

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Wirkungen der Eintragungen im Grundbuch

Es geht um die Wirkung der Eintragungen im engeren Sinn (Art. 958 ZGB)

Negative Rechtskraft des Grundbuches

„ohne Eintrag kein dingliches Recht“

gilt so nur im Bereich des absoluten Eintragungsprinzips (buchlicher Erwerb)

Art. 971 Abs. 1 ZGB

Soweit für die Begründung eines dinglichen Rechts die Eintragung in das Grundbuch vorgesehen ist, besteht dieses Recht als dingliches nur, wenn es aus dem Grundbuche ersichtlich ist.

Im Bereich des relativen Eintragungsprinzips (ausserbuchlicher Erwerb) gilt, dass ohne Eintrag keine grundbuchliche Verfügung über ein Grundstück möglich ist.

Art. 656 Abs. 2 ZGB

Bei Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder gerichtlichem Urteil erlangt ... der Erwerber schon vor der Eintragung das Eigentum, kann aber im Grundbuch erst dann über das Grundstück verfügen, wenn die Eintragung erfolgt ist.

Positive Rechtskraft des Grundbuches

„Was im Grundbuch steht, besteht so“

Art. 973 Abs. 1 ZGB

*Wer sich **in gutem Glauben** auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, ist in diesem Erwerbe zu schützen.*

gilt nur, sofern das fälschlicherweise eingetragene Recht als dingliches Recht überhaupt im Grundbuch bestehen kann (vgl. BGE 130 III 308)

Andere Wirkungen des Grundbuchs

- negative Publizitätswirkung

Art. 970 Abs. 4 ZGB

Die Einwendung, dass jemand eine Grundbucheintragung nicht gekannt habe, ist ausgeschlossen.

- Richtigkeitsvermutung

Art. 9 Abs. 1 ZGB

Öffentliche Register ... erbringen für die durch sie bezeugten Tatsachen vollen Beweis, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhalts nachgewiesen ist.

Anwendungsfälle: Art. 937 Abs. 1 ZGB (Besitzrecht), Art. 862 Abs. 2 ZGB (Widerspruch zwischen Schuldbrief und Grundbuch)

Grundbuchanmeldung

Art. 963 ZGB

Die Eintragungen erfolgen auf Grund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstückes, auf das sich die Verfügung bezieht.

Keiner Erklärung des Eigentümers bedarf es, wenn der Erwerber sich auf eine Gesetzesvorschrift, auf ein rechtskräftiges Urteil oder eine dem Urteil gleichwertige Urkunde zu berufen vermag.

Die mit der öffentlichen Beurkundung beauftragten Beamten können durch die Kantone angewiesen werden, die von ihnen beurkundeten Geschäfte zur Eintragung anzumelden.

Zeitpunkt der Wirkungen und Rang der Rechte

Art. 972 Abs. 1 und 2 ZGB

*Die dinglichen Rechte entstehen und erhalten ihren **Rang** und ihr **Datum** durch die Eintragung im **Hauptbuch**.*

*Ihre Wirkung wird auf den **Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch** zurückbezogen, ...*

→ Die dinglichen Rechte erhalten ihren Rang nach dem Zeitpunkt der Eintragung (vgl. etwa für das Verhältnis Grundpfand / Dienstbarkeit Art. 812 Abs. 2 ZGB)

aber Sondernorm für den Rang der Grundpfänder untereinander

Art. 813 ZGB

Die pfandrechtliche Sicherung ist auf die Pfandstelle beschränkt, die bei der Eintragung angegeben wird.

Grundpfandrechte können in zweitem oder beliebigem Rang errichtet werden, sobald ein bestimmter Betrag als Vorgang bei der Eintragung vorbehalten wird.

Konflikte zwischen beschränkten dinglichen Rechten

- Grundpfänder: Der Rang untereinander bestimmt sich nach der Pfandstelle (unabhängig vom Zeitpunkt der Eintragung).
- Dienstbarkeiten, andere Rechte (inkl. Realobligationen): Der Rang untereinander bestimmt sich nach der Alterspriorität.
- Dienstbarkeiten und andere Rechte / Grundpfänder: Der Rang bestimmt sich nach der Alterspriorität.
Lösung des Konflikts bei nachrangiger Dienstbarkeit / nachrangigen Rechten gemäss Art. 812 Abs. 2 ZGB, Art. 142 SchKG (Doppelaufruf)

Art. 812 Abs. 2 ZGB

² Wird nach der Errichtung des Grundpfandrechtes eine Dienstbarkeit oder Grundlast auf das Grundstück gelegt, ohne dass der Pfandgläubiger zugestimmt hat, so geht das Grundpfandrecht der späteren Belastung vor, und diese wird gelöscht, sobald bei der Pfandverwertung ihr Bestand den vorgehenden Pfandgläubiger schädigt.

Art. 142 Abs. 1 und 3 SchKG

¹ Ist ein Grundstück ohne Zustimmung des vorgehenden Grundpfandgläubigers mit einer Dienstbarkeit, einer Grundlast oder einem vorgemerkten persönlichen Recht belastet und ergibt sich der Vorrang des Pfandrechts aus dem Lastenverzeichnis, so kann der Grundpfandgläubiger innert zehn Tagen nach Zustellung des Lastenverzeichnisses den Aufruf sowohl mit als auch ohne die Last verlangen.

³ Reicht das Angebot für das Grundstück mit der Last zur Befriedigung des Gläubigers nicht aus und erhält er ohne sie bessere Deckung, so kann er die Löschung der Last im Grundbuch verlangen. Bleibt nach seiner Befriedigung ein Überschuss, so ist dieser in erster Linie bis zur Höhe des Wertes der Last zur Entschädigung des Berechtigten zu verwenden.