

**Kreisschreiben<sup>1</sup>**  
**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);

---

<sup>1</sup> 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 Verwaltungskommission*);

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.