

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Vorsorgliche Eintragungen / Massnahmen im Grundbuch

- Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB)
 - Vormerkung: Der Umstand, der zur Verfügungsbeschränkung führt, erhält durch die Vormerkung Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht.

- Vorläufige Eintragung (Art. 961 ZGB)
 - Vormerkung: vorläufig eingetragenes Recht wird für den Fall der definitiven Eintragung vom Zeitpunkt der Vormerkung an wirksam

- Grundbuchsperrung (Kanzleisperrung; das Grundbuchblatt wird vorübergehend geschlossen; „blocage du registre foncier“, „blocco del registro fondiario“)
- Anmerkung: wirkt schon vor Anmerkung; verhindert grundbuchliche Verfügungen (Achtung: Vormerkung bei Enteignungsbann [Art. 43 EntG] ist systemwidrig)

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB)

1. amtliche Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche
 - vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess (obligatorischer Anspruch)
 - vorsorgliche Anordnungen im Konkursverfahren (Art. 170 SchKG)

2. Pfändung
 - obligatorische Vormerkung
 - Pfändung (Art. 101 SchKG)
 - Verwertungsbegehren bei Grundpfandverwertung (Art. 97 VZG)
 - Arrestvollzug (Art. 275 SchKG)

fakultative Vormerkung

- vor Verwertungsbegehren bei Grundpfandverwertung ohne bzw. mit beseitigtem Rechtsvorschlag (Art. 90 VZG)

3. Nacherbschaft (Art. 490 Abs. 2 ZGB)

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Vorläufige Eintragungen (Art. 961 ZGB)

1. Sicherung behaupteter dinglicher Ansprüche

- vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess (dinglicher Anspruch)
- vorsorgliche Eintragung eines unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechts (Art. 52 GBV; Art. 808, 810, 819 ZGB)
- vorsorgliche Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts, insbesondere eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 76 Abs. 3 GBV)

systematisch falsch; müsste eigentlich, da es um mittelbare gesetzliche Pfandrechte geht, eine Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB sein

Warum trotzdem vorläufige Eintragung?

- BGer ging früher von dinglichem Anspruch der Bauhandwerker aus
- Art. 839 Abs. 2 ZGB verlangt Eintragung innert 4-Monats-Frist

2. Ergänzung der Anmeldungsanzeige

- nicht bezüglich Rechtsgrundaussweis (Art. 966 Abs. 1 ZGB)
- bei mangelndem Ausweis über Verfügungsrecht (Art. 966 Abs. 2 ZGB)

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Grundbuchsperr

- in jedem Fall nur negativ (= keine Eintragungen), keine dingliche Wirkung
- nur bei gesetzlicher Grundlage (kantonal oder Bund) für eine Anmerkung (vgl. BGE 111 II 45 f.)
- nicht falls es um die Sicherung einer (privaten) Geldforderung geht (vgl. BGE 108 II 513) → nur Arrest möglich
- keine Rückwirkung (auf bereits erfolgte Anmeldungen), BGE 111 II 46 f.

Grundbuchsperrung des Bundesprivatrechts

Art. 178 ZGB

¹ Soweit es die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Familie oder die Erfüllung einer vermögensrechtlichen Verpflichtung aus der ehelichen Gemeinschaft erfordert, kann das Gericht auf Begehren eines Ehegatten die Verfügung über bestimmte Vermögenswerte von dessen Zustimmung abhängig machen.

² Das Gericht trifft die geeigneten sichernden Massnahmen.

³ Untersagt es einem Ehegatten, über ein Grundstück zu verfügen, lässt es dies von Amtes wegen im Grundbuch anmerken.

vgl. auch Art. 55 Abs. 1 GBV

neu: Grundbuchsperrungen der eidgenössischen Verfahrensrechte

- Art. 262 lit. c ZPO (vorsorgliche Massnahmen)
- Art. 266 Abs. 3 StPO (Beschlagnahme)

vgl. auch Art. 56 GBV