

Herbstsemester 2011

**Immobiliarsachenrecht**

**Grundbuchbeschwerde**

Das Rechtsmittel gegen Verfügungen des Grundbuchverwalters.

Grundlage: Art. 956a ZGB

*<sup>1</sup>Gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung kann bei der vom Kanton bezeichneten Behörde Beschwerde geführt werden; als Verfügung gilt auch das unrechtmässige Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung.*

*<sup>2</sup>Zur Beschwerde berechtigt sind:*

1. *jede Person, die von einer Verfügung des Grundbuchamtes besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat;*
2. *die kantonale administrative Aufsichtsbehörde, sofern ihr das kantonale Recht die Beschwerdebefugnis einräumt;*
3. *die Obergerichtsbehörde des Bundes.*

*<sup>3</sup>Gegen eine im Hauptbuch vollzogene Eintragung, Änderung oder Löschung von dinglichen Rechten oder Vormerkungen kann keine Beschwerde mehr geführt werden.*

- Keine Grundbuchbeschwerde, wenn Grundbuchberichtigungsklage gegeben ist (daher keine Beschwerde gegen bereits erfolgten Eintrag)
- Frist von 30 Tagen (Art. 956b Abs. 1 ZGB)

## Legitimation zur Beschwerde

- Der Anmeldende (i.d.R. der Eigentümer, Art. 963 Abs. 1 ZGB)
- Jede weitere Person, die von der Abweisung berührt ist (z.B. der Käufer beim Kaufvertrag, der Grundpfandgläubiger bei der Pfanderrichtung)
- Notar, da der Notar ein schutzwürdiges Interesse hat. Allenfalls fraglich, ob Notar an Bundesgericht gelangen kann, da Art. 76 Abs. 1 BGG ein rechtlich geschütztes Interesse voraussetzt.

## Instanzenzug (Kanton Luzern)

1. Obergericht (§ 31 Abs. 1 GBG)
2. Bundesgericht (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG; Beschwerde in Zivilsachen)

Herbstsemester 2011

**Immobiliarsachenrecht**

**Die Grundbuchberichtigungsklage**

Klage, mit der ungerechtfertigte Einträge gelöscht oder geändert werden sollen.

Grundlage: Art. 975 Abs. 1 ZGB

*<sup>1</sup> Ist der Eintrag eines dinglichen Rechtes ungerechtfertigt, oder ein richtiger Eintrag in ungerechtfertigter Weise gelöscht oder verändert worden, so kann jedermann, der dadurch in seinen dinglichen Rechten verletzt ist, auf Löschung oder Abänderung des Eintrages klagen.*

## Voraussetzungen der Klage

- Ungerechtfertigter **Eintrag**, inkl. Löschung und Abänderung, eines dinglichen Rechts
- Ungerechtfertigte **Vormerkung**, inkl. Löschung und Abänderung, einer Vormerkung (BGE 106 II 152)
- gemäss Lehre nicht möglich bei ungerechtfertigter **Anmerkung**, gemäss Bundesgericht aber bei „rechtsbegründenden Anmerkungen“ möglich (BGE 89 II 203)
- nicht möglich zur Durchsetzung obligatorischer Ansprüche
- Eintrag/Vormerkung von Anfang an ungerechtfertigt oder Recht ist nachträglich – von Gesetzes wegen – weggefallen (Art. 736 Abs. 1 ZGB, Art. 826 ZGB)

## Natur der Klage

- Feststellungsklage  
zusätzlich Rechtsgrundaussweis für die Berichtigung des Grundbuches

## Verjährung

- Klagegrund verjährt nicht;  
aber: Ersitzung (Art. 661 ZGB) und positive Rechtskraft des Grundbuches (Art. 973 Abs. 1 ZGB und Art. 975 Abs. 2 ZGB) verunmöglichen häufig die Klage

Herbstsemester 2011

**Immobiliarsachenrecht**

**Berichtigung unrichtiger Einträge**

**Art. 977 ZGB**

*<sup>1</sup> Berichtigungen darf der Grundbuchverwalter ohne schriftliche Einwilligung der Beteiligten nur auf Verfügung des Gerichts vornehmen.*

*<sup>2</sup> Statt einer Berichtigung kann der unrichtige Eintrag gelöscht und ein neuer Eintrag erwirkt werden.*

*<sup>3</sup> Die Berichtigung blosser Schreibfehler erfolgt von Amtes wegen nach Massgabe einer hierüber vom Bundesrate zu erlassenden Verordnung.*

Details in Art. 140-143 GBV

## Unrichtiger Eintrag („Versehen“)

der Inhalt von Rechten  
wird nicht berührt  
(Schreibfehler)

Korrektur durch  
Grundbuchverwalter  
(Art. 977 Abs. 3 ZGB,  
Art. 141 GBV)

der Inhalt von Rechten  
wird berührt

beim Papiergrundbuch  
sogleich wahrgenommen  
(bevor die Beteiligten oder  
Dritte Kenntnis erhalten)

Korrektur durch  
Grundbuchverwalter  
(Art. 143 Abs. 1 GBV)

beim Papiergrund-  
buch von Beteiligten  
oder Dritten zur  
Kenntnis genommen  
oder beim EDV-  
Grundbuch

Mitteilung des Grundbuch-  
verwalters; Anmerkung;  
Vorschlag zur Berichtigung  
(Art. 142 GBV)

Zustimmung

Korrektur (Art.  
142 Abs. 2 GBV)

keine Zustimmung

Antrag an Gericht (Art.  
142 Abs. 3 GBV)

Herbstsemester 2011

**Immobiliarsachenrecht**

**Löschung eines Eintrages gemäss Art. 976 ff. ZGB**

Art. 976 ZGB

*Das Grundbuchamt kann einen Eintrag von Amtes wegen löschen, wenn dieser:*

- 1. befristet ist und infolge Ablauf der Frist seine rechtliche Bedeutung verloren hat;*
- 2. ein unübertragbares oder unvererbliches Recht einer verstorbenen Person betrifft;*
- 3. das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann;*
- 4. ein untergegangenes Grundstück betrifft.*

## Art. 974a ZGB

*<sup>1</sup>Hat ein Eintrag höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung, insbesondere weil er nach den Belegen oder den Umständen das Grundstück nicht betrifft, so kann jede dadurch belastete Person die Löschung verlangen.*

*<sup>2</sup>Hält das Grundbuchamt das Begehren für begründet, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag löschen wird, wenn sie nicht innert 30 Tagen beim Grundbuchamt dagegen Einspruch erhebt.*

## Art. 976b ZGB

*<sup>1</sup>Erhebt die berechtigte Person Einspruch, so prüft das Grundbuchamt das Begehren um Löschung auf Antrag der belasteten Person erneut.*

*<sup>2</sup>Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass dem Begehren trotz Einspruchs zu entsprechen ist, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag im Hauptbuch löschen wird, wenn sie nicht innert drei Monaten beim Gericht auf Feststellung klagt, dass der Eintrag eine rechtliche Bedeutung hat.*