



Kommentar zu: Urteil: [5A_761/2018](#) vom 12. August 2019
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Grundbuchsperrre versus Verfügungsbeschränkung

Autor / Autorin

Cécile Maaß



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler



Christina Schmid-Tschirren



Die Verhinderung der Veräusserung einer mit einem Wohnrecht belasteten Liegenschaft kann auf zwei Arten erfolgen: Entweder durch eine Verfügungsbeschränkung i.S.v. Art. 960 ZGB oder aber durch eine Grundbuchsperrre i.S.v. Art. 56 GBV. Letztere kennt zwei Voraussetzungen: Vorab erforderlich ist ein schutzwürdiges Interesse an der Einfrierung des Grundbuchs. Sodann die Geltendmachung einer Bedrohungslage für die eigene Rechtsposition. Der kantonalen Vorinstanz war hinsichtlich ihrer Ablehnung der Grundbuchsperrre kein Vorwurf der Verletzung von Art. 9 BV sowie Art. 29 BV zu machen.

Zusammenfassung des Urteils

Sachverhalt

[1] A. und C. unterzeichneten 2015 eine «Vereinbarung», nach der sich C. verpflichtet hat, als einziger Aktionär der B. SA, A. das Wohnrecht an der Liegenschaft der B. SA einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen. In Folge unterliess C. dies jedoch und warf A. am 9. November 2015 vor, gegen vertragliche Verhaltenspflichten verstossen zu haben. Die übernommene Verpflichtung zur Eintragung des Wohnrechts, so C., sei daher hinfällig.

[2] Mit Beschluss vom 3. Februar 2017 bestätigte der stellvertretende Grundbuchverwalter des Bezirks Bellinzona die bereits durch superprovisorische Massnahme vom 14. Januar 2016 angeordnete «Sperrung des Verfügungsrechts» über das Grundstück. Die dagegen von der B. SA eingereichte Beschwerde wurde mit Urteil vom 3. August 2018 gutgeheissen und das Grundbuchamt des Bezirks Bellinzona angewiesen, das «Verfügungsverbot» auf der Liegenschaft aufzuheben.

[3] Mit Eingabe vom 14. September 2018 legte A. gegen das kantonale Urteil beim Bundesgericht Beschwerde ein und verlangte eine «Verfügungsbeschränkung» aufgrund des ihr eingeräumten Wohnrechts sowie eventualiter die Rückweisung an die kantonale Vorinstanz zur Neuurteilung.

Erwägungen

[4] In einem ersten Schritt halten die Lausanner Richter fest, dass es sich beim angefochtenen kantonalen Entscheid um einen Entscheid mit vermögensrechtlichem Charakter und damit um eine Zivilsache handelt (Art. 74 Abs. 1, Art. 75 Abs. 1 und 2 sowie Art. 72 Abs. 1 [BGG](#)). Materiell betrachtet betrifft das angefochtene Urteil eine vorsorgliche Massnahme. Solche Entscheidungen gelten nur dann als endgültige Entscheidungen i.S.v. Art. 90 BGG, wenn sie in einem unabhängigen Verfahren getroffen werden. Ist dies nicht der Fall, so handelt es sich um einen Zwischenentscheid, welcher überdies nur bei Vorliegen eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils angefochten werden kann. Da vorliegend ein solcher Nachteil anzunehmen ist, kann es offenbleiben, ob das vorinstanzliche Urteil betreffend vorsorgliche Massnahmen ein End- oder Zwischenentscheid darstellt (E. 1.1).

[5] Rügen betreffend vorsorgliche Massnahmen können lediglich die Verletzung verfassungsmässiger Rechte zum Inhalt haben (Art. 98 BGG). Diesbezüglich gilt die Rügepflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG. Konkret bringt die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht die Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 [BV](#)) sowie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV; E. 1.2).

[6] Die kantonale Vorinstanz hielt fest, dass eine Beschränkung des Verfügungsrechts einerseits sowie die Sperrung des Grundbuchs andererseits als Möglichkeit der Beschränkung der Verfügungsmacht des Grundeigentümers bestehen. Die Grundbuchverordnung sieht in Art. 56 GBV die Grundbuchsperrung ausdrücklich vor und zwar insbesondere dann, wenn es sich um eine vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess handelt (Art. 56 lit. b [GBV](#)). Davon ausgenommen ist die Beschränkung des Verfügungsrechts gemäss Art. 960 [ZGB](#). Nach der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung hat die Beschwerdeführerin sich seit Beginn der Auseinandersetzung stets für «die sofortige Sperrung des Grundbuchs» ausgesprochen. Damit diese «Sperrung des Grundbuchs» überhaupt angeordnet werden kann, hätte die Beschwerdeführerin erstens ein schutzwürdiges Interesse und zweitens eine wahrscheinliche Bedrohung geltend machen müssen. Gemäss der für das Bundesgericht massgebenden vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung konnte die erste der beiden Voraussetzungen als erfüllt betrachtet werden. Betreffend die Bedrohung hat die Beschwerdeführerin vor der kantonalen Vorinstanz jedoch keine konkreten Informationen vorlegen können, welche die Absicht der B. SA. belegt hätten, die Liegenschaft entgegen der mit der Klägerin getroffenen Vereinbarung zu veräussern. Daher hätte, nach Ansicht des Kantonsgerichts, der Grundbuchbeamte den Antrag der Beschwerdeführerin ablehnen müssen (E. 2.1).

[7] Vor Bundesgericht macht die Beschwerdeführerin schliesslich geltend, dass die kantonale Vorinstanz die von der Beklagten B. SA. vorgelegten Unterlagen der Bank D. SA. betreffend die Kündigung der auf der Liegenschaft lastenden Hypothekendarlehen nicht berücksichtigt habe. Die fehlende Anerkennung einer unmittelbaren Bedrohungslage für die Beschwerdeführerin verstosse daher gegen das Willkürverbot nach Art. 9 BV sowie das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV. Diesbezüglich anerkennen die Lausanner Richter, dass die B. SA. der Vorinstanz am 6. Juni 2018 eine Kopie dieses Schreibens übermittelt hat, wonach die Aufhebung des Kreditvertrages erfolgt war. Die Beschwerdeführerin A. jedoch versäumte es, ein Beleg für den von ihr geäusserten Widerspruch gegen die Unterlagen der B. SA. einzureichen. Die geltend gemachte Verletzung von Art. 9 und Art. 29 Abs. 2 BV geht damit ins Leere und wurde vom Bundesgericht abgewiesen (E. 2.2).

Kommentar

[8] Der vorliegende Entscheid behandelt die Frage der Zulässigkeit von vorsorglichen Massnahmen. Art. 98 BGG erklärt – zum Unglück der Beschwerdeführerin A. – lediglich die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte für statthaft. Infolgedessen kommt denn auch das strenge Rügeprinzip zur Anwendung (s. Art. 106 Abs. 2 BGG; RENÉ WIEDERKEHR, Öffentliches Verfahrensrecht, Bern 2016, Rz. 512 und 527; REGINA KIENER/BERNHARD RÜTSCHÉ/MATHIAS KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 101 f. und Rz. 1613). Dieses verlangt von der beschwerdeführenden Partei eine klare und detaillierte Darlegung, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid mit den verfassungsmässigen Rechten nicht vereinbar ist. Das in diesem Kontext in der Regel ebenfalls angerufene Willkürverbot erfordert, dass der Entscheid nicht an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (vgl. JOHANNA DORMANN, Basler Kommentar zum BGG, 3. Aufl., N 15, 16, 19 und 20 zu Art. 106 BGG; REGINA KIENER/BERNHARD RÜTSCHÉ/MATHIAS KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 1613; [BGE 133 II 396](#) E. 3.3. S. 400; [BGE 136 II 489](#) E. 2.8 S. 494).

[9] Ebendiese Rüge versäumte die Beschwerdeführerin vorzubringen. Statt einer Verfügungsbeschränkung ersuchte sie um Anordnung einer Grundbuchsperrung. Letztere erfordert die Geltendmachung einer besonderen Bedrohungslage sowie eines schutzwürdigen Interesses. Der von der Beschwerdegegnerin B. SA im vorinstanzlichen Verfahren ins Recht gelegte Beleg bezüglich der Kündigung des Hypothekendarlehens half der Beschwerdeführerin insofern jedoch nicht weiter, als dass diese nicht darlegen konnte, gegen diese Kündigung des Hypothekendarlehens Widerspruch erhoben zu haben. Damit war die besondere Gefahrenlage für die Beschwerdeführerin zu verneinen bzw. als nicht willkürlich einzustufen.

[10] Der Entscheid ist zu begrüssen. Die Grundbuchsperrung nach Art. 56 GBV bildet ein einschränkendes Instrumentarium zur Verhinderung jeglicher Grundbuch- und Grundstücksaktivitäten. Ferner bedarf es im Rahmen der Geltendmachung verfassungsmässiger Rechte insbesondere bei der nahezu standardmässigen Anrufung des Willkürverbotes (Art. 9 BV) eine strenge Handhabung. Die beschwerdeführende Partei hat detailliert aufzuzeigen, inwiefern ein vorinstanzlicher Entscheid unhaltbar ist (siehe oben). Mit einem einfachen Verweis auf das entsprechende Kündigungsschreiben der B. SA vermochte die Beschwerdeführerin nicht zu reüssieren. Eine gegenteilige Haltung des Bundesgerichts mit der Gutheissung der vorliegenden Beschwerde hätte das bundesgerichtliche Portefeuille an willkürlicher Rechtsprechung zum Willkürverbot abermals erweitert.

CÉCILE MAAG, MLaw, Universität Luzern.

Zitiervorschlag: Cécile Maag, Grundbuchsperrung versus Verfügungsbeschränkung, in: dRSK, publiziert am 31. März 2020

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw.ch