

*Grundbuch – In der Schweiz gibt es rund 4 Mio. Grundstücke. Diese sind im Grundbuch registriert, zusammen mit den daran bestehenden Rechten. Nicht alle Grundbucheinträge sind allerdings rechtswirksam.*

# Die Grundbucheinträge und ihre Rechtswirkungen

Das Zivilgesetzbuch (ZGB), das am 1. Januar 1912 in Kraft getreten ist, schreibt vor, dass über die Rechte an Grundstücken ein Grundbuch geführt wird. Das Grund-

dasjenige der Schweiz (zusammen mit denjenigen in Österreich, Deutschland und im Fürstentum Liechtenstein) dem Grundeigentümer bzw. Inhaber eines dinglichen Rechts (z. B. einer finanzierenden Bank) die grösste Sicherheit.

## EDV-Grundbuch

Das Grundbuch kann in gebundener Form, auf losen Blättern (in einer Kartei) oder mittels elektronischer Datenverarbeitung (EDV) geführt werden. Beim EDV-Grundbuch wird das Grundbuch digital geführt. Es ist also auf Datenträgern gespeichert, und es gibt kein Papiergrundbuch mehr. Das Grundbuch kann auf einem Bildschirm abgerufen oder bei Bedarf (z. B. für Grundbuchauszüge) ausgedruckt werden. Die Vorschriften über die Grundbuchführung sind schweizweit vereinheitlicht. Hingegen ist die Organisation und Aufsicht den Kantonen vorbehalten. Die meisten Kantone haben das EDV-Grundbuch – zum Teil schon vor über zehn Jahren – erfolgreich eingeführt.

## Eintragsregister

Das Grundbuch ist prinzipiell ein Eintragsregister und nicht ein Verweigerungsregister. Wenn allerdings das beim Grundbuchamt angemeldete Geschäft nicht eintragungsfähig ist, d. h. den gesetzlichen Anforderungen widerspricht, weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung mit einer Verfügung ab. In letzter Instanz entscheidet dann das Bundesgericht in Lausanne über die Eintragung.

## Gewohnheitsrecht

Vielfach wird die Meinung vertreten, dass ein Recht, das während längerer Zeit unangefochten ausgeübt worden ist (z. B. ein Wegrecht), auch ohne Grundbucheintrag gültig sei. Dies ist jedoch nicht der Fall. In unserem Beispiel mit dem Wegrecht muss ein rechtsgültiger Dienstbarkeitsvertrag vor einer Urkundsperson abgeschlossen werden und anschliessend ein Eintrag im Grundbuch stattfinden. Nur so ist der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks an das Wegrecht gebunden.

## Einsichtnahme in das Grundbuch

Dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer kann ohne Interessensnachweis ein vollständiger Grundbuchauszug mit allen Grundpfandrechten seines eigenen Grundstücks ausgestellt werden. Zudem ist jedermann berechtigt, die Eigentums-, Dienstbarkeits- und Grundlastverhältnisse eines bestimmten, nicht in seinem Eigentum stehenden Grund-



**ROLAND PFÄFFLI**  
Prof. Dr. iur., Notar, Thun  
Konsulent bei  
Von Graffenried Recht, Bern



**MASCHA SANTSCHI KALLAY**  
MLaw, Rechtsanwältin und  
Doktorandin, Meggen LU

buch ist ein Verzeichnis der Grundstücke und der daran bestehenden Rechte. Es hält die privatrechtliche Rechtslage für jedes Grundstück fest und gibt zuverlässig Auskunft über Eigentümerschaft und beschränkte dingliche Rechte wie Dienstbarkeiten (z. B. Wegrechte) oder Grundpfandrechte (z. B. Schuldbriefe). Hingegen können auf eine bestimmte Person bezogene Rechte nur dann im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn dies im Gesetz vorgesehen ist. Dies betrifft beispielsweise Vorkaufrechte, Rückkaufrechte, Kaufrechte sowie Miet- und Pachtverhältnisse.

## Öffentliches Recht

Öffentlich-rechtliche Vorgaben (z. B. wie hoch ein Haus gemäss der örtlichen Bauordnung gebaut werden darf) können im Grundbuch grundsätzlich nicht zum Ausdruck gebracht werden. Für bestimmte Fälle besteht die Möglichkeit einer im kantonalen Recht begründeten Anmerkung im Grundbuch, beispielsweise wenn für ein Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung erteilt worden ist. Bis Ende 2019 soll jedoch in der ganzen Schweiz ein separater Kataster für alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen eingeführt werden. Künftig muss man somit neben dem Grundbuch nur noch diesen Kataster konsultieren, um die rechtliche Situation eines Grundstücks zu beurteilen.

## Rechtssicherheit

In der Schweiz gibt es rund vier Millionen Grundstücke. Das Grundbuch schafft Klarheit und Sicherheit im Rechtsverkehr mit diesen Grundstücken. Es stellt somit einen unschätzbaren Wert für das Rechts- und Wirtschaftsleben dar. Von allen Grundbuchsystemen der Welt bietet

## NATÜRLICHE PUBLIZITÄT

Das Bundesgericht hat den Grundsatz, wonach eine Dienstbarkeit ausschliesslich im Sinne des Grundbucheintrags bzw. des ursprünglichen Begründungsvertrags ausgeübt werden kann, unlängst relativiert. In Einzelfällen hat es den Inhalt einer Dienstbarkeit eingeschränkt – und zwar im Sinne der natürlichen Publizität, d. h. was effektiv an Ort und Stelle ersichtlich war. Dies war beispielsweise der Fall bei einem Wegrecht in der Stadt Bern, das heute durch ein Gebäude führen würde, so dass gewisse Teile dieses Gebäudes abgerissen werden müssten. Das Wegrecht wurde faktisch verlegt, was man vor Ort klar sah, auch wenn das Grundbuch eben nicht im Sinne einer Änderung der Dienstbarkeit nachgeführt worden war. Die natürliche Publizität besteht darin, dass das Wegrecht im physischen Zustand des Grundstücks nach aussen sichtbar in Erscheinung tritt. Der Erwerber des Grundstücks hätte die Verlegung des Wegrechts im vorliegenden Fall wahrnehmen müssen (Urteil des Bundesgerichts: BGE 137 III 153). Die natürliche Publizität darf aber nicht dazu führen, dass jede sichtbare Änderung an Dienstbarkeitsvorrichtungen automatisch hinzunehmen ist, ohne dass zuvor eine entsprechende Anpassung des Dienstbarkeitsvertrags im Grundbuch erfolgen musste.



Das Grundbuch gibt es auf Papier oder in elektronischer Form. BILD ROLAND PFÄFFLI

stücks zu erfragen. Für eine weitergehende Einsichtnahme ins Grundbuch muss man allerdings ein rechtlich schutzwürdiges Interesse glaubhaft machen.

## Rechtskraft des Grundbuchs

Für Eintragungen im Grundbuch in den Rubriken Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte besteht die Vermutung, dass sie richtig sind. Wer sich folglich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere beschränkte dingliche Rechte erworben hat, ist in diesem Erwerb zu schützen. Dieser Grundsatz beinhaltet die positive Rechtskraft des Grundbuchs. Sie zeigt sich darin, dass alle Grundbucheintragungen, die dinglichen Charakter haben, grundsätzlich zu Recht bestehen.

Es gibt aber auch die negative Rechtskraft des Grundbuchs: Soweit für die Begründung eines dinglichen Rechts die Eintragung in das Grundbuch vorgesehen ist, besteht dieses Recht als dingliches nur, wenn es aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Kurz: Was eingetragen ist, besteht; was nicht eingetragen ist, besteht nicht.

Weiter gibt es aber auch gewisse Grundbucheinträge, die nur beschreibenden (deklaratorischen) Charakter und somit keine Rechtswirkungen haben (siehe Kasten links).

## Verantwortung

Auch im Zeitalter der EDV-Grundbuchführung ist der Grundbuchverwalter nach wie vor der Hüter des

Grundbuchs. Er ist verantwortlich für die Richtigkeit der Grundbucheinträge und wacht darüber, dass keinem im Grundbuch eingetragenen Berechtigten die Rechte unbefugterweise entzogen werden. Die Zeiten sind jedoch vorbei, in denen das Grundbuch noch mit dem Federkiel bearbeitet wurde. Man erwartet heute von einem Grundbuchverwalter, dass er kompetent, zuverlässig und speditiv das EDV-Grundbuch führt – und zwar mit einer praxisorientierten, «flexiblen Sturheit».

## KEINE VERJÄHRUNG

Die im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechte (Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte) unterliegen keiner Verjährung. Sie dauern so lange, bis der Berechtigte auf das Recht verzichtet. Auch die Nichtausübung eines Rechts während längerer Zeit führt nicht zum Untergang desselben.

So hat das Bundesgericht beispielsweise entschieden, dass ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, das während gut 45 Jahren nicht ausgeübt worden war, nicht untergegangen ist und somit noch immer ausgeübt werden kann (Urteil des Bundesgerichts: BGE 123 III 461). Auch ein als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragenes Wegrecht, das man über 70 Jahre nicht ausgeübt hat, kann heute noch immer ausgeübt werden (Urteil des Bundesgerichts: Nr. 5A\_478/2007).

## Keine Rechtswirkungen

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs als Ausfluss des Publizitätsprinzips bezieht sich auf das Eigentum, die Dienstbarkeiten, die Grundlasten und die Grundpfandrechte. Keine Rechtswirkungen enthalten hingegen die beschreibenden Daten. Dazu gehören die Angaben zur Grundstückbeschreibung, d. h. zu den Gebäuden und zur Kulturart (Wald, Wiese, Acker). Ob ein Gebäude auf einem Grundstück tatsächlich vorhanden ist, beurteilt sich nicht nach dem Grundbucheintrag, sondern nach den natürlichen Gegebenheiten vor Ort. Dasselbe gilt auch für die Angaben bei der Begründung von Stockwerkeigentum. Wenn die Vertragsparteien beispielsweise eine Stockwerkeinheit mit «Wohnung Nr. 4 im Untergeschoss» bezeichnen, will dies nicht heissen, dass in dieser Einheit das Wohnen tatsächlich auch zulässig ist. Die Nutzung einer Stockwerkeinheit richtet sich nach dem öffentlichen Recht und der Baubewilligung für das Gebäude. Das Grundbuchamt hat hier, da es sich um öffentliches Recht handelt, keine Prüfungspflicht. Selbst wenn im Reglement der Stockwerkeigentümer steht, dass bestimmte Einheiten zum Wohnen bestimmt sind, besteht noch keine Gewähr, dass dies nach öffentlichem Recht tatsächlich auch möglich ist.