

---

**Online-Prüfung Grundbuchrecht**  
**04.01.2021**

---

# Musterlösung

**Diese Musterlösung enthält sämtliche für die umfassende Beantwortung der Prüfungsfragen relevanten Elemente; die hier zu didaktischen Zwecken gewählte Ausführlichkeit der Darstellung war in der Prüfung aber nicht erforderlich.**

**Maximal erreichbare Punktzahl: 117.5 Punkte; Note 4 für 30 Punkte; Note 6 für 54 Punkte (vgl. Notenskala S. 21)**

<b>Aufgabe 1</b>	<b>Pkte</b>
<p>1.1 Wie (wo, mit welchen Angaben) ist die Leitungsdienstbarkeit im Grundbuch eingetragen? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie die massgeblichen Bestimmungen; es sind keine materiell-rechtlichen Ausführungen zur Leitungsdienstbarkeit zu machen.</p>	
<p><b>I. Position und Wortlaut der Eintragung</b></p> <p>Dienstbarkeiten werden im Grundbuch in der dafür vorgesehenen Abteilung des Hauptbuchs eingetragen (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB; Art. 9 Abs. 1 lit. b GBV; Art. 958 Ziff. 2 ZGB i.V.m. Art. 89 Abs. 2 GBV). Gemäss Art. 968 ZGB erfolgt die Eintragung der Grunddienstbarkeit auf dem Blatt des berechtigten und auf demjenigen des belasteten Grundstücks; gestützt auf Art. 98 Abs. 1 GBV in der Abteilung «Dienstbarkeiten».</p> <p>Der Eintrag enthält die Spezifikationen gemäss Art. 98 Abs. 2 GBV: Der Eintrag auf dem Hauptbuchblatt enthält eine Ziffer oder einen Buchstaben (lit. a), die Bezeichnung als Recht oder Last (lit. b), den Inhalt der Dienstbarkeit mit einem Stichwort (lit. c), das Datum der Eintragung in das Tagebuch (lit. g) und einen Hinweis auf den Beleg (lit. h).</p> <p>Auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks erfolgt die Bezeichnung des berechtigten Grundstücks (Art. 98 Abs. 2 lit. e GBV). Auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks enthält der Eintrag die Bezeichnung des belasteten Grundstücks (Art. 98 Abs. 2 lit. f GBV). Der Grundbuchverwalter hat für die Grunddienstbarkeit das Stichwort festzulegen (Art. 98 Abs. 3 GBV).</p> <p>Im vorliegenden Fall ist das Leitungsrecht wie folgt eingetragen:</p> <p>Auf dem Hauptbuchblatt von Grundstück 1 in der Abteilung «Dienstbarkeiten» mit dem Wortlaut: «Ziffer .../lit. ...: Recht: Leitungsrecht z.L. Grundstück 2, 1.3.2010, Beleg-Nr. ...»;</p> <p>auf dem Hauptbuchblatt von Grundstück 2 in der Abteilung «Dienstbarkeiten» mit dem Wortlaut: «Ziffer .../lit. ...: Last: Leitungsrecht z.G. Grundstück 1, 1.3.2010, Beleg-Nr. ...».</p>	12.5
<p><b>II. Fazit</b></p> <p>Die Leitungsdienstbarkeit wurde nach Art. 958 Ziff. 2 ZGB i.V.m. Art. 98 Abs. 1 GBV in der Abteilung «Dienstbarkeiten» des Hauptbuchblattes des belasteten und demjenigen des berechtigten Grundstücks mit den Spezifikationen gemäss Art. 98 Abs. 2 und 3 GBV in das Grundbuch eingetragen. <i>[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]</i></p>	0

<p><b>Korrekturbemerkung</b></p> <p>- [Allgemeine Ausführungen zum Aufbau des Grundbuches (z.B. Art. 942, 945 ZGB) oder zu Eintragungen in Hilfsregistern werden aufgrund der spezifizierten Fragestellung nicht bewertet.]</p>	
<p><b>Total Punkte Aufgabe 1.1</b></p>	12.5
<p>1.2 Wer konnte bei der Eintragung der Grundpfandverschreibung auf Grundstück 1 die Grundbuchanmeldung gültig vornehmen? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie die massgeblichen Bestimmungen.</p>	
<p><b>I. Rechtliche Einordnung der Grundpfandverschreibung</b></p> <p>Bei der Grundpfandverschreibung handelt es sich um ein Grundpfandrecht, also um ein beschränktes dingliches Recht (Art. 793 i.V.m. Art. 824 ff. ZGB; SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017, N 33). Die Eintragung der Grundpfandverschreibung im Grundbuch wirkt konstitutiv (absolutes Eintragungsprinzip; Art. 799 Abs. 1 ZGB).</p>	2
<p><b>II. Anmeldung der Grundpfandverschreibung</b></p> <p>Die Eintragung der Grundpfandverschreibung im Grundbuch setzt einen Rechtsgrund und ein Verfügungsgeschäft der verfügungsberechtigten Person voraus (Art. 963, Art. 965 ZGB; Art. 46 GBV; vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 502 ff.).</p> <p><b>1. Verfügungsgeschäft</b></p> <p>Der Grundbuchverwalter darf Eintragungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung (Verfügungsgeschäft; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 504) hin vornehmen (Antrags- oder Anmeldungsprinzip; Art. 963 f. ZGB; Art. 46 Abs. 1 GBV).</p> <p><b>2. Verfügungs- und Vertretungsberechtigung</b></p> <p>Als grundbuchliche Verfügung gilt jede Eintragung im weiteren Sinn bzw. deren Löschung (vgl. Art. 958–962 ZGB; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 504 und 464). Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt gemäss Art. 965 Abs. 2 ZGB im Nachweis, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat. Die Verfügungsberechtigung liegt grundsätzlich beim Eigentümer des Grundstücks, auf das sich die Verfügung bezieht (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 84 Abs. 1</p>	16.5

GBV). Erfolgt die Anmeldung für eine juristische Person, so ist ein Nachweis der Vertretungsmacht oder ein Ausweis über das Vertretungsverhältnis der handelnden Person erforderlich (Art. 49 Abs. 1 GBV). Als juristische Person gilt insbesondere die in das Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaft (Art. 620 i.V.m. Art. 643 Abs. 1 OR).

Die Anmeldung zur Eintragung der Grundpfandverschreibung stellt eine grundbuchliche Verfügung über Grundstück 1 dar. Eigentümerin von Grundstück 1 ist seit dem 1.9.2009 die im Handelsregister eingetragene Alpha Consulting AG. Die Anmeldung der Grundpfandverschreibung zugunsten der Zürcher Kantonalbank muss daher von der Alpha Consulting AG ausgehen. Die im Handelsregister eingetragene Alpha Consulting AG ist eine juristische Person.

Es ist zu prüfen, wer in Vertretung der Alpha Consulting AG die Grundbuchanmeldung vornehmen durfte.

#### Verwaltungsrat:

Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft nach aussen; bestimmen die Statuten oder das Organisationsreglement nichts anderes, so steht die Vertretungsbefugnis jedem Mitglied des Verwaltungsrates einzeln zu (Art. 718 Abs. 1 OR). Die zur Vertretung befugten Personen können im Namen der Gesellschaft alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft mit sich bringt (vgl. Art. 718 OR) (vgl. Folien Lektion 3–4, S. 64).

Im vorliegenden Fall sind seit dem Erwerb des Grundstücks 1 Yvo (Y) Präsident des Verwaltungsrates und Zeno (Z) Mitglied des Verwaltungsrates, je mit den ihnen gemäss Gesetz zustehenden Vertretungsbefugnissen, im Handelsregister eingetragen. Für die zur Vertretung berechtigten Personen besteht bei der Aktiengesellschaft, soweit die Zeichnungsberechtigung nicht wie beim Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten beschränkt ist, grundsätzlich eine umfassende Verfügungsberechtigung (vgl. BSK ZGB II-SCHMID, Art. 965 N 6a). Sowohl Yvo als Präsident des Verwaltungsrates als auch Zeno als Mitglied des Verwaltungsrates sind damit einzeln zur Vertretung der Alpha Consulting AG berechtigt und konnten die Grundbuchanmeldung zur Eintragung der Grundpfandverschreibung je mit Einzelunterschrift vornehmen.

Das Grundbuchamt prüft die Identität der anmeldenden mit der berechtigten Person (Art. 84 Abs. 2, Art. 49 GBV). Das Grundbuchamt prüft also aufgrund des Handelsregisterauszuges, ob Y und/oder Z zur Anmeldung berechtigt sind.

#### Prokurist:

Prokurist ist, wer vom Inhaber eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes ausdrücklich oder stillschweigend ermächtigt ist, für ihn

das Gewerbe zu betreiben und «per procura» die Firma zu zeichnen (Art. 458 Abs. 1 OR). Die Erteilung der Prokura wird im Handelsregister eingetragen (Art. 458 Abs. 2 OR; vgl. Folien Lektion 3–4, S. 64).

Gemäss Art. 459 Abs. 2 OR ist der Prokurist zur Veräusserung und Belastung von Grundstücken nur ermächtigt, wenn ihm diese Befugnis ausdrücklich erteilt worden ist. Die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten ist als Belastung des Grundstücks zu qualifizieren.

Peter (P) ist als Prokurist im Handelsregister eingetragen. Die Eintragung der Grundpfandverschreibung zugunsten der Zürcher Kantonalbank im Betrag von CHF 1'000'000 stellt eine Belastung von Grundstück 1 dar. Im vorliegenden Fall hätte P die Grundbuchanmeldung nur gültig vornehmen können, wenn ihm die Befugnis zur Belastung von Grundstück 1 mit der Grundpfandverschreibung durch die Alpha Consulting AG ausdrücklich erteilt worden wäre (Art. 459 Abs. 2 OR).

Handlungsbevollmächtigte:

Die Handlungsvollmacht ist nach Art. 462 OR gegeben, wenn der Inhaber eines Handels-, Fabrikations- oder eines andern nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes jemanden ohne Erteilung der Prokura, sei es zum Betriebe des ganzen Gewerbes, sei es zu bestimmten Geschäften in seinem Gewerbe, als Vertreter bestellt.

Gemäss Art. 462 Abs. 2 OR muss dem Handlungsbevollmächtigten die Aufnahme eines Darlehens, wozu auch die Belastung eines Grundstücks mittels Grundpfandrecht zählt (Art. 459 Abs. 2 OR analog), ausdrücklich eingeräumt worden sein (vgl. Folien Lektion 3–4, S. 64).

Die Alpha Consulting AG hat Herbert (H) als Handlungsbevollmächtigtem nur die gesetzlichen Vertretungsbefugnisse eingeräumt. Eine gültige Grundbuchanmeldung bezüglich der Eintragung einer Grundpfandverschreibung hätte das Vorliegen einer ausdrücklichen Vollmacht vorausgesetzt. Eine Grundbuchanmeldung der Grundpfandverschreibung durch H war dementsprechend nicht möglich.

**II. Fazit**

Als Präsident bzw. Mitglied des Verwaltungsrates konnten sowohl Y als auch Z einzeln die Eintragung der Grundpfandverschreibung auf Grundstück 1 anmelden (Art. 718 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 84 Abs. 1, Art. 49 Abs. 1 GBV). P und H konnten die Grundbuchanmeldung nicht vornehmen; sie hätten hierfür ausdrücklich bevollmächtigt werden müssen (Art. 459 Abs. 2, Art. 462 Abs. 2 OR). *[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]*

0

<b>Total Punkte Aufgabe 1.2</b>	18.5
1.3 Von wem und auf der Grundlage welcher Dokumente wurde das Nachrückungsrecht zur Eintragung angemeldet und wo wurde es im Grundbuch eingetragen? <i>Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie auch die massgeblichen Bestimmungen.</i>	
<p><b>I. Rechtliche Einordnung des Nachrückungsrechts</b></p> <p>Für den Rang zwischen Grundpfandrechten gilt grundsätzlich das System der festen Pfandstelle (Art. 813 f. ZGB). Die pfandrechtliche Sicherung ist auf die Pfandstelle beschränkt, die bei der Eintragung angegeben wird (Art. 813 Abs. 1 ZGB).</p> <p>Das Nachrückungsrecht des Grundpfandgläubigers ist in Art. 814 Abs. 3 ZGB verankert. Die Parteien können mittels Vereinbarung über die Pfandstelle sowie deren Veränderung bzw. Nachrücken (Nachrückungsvereinbarung) im Falle des Freiwerdens einer vorangehenden Pfandstelle frei verfügen. Beim Nachrückungsrecht handelt es sich um ein persönliches (obligatorisches, relatives) Recht. Persönliche Rechte können im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn deren Vormerkung durch das Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist (Art. 959 Abs. 1 ZGB). Gemäss Art. 814 Abs. 3 ZGB haben Nachrückungsvereinbarungen nur dann «dingliche Wirkung», wenn sie im Grundbuch vorgemerkt sind (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1574 ff.).</p>	3.5
<p><b>II. Eintragung des Nachrückungsrechts</b></p> <p>Für die Eintragung des Nachrückungsrechts im Grundbuch sind ein Rechtsgrund, der die Eintragung rechtfertigt, und ein Verfügungsgeschäft der verfügungsberechtigten Person erforderlich (Art. 963 und Art. 965 ZGB; Art. 46 GBV; vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1575 ff. und 499 ff.).</p> <p><b>1. Rechtsgrund</b></p> <p>Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt nach Art. 965 Abs. 3 ZGB in dem Nachweis, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist.</p> <p>Nach Art. 799 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 78 Abs. 1 lit. g GBV (und Art. 814 Abs. 3 ZGB) müssen Vereinbarungen über Nachrückungsrechte und Vormerkungsabreden (als Bestandteil des Pfandvertrages) öffentlich beurkundet sein.</p> <p>Im vorliegenden Fall diene ein öffentlich beurkundeter privatrechtlicher Vertrag zwischen Beat (B) und der Aargauischen Kantonalbank als Rechtsgrundaussweis für die Eintragung des Nachrückungsrechts im Grundbuch. Der Vertrag muss zwei Elemente enthalten: zum einen</p>	12.5

die Vereinbarung des Nachrückungsrechts, zum andern die Vereinbarung der Vormerkung im Grundbuch.

## **2. Verfügungsberechtigung und -geschäft**

Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt gemäss Art. 965 Abs. 2 ZGB im Nachweis, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat. Die Verfügungsberechtigung liegt grundsätzlich beim Eigentümer des Grundstücks, auf das sich die Verfügung bezieht (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 84 Abs. 1 GBV).

Im vorliegenden Fall erfolgte die Anmeldung des Nachrückungsrechts durch Beat als Eigentümer von Grundstück 2.

## **3. Position des Nachrückungsrechts im Grundbuch**

### Abteilung «Vormerkungen»

Die Eintragung von Nachrückungsrechten erfolgt auf dem Hauptbuchblatt in der Abteilung «Vormerkungen» (vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e GBV) unter Angabe sämtlicher Spezifikationen gemäss Art. 123 Abs. 2 und Abs. 3 lit. c GBV.

Im vorliegenden Fall wurde das Nachrückungsrecht der Aargauischen Kantonalbank auf dem Hauptbuchblatt von Grundstück 2 in der Abteilung «Vormerkungen» eingetragen. Der Eintrag enthält die Spezifikationen nach Art. 123 Abs. 2 GBV und insbesondere einen Hinweis auf das Nachrückungsrecht (Art. 814 Abs. 3 ZGB; Art. 123 Abs. 3 lit. c GBV).

### Abteilung «Grundpfandrechte»

Grundpfandrechte werden in der Abteilung «Grundpfandrechte» unter Angabe sämtlicher Spezifikationen auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB; Art. 101 Abs. 1 und 2 GBV) eingetragen. Gemäss Art. 101 Abs. 3 GBV kann in diesem Eintrag mittels einer Bemerkung gemäss Art. 130 GBV auf eine Vormerkung zum Nachrückungsrecht verwiesen werden.

Die Eintragung des Registerschuldbriefs über CHF 500'000 erfolgte auf dem Hauptbuchblatt von Grundstück 2 in der Abteilung «Grundpfandrechte» im 2. Rang unter Angabe der erforderlichen Spezifikationen (vgl. Art. 946 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB; Art. 101 Abs. 1 und 2 GBV). In diesem Eintrag befindet sich zudem eine Bemerkung als Hinweis auf das Nachrückungsrecht der Aargauischen Kantonalbank.

<p><b>II. Fazit</b></p> <p>Für die Eintragung des Nachrückungsrechts im Grundbuch sind ein Rechtsgrund und ein Verfügungsgeschäft der verfügungsberechtigten Person erforderlich. B als Eigentümer von Grundstück 2 musste für die Eintragung des Nachrückungsrechts im Grundbuch mit der Grundbuchanmeldung (Verfügungsgeschäft) die öffentlich beurkundete Nachrückungsvereinbarung und Vormerkungsabrede zwischen ihm und der Aargauischen Kantonalbank ([zweiteiliger] Rechtsgrund) einreichen.</p> <p>Das Nachrückungsrecht wurde in der Abteilung «Vormerkungen» auf dem Hauptbuchblatt von Grundstück 2 eingetragen. Zudem durfte der Grundbuchverwalter in der Abteilung «Grundpfandrechte» auf dem Hauptbuchblatt von Grundstück 2 mittels Bemerkung auf die Vormerkung zum Nachrückungsrecht hinweisen.</p> <p><i>[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]</i></p>	<p>0</p>
<p><b>Total Punkte Aufgabe 1.3</b></p>	<p>16</p>
<p><b>Total Punkte Aufgabe 1</b></p>	<p>47</p>

Aufgabe 2	Pkte
<p>2.1 Hat Georg die Löschung der Leitungsdienstbarkeit zu Recht vorgenommen? <i>Begründen Sie Ihre Antwort.</i></p>	
<p><b>I. Zweifelsfrei bedeutungsloser Eintrag (Art. 976 ZGB)</b></p> <p>Zur Löschung eines Eintrags bedarf es grundsätzlich der schriftlichen Erklärung der aus dem Eintrag berechtigten Person (vgl. Art. 964 Abs. 1 ZGB).</p> <p>Art. 976 ZGB räumt dem Grundbuchamt die Möglichkeit ein, unter gewissen Voraussetzungen einen Eintrag von Amtes wegen zu löschen. Dies bedeutet, dass die Löschung eines Eintrages ohne Mitwirkung der aus dem Eintrag berechtigten Person vorgenommen wird (vgl. Folien Lektion 6, S. 12; Folien Lektion 8–13, S. 124 f.).</p> <p>Das Verfahren zur Löschung von Amtes wegen setzt voraus, dass der Eintrag zweifelsfrei bedeutungslos ist. Der Katalog in Art. 976 ZGB sieht die Löschung vor, wenn der Eintrag befristet ist und infolge Fristablaufs seine rechtliche Bedeutung verloren hat (Ziff. 1), ein unübertragbares oder unvererbliches Recht einer verstorbenen Person betrifft (Ziff. 2), das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann (Ziff. 3) oder ein untergegangenes</p>	<p>7.5</p>



Grundstück betrifft (Ziff. 4). Die Aufzählung in Art. 976 ZGB ist abschliessend (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 627).

Im vorliegenden Fall liegt kein Fall von Art. 976 Ziff. 1 ZGB vor, weil die Leitungsdienstbarkeit nicht befristet ist. Auch der in Art. 976 Ziff. 2 ZGB verankerte Tatbestand ist ausgeschlossen, da hier kein unübertragbares oder unvererbliches Recht (Nutzniessung/Wohnrecht) einer verstorbenen Person vorliegt. Die Grundstücke 1 und 2 sind nicht untergegangen, weshalb Art. 976 Ziff. 4 ZGB ebenfalls nicht infrage kommt.

Zu prüfen ist einzig der Tatbestand von Art. 976 Ziff. 3 ZGB. Demnach kann das Grundbuchamt einen Eintrag von Amtes wegen löschen, wenn dieser das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann. Dies liegt u.a. vor, wenn sich namentlich aus der natürlichen Publizität eindeutig ergibt, dass die Ausübung des Rechts wegen der Lage des Grundstücks nicht mehr möglich ist (vgl. ARNET RUTH/ROTH NICOLE, Die Grundbuchberichtigungsklage im Kontext von Art. 976 ff. und Art. 736 Abs. 1 ZGB, in: Breitschmid Peter/Jent-Sørensen Ingrid/Schmid Hans/Sogo Miguel (Hrsg.), Tatsachen – Verfahren – Vollstreckung, Festschrift für Isaak Meier, Zürich/Basel/Genf 2015, S. 23 ff., S. 33 f.).

Die Alpha Consulting AG hat die Abwasserleitung ausser Betrieb genommen und ihr Grundstück an die Leitung in der Quartierstrasse angeschlossen. Grundbuchverwalter Georg (G) beobachtet einerseits die Verlegung der neuen Kanalisationsleitungen in der Quartierstrasse und andererseits liest er in der Zeitung, dass sämtliche Liegenschaften, die an die Quartierstrasse grenzen, neu an der Kanalisationsleitung der Quartierstrasse angeschlossen worden seien. Durch die Neuerschliessung ist jedoch die Ausübung der von der Grunddienstbarkeit erfassten Abwasserleitung durch Grundstück 2 nicht unmöglich geworden: Es liegt kein zweifelsfrei bedeutungsloser Eintrag vor, der von Amtes wegen durch G gelöscht werden durfte. Die Löschung durch G war ungerechtfertigt.

## **II. Höchstwahrscheinlich bedeutungsloser Eintrag (Art. 976a ZGB)**

Allenfalls könnte eine Löschung nach Art. 976a ZGB infrage kommen. Die Löschung nach Art. 976a ZGB setzt voraus, dass dem Eintrag höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung mehr zukommt, insbesondere weil er nach den Belegen oder den Umständen das Grundstück nicht betrifft (z.B. natürliche Publizität; vgl. ARNET RUTH, Art. 976a ZGB N 3, in: Bächler Andrea/Jakob Dominique (Hrsg.), Kurzkommentar ZGB, 2. Aufl., Basel 2018). Zudem wird vorausgesetzt, dass das Löschungsbegehren von der durch den Eintrag belasteten Person gestellt wird (vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 976a N 1; Folien Lektion 6, S. 13).

3

Vorliegend ist das Grundstück 2 von der Leitungsdienstbarkeit belastet; der Antrag auf Löschung der Leitungsdienstbarkeit hätte vom belasteten Grundeigentümer B ausgehen müssen. Da hier kein Antrag von Grundeigentümer B vorliegt, kann auf der Grundlage von Art. 976a ZGB keine Löschung erfolgen; vielmehr wurde das Lösungsverfahren vom Grundbuchverwalter G eingeleitet. Selbst wenn Alpha Consulting AG die Abwasserleitung ausser Betrieb nimmt, macht dies die Leitungsdienstbarkeit nicht auch rechtlich bedeutungslos. Die Voraussetzung zur Einleitung des Lösungsverfahrens nach Art. 976a ZGB wäre daher, auch wenn ein Lösungsbegehren der Alpha Consulting AG vorläge, nicht erfüllt.

**III. Fazit**

Grundbuchverwalter G hat die Löschung der Leitungsdienstbarkeit zu Unrecht vorgenommen, da kein Tatbestand von Art. 976 ZGB bzw. von Art. 976a ZGB erfüllt ist.  
*[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]*

0

**Total Punkte Aufgabe 2.1**

10.5

2.2 Wer erfährt – gegebenenfalls auf welchem Weg – von der Löschung?

**I. Anzeigepflicht**

Gemäss Art. 969 Abs. 1 ZGB hat der Grundbuchverwalter den Beteiligten von den grundbuchlichen Verfügungen, die ohne ihr Wissen erfolgen, Anzeige zu machen.  
 Als Beteiligte gelten diejenigen Personen, die aus dem Hauptbuch oder den Hilfsregistern ersichtlich und von den grundbuchlichen Verfügungen betroffen sind (KuKo ZGB-ARNET, Art. 969 N 1). Beteiligte sind insbesondere Personen, die als Inhaber von dinglichen Rechten durch die grundbuchliche Verfügung in ihrer dinglichen Rechtsstellung betroffen werden (vgl. HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Die Anzeigepflicht des Grundbuchverwalters [Art. 969 ZGB und Spezialnormen], ZBGR 2012, S. 1 ff., S. 6). Unter den Begriff der grundbuchlichen Verfügung fallen Eintragungen, Änderungen oder Löschungen (vgl. Art. 965 Abs. 1 ZGB). Die Anzeige von grundbuchlichen Verfügungen besteht in der schriftlichen Mitteilung über die vorgenommene Eintragung, Änderung oder Löschung (Art. 38 lit. b Ziff. 7 GBV; vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 969 N 1).  
 Die Eintragung und Löschung von Grunddienstbarkeiten erfolgen auf dem Blatt des berechtigten und des belasteten Grundstücks (Art. 968 ZGB).  
 Vorliegend erfolgte die Löschung der Grunddienstbarkeit sowohl in der Abteilung «Dienstbarkeiten» auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks 1 als auch in der Abteilung «Dienstbarkeiten» auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks 2.

6.5

<p>B ist Eigentümer des mit der Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks 2 und somit als Beteiligter i.S.v. Art. 969 Abs. 1 ZGB zu qualifizieren, weil sich die Löschung der Dienstbarkeit auf sein Eigentumsrecht auswirkt. Die Leitungsdienstbarkeit als Grunddienstbarkeit besteht zugunsten des Grundstücks 1; als Eigentümerin von Grundstück 1 ist A berechtigt und folglich auch beteiligt. Als Inhaberin von Grundpfandrechten am berechtigten Grundstück 1 ist zudem auch die Zürcher Kantonalbank i.S.v. Art. 969 ZGB beteiligt, da die Grunddienstbarkeit mit dem Datum vom 1.3.2010 der Grundpfandverschreibung mit dem Datum von 1.3.2012 im Range vorgeht (vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 969 N 4).</p> <p>Grundbuchverwalter G hat die Leitungsdienstbarkeit vom Amtes wegen gelöscht. Die Löschung (grundbuchliche Verfügung) erfolgte somit ohne das Wissen der Beteiligten A, B und der Zürcher Kantonalbank und ist diesen mittels schriftlicher Mitteilung anzuzeigen.</p>	
<p><b>II. Fazit</b></p> <p>A, B und die ZKB erfahren mittels schriftlicher Mitteilung des Grundbuchamtes von der Löschung der Leitungsdienstbarkeit. <i>[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]</i></p>	<p>0</p>
<p><b>Total Punkte Aufgabe 2.2</b></p>	<p>6.5</p>
<p>2.3 Sollte die Löschung nicht zu Recht erfolgt sein: Welche Rechtsbehelfe stehen der Alpha Consulting AG gegenüber wem zur Verfügung, um mit allen möglichen Mitteln gegen das aus ihrer Sicht völlig unzulässige Verhalten von G vorzugehen? <i>Prüfen Sie jeweils alle Voraussetzungen. Blosser Sanktionen gegen das aus Sicht der Alpha Consulting AG unzulässige Vorgehen von G sind nicht zu prüfen.</i></p>	
<p><b>I. Grundbuchberichtigungsklage</b></p> <p>Als Rechtsbehelf ist hier die Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB zu prüfen. Die Grundbuchberichtigungsklage ist wie folgt geregelt (Abs. 1): Ist der Eintrag eines dinglichen Rechtes ungerechtfertigt oder ein richtiger Eintrag in ungerechtfertigter Weise gelöscht oder verändert worden, so kann jedermann, der dadurch in seinen dinglichen Rechten verletzt ist, auf Löschung oder Abänderung des Eintrages klagen.</p> <p><b>1. Klagegrund:</b></p> <p>Der Klagegrund ist gegeben, wenn die materiell-rechtliche Rechtslage und die Rechtslage, wie sie sich aus dem Grundbuch ergibt, nicht übereinstimmen. Ungerechtfertigt i.S.v. (Art. 975 i.V.m.) Art. 974 Abs. 2 ZGB ist der Grundbucheintrag dann, wenn der Eintrag ohne Rechtsgrund oder aus einem unverbindlichen Rechtsgeschäft erfolgt ist. Der fehlerhafte</p>	<p>11.5</p>

Grundbucheintrag muss (grundsätzlich) von Anfang an ungerechtfertigt gewesen sein; allerdings kommt die Grundbuchberichtigungsklage in wenigen Ausnahmefällen auch in Betracht, wenn der Eintrag erst nachträglich unrichtig wird (vgl. Folien Lektion 6, S. 15 ff.; ARNET/ROTH, S. 29 f.).

Gemäss Sachverhalt hat Grundbuchverwalter G die Grunddienstbarkeit von Amtes wegen gelöscht. Nach der materiell-rechtlichen Rechtslage besteht die Grunddienstbarkeit zugunsten von Grundstück 1 und zulasten von Grundstück 2 noch, da diese ohne gültigen Rechtsgrund und ohne gültiges Verfügungsgeschäft (vgl. vorne Aufgabe 2.1) gelöscht wurde. Auf den Hauptbuchblättern von Grundstück 1 und 2 ist – aufgrund der ungerechtfertigten Löschung durch G (vgl. vorne Aufgabe 2.1) – die Leitungsdienstbarkeit nicht mehr eingetragen. Es liegt eine Diskrepanz zwischen Rechtsschein gemäss Grundbucheintrag und der materiell-rechtlichen Rechtslage vor: Der Klagegrund für die Grundbuchberichtigungsklage ist gegeben.

### **2. Aktivlegitimation:**

Zur Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage ist aktivlegitimiert, wer wegen der durch das Grundbuch ausgewiesenen Rechtslage in seinen dinglichen (oder vorgemerkten) Rechten beeinträchtigt bzw. verletzt ist (vgl. Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH, S. 30).

Die Alpha Consulting AG ist durch die fälschliche Löschung der zu ihren Gunsten bestehenden Leitungsdienstbarkeit in ihrem dinglichen Recht, der Grunddienstbarkeit, verletzt und daher zur Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage aktivlegitimiert.

### **3. Passivlegitimation:**

Passivlegitimiert ist, wer aus dem Grundbucheintrag als dinglich berechtigt erscheint bzw. durch den ungerechtfertigten Eintrag direkt oder indirekt profitiert (vgl. ARNET/ROTH, S. 30).

Durch die ungerechtfertigte Löschung der Grunddienstbarkeit erlangt Beat als Eigentümer von Grundstück 2 einen Vorteil, da sein Grundstück nicht mehr belastet ist. B ist daher passivlegitimiert.

### **4. Begehren:**

Die Grundbuchberichtigungsklage ist als Feststellungsklage konzipiert. Mit der Feststellungsklage beantragt der Kläger die Feststellung des geltend gemachten dinglichen Rechts sowie die Berichtigung des Grundbucheintrags (vgl. ARNET/ROTH, S. 31).

A hat gerichtlich feststellen zu lassen, dass die Grunddienstbarkeit zugunsten von Grundstück 1 und zulasten von Grundstück 2 bestehe und zu verlangen, dass die Grunddienstbarkeit auf den beiden Hauptbuchblättern wieder einzutragen sei.

### **5. *Klagefrist:***

Die Grundbuchberichtigungsklage untersteht als dingliche Klage keiner Verjährung (vgl. aber Limitierung durch gutgläubigen Erwerb [Art. 975 Abs. 2, Art. 973 ZGB] oder Ersetzung [Art. 731 Abs. 3 i.V.m. Art. 661 ZGB]; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 622).

### **6. *Ergebnis:***

Im vorliegenden Fall sind alle Klagevoraussetzungen erfüllt; A wird mit der Grundbuchberichtigungsklage durchdringen.

### **7. *Abgrenzung zur Grundbuchbeschwerde (Art. 956a ZGB):***

Gemäss Art. 956a Abs. 3 ZGB kann gegen eine im Hauptbuch vollzogene Eintragung, Änderung oder Löschung von dinglichen Rechten oder Vormerkungen keine Beschwerde mehr geführt werden. Vorliegend kommt daher eine Grundbuchbeschwerde nicht infrage, weil die Leitungsdienstbarkeit bereits gelöscht wurde.

## **II. Schadenersatzklage**

Die Kantone haften für den Schaden, der aus der Führung des Grundbuchs entsteht (Art. 955 Abs. 1 ZGB); es handelt sich dabei um eine verschuldensunabhängige Kausalhaftung (vgl. Folien Lektion 7, S. 3; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 552).

12.5

### **1. *Klagegrund:***

Der Klagegrund besteht in der rechtswidrigen Führung des Grundbuchs (vgl. Folien Lektion 7, S. 4; KuKo ZGB-ARNET, Art. 955 N 1). Die Grundbuchführung umfasst dabei die gesamte Tätigkeit des Grundbuchführers in dieser Eigenschaft und sie ist rechtswidrig, wenn bei der Grundbuchführung in pflichtwidriger Weise Vorschriften des eidgenössischen oder des kantonalen Rechts verletzt werden, welche sich auf die Funktionen des Grundbuchs beziehen (vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 955 N 2 f.).

Grundbuchverwalter G hat die Löschung der Grunddienstbarkeit von sich aus vorgenommen. Die Löschung der Grunddienstbarkeit auf den Hauptbuchblättern von Grundstück 1 und Grundstück 2 fällt unter den Begriff der Grundbuchführung; dazu war G nicht berechtigt, da weder die Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 976 ZGB noch von Art. 976a ZGB erfüllt waren (vgl. vorne Aufgabe 2.1). G hat durch die Löschung von Amtes wegen in pflichtwidriger Weise eidgenössisches Recht verletzt.

## **2. Schaden:**

Die Haftung des Kantons setzt einen Schaden voraus. Darunter versteht man eine unfreiwillige Verschlechterung der Vermögenssituation nach der Differenzhypothese (z.B. durch Verlust eines dinglichen Rechts oder durch Prozesskosten; vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 955 N 3; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 554).

Die Wiedereintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch kann die Alpha Consulting AG nur mittels Grundbuchberichtigungsklage erreichen; ein solcher Prozess verursacht Prozesskosten (Gerichts- und Parteikosten) und eigene interne Kosten bei A. Soweit diese Kosten nicht nach Massgabe des Verfahrensrechts von der Gegenpartei gedeckt werden, entsteht bei A diesbezüglich ein Schaden.

Der Schaden ergibt sich aus der Differenz zwischen dem aktuellen Vermögensstand der Alpha Consulting AG und deren Vermögensstand ohne rechtswidrige Grundbuchführung, namentlich in der Höhe der bei ihr verbleibenden Prozesskosten.

## **3. Kausalzusammenhang:**

Zwischen der schädigenden Handlung oder Unterlassung bei der rechtswidrigen Grundbuchführung und dem Schaden muss ein natürlicher und adäquater Kausalzusammenhang bestehen (vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 955 N 3; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 555), d.h. die rechtswidrige Grundbuchführung ist für den Schadenseintritt nicht wegzudenken (*conditio sine qua non*) und nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet, den Schadenseintritt herbeizuführen.

Der natürliche und adäquate Kausalzusammenhang kann vorliegend bejaht werden: Hätte Grundbuchverwalter G die Grunddienstbarkeit auf dem Hauptbuchblatt von Grundstück 1 und 2 nicht gelöscht, hätte die Alpha Consulting AG keinen Prozess (Grundbuchberichtigungsklage) zwecks Wiedereintragung der Grunddienstbarkeit führen müssen, und ein Schaden in der Höhe ungedeckter Prozesskosten wäre nicht entstanden; zudem ist die ungerechtfertigte Löschung einer Dienstbarkeit nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet, einen Schaden in Form von Prozesskosten herbeizuführen.

## **4. Verschulden:**

Die Haftung des Staates ist kausal und setzt kein Verschulden der Grundbuchorgane voraus (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 557).

## **5. Verjährung:**

Die Verjährung richtet sich nach Art. 60 OR (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 561).

<p><b>6. Aktivlegitimation:</b></p> <p>Aktivlegitimiert ist der aus der rechtswidrigen Grundbuchführung Geschädigte. Die Alpha Consulting AG erleidet durch die rechtswidrige Grundbuchführung von G gegebenenfalls einen Schaden und ist folglich aktivlegitimiert.</p> <p><b>7. Passivlegitimation:</b></p> <p>Passivlegitimiert ist der Kanton, auf dessen Gebiet die fehlerhafte Grundbuchführung stattgefunden hat. Im vorliegenden Fall liegen die Grundstücke in einer Gemeinde im Kanton Zürich. Passivlegitimiert ist folglich der Kanton Zürich. Der fehlbare Grundbuchverwalter ist nicht passivlegitimiert (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 60); bei Verschulden hat der Kanton jedoch ein Rückgriffsrecht gemäss Art. 955 Abs. 2 ZGB.</p> <p><b>8. Ergebnis:</b></p> <p>Die Alpha Consulting AG kann ihren Schaden in der Höhe ungedeckter Prozesskosten aus Art. 955 Abs. 1 ZGB gegenüber dem Kanton Zürich geltend machen.</p>	
<p><b>II. Fazit</b></p> <p>Die Alpha Consulting AG wird mit der Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) gegen Beat Erfolg haben und damit die Feststellung des materiell-rechtlichen Bestandes ihrer Dienstbarkeit und die Wiedereintragung der Grunddienstbarkeit erreichen. Die Alpha Consulting AG kann zudem ihren Schaden in der Höhe allfälliger ungedeckter Prozesskosten (gestützt auf Art. 955 Abs. 1 ZGB) gegenüber dem Kanton Zürich geltend machen. <i>[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]</i></p>	0
<p><b>Korrekturbemerkung</b></p> <p>- <i>[Ausführungen zur Regresshaftung von G werden aufgrund der spezifizierten Fragestellung nicht bewertet. Ebenfalls nicht bewertet werden prozessuale Ausführungen wie z.B. zum Rechtsschutzinteresse.]</i></p>	
<p><b>Total Punkte Aufgabe 2.3</b></p>	24
<p><b>Total Punkte Aufgabe 2</b></p>	41

<b>Aufgabe 3</b>	<b>Pkte</b>
Wird das Grundbuchamt die Löschung des Register-Schuldbriefs vornehmen? <i>Begründen Sie Ihre Antwort.</i>	
<p><b>I. Verfügungsberechtigung zur Löschung des Register-Schuldbriefs</b></p> <p>Ist die Schuldbriefforderung vollständig getilgt, so kann gemäss Art. 853 Ziff. 1 ZGB der Schuldner eines Register-Schuldbriefs verlangen, dass der Gläubiger der Übertragung des Register-Schuldbriefs auf den Namen des Schuldners zustimmt. Die Begleichung der Schuldbriefforderung führt insofern nicht zum Erlöschen der Schuld und berührt auch das Grundpfandrecht nicht in seiner Existenz (das Grundpfandrecht bleibt bestehen; vgl. Art. 801 Abs. 1 ZGB). Gestützt auf Art. 854 Abs. 1 ZGB hat der Schuldner die Wahl, den Eintrag im Grundbuch löschen oder stehen zu lassen. Der Gläubiger hat keine Verfügungsberechtigung. Rechtsgrund und Anmeldung für die Löschung eines Eintrags liegen im Löschungsantrag der aus dem zu löschenden Recht berechtigten Person (Art. 964 Abs. 1 ZGB); ein zusätzlicher Rechtsgrundaussweis ist nicht erforderlich (vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 964 N 1).</p> <p>Der Grundbuchverwalter hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Löschung erfüllt sind (Art. 965 ZGB; Art. 83, Art. 84 Abs. 3 GBV). Massgebend sind die Art. 131 ff. GBV. Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt gemäss Art. 965 Abs. 2 ZGB im Nachweis, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat.</p> <p><b>1. Erben:</b></p> <p>Kraft Universalsukzession fällt das Eigentum bei Tod des Erblassers an die Erben (Art. 560 Abs. 1 ZGB). Der Eigentumserwerb erfolgt ausserbuchlich; es gilt das relative Eintragungsprinzip (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB ist im Falle des ausserbuchlichen Eigentumserwerbs eine Verfügung über ein Grundstück nur möglich, wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen wird. Als grundbuchliche Verfügung gilt jede Eintragung im weiteren Sinn bzw. deren Löschung (vgl. Art. 958–962 ZGB; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 504 und 464). Die Eintragung des Erbgangs erfolgt gestützt auf die Anmeldung sowie die Bescheinigung, dass die erwerbenden Personen als einzige gesetzliche oder eingesetzte Erben und Erbinnen anerkannt sind (Art. 65 Abs. 1 lit. a GBV). Bei dieser Bescheinigung handelt es sich um den Erbenschein (Art. 559 Abs. 1 ZGB). Die Verfügungsberechtigung liegt im Falle des Erbgangs bei jedem gesetzlichen Erben (Art. 963 Abs. 2 ZGB; Art. 84 Abs. 2 GBV).</p>	14



Eigentümer von Grundstück 2 sind nach dem Tod von Beat dessen Erben (Art. 560 Abs. 1 ZGB). Im Grundbuch ist nach dessen Tod immer noch Beat als Eigentümer von Grundstück 2 eingetragen (ausserbuchlicher Eigentumsübergang auf die Erben; Art. 560 i.V.m. Art. 656 Abs. 2 ZGB). Da die Löschung des Register-Schuldbriefs eine Verfügung über Grundstück 2 darstellt, ist zunächst der Erbgang einzutragen (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Dies geschieht, indem die Erben von Beat dem Grundbuchamt gestützt auf den Erbenschein (Art. 559 ZGB), der sie als Erben von Beat ausweist (Art. 65 Abs. 1 lit. a GBV), die Eintragung des Erbgangs anmelden.

**2. Willensvollstrecker:**

Der Erblasser kann mittels letztwilliger Verfügung eine Person mit der Vollstreckung seines Willens beauftragen (Art. 517 f. ZGB). Gemäss Art. 50 Abs. 1 GBV kann derjenige, der sich mit einer Bestätigung der zuständigen Behörde als Willensvollstrecker (sog. Willensvollstreckerzeugnis) ausweist, ohne die Mitwirkung der Erben folgende Vorgänge anmelden: Veräusserung oder Belastung eines Grundstücks oder eines dinglichen Rechts, das zum Nachlass gehört (lit. a); Eintragung zur Ausrichtung eines Vermächtnisses (lit. b); Eintragungen, die sich aus einem Erbteilungsvertrag ergeben (lit. c).

Beat hat Werner Wunderlich (W) als Willensvollstrecker eingesetzt. Die Löschung des Register-Schuldbriefs fällt nicht unter die Vorgänge, die der Willensvollstrecker ohne die Erben von B anmelden kann (Art. 50 Abs. 1 GBV). Im vorliegenden Fall ist W zur Löschung des Registerschuldbriefs nicht selbständig Verfügungsberechtigt.

**II. Rechtsfolgen**

Werden die Ausweise für eine grundbuchliche Verfügung nicht beigebracht, hat der Grundbuchverwalter die Anmeldung abzuweisen (Art. 966 Abs. 1 ZGB; Art. 87 Abs. 1 GBV).

Im vorliegenden Fall wird das Grundbuchamt die Löschung des Register-Schuldbriefs verweigern und die Anmeldung von W abweisen, da dieser keine Verfügungsberechtigung hat. In diesem Fall hat es eine Abweisungsverfügung zu erlassen (Art. 966 Abs. 1 ZGB; Art. 87 GBV).

2

**III. Fazit**

Durch Beats Tod haben dessen Erben infolge Universalsukzession ausserbuchlich Eigentum an Grundstück 2 erworben. In einem ersten Schritt ist der Erbgang im Grundbuch einzutragen. Sobald der Erbgang eingetragen ist, kann über Grundstück 2 verfügt werden. Der Willensvollstrecker ist jedoch zur Löschung des Register-Schuldbriefs nicht berechtigt

0

(vgl. Art. 50 GBV). Das Grundbuchamt hat die Grundbuchanmeldung von W abzuweisen. <i>[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]</i>	
<b>Total Punkte Aufgabe 3</b>	16

<b>Aufgabe 4</b>	<b>Pkte</b>
4.1 Nennen Sie die Fälle, in denen das Grundbuchamt von Amtes wegen tätig werden muss ( <i>nicht nur darf</i> ). Begründen Sie Ihre Antwort. Das Verfahren ist nicht zu beschreiben.	
<p><b>I. Berichtigung (Art. 977 Abs. 1 und Abs. 3 ZGB)</b></p> <p>Die Möglichkeiten des Grundbuchamtes, eigene Fehler zu berichtigen, beruhen auf Art. 977 ZGB i.V.m. Art. 140 ff. GBV. Die Berichtigung steht zum einen zur Korrektur von unrichtigen rechtswirksamen Daten zur Verfügung, die Auswirkungen auf den Bestand, den Rang oder den Gegenstand eines dinglichen Rechts haben (Art. 977 Abs. 1 ZGB; Art. 140 Abs. 1 GBV). Das Grundbuchamt hat die Pflicht, nach Feststellung eines entsprechenden Fehlers das Berichtigungsverfahren einzuleiten; die Berichtigung kann aber nur mit Zustimmung der Beteiligten oder aufgrund eines Gerichtsurteils vorgenommen werden (Art. 140 Abs. 2 GBV; vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 977 N 1 ff.; Folien Lektion 3–4, Ausführungen zu S. 14).</p> <p>Die Berichtigung blosser Schreibfehler (Schreibfehler, die den materiellen Inhalt eines Rechts oder die Identifikation einer Person nicht berühren) berichtigt das Grundbuchamt jederzeit von Amtes wegen (Art. 977 Abs. 3 ZGB; Art. 141 GBV).</p>	2
<p><b>II. Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes (Art. 69 Abs. 2 GBV)</b></p> <p>Gemäss Art. 69 Abs. 2 GBV trägt das Grundbuchamt auf dem Hauptblatt des Stammgrundstücks und auf den Blättern der Stockwerke die Anmerkung «Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes» ein. Die Anmerkung hat der Grundbuchverwalter auch ohne entsprechenden Antrag von Amtes wegen einzuschreiben (vgl. Folien Lektion 3–4, S. 14).</p>	1
<p><b>III. Anmerkung von Grundpfandrechten oder Grundlasten auf dem Blatt des Stammgrundstücks (Art. 116 GBV)</b></p> <p>Werden gemäss Art. 116 GBV Grundpfandrechte oder Grundlasten auf den Hauptbuchblättern von Miteigentumsanteilen oder Stockwerkeinheiten eingetragen, so wird von Amtes</p>	1

wegen durch eine Anmerkung auf dem Blatt des Stammgrundstücks darauf hingewiesen (vgl. Folien Lektion 3–4, S. 14).	
<b>IV. Löschung von Bemerkungen</b>	
Laut Art. 139 Abs. 1 GBV werden Bemerkungen von Amtes wegen gelöscht, wenn der entsprechende Eintrag gelöscht wird oder wenn sie infolge einer neuen Bemerkung hinfällig werden.	1
<b>V. Anzeigepflicht (Art. 969 ZGB)</b>	
Im Rahmen eines gemäss Antragsprinzip eingeleiteten Eintragungsverfahrens trifft den Grundbuchverwalter die Pflicht, von Amtes wegen tätig zu werden (z.B. Art. 969 ZGB).	0.5
<b>Total Punkte Aufgabe 4.1</b>	5.5
4.2 Ist das Prinzip der Alterspriorität auf Anmerkungen anwendbar? <i>Begründen Sie Ihre Antwort.</i>	
Der Rang eines (beschränkten) dinglichen Rechts wird grundsätzlich nach dem Prinzip der Alterspriorität bestimmt. Nach diesem Prinzip geht das im Grundbuch früher eingetragene Recht dem später eingetragenen Recht vor (« <i>prior tempore, potior iure</i> »). Gemäss Art. 972 Abs. 1 ZGB entstehen und erhalten dingliche Rechte ihren Rang und ihr Datum durch die Eintragung in das Hauptbuch; das Datum wird aber durch die Einschreibung im Tagebuch festgelegt (Art. 972 Abs. 2 ZGB). Das Prinzip der Alterspriorität erfasst auch die Vormerkungen, nicht aber die Anmerkungen (vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 972 N 2 f.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1169).  Anmerkungen informieren über privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse, die aber auch ohne Anmerkung gelten würden, weil sie ausserbuchlich entstehen. Sie haben somit grundsätzlich eine rein deklaratorische Wirkung (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 495). Das Prinzip der Alterspriorität ist auf Anmerkungen nicht anwendbar.	4
<b>Total Punkte Aufgabe 4.2</b>	4
4.3 In welchen Fällen wirkt die Löschung eines dinglichen Rechts im Grundbuch nicht konstitutiv?	
Im Geltungsbereich des relativen Eintragungsprinzips kann ein dingliches Recht, welches nicht auf einem Rechtsgeschäft, sondern auf einem speziellen gesetzlichen Erwerbstatbestand beruht, ohne Grundbucheintragung auf den Erwerber übergehen (vgl. Folien Lektion	4

3–4, S. 43). Die Löschung hat dann nur deklaratorische Wirkung. Massgebend sind insbesondere Art. 656 Abs. 2 ZGB, Art. 665 Abs. 2 ZGB, Art. 665 Abs. 3 ZGB sowie Art. 65 GBV.

Beispiele: Löschung des Erblassers beim Erbgang (vgl. Art. 656 Abs. 2, Art. 665 Abs. 2 ZGB; Art. 65 Abs. 1 lit. a GBV); Enteignung (vgl. Art. 656 Abs. 2, Art. 665 Abs. 2 ZGB; Art. 65 Abs. 1 lit. b GBV; Folien Lektion 9, Fall 24); Zwangsvollstreckung (vgl. Art. 656 Abs. 2, Art. 665 Abs. 2 ZGB; Art. 65 Abs. 1 lit. d GBV); Gestaltungs-urteil (vgl. Art. 656 Abs. 2, Art. 665 Abs. 2 ZGB; Art. 65 Abs. 1 lit. e GBV); Aufhebung Gütergemeinschaft (vgl. Art. 665 Abs. 3 ZGB)

Die Verzichtserklärung der aus einem Grundbucheintrag berechtigten Person gegenüber der belasteten Person führt – allenfalls unter Vorbehalt der Beeinträchtigung der Rechtsstellung anderer am Grundstück berechtigter Personen (vgl. z.B. Grundpfandgläubiger beim Verzicht auf wertrelevante Grunddienstbarkeiten) – ausserbuchlich zum Untergang eines im Grundbuch eingetragenen Rechts. Die Löschung des Rechts wirkt dann nicht konstitutiv (vgl. KuKo ZGB-ARNET, Art. 964 N 4).

Art. 976 ZGB räumt dem Grundbuchamt die Möglichkeit ein, unter gewissen Voraussetzungen einen Eintrag von Amtes wegen löschen zu lassen. Die Löschung eines Eintrages erfolgt in diesen Fällen von Amtes wegen, ohne jegliche Mitwirkung der aus dem Eintrag berechtigten Person, und wirkt nicht konstitutiv.

**Total Punkte Aufgabe 4.3**

4

**Total Punkte Aufgabe 4**

**13.5**

**Total Punkte**

**117.5**

<b>Notenskala</b>		
<b>ab X Punkten</b>	<b>Note</b>	
0.00	1	sehr schlecht
3.00	1.5	sehr schlecht
6.00	2	schlecht
12.00	2.5	schlecht
18.00	3	ungenügend
24.00	3.5	ungenügend
30.00	4	genügend
36.00	4.5	recht
42.00	5	gut
48.00	5.5	sehr gut
54.00	6	vorzüglich