

Grundbuch: Rechtssicherheit für Grundeigentümer

Das Grundbuch gewährleistet einen geordneten Rechtsverkehr im Immobiliarsachenrecht. Damit stellt es einen unschätzbaren Wert für das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben dar. Die Grundbuchführung in der Schweiz gehört weltweit zu den besten.



*Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli
Notar, Thun
Konsulent Von Graffenried Recht
Bern*



*und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay
Rechtsanwältin, Meggen
Konsulentin Epartners
Rechtsanwälte AG, Zürich*

Das Zivilgesetzbuch (ZGB) schreibt vor, dass über die Rechte an Grundstücken ein Grundbuch geführt wird. Wer beispielsweise ein Grundstück erwerben will, kann sich vorgängig auf dem Grundbuchamt vergewissern, ob und welche Berechtigungen und rechtlichen Einschränkungen an diesem Grundstück bestehen.

Privatrecht und öffentliches Recht

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte sind im Privatrecht begründet. Das

Grundbuch gibt somit zuverlässig Auskunft über die Eigentümerschaft und die beschränkten dinglichen Rechte wie Dienstbarkeiten (zum Beispiel Wegrechte) oder Grundpfandrechte (zum Beispiel Schuldbriefe). Hingegen können persönliche Rechte – anders als dingliche Rechte – nur dann im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn das Gesetz dies erlaubt. Möglich ist dies etwa bei Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten oder für Miet- und Pachtverhältnisse.

Während privatrechtliche Verhältnisse also prinzipiell im Grundbuch eingetragen werden können, gilt dies umgekehrt aber nicht für solche des öffentlichen Rechts. Eine öffentlichrechtliche Bauhöhenbeschränkung ergibt sich beispielsweise aus der Bauordnung und dem Zonenplan der betroffenen Gemeinde.

Somit ist beispielsweise bei einem Bauprojekt sowohl das Privatrecht (Grundbuch) wie auch das öffentliche Recht zu konsultieren.

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 verlässt und daraufhin Eigentum oder andere beschränkte dingliche Rechte erwirbt, ist in diesem Erwerb geschützt. Man spricht hier von der positiven Rechtskraft des Grundbuchs. Das bedeutet, dass Grundbucheintragungen, die dinglichen Charakter haben, grundsätzlich zu Recht bestehen. Zudem gilt die unwiderlegbare Vermutung, dass die Eintragungen im Grundbuch jeder Person bekannt sind.

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 dann, wenn es aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Zusammengefasst lässt sich sagen: Was eingetragen ist, besteht; was nicht eingetragen ist, besteht nicht.

Zu ergänzen bleibt, dass es überdies gewisse Grundbucheinträge mit rein deklaratorischem Charakter und somit ohne Rechtswirkungen gibt. Dazu gehören etwa Angaben zur Beschreibung der Gebäude oder der Kulturart (Wald, Wiese, Acker).

Massgebender Grundbucheintrag

Einen Grundbucheintrag oder dessen Änderung muss man beim Grundbuchamt beantragen. Dabei sind die Formvorschriften zu beachten. Beim Grundstückkauf ist beispielsweise eine öffentliche Beurkundung durch einen kantonalen Notar notwendig.

Durch die Beurkundung des Vertrags wird man allerdings noch nicht Eigentümer eines Grundstücks. Der Eigentumsübergang erfolgt erst mit dem Grundbucheintrag.

Oft wird übrigens die Meinung vertreten, dass ein Recht, das während längerer Zeit unangefochten ausgeübt worden ist – zum Beispiel ein Wegrecht – auch ohne Grundbucheintrag gültig sei. Dies ist falsch, denn im Streitfall ist der – hier fehlende – Grundbucheintrag massgebend. Umgekehrt geht eine Dienstbarkeit aber auch nicht von sel-

Das Grundbuch ist verantwortlich für die Richtigkeit der Einträge und wacht darüber, dass keinem im Grundbuch eingetragenen Berechtigten seine Rechte unbefugterweise entzogen werden. Dies zu wissen, darf jede Grundeigentümerin und jeden Grundeigentümer beruhigen.

ber unter, nur weil sie zwar eingetragen, aber nie ausgeübt worden ist.

Öffentlichkeit des Grundbuchs

Wer ein Interesse glaubhaft macht, hat Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird (Art. 970 Abs. 1 ZGB). Dazu gehört nach der Rechtsprechung auch das Einsichtsrecht in die Belege (zum Beispiel Kaufverträge).

Beim glaubhaft gemachten Interesse wird zwischen einem rechtlichen und einem tatsächlichen Interesse unterschieden. Ein rechtliches Interesse hat ein Gesuchsteller, der selber ein Recht am Grundstück besitzt. Dazu gehört etwa der Miteigentümer, der sein gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben möchte.

Liegt kein rechtliches Interesse vor, so kann jedoch auch ein tatsächliches Interesse – beispielsweise ein wirtschaftliches, wissenschaftliches, persönliches oder familiäres – zur Einsicht ins Grundbuch oder in die Belege berechtigen. Dieses Interesse muss aber schutzwürdig sein und allfälligen entgegenstehenden Interessen des Grundeigentümers vorgehen. Blosser Neugier genügt folglich nicht.

Die Kantone können den Erwerb eines Grundstücks veröffentlichen und sogar vorsehen, dass auch die Gegenleistung (Kaufpreis) angegeben wird. Letzteres ist von Bundesrechts wegen allerdings untersagt bei einem Erbvorbezug, einem Ehevertrag oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung.

Grundbuchorganisation

Die Vorschriften über die Grundbuchführung sind gesamtschweizerisch einheitlich. Das Grundbuch wurde ursprünglich in gebundener Form und später auf losen Blättern geführt. Heute kennen fast alle Kantone eine elektronische Grundbuchführung, was auch die Rechtssicherheit erhöht. Die Ein-

richtung der Grundbuchämter, die Umschreibung der Grundbuchkreise, die Ernennung und Besoldung des Personals sowie die Ordnung der Aufsicht erfolgen durch die Kantone. Die Oberaufsicht obliegt dem Bund.

Das Grundbuchamt prüft, ob die angemeldeten Geschäfte den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Ist ein Geschäft nicht eintragungsfähig, weist es die Anmeldung mit einer Verfügung ab. Im Streitfall entscheidet als letzte Instanz das Bundesgericht in Lausanne über die Abweisung. Das Grundbuch ist aber prinzipiell ein Eintragungsregister und nicht ein Verweigerungsregister.

Hohe Rechtssicherheit

Von allen Grundbuchsystemen der Welt bietet dasjenige der Schweiz (zusammen mit denjenigen in Österreich, Deutschland und Liechtenstein) dem Grundeigentümer bzw. dem Inhaber eines dinglichen Rechts die grösste Sicherheit. Dank dieser Sicherheit haben die Gläubiger von Krediten und Hypotheken (Banken, Versicherungen usw.) ein uneingeschränktes Vertrauen in die Grundbuchführung, da sie wissen, dass (wenn nötig) im Rahmen eines Betreibungsverfahrens ein Grundstück verwertet werden kann.

Die Grundbuchführung ist ein Gütezeichen helvetischer Präzision, die durch einen geordneten Rechtsverkehr als Garant die Rechtssicherheit im Immobiliarsachenrecht gewährleistet. Auch im Zeitalter der EDV-Grundbuchführung bleibt das Grundbuchamt Hüter des Grundbuchs. Es ist verantwortlich für die Richtigkeit der Einträge und wacht darüber, dass keinem im Grundbuch eingetragenen Berechtigten seine Rechte unbefugterweise entzogen werden. Dies zu wissen, darf jede Grundeigentümerin und jeden Grundeigentümer beruhigen.

roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch
mascha.santschi@epartners.ch