



Kommentar zu: Urteil: [5A_237/2018](#) vom 3. Juli 2018
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

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

Grundbucheintragung

Autor / Autorin

Philine Getzmann



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler



Christina Schmid-Tschirren



Der Grundbuchverwalter ist nicht für die Überprüfung der materiellen Richtigkeit eines Grundbucheintrags zuständig. Seine Kognition beschränkt sich auf die Überprüfung der formellen Erfordernisse. Der Beschwerdeführer erhebt die Grundbuchbeschwerde nach Art. 956a ZGB gegen einen bereits materiell gültigen Eintrag eines Grundstücks im Grundbuch, obwohl er für die Überprüfung der inhaltlichen Korrektheit die Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB hätte erheben müssen.

Sachverhalt

[1] Im Urteil [5A_237/2018](#) vom 3. Juli 2018 hatte das Bundesgericht den folgenden Sachverhalt zu beurteilen: Erblasser B. hinterliess als gesetzliche Erben seine Ehefrau C. aus vierter Ehe sowie seine Kinder, A., D., G. und H. aus erster Ehe. Die Ehegatten B. und C. waren Gesamteigentümer eines Grundstücks. Im Nachtrag zum Kaufvertrag vereinbarten die Ehegatten mittels sog. Ehegattengesellschaftsklausel als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft nach Art. 530 ff. des Obligationenrechts ([OR](#)), dass beim Tod eines Gesellschafters dessen Mitgliedschaft erlösche und sein Eigentum am Gesellschaftsvermögen dem überlebenden Gesellschafter aussergrundbuchlich anwachse. In die güterrechtliche Auseinandersetzung bzw. den Nachlass des Verstorbenen falle lediglich ein schuldrechtlicher Abfindungsanspruch, jedoch keine dinglichen Ansprüche am Gesellschaftsvermögen resp. der Liegenschaft. Nach dem Tod von B. im April 2015 trug das Grundbuchamt die Ehefrau C. als Alleineigentümerin in das Grundbuch ein. In der Folge veräusserte C. das Grundstück im Dezember 2016 zu je hälftigem Miteigentum ihren Nachkommen J. und K. Daraufhin ersuchte A. (Beschwerdeführer) das Grundbuchamt, die Erben des B. als Gesamteigentümer der Liegenschaft in das Grundbuch einzutragen. Das Gesuch wurde abgewiesen und auch die dagegen eingereichte Beschwerde blieb erfolglos.

Erwägungen

[2] Vor Bundesgericht strittig war u.a. die Abweisung einer Grundbuchanmeldung, welche die Eintragung der Erben von B. als Gesamteigentümer der Liegenschaft verlangte (E. 1). Gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung kann bei der vom Kanton bezeichnete Behörde Beschwerde geführt werden (Art. 956a Abs. 1 des Zivilgesetzbuches ([ZGB](#))). Diese Beschwerdemöglichkeit steht insbesondere gegen die Abweisung einer Grundbuchanmeldung offen. Gegen die reine Abweisung des Gesuchs um Eintragung wäre die Grundbuchbeschwerde nach Art. 956a Abs. 1 ZGB daher das zutreffende Rechtsmittel gewesen (E. 2.2). Eine grundbuchliche Verfügung wie die Eintragung dürfe nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden (Art. 965 Abs. 1 ZGB). Bei einem Erbgang wird der Rechtsgrundaussweis für den Eigentumserwerb durch die Bescheinigung erbracht, dass die erwerbenden Personen als einzige gesetzliche und eingesetzte Erben und Erbinnen anerkannt sind (Art. 65 Abs. 1 Bst. a der Grundbuchverordnung ([GBV](#))). Werden die Ausweise für eine grundbuchliche Verfügung nicht beigebracht, so ist die Anmeldung abzuweisen (Art. 966 Abs. 1 ZGB; E. 2.2). Der Beschwerdeführer berief sich für die Eintragung auf seine Stellung als Erbe von B., was er mittels Erbenbescheinigung nachwies. Unbestritten seien jedoch J. und K. als Eigentümer der streitbetroffenen Liegenschaft bereits im Grundbuch eingetragen. Der Beschwerdeführer vermochte mit der beigebrachten Erbenbescheinigung daher die nötigen Ausweise nicht beizubringen (E. 2.2).

[3] Zwar bringe der Beschwerdeführer vor, die Eintragung von J. und K. als Eigentümer der Liegenschaft sei materiell unrichtig. Der Grundbuchverwalter könne sich bei einer Eintragung grundsätzlich auf die Überprüfung der formellen Erfordernisse beschränken und müsse sich nicht um den materiellen Bestand der Rechtsverhältnisse kümmern (E. 2.3). Eine Abweisung der Anmeldung erfolge daher nur, wenn sie sich auf einen offensichtlich nichtigen Rechtstitel stütze oder sich das angemeldete Recht seiner Natur nach nicht zur Aufnahme ins Grundbuch eigne ([BGE 141 III 13](#) E. 4.1; [BGE 124 III 341](#) E. 2b m.w.H.). Dass die Eintragungen von C. und später diejenige von J. und K. formell unrichtig erfolgt sei, mache der Beschwerdeführer aber gar nicht geltend (E. 2.3).

[4] Für die inhaltliche Berichtigung des Grundbucheintrags, wie der Beschwerdeführer sie letztlich erreichen wollte, stehe nicht die Beschwerde nach Art. 956a ZGB, sondern die Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 Abs. 1 ZGB zur Verfügung. Der Beschwerdeführer hatte es jedoch unterlassen eine Grundbuchberichtigungsklage zu erheben und hatte auch nicht geltend gemacht, seine Eingabe sei als solche entgegenzunehmen. Damit erübrigte sich das Eingehen auf das materiell-rechtliche Vorbringen des Beschwerdeführers. Die Beschwerde war entsprechend abzuweisen (E. 2.3 a.E.).

Kommentar

[5] Das Urteil des Bundesgerichts setzt in konsequenter Weise die bisherige Rechtsprechung um, wonach der Grundbuchverwalter lediglich zur Überprüfung der formellen Erfordernisse zuständig ist. Nur ein offensichtlich nichtiger Rechtstitel hätte den Grundbuchverwalter zur Abweisung des Begehrens geführt (E. 2.3).

[6] Indem das Grundstück aufgrund eines gültigen Kaufvertrages auf C. übertragen wurde und kein offensichtlich nichtiger Rechtstitel vorlag, war bereits die erste Übertragung rechtmässig erfolgt. Demnach konnte das Grundstück in der Folge auch rechtmässig auf die Kinder von C. übertragen werden, ohne dass materiell ein offensichtlicher Fehler vorlag, der vom Grundbuchverwalter hätte erkannt bzw. überprüft werden müssen (vgl. E. 2.3).

[7] Bereits aus Art. 956a Abs. 3 ZGB folgt, dass «gegen eine im Grundbuch vollzogene Eintragung, Änderung oder Löschung eines dinglichen Rechts oder einer Vormerkung keine Beschwerde geführt werden kann». Die Grundbuchbeschwerde nach Art. 956a ZGB stellt damit offensichtlich das falsche Rechtsmittel für den Zweck der materiellen Berichtigung der Eintragung dar. Eine Grundbuchbeschwerde nach Art. 956a ZGB ist ausgeschlossen, soweit vor einer gerichtlichen Instanz geklagt werden kann (JÜRGEN SCHMID, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB und Art. 1–61 SchlT ZGB, 5. Aufl., Basel 2015 [zit. SCHMID, BSK II], N 6 zu Art. 956a ZGB). Es hätte insofern eine Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB erhoben werden müssen.

[8] Muss die Rechtslage hinsichtlich eines dinglichen Rechts geklärt werden, ist die Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB zweckmässig. Mittels dieser Klage kann die Existenz eines Rechts bestätigt werden. Nicht möglich ist hingegen, damit ein dingliches Recht zum Entstehen oder zum Untergang zu bringen (SCHMID, BSK II, N 6 zu Art. 975 ZGB).

[9] Einträge und Vormerkungen im Grundbuch, die ungenau und von Anfang an unrichtig sind, müssen nach Art. 975 oder 977 ZGB berichtigt werden. «Ungerechtfertigte» Einträge sind solche, bei denen die materiellen Voraussetzungen für den Eintrag nicht vorlagen. Sie beruhen auf einem ungültigen Erwerbstitel und/oder auf einem ungültigen Eintragungsgesuch. Gegen solche ungerechtfertigten Einträge ist die Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB zu erheben ([BGE 117 II 43](#) E. 4a; in: Pra 81 (1992) Nr. 203, 4b.). Wird eine Eintragung im Grundbuch aus Versehen vorgenommen, so ist Klage nach Art. 977 ZGB zu erheben. Ein Versehen liegt bei einer einfachen unabsichtlichen Ungenauigkeit vor. Dies kann bspw. der Fall sein, wenn alle materiellen Voraussetzungen gegeben sind, aufgrund eines Versehens des Grundbuchführers, die rechtliche Situation jedoch nicht den Belegen entspricht ([BGE 117 II 43](#), E. 4a; in: Pra 81 (1992) Nr. 203, Erw. 4.b).

[10] Im vorliegenden Fall brachte der Beschwerdeführer vor, die Eintragung sei materiell unrichtig. Bereits aus dieser Argumentation ergibt sich der Ausschluss von Art. 956a ZGB. Damit hätte die Grundbuchberichtigung nach Art. 975 ZGB erhoben werden müssen (E. 2.3).

[11] Beim vorliegenden Bundesgerichtsentscheid handelt es sich um ein anschauliches Anwendungsbeispiel der Abgrenzung der Klagen nach Art. 956a und Art. 975 ZGB. Die stringente Weiterführung der Rechtsprechung zu diesem Bereich ist durchaus zu begrüßen.

MLaw PHILINE GETZMANN, Rechtsanwältin, Sigerist Zumbühl.

Zitiervorschlag: Philine Getzmann, Grundbucheintragung, in: dRSK, publiziert am 25. Oktober 2018

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch

www.weblaw.ch