
Prüfung Grundbuchrecht

14. Januar 2019

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: 91.5 Punkte; Note 4 für 27 Punkte; Note 6 für 45 Punkte (vgl. Notenskala S. 15)

Aufgabe 1	Punkte
<p>Aufgabe 1.1</p> <p>Schildern Sie die <i>einzelnen Schritte</i> zur Löschung des Wegrechts, die Paul Probst vorzunehmen hat. Nennen Sie alle <i>Dokumente</i>, welche dem Grundbuchamt einzureichen sind, und schildern Sie das <i>Verfahren</i> auf dem Grundbuchamt.</p>	
<p>I. Schritte zur Löschung des Wegrechts</p> <p>Gemäss Sachverhalt ist der Ruderclub „Rowing Champions“ (R) aus dem Wegrecht berechtigt, nicht ein Grundstück (Art. 730 Abs. 1 ZGB), es handelt sich somit um eine Personaldienstbarkeit und nicht um eine Grunddienstbarkeit. Das Wegrecht ist im Gesetz nicht als eigener Typus einer Personaldienstbarkeit (Nutzniessung, Wohnrecht, Bau-, Quellen- oder Pflanzenrecht) vorgesehen. Da das Wegrecht zum Steg auf Grundstück X die allgemeinen Voraussetzungen der Dienstbarkeit erfüllt („Dulden bzw. Unterlassen“), kann es auf der Grundlage von Art. 781 ZGB als „andere Personaldienstbarkeit“ qualifiziert werden (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1334). Für den Untergang des Wegrechts bedarf es der Löschung des Eintrages auf dem belasteten Grundstück (Art. 781 Abs. 3 i.V.m. Art. 734 ZGB).</p> <p>Nach dem Antragsprinzip nimmt das Grundbuchamt Eintragungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung hin vor (Art. 963 ZGB; Art. 131 i.V.m. Art. 46 GBV; vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 963 N 1 f.; PFÄFFLI, S. 518; REY, N 1484). In formeller Hinsicht ist die Grundbuchanmeldung der Antrag an das Grundbuchamt zur Einleitung des Lösungsverfahrens (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 963 N 2; REY, N 1486). In materieller Hinsicht stellt die Anmeldung die Verfügung über das betreffende dingliche Recht dar (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 963 N 2; REY, N 1487). Die Anmeldung bedarf grundsätzlich der schriftlichen Form (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 48 Abs. 1 GBV; vgl. PFÄFFLI, S. 525). Sie erfolgt unbedingt sowie vorbehaltlos und kann ohne Zustimmung der begünstigten Person nicht zurückgezogen werden (Art. 47 Abs. 1 GBV; vgl. REY, N 1490). In der Anmeldung ist jede vorzunehmende Eintragung einzeln aufzuführen (Art. 47 Abs. 2 GBV).</p> <p>Die Bestimmungen über die Anmeldung einer Eintragung gelten auch für die</p>	<p>33.0</p>

Anmeldung einer Löschung eines Eintrages (Art. 131 Abs. 1 GBV). Zur Löschung eines Eintrages bedarf es einer schriftlichen Erklärung der aus dem Eintrag im Grundbuch berechtigten Person (Art. 964 Abs. 1 ZGB, Art. 131 Abs. 2 GBV; vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 964 N 1; REY, N 1491). Diese Erklärung kann auch mit Unterzeichnung im Tagebuch abgegeben werden (Art. 964 Abs. 2 ZGB). Bei juristischen Personen müssen die Anmeldebelege die gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. b GBV geforderten Angaben enthalten. Kann das Grundbuchamt sich nicht von einer Echtheit der Unterschriften vergewissern, verlangt es deren Beglaubigung (Art. 86 Abs. 1 GBV).

Dienstbarkeitsberechtigt ist der Ruderclub R, ein Verein, der gemäss Sachverhalt nicht im Handelsregister eingetragen ist. Die Vereinsstatuten sehen vor, dass der dreiköpfige Vorstand den Verein nach aussen vertritt. Für die Löschung des Wegrechts hat der Verein einen Löschantrag beim Grundbuchamt zu stellen. Die schriftliche Anmeldung muss durch den dreiköpfigen Vereinsvorstand unterzeichnet sein (Art. 69 ZGB; Art. 49 GBV; vgl. Folien Lektion 3–4, S. 57).

II. Einzureichende Dokumente

Für die Vornahme grundbuchlicher Verfügungen verlangt Art. 965 Abs. 1 ZGB einen doppelten Ausweis, einerseits über das Verfügungsrecht und andererseits über den Rechtsgrund (vgl. REY, N 1501 ff., 1509 ff.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 517). Mit dem Ausweis über das Verfügungsrecht (Art. 83 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 84 Abs. 3 GBV; vgl. REY, N 1503 ff.) wird die Rechtszuständigkeit der anmeldenden Person belegt (Art. 965 Abs. 2 ZGB; vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 965 N 2; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 521). Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt im Nachweis, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB). Kein Rechtsgrundaussweis muss beigebracht werden, sofern die Löschung auf einem einseitigen Entscheid des Berechtigten beruht; in diesem Fall besteht der Rechtsgrund in dem Gesuch selbst (vgl. BGE 129 III 216 E. 3.3.2 = Pra 92 (2003) Nr. 194; Folien Lektion 6, S. 11; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 532). Bei juristischen Personen haben die handelnden Organe die Vertretereigenschaft (Legitimation der handelnden Organe) und die Vertretungsbefugnis (Vertretungsmacht für das konkrete Rechtsgeschäft) nachzuweisen (Art. 49 Abs. 1 GBV; vgl. BSK ZGB II-SCHMID, Art. 965 N 6a).

Der Nachweis über das Verfügungsrecht, welches gegenüber dem Grundbuchamt ausgewiesen werden muss (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 525), ergibt sich

bezüglich der Vertretereigenschaft und der Vertretungsbefugnis bei Vereinen aus der Handelsregistereintragung bzw. bei fehlendem Handelsregistereintrag aufgrund der Vereinsstatuten zusammen mit den Beschlüssen der zuständigen Gremien (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 965 ZGB, N 2).

Der Ruderclub R muss dem Grundbuchamt demnach zusätzlich zur Grundbuchanmeldung die Vereinsstatuten, das Protokoll der durchgeführten Vereinsversammlung betreffend Beschluss über die Löschung des Wegrechts und das Wahlprotokoll aller Vorstandsmitglieder des Vereins R einreichen. Sofern nur Paul Probst (P) die Grundbuchanmeldung unterzeichnet, benötigt er entweder eine entsprechende Berechtigung der anderen beiden Vereinsvorstände zur Abgabe der Grundbuchanmeldung (z.B. durch Vorstandsbeschluss oder Vollmacht) oder er muss durch Beschluss der Vereinsversammlung explizit zur alleinigen Abgabe der Grundbuchanmeldung berechtigt werden. Da die Löschung durch den Dienstbarkeitsberechtigten, den Ruderclub R, beantragt wird, ist kein (weiterer) Rechtsgrundaussweis erforderlich (vgl. Folien Lektion 3–4, S. 47).

III. Verfahren auf dem Grundbuchamt

Das Eintragungsverfahren beginnt mit der Einschreibung der Eintragung im Tagebuch (Art. 972 ZGB; Art. 91 Abs. 1 GBV). Der Grundbuchverwalter hat die Anmeldung, unter Angabe der anmeldenden Person und ihres Begehrens, ohne Aufschub in das Tagebuch einzutragen (Art. 948 Abs. 1 ZGB, Art. 81 Abs. 1 lit. a GBV; vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 948 N 1). Die eingereichten Belege (siehe oben Ziff. II) sind zweckmässig zu ordnen und aufzubewahren (Art. 948 Abs. 2 ZGB; Art. 37 Abs. 2 GBV).

Die allgemeine Prüfungspflicht des Grundbuchamtes ist in Art. 83 GBV geregelt. Der Grundbuchverwalter hat, gestützt auf die mit der Grundbuchanmeldung eingereichten Belege, zu prüfen, ob die gesetzlichen Anforderungen für die Eintragung bzw. Löschung im Hauptbuch erfüllt sind (Art. 965 ZGB; vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 533). Die Prüfung der Verfügungsberechtigung erfolgt auf der Grundlage des materiellen Rechts.

Geht die Anmeldung – wie vorliegend – von der aus dem Eintrag im Grundbuch berechtigten Person aus, so hat der Grundbuchverwalter zu prüfen, ob die anmeldende Person mit der berechtigten Person identisch ist (Art. 84 Abs. 3 GBV). Beim vorliegenden Löschantrag ist der Rechtsgrund hingegen nicht zu prüfen (siehe oben).

Wenn die Eintragungsvoraussetzungen im Zeitpunkt der Anmeldung erfüllt sind, muss der Grundbuchverwalter die Eintragung bzw. Löschung vornehmen (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 541). Er hat die Eintragung bzw. Löschung so bald als möglich nach der Anmeldung mit dem Datum, an dem die Einschreibung im Tagebuch erfolgt ist, im Hauptbuch zu vollziehen (KUKO ZGB-ARNET, Art. 967 N 1 f.). Die Wirkung der Eintragung wird auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen (Art. 972 Abs. 2 ZGB; vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 972 N 4). Sofern die Voraussetzungen für die Eintragung nicht gegeben sind, kann das Grundbuchamt bei mangelhaften Anträgen die Grundbuchanmeldung abweisen (Art. 966 Abs.1 ZGB; Art. 87 Abs. 1 GBV) oder bezüglich Verfügungsbefugnis eine kurze Frist zur Beibringung der fehlenden Belege ansetzen (Art. 87 Abs. 2 GBV).

Das Verfahren zur Eintragung bzw. Löschung im Hauptbuch ist in Art. 89 ff. i.V.m. Art. 131 GBV geregelt. Die Löschung erfolgt auf dem Hauptbuchblatt des Grundstücks X (Art. 968 ZGB *e contrario*), in der Abteilung Dienstbarkeiten (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB; Art 9 Abs. 1 lit. b GBV). Im elektronischen Grundbuch werden Einträge gelöscht, indem die Daten des Hauptbuchs vom Bestand der rechtswirksamen in diejenigen der nicht mehr rechtswirksamen (historischen) Daten übergeführt werden (Art. 132 Abs. 1 GBV; vgl. MÜLLER/SCHMID, ZBGR 79/1998, S. 166). Nicht mehr rechtswirksame (historische) Daten sind unter Angabe von Datum und Beleg der Löschung als solche zu kennzeichnen (Art. 132 Abs. 3 GBV). Das Bearbeitungsverfahren wird abgeschlossen, indem das Grundbuchamt die Löschung der Daten des Hauptbuchs für rechtswirksam erklärt (Art. 91 Abs. 3 GBV).

Bei Dienstbarkeiten ist die Löschung der Dienstbarkeit aufgrund der Anmeldung der berechtigten Person ohne Mitwirkung der Eigentümers (Art. 969 ZGB) dem Eigentümer des belasteten Grundstücks anzuzeigen (KUKO ZGB-ARNET, Art. 969 N 4).

Vorliegend hat nur der Ruderclub R bei der Löschung des Wegrechts mitgewirkt, das Grundbuchamt hat somit Eugen Eigenmann (E) eine Anzeige gemäss Art. 969 ZGB zu machen.

Das Verfahren endet mit der Erhebung von Gebühren für die Eintragung resp. Löschung des Wegrechts im Grundbuch (Art. 954 Abs. 1 ZGB; vgl. Folien Lektion 3–4, S. 71).

Korrekturbemerkung:

Allgemeine Ausführungen zum Grundbuch und dessen Funktion sowie über Dienstbarkeiten im Allgemeinen sind nicht von der Fragestellung abgedeckt und wurden nicht bewertet.

Aufgabe 1.2

Was wird Peter Probst veranlassen, um den von Eugen Eigenmann geforderten Eintragungsnachweis zu bekommen?

Art. 969 Abs. 1 ZGB statuiert die Pflicht des Grundbuchverwalters, allen nicht direkt beteiligten Personen, die gemäss den Eintragungen im Hauptbuch, den Hilfsregistern oder dem angemeldeten Rechtsgrundaussweis durch eine grundbuchliche Verfügung in ihren Stellungen als Inhaberinnen eines dinglichen Rechts oder aufgrund ihrer Berechtigung aus einer Vormerkung betroffen sind, Anzeige zu machen (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 541). Sofern die Verfügung ohne ihr Wissen oder ohne ihre Mitwirkung erfolgt ist, hat die beteiligte Person einen Anspruch auf eine Anzeige durch den Grundbuchverwalter (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 969 N 1). Der betroffene Grundeigentümer ist von der Löschung einer Dienstbarkeit aufgrund der Anmeldung durch die dienstbarkeitsberechtigte Person (Art. 964 ZGB) auf seinem Grundstück in Kenntnis zu setzen (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 969 N 4). Die Verletzung der Anzeigepflicht bewirkt zwar keinen Mangel im Lösungsverfahren (vgl. HÜRLIMANN-KAUP, ZGBR 93/2012, S. 16), kann aber die Staatshaftung gemäss Art. 955 ZGB auslösen. Peter Probst könnte daher das Grundbuchamt auffordern, die Anzeige gemäss Art. 969 Abs. 1 ZGB an Eugen Eigenmann nachzuholen, und sich die Eintragung im Tagebuch bestätigen lassen (Art. 81 Abs. 3 GBV).

9.0

Gemäss Art. 967 Abs. 2 ZGB und Art. 93 GBV bescheinigt das Grundbuchamt auf Verlangen der Parteien die Grundbucheintragung auf den für die Parteien bestimmten Urkunden. Peter Probst könnte daher vom Grundbuchamt alternativ auch eine Lösungsbestätigung über die Löschung der Personaldienstbarkeit auf Grundstück X verlangen.

Zudem könnte Peter Probst vom Grundbuchamt einen Auszug aus dem Grundbuch gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB und Art. 31 GBV verlangen; dafür muss er ein Interesse rechtlicher oder tatsächlicher Natur glaubhaft machen (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 970 N 1; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 451). Papierauszüge

aus dem elektronischen Grundbuch werden als Ausdrücke aus dem System erstellt und durch die zuständige Person des Grundbuchamtes mit Datum und Unterschrift beglaubigt (Art. 32 Abs. 1 GBV).

Falls das Grundbuchamt, trotz der wiederholten Aufforderung zum Tätigwerden, weiterhin untätig bleiben sollte, könnte Peter Probst eine Beschwerde wegen unrechtmässiger Verweigerung einer Amtshandlung gemäss Art. 956a Abs. 1 ZGB bei der vom Kanton bezeichneten Behörde gegen das Grundbuchamt anheben (vgl. Folien Lektion 7, S. 20; KUKO ZGB-ARNET, Art. 956a N 1; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 453).

Korrekturbemerkungen:

Wer argumentiert hat, gemäss Art. 26 Abs. 1 lit. b GBV sei es möglich, einen Auszug über die Dienstbarkeiten zu verlangen, auch ohne ein entsprechendes Interesse glaubhaft zu machen, erhält die gleiche Punktzahl.

Allgemeine Ausführungen zu den Prinzipien des Grundbuchs sind nicht von der Fragestellung abgedeckt und wurden nicht bewertet.

Aufgabe 1.3

Kann sich der Verein die Beratungskosten zurückerstatten lassen? Wenn ja: von wem und unter welchen Voraussetzungen? *Es sind nur die grundbuchrechtlichen Aspekte detailliert darzustellen.*

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

Die Tatbestandsvoraussetzungen sind:

Es ist jemandem ein Schaden entstanden. 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).

Der Schaden muss aus der rechtswidrigen Führung des Grundbuchs entstanden sein (vgl. HÜRLIMANN-KAUP, ZGBR 93/2012, S. 17); d.h. bei der Grundbuchführung wurden in pflichtwidriger Weise Vorschriften des eidgenössischen oder des kantonalen Rechts verletzt, welche sich auf die Funktionen des Grundbuchs beziehen (z.B. Verletzung der Prüfungspflicht oder Nichtbefolgung einer generellen

10.5

oder individuellen Weisung der Aufsichtsbehörde; vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 955 N 3).

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.

Die Haftung des Staates ist kausal und setzt kein Verschulden der Grundbuchorgane voraus (vgl. BGE 110 II 37 E. 4). Die Verjährung richtet sich nach Art. 60 OR.

Subsumtion des SV:

1. Gemäss SV entstanden dem Verein R durch den Beizug eines Rechtsanwalts Kosten in der Höhe von CHF 500.00. Es besteht eine Differenz zwischen dem aktuellen Vermögensstand des Vereins und dessen Vermögensstand ohne rechtswidrige Grundbuchführung (Unterlassung der Löschungsanzeige gemäss Art. 969 ZGB) in der Höhe von CHF 500.00; demnach ist ein Schaden im Rechtssinne im Umfang von CHF 500.00 entstanden.
2. Da die Löschung der Personaldienstbarkeit vorliegend ohne die Mitwirkung des Eigentümers E auf Anmeldung der dienstbarkeitsberechtigten Person erfolgte (Art. 964 ZGB), hätte der Grundbuchverwalter dem Eigentümer E die Löschung der Personaldienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück X gemäss Art. 969 Abs. 1 ZGB anzeigen müssen. Die Unterlassung der Anzeige stellt somit eine pflichtwidrige Verletzung der Anzeigepflicht des Grundbuchverwalters dar.
3. Der natürliche und adäquate Kausalzusammenhang kann vorliegend bejaht werden: Hätte der Grundbuchverwalter dem Eigentümer E die Löschung der Personaldienstbarkeit auf Grundstück X pflichtgemäss angezeigt, hätte der Verein R keinen Anwalt bemühen müssen, um den Grundbuchverwalter zur pflichtgemässen Ausstellung einer Löschungsbestätigung aufzufordern, und der Schaden von CHF 500.00 wäre nicht entstanden. Die Pflichtverletzung des Grundbuchverwalters ist nach dem gewöhnlichen Lauf der

<p>Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet, die hier entstandenen Anwaltskosten herbeizuführen.</p> <p>4. Aktivlegitimiert ist der aus der widerrechtlichen Grundbuchführung Geschädigte. Passivlegitimiert ist der Kanton, auf dessen Gebiet die fehlerhafte Grundbuchführung stattgefunden hat, und nicht der fehlbare Grundbuchverwalter; bei Verschulden hat der schadenersatzpflichtige Kanton ein Rückgriffsrecht gemäss Art. 955 Abs. 2 ZGB.</p> <p>Ergebnis: Der Verein R kann seinen Schaden von CHF 500.00 aus Art. 955 Abs. 1 ZGB gegenüber dem entsprechenden Kanton geltend machen.</p> <p><u>Alternative Argumentation:</u></p> <p>Bei Dienstbarkeiten handelt es sich um öffentlich zugängliche Daten des Hauptbuchs (Art. 970 Abs. 3 ZGB; Art. 26 Abs.1 lit. b GBV). Nach dem Grundsatz von Art. 970 Abs. 4 ZGB kann sich niemand auf die Unkenntnis eines Grundbucheintrags berufen. Da die Unterlassung der Anzeige keine Voraussetzung zur Rechtsgültigkeit der betreffenden Verfügung darstellt (vgl. HÜRLIMANN-KAUP, ZBGR 93/2012, S. 16), kann Eugen Eigenmann sich nicht darauf berufen, keine Kenntnis von der Löschung der Dienstbarkeit auf Grundstück X zu haben. Die Voraussetzungen der Staatshaftung gemäss Art. 955 Abs. 1 ZGB wären demnach – wenn die Zahlung von Eigenmann nicht von der Vorlage einer Löschungsbestätigung abhängig war – nicht gegeben und die Staatshaftung daher zu verneinen.</p> <p>(Da Eugen Eigenmann gemäss Sachverhalt jedoch nur gegen Vorlage eines schriftlichen Eintragungsnachweises zahlen will, wird die Haftung bejaht.)</p>	
<p>Punktetotal Aufgabe 1</p>	<p>52.5</p>

Aufgabe 2	Punkte
<p>Gehen Sie davon aus, dass sämtliche Anmeldungen mit allen erforderlichen Dokumenten dem zuständigen Grundbuchamt eingereicht wurden. Welche Vorgänge (inkl. Eintragungen und Einschreibungen) werden im Hauptbuch umgesetzt?</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Es ist nicht darzustellen, wer gestützt auf welchen Rechtsgrundaussweis die Eintragung anmelden kann oder welche Dokumente für die Eintragungen bzw. Einschreibungen vorliegen müssen.</i> – <i>Stichwortartige Ausführungen genügen.</i> 	
<p>I. Übertragung des Eigentums an Liegenschaft Y, Hauptbuchblatt 100, von V zu A und B (Abteilung „Eigentum“)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Hauptbuchblatt ist in unterschiedliche Abteilungen gegliedert (Art. 946 ZGB; Art. 9 GBV). In der Abteilung „Eigentum“ sind die Spezifikationen gemäss Art. 94 GBV aufzuführen (Bezeichnung des Eigentümers; Datum der Eintragung in das Tagebuch; Erwerbsgrund; Hinweis auf den Beleg sowie Bezeichnung der Miteigentümer, wenn für die Miteigentumsanteile keine besonderen Hauptbuchblätter angelegt werden). - Für die Übertragung des Eigentums an Liegenschaft Y von Viktor Völlmin (V) auf Albert Amberg (A) und Bruno Bütler (B) ist auf dem Hauptbuchblatt 100 der Name von Viktor Völlmin (V) in der Abteilung „Eigentum“ zu löschen (Art. 131 f. GBV), und Albert Amberg (A) und Bruno Bütler (B) sind als Miteigentümer unter Angabe der Spezifikationen gemäss Art. 94 GBV in der Abteilung „Eigentum“ einzutragen. In der Abteilung „Eigentum“ sind demnach das Datum des Tagebucheintrags, der Erwerbsgrund (i.c. Kaufvertrag), der Hinweis auf den Beleg sowie die Bezeichnung von A und B mit einer Ziffer oder einem Buchstaben aufzuführen. - Bei Miteigentum wird der Anteil jedes Miteigentümers durch die Angabe der Beteiligungsquote als Zusatz (i.c. „zu 1/2“) zum Namen des Miteigentümers angegeben (Art. 96 Abs. 1 GBV). <p>II. Eröffnung von zwei Grundbuchblättern für die Stockwerkeigentumsanteile von A und B (von Amtes wegen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stockwerkeigentum entsteht, indem es auf dem Grundbuchblatt des Stammgrundstücks in der Abteilung „Eigentum“ eingetragen wird (Art. 712d 	<p>27.0</p>

Abs. 1 ZGB; Art. 23 Abs. 1 lit. b i.V.m. Abs. 3 GBV; Art. 23 Abs. 4 i.V.m. Art. 97 GBV).

- Der Eintrag auf dem Hauptbuchblatt 100 enthält die Spezifikationen gemäss Art. 97 Abs. 2 GBV (vgl. auch Art. 23 Abs. 4 lit. a GBV); d.h. die Nummer des Blattes jeder Stockwerkeinheit; den Anteil (Wertquote) jeder Stockwerkeinheit (ausgedrückt in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner); die Abkürzung „StWE“; das Datum der Eintragung im Tagebuch; die Angabe des Begründungsaktes sowie den Hinweis auf den Beleg.
- Für jede Stockwerkeinheit wird zudem ein Grundbuchblatt mit Beschreibung der Einheit eröffnet (Art. 23 Abs. 4 lit. b GBV). Die Eröffnung separater Grundbuchblätter ist bei Stockwerkeigentum zwingend. Die Grundbuchblätter der Stockwerkeinheiten Nr. 1 und Nr. 2 haben folgende Angaben zu enthalten: die Bezeichnung des Stammgrundstücks, die Wertquoten und die Bezeichnung des Eigentumsverhältnisses als Stockwerkeigentum (Art. 23 Abs. 5 GBV; vgl. Folien Christoph Rengel: Lösung zu Fall 48).

III. Anmerkung des Stockwerkeigentümerreglementes

- Das Reglement der Stockwerkeigentümer kann im Grundbuch angemerkt werden (Art. 649a Abs. 2 ZGB; Art. 80 GBV).
- Anmerkungen sind Einschreibungen im Grundbuch, welche die Kundbarmachung rechtlich relevanter Tatsachen zum Ziel haben (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 493). Die Anmerkung selbst hat aber lediglich Informationscharakter, d.h. sie hat keine rechtsbegründende, sondern bloss eine deklaratorische Wirkung (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 495).
- Das Hauptbuchblatt verfügt über die Abteilung „Anmerkungen“ (Art. 9 Abs. 1 lit. f GBV). Anmerkungen werden auf dem Hauptbuchblatt mit einem Stichwort, dem Datum und dem Hinweis auf den Beleg eingetragen (Art. 125 Abs. 1 GBV).
- Die Anmerkung wird auf den Grundbuchblättern der Stockwerkeinheiten Nr. 1 und Nr. 2 mit einem Stichwort, dem Datum und dem Hinweis auf den Beleg eingetragen (Art. 712g Abs. 3 ZGB; Art. 125, Art. 80 GBV; vgl. Folien Christoph Rengel: Lösung zu Fall 48).

IV. Anmerkung des Verwalters (Art. 962a Ziff. 5 ZGB)

- Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft kann (auf sein Begeh-

<p>ren oder auf Begehren der Stockwerkeigentümersversammlung oder des Gerichts) im Grundbuch angemerkt werden (Art. 962a Ziff. 5 ZGB; Art. 125, Art. 54 Abs. 4, Art. 80 GBV).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anmerkung des Verwalters hat auf dem Hauptbuchblatt 100 sowie auf den einzelnen Grundbuchblättern der Stockwerkeinheiten Nr. 1 und Nr. 2 zu erfolgen. <p>V. Vormerkung des Mietvertrages als persönliches Recht (Art. 959 ZGB) auf Stockwerkeinheit Nr. 1 (Abteilung „Vormerkungen“)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundlage für die Vormerkung des Mietvertrages ist Art. 959 Abs. 1 ZGB über die Vormerkung von persönlichen Rechten im Grundbuch. - Das Hauptbuchblatt verfügt über die Abteilung „Vormerkungen“ (Art. 9 Abs. 1 lit. e GBV). Es gilt ein <i>numerus clausus</i> der gestützt auf Art. 959 ZGB vormerkbaren Rechte (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 475). - Auf dem Grundbuchblatt der Stockwerkeinheit Nr. 1 ist in der Abteilung „Vormerkungen“ der Mietvertrag einzutragen. Der Inhalt der Vormerkung richtet sich nach Art. 123 Abs. 2 GBV; demnach enthält die Vormerkung den wesentlichen Inhalt des vorgemerkten Rechts; die Bezeichnung der berechtigten Person; das Datum des Tagebucheintrages sowie den Hinweis auf den Beleg. 	
Punktetotal Aufgabe 2	27.0

Aufgabe 3	Punkte
<p>Aufgabe 3.1 (<i>losgelöst von den obigen Sachverhalten</i>)</p> <p>Welche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen werden im Grundbuch eingeschrieben, welche im ÖREB-Kataster eingetragen? <i>Stichwortartige Ausführungen genügen.</i></p>	
<p><u>Grundbuch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das ZGB statuiert die Pflicht des Gemeinwesens oder eines anderen Trägers einer öffentlichen Aufgabe, eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, welche dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezo- 	6.5

gene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 962 Abs. 1 ZGB; Art. 53 Abs. 2 GBV). Als Nutzungsbeschränkung gilt eine Einschränkung im Gebrauch des Grundstücks (Dulden bzw. Unterlassen bestimmter Handlungen); Verfügungsbeschränkungen schränken den Eigentümer in seiner Möglichkeit, sein Grundstück zu verkaufen oder zu belasten, ein (vgl. HUSER, ZBGR 94/2013, S. 251; KETTIGER, ZBGR 91/2010, S. 137). Der Begriff „grundstücksbezogene Pflicht des Eigentümers“ erfasst die Pflicht zu einem aktiven Tun (z.B. Unterhalt eines Werkes, Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstücks; vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 962 N 1).

- Die Anmerkung kann auf öffentlichem Recht oder auf Privatrecht beruhen (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 962 N 1).
- Gemäss Art. 129 GBV werden im Grundbuch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen mit länger dauernder Wirkung angemerkt, welche auf einer Verfügung im Einzelfall (Verwaltungsverfügung oder verwaltungsrechtlicher Vertrag) beruhen. Art. 129 Abs. 1 lit. a–h GBV listet die im Grundbuch anmerkbaren öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nach Rechtsgebieten auf.
- Die Kantone können Anmerkungen aus weiteren Rechtsgebieten vorsehen (Art. 129 Abs. 3 GBV).
- Bei öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch angemerkt werden sollen und gleichzeitig Gegenstand des ÖREB-Katasters sind, besteht die Anmerkung im Grundbuch in einem Hinweis auf den Kataster (Art. 129 Abs. 2 GBV).
- Keine Anmerkungspflicht im Grundbuch besteht für Eigentumsbeschränkungen, die sich direkt aus dem Gesetz ergeben oder die nur vorübergehender Natur sind (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 962 N 2).

ÖREB-Kataster:

- Gegenstand des ÖREB-Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des ZGB nicht im Grundbuch angemerkt werden können (negative Umschreibung; Art. 16 Abs. 1 GeoIG; vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 493a; KETTIGER, ZBGR 91/2010, S. 140; HUSER, ZBGR 94/2013, S. 251).
- Dabei geht es um Geobasisdaten des Bundesrechts, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen abbilden und damit Geometrie und Recht verknüpfen (vgl. KETTIGER, ZGBR 91/2010, S. 140).

<ul style="list-style-type: none"> - Im ÖREB-Kataster abgebildete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen beruhen auf einer Allgemeinverfügung, einem Erlass oder Ähnlichem (Übertrag der Kompetenz an den Bundesrat, Geobasisdaten des Bundesrechts festzulegen; Art. 16 Abs. 2 GeoIG). 	
<p>Aufgabe 3.2 (<i>losgelöst von den obigen Sachverhalten</i>)</p> <p>Vergleichen Sie die Rechtswirkungen der Einschreibung im Grundbuch und der Eintragung im ÖREB-Kataster. <i>Stichwortartige Ausführungen genügen.</i></p>	
<p><u>Grundbuch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der negativen Rechtskraft des Grundbuchs (Art. 971 ZGB) ist im Bereich des absoluten Eintragungsprinzips davon auszugehen, dass ein dingliches Recht nur besteht, wenn es aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Für Anmerkungen gilt die negative Rechtskraft des Grundbuchs hingegen nicht, weil das absolute Eintragungsprinzip für die Entstehung angemerakter Rechte keine Geltung hat (vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 971 N 2). - Die Anmerkung selbst hat lediglich Informationscharakter; sie weist im Hauptbuch darauf hin, dass bezüglich dieses Grundstücks ein Rechtsverhältnis besteht, welches aber seinerseits nicht vom Grundbucheintrag abhängt. Sie hat demnach keine rechtsbegründende, sondern bloss eine deklaratorische Wirkung (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 495). - Das Grundbuch hat im Rahmen seiner Publizitätsfunktion der Öffentlichkeit in den Schranken von Art. 970 Abs. 2 Ziff. 1–3 ZGB zugänglich zu sein. Gemäss Art. 970 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 26 Abs. 1 GBV sind vom erweiterten voraussetzungslosen Zugang auch die Anmerkungen – mit Ausnahme der in Art. 26 Abs. 1 lit. c GBV aufgezählten Anmerkungen – betroffen. - Art. 970 Abs. 4 ZGB verwehrt jedermann die Einwendung, einen Grundbucheintrag nicht gekannt zu haben; die Fiktion der Kenntnis des Eintrages einer angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zerstört somit den guten Glauben (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 460, 495). <p><u>ÖREB-Kataster:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 17 GeoIG regelt die bundesrechtliche Publizitätswirkung und damit die Rechtswirkung des Katasters abschliessend (vgl. KETTIGER, ZGBR 91/2010, S. 147). - Es besteht die gesetzliche Fiktion, dass sämtliche im Kataster verzeichneten 	<p>5.5</p>

<p>öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen allen Personen bekannt sind (Art. 17 GeoIG) (vgl. auch SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 493a); die Publikation einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Kataster zerstört den guten Glauben insofern, als sich keine Person darauf berufen kann, diese Eigentumsbeschränkung nicht gekannt zu haben (vgl. KETTIGER, ZGBR 91/2010, S. 147).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen werden mit Eintreten der Rechtskraft des Beschlusses, der sie begründet, eigentümergebunden und zwar unabhängig von einer Eintragung im ÖREB-Kataster (vgl. KETTIGER, ZGBR 91/2010, S. 147). - Der Kataster dient in erster Linie dazu, die Rechtssicherheit auf dem Gebiet des Grundeigentums zu erhöhen (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 493a). - Der ÖREB-Kataster ist öffentlich zugänglich und kann von jeder Person genutzt werden (Art. 10 GeoIG; § 8 KGeoIG ZH). 	
Punktetotal Aufgabe 3	12.0
Gesamttotal Punkte	91.5

Notenskala		
ab X Punkten	Note	
0.0	1	sehr schlecht
4.5	1.5	sehr schlecht
9.0	2	schlecht
13.5	2.5	schlecht
18.0	3	ungenügend
22.5	3.5	ungenügend
27.0	4	genügend
31.5	4.5	recht
36.0	5	gut
40.5	5.5	sehr gut
45.0	6	vorzüglich