

Rechtstipp

Rechtsanwalt Thomas Leuner

Rechtstipp Liegenschaft/Sachenrecht Nr. 3

Grundbuchrecht

Stichworte: Grundstückskaufverträge, Dienstbarkeiten, Grundbuchberichtigung, gutgläubiger Erwerb von Eigentumsrechten, Tagebuch, Grundbuchplan, Grundbuchberichtigungsklage

Eine grosse Rolle spielt das Grundbuchrecht beim Liegenschafts Kauf, und zwar bei der Festlegung, welches Grundstück übertragen werden soll. Ausserdem ist es relevant für die Klagemöglichkeit des Grundstückseigentümers oder Betroffenen, wenn die Eintragung im Grundbuch mit der tatsächlichen Rechtslage nicht übereinstimmt.

Zentraler Tatbestand des Grundbuchrechts ist der gutgläubige Erwerb der im Grundbuch eingetragenen Rechte. Erworben oder übertragen werden nur die Rechte in ihrem jeweiligen Umfang, die durch das Grundbuchamt eingetragen wurden. Jedoch bezieht sich die Richtigkeit des Grundbuches, also die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs, nur auf gewisse Grundbucheintragungen. Insofern ist es wichtig, sich die Funktionsweise des Grundbuches als öffentliches Register klarzumachen, um zu wissen, welche Inhalte die eingetragenen Rechte haben und welche Rechte übertragen werden.

Das durch die Grundbucheintragung geführte Tagebuch zeigt, wann und von wem welche Anträge auf Eintragung beim Grundbuchamt gestellt worden sind.

Das Hauptbuch enthält die Grundstücksbeschreibungen – also die konkreten Angaben über das Grundstück – sowie die Grundstücksbelastungen. Dabei sind die Grundbucheinträge chronologisch angelegt.

Der gute Glaube, also auf welche Angaben man sich verlassen kann, beschränkt sich auf die eingetragenen Grundstückseigentümer sowie auf die Eintragungen von Belastungen, Art. 971–974 ZGB. Es wird häufig übersehen, dass die Grundstücksbeschreibungen, also zum Beispiel die Quadratmeter-Angaben, nicht darunterfallen.

Inhaltlich ausschlaggebend ist der Wortlaut der Eintragung und gegebenenfalls der Inhalt der ergänzenden Dienstbarkeitsprotokolle. Ist der Wortlaut der Eintragung rechtlich

eindeutig, besteht kein Grund, weiter in den Hauptbelegen A zu recherchieren, ob der Grundbucheintrag in dieser eindeutigen Formulierung auch richtig ist.

In den Hauptbelegen A befinden sich die Rechtsgrundnachweise, also die Verträge und Anträge, auf deren Grundlage die Grundbucheintragungen vorgenommen wurden. Diese Unterlagen haben nur für den guten Glauben Relevanz, wenn der Grundbucheintrag von seinem Wortlaut her nicht eindeutig ist.

Der sogenannte Plan für das Grundbuch enthält die Daten der amtlichen Vermessung, also die Angaben zur Fläche und Lage des Grundstücks. Der Grundbuchplan ist ein grafischer Auszug aus den elektronisch gespeicherten und vermessenen Grunddaten. Die im Grundbuchplan eingezeichneten Grenzlinien legen das Grundstück in seinem flächenmässigen Umfang fest und unterliegen dem guten Glauben.

Dabei gehen die Grenzlinien des Plans denen der Grenzzeichen auf der Liegenschaft vor.

Das ergibt sich aus Art. 668 Abs. 2 ZGB. Die Grenzen der Liegenschaft bei einer Besichtigung vor Ort müssen nicht mit den tatsächlichen Grenzverläufen übereinstimmen. Gekauft wird also das Grundstück in den Grenzen des Liegenschaftsplans, entsprechendes gilt auch für Dienstbarkeiten und deren Vereinbarung. Ausnahmen gibt es nur in den

Kantonen, in denen grossflächige dauernde Bodenverschiebungen, sogenannte Rutschflächen, ausgewiesen sind.

Grundbuchberichtigungsansprüche und deren Klagen sind Folgeverfahren. Die ursprünglichen Eintragungen im Grundbuch entsprechen nicht mehr der materiellrechtlichen Lage. Daher hat der betroffene Grundstückseigentümer oder Berechtigte einen Anspruch darauf, dass das Grundbuch an die korrekte Rechtslage angeglichen bzw. berichtigt wird, Art. 975 ZGB. Es handelt sich hier um eine zivilrechtliche Klage, die sich gegen die durch die Grundbucheintragung unberechtigt bevorteilte Person richtet. Das Ergebnis ist ein Gerichtsurteil, das direkt durch das Grundbuchamt umgesetzt werden muss. Auch vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Rechte können beim Zivilgericht beantragt werden.

Konkrete Fälle sind Grundstückskaufverträge, die nachträglich nach Eintragung im Grundbuch unwirksam oder nichtig geworden sind. Entsprechendes gilt für Erbfolgen, die zu einer ungerechtfertigten Eintragung geführt haben, sowie für Dienstbarkeiten und Vormerkungen, wenn sie ohne Rechtsgrund oder mit falschem Inhalt eingetragen wurden.

Diese Ansprüche verjähren nicht, jedoch erlöschen sie, wenn aufgrund des guten Glaubens die Liegenschaft oder Grundstücksrechte an Dritte veräussert oder auf sie übergegangen sind.

Hat das Grundbuchamt, Grundbuchverwalter, einen Fehler bei der Eintragung gemacht, so sind diese administrativen Unrichtigkeiten nach Art. 977 ZGB und Art. 140 GBV zu berichtigen. Dieses Verfahren kann nach Art. 142 Abs. 3 GBV bei fehlender Mitwirkung eines der Betroffenen zu einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren übergehen. Gegen den Gerichtsentscheid ist dann das Rechtsmittel der Beschwerde beim Bundesgericht möglich.

Daneben gibt es noch die Beschwerde gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung, Art. 956a ZGB. Dieser Rechtsbehelf ist vergleichbar mit einer Aufsichtsbeschwerde, wenn zum Beispiel das Grundbuchamt einen Eintragungsantrag abweist oder nicht bearbeitet. Inhalt dieser Beschwerde kann nicht das Vorbringen sein, die Eintragungen im Hauptbuch seien rechtlich und inhaltlich falsch, denn dafür ist die Grundbuchberichtigungsklage vorgesehen.

Dieser Rechtstipp sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. kanzlei@raleuner.ch