parteien nicht näher belegen.



Hinweis

Im Zusammenhang mit der Revision des Immobiliarsachenrechts und der Grundbuchverordnung wurde auch im Kanton Zug die Praxis für die Grundbuchführung beim neuen Recht festgelegt. Diese Praxis wird unter anderem themenweise über die Newsletter des Grundbuch- und Vermessungsamtes Zug publiziert.

16. Dezember 2011

Grundbuch- und Vermessungsamt
sign. Dr. Meinrad Huser

Fragen von allgemeinem Interesse aus unserem Geschäftsbereich, die sie im Newsletter gerne beantwortet hätten, richten Sie bitten an: info@gva.zg.ch