

Kreisschreiben¹
der Verwaltungskommission des Obergerichtes
des Kantons Zürich an die Grundbuchämter

betreffend

die von Gesetzes wegen bestehenden, im Grundbuch weder
vorgemerkten noch angemerkten Verfügungsbeschränkungen

vom 19. November 1969.

Wir teilen Ihnen in Ausführung von § 2 lit. a der kantonalen Grundbuchverordnung mit, dass ausser den im Grundbuch vorgemerkten oder angemerkten Verfügungsbeschränkungen von den Grundbuchverwaltern von Amtes wegen zu beachten sind:

1. bei der *Veräusserung von Wasserrechten* die Veräusserungsbeschränkungen nach den Art. 42 und 74 des Bundesgesetzes vom 22. Dezember 1916 über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte;
2. bei der *Veräusserung von Wald* im Eigentum von Gemeinden und Korporationen und bei der *Teilung von Wald* die kantonale Bewilligung gemäss Art. 25 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991;
3. aufgehoben;
- 3a. bei der *Veräusserung (vorbehältlich der Ausnahmen) eines landwirtschaftlichen Gewerbes innert 10 Jahren* seit dem Eigentumserwerb nach dem 1. Januar 1994 durch den Veräusserer
 - aus Erbteilung:
die Zustimmung der früheren Miterben (Art. 23 BGG);
 - aus Auflösung von vertraglich begründetem Miteigentum oder Gesamteigentum:
Zustimmung der früheren Mit- oder Gesamteigentümer (Art. 38 i.V. mit Art. 23 BGG);
 - aus Ausübung des Vorkaufsrechtes:
Zustimmung des früheren Veräusserers (Art. 54 BGG);

¹ Unter Berücksichtigung der seither erfolgten Änderungen und Ergänzungen durch die Beschlüsse VK Nr. 641 / 21. Mai 1980 (KS Nr. 158); VK Nr. 344 / 11. August 1992 (KS Nr. 267); NI Nr. 394 / 14. Dezember 1992 (KS Nr. 291); NI Nr. 66 / 21. März 2001 (KS Nr. 346).

- 3b. bei der *Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes*, das der Eigentümer zusammen mit seinem Ehegatten bewirtschaftet oder einen *Miteigentumsanteil* daran: die Zustimmung des Ehegatten;
4. bei der *Teilung einer Erbschaft* die Teilungsbeschränkung für landwirtschaftliche Grundstücke nach § 133 EGzZGB;
5. bei der *Veräusserung von Grundstücken durch im Ausland domizilierte Eigentümer* die Verfügungsbeschränkungen nach § 29 der Verordnung vom 4. November 1998 über die Durchführung des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer;
6. bei der *Verpfändung von Grundstücken, die zur Erfüllung der nach der Gesetzgebung unerlässlichen öffentlichen Aufgaben der Gemeinde bestimmt sind*, die Verfügungsbeschränkungen nach § 198 EGzZGB.
7. bei der *Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung*, die baurechtliche Bewilligung nach § 309 Abs. 1 lit. e in Verbindung mit § 228 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975;
8. bei *Veräusserung oder Veränderung des bisherigen Weggebietes nach Beschluss oder Anordnung einer Güterzusammenlegung*, die Zustimmung des Vorstandes der Genossenschaft nach § 89 Abs. 2 des Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 (in Verbindung mit § 53a Abs. 1 des Forstgesetzes vom 28. Juli 1907 für Wald);
9. bei der Verfügung über einen Anteil an einem Grundstück, das im Miteigentum von Ehegatten steht, die dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung unterstehen, die Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 201 Abs. 3 ZGB;
10. bei der Verfügung über ein Gemeinschaftsvermögen (zu dem ein Grundstück gehört), wenn ein Anteil daran gepfändet worden ist, die Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 6 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts über die Pfändung und Verwertung von Anteilen an Gemeinschaftsvermögen vom 23. 1. 1923 (VVAG);
11. bei der Grundpfandbelastung eines Grundstückes, auf dem öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen aufgrund der kantonalen Gesetzgebung über die Wohnbauförderung angeordnet sind (*lit. D. des Kreisschreibens der Verwaltungskommis-*

sion vom 19. 11. 1969, VK-Nr. 1111), die Verfügungsbeschränkung (Belastungsgrenze von 90 bzw. 95 %) gemäss §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 24. 9. 1989 sowie den entsprechenden Bestimmungen aus der früheren Gesetzgebung.