Musterlösung Prüfung Grundbuchrecht HS 2014

Aufgabe 1	**Pkte**
1.a) *Wo* und mit welchem *Wortlaut* ist das *Fusswegrecht* im Grundbuch eingetragen? *(Keine allgemeine Darstellung des Grundbuches. Sofern Sie auf die Grundbuchverordnung verweisen, wenden Sie die heutige Grundbuchverordnung an.)*	
I. Rechtliche Einordnung des Wegrechts Beim Wegrecht handelt es sich um eine Dienstbarkeit, nämlich um ein beschränktes dingliches Recht auf Benutzung eines Weges (=dulden, positive Dienstbarkeit).[1] Gemäss SV besteht das Wegrecht zulasten von GB 100 und zugunsten von GB 101 seit dem 1. März 1964. Da also ein Grundstück – genauer: dessen jeweiliger Eigentümer – berechtigt ist, wurde das Wegrecht als Grunddienstbarkeit (Art. 730 ff. ZGB) im Grundbuch eingetragen.[2]	1
II. Position und Wortlaut der Eintragung Die Eintragung der Grunddienstbarkeit erfolgte in der Abteilung „Dienstbarkeiten und Grundlasten“ (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB; Art. 731 ZGB i.V.m. Art. 89 Abs. 2 i.V.m. Art. 98 Abs. 1 GBV) auf dem Hauptbuchblatt des belasteten sowie auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks (Art. 968 ZGB; Art. 98 Abs. 1 GBV). Der Eintrag auf dem Hauptbuchblatt von GB 100 und GB 101 enthält die Spezifikationen gemäss Art. 98 Abs. 2 GBV. Der Grundbuchverwalter hat für die Dienstbarkeit das Stichwort „Fusswegrecht“ festgelegt (Art. 98 Abs. 3 GBV). Hier lautet die Eintragung auf GB 100: „1./lit. a: Last: Fusswegrecht z.G. GB 101, 1.3.1964, Bel.-Nr. …“ und auf GB 101: „Ziffer …/lit. …: Recht: Fusswegrecht z.L. GB 100, 1.3.1964, Bel.-Nr. …“.	3
III. Fazit Das Wegrecht als Grunddienstbarkeit i.S.v. Art. 730 ff. ZGB wurde nach Art. 946 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 98 Abs. 1 GBV in Abteilung „Dienstbarkeiten und Grundlasten“ des Hauptbuchblattes des belasteten und des berechtigten Grundstücks mit den Spezifikationen gemäss Art. 98 Abs. 2 und 3 GBV in das Grundbuch eingetragen. *[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]*	
Korrekturbemerkung - *[Allgemeine Ausführungen zum Aufbau des Grundbuches (z.B. Art. 942, 945 sowie 946 ZGB) werden aufgrund der spezifizierten Fragestellung nicht bewertet.]* - *[Nach den Eintragungsvoraussetzungen wurde in dieser Aufgabe nicht gefragt. Ausführungen zum Rechtsgrund oder zum Verfügungsgeschäft können daher nicht bewertet werden.]*	---
Total Punkte Frage 1.a)	4

[1] SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 1206 ff, insbesondere Rz. 1208; vgl. Folien 1. Teil, Lektion 5, 18 ff.; Folien 2. Teil, Lektionen 8–13, 104 und 112.

[2] Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 1212.

1.b) Wird das *Wohnrecht* eingetragen? Wenn ja: mit welcher *Begründung*, gestützt *worauf*, *wo* und mit welchem *Wortlaut* erfolgt die Eintragung im Grundbuch?	
I. Rechtliche Einordnung des Wohnrechts Das Wohnrecht ist eine reguläre Personaldienstbarkeit (unübertragbar und unvererblich; Art. 776 Abs. 2 ZGB) und folglich ein beschränktes dingliches Recht; es verschafft der berechtigten Person die Befugnis, in einem Gebäude oder Gebäudeteil Wohnung zu nehmen (Art. 776 Abs. 1 ZGB).[3] Das Wohnrecht entsteht aufgrund des Vermächtnisses (SV; Art. 562 ZGB) durch Grundbucheintragung (absolutes Eintragungsprinzip; Art. 776 Abs. 3 i.V.m. Art. 746 Abs. 1 ZGB).	1
II. Zulässigkeit der Eintragung eines bedingten Wohnrechts? Die Anordnung im Vermächtnis von Viktor, dass das Wohnrecht im Falle der Verheiratung von Lisa ende, ist als auflösende (resolutive) Bedingung zu verstehen; mit deren Eintritt endet die Dienstbarkeit (Art. 154 OR).Während eine suspensiv bedingte Dienstbarkeit im Grundbuch nicht eingetragen werden kann, lässt das Bundesgericht die Eintragung eines resolutiv bedingten Wohnrechts zu; das gilt jedenfalls dann, wenn sich der Eintritt der Bedingung aus einem öffentlichen Register ergibt (z.B. dem Zivilstandsregister).[4] Weil sich eine allfällige Eheschliessung von Lisa aus dem Zivilstandsregister ergäbe, ist die Eintragung des resolutiv bedingten Wohnrechts zugunsten von Lisa zulässig.	2
III. Eintragung des resolutiv bedingten Wohnrechts Für die Eintragung des Wohnrechts im Grundbuch (absolutes Eintragungsprinzip) sind ein Rechtsgrund und ein Verfügungsgeschäft der verfügungsberechtigten Person erforderlich (Art. 963 ff. ZGB; Art. 46 GBV).[5]	0.5
1. Rechtsgrund Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt nach Art. 965 Abs. 3 ZGB in dem Nachweis, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist. Für die Eintragung einer Dienstbarkeit verweist Art. 70 Abs. 1 GBV bezüglich des Rechtsgrundes auf Art. 64 und 65 GBV. Nach Art. 64 Abs. 1 lit. c GBV wird im Falle des Vermächtnisses der Rechtsgrundausweis durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen und die Annahmeerklärung der Vermächtnisnehmerin erbracht. Als Rechtsgrundausweis für die Eintragung des Wohnrechts auf der Grundlage des Vermächtnisses dient demnach eine beglaubigte Kopie des Testaments von Viktor vom 1. Juli 2012 sowie eine schriftliche Erklärung von Lisa, dass sie das Vermächtnis, nämlich die Einräumung eines Wohnrechts an GB 100, annehme.	2.5
2. Verfügungsbefugnis Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt gemäss Art. 965 Abs. 2 ZGB in dem Nachweise, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat. Die Verfügungsbefugnis liegt grundsätzlich beim Eigentümer des Grundstücks, auf das sich die Verfügung bezieht (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 84 Abs. 1 GBV).	4

[3] Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 1213 f.; vgl. Folien 2. Teil, Lektionen 8–13, 66.
[4] Vgl. zum Ganzen Folien 2. Teil, Lektionen 8–13, 66 ff.
[5] Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 502 ff.

Eigentümer von GB 100 sind nach dem Tod von Viktor dessen Nachkommen Armin und Bruno (Art. 560 Abs. 1 ZGB). Im Grundbuch ist nach dessen Tod noch immer Viktor als Eigentümer von GB 100 eingetragen (ausserbuchlicher Eigentumsübergang auf Armin und Bruno; Art. 560 i.V.m. Art. 656 Abs. 2 ZGB). Da die Eintragung des Wohnrechts eine Verfügung über GB 100 darstellt, ist zunächst der Erbgang einzutragen (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Dies geschieht, indem Armin und/oder Bruno dem Grundbuchamt den Erbenschein (Art. 559 ZGB) anmelden, der sie als gesetzliche Erben von Viktor ausweist (Art. 65 Abs. 1 lit. a GBV). Hat eine Person ein Recht (wie das Eigentum) ausserbuchlich (z.B. Erbgang), d.h. schon vor der Eintragung erworben, so prüft das Grundbuchamt die Identität der anmeldenden mit der berechtigten Person (Art. 84 Abs. 2 GBV); das Grundbuchamt prüft also, ob Armin und Bruno aus dem Erbenschein berechtigt sind. Im Grundbuch wird der Name von Viktor in der Abteilung „Eigentum“ gelöscht (Art. 133 GBV) und es werden Armin und Bruno als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft (Art. 602 Abs. 2 ZGB; Art. 90 Abs. 1 lit. c, Art. 94 Abs. 2, 96 Abs. 3 GBV) eingetragen, so dass sie nun zu Verfügungen über das Grundstück befugt sind.	
3. Verfügungsgeschäft Der Grundbuchverwalter darf Eintragungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung (Verfügungsgeschäft) hin vornehmen (Antrags- oder Anmeldungsprinzip; Art. 963 f. ZGB und Art. 46 Abs. 1 GBV).[6] Die Verfügungsbefugnis liegt grundsätzlich beim Eigentümer des Grundstücks, auf das sich die Verfügung bezieht (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 84 Abs. 1 GBV). Die Anmeldung des Wohnrechts zugunsten von Lisa muss von den Eigentümern von GB 100 (absolutes Eintragungsprinzip; Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 84 Abs. 1 GBV; Art. 70 Abs. 1 i.V.m. Art. 64 Abs. 1 lit. c GBV), nämlich von Armin und von Bruno, die nach der Anmeldung des Erbganges eingetragene Eigentümer sind, ausgehen. Da Armin und Bruno mit der Eintragung des Wohnrechts einverstanden sind, wird die Anmeldung durch sie erfolgen.	1.5
4. Position und Wortlaut der Eintragung Die Eintragung des Wohnrechts erfolgt auf dem Hauptbuchblatt in der Abteilung „Dienstbarkeiten und Grundlasten“ unter Angabe sämtlicher Spezifikationen (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB; Art. 98 Abs. 1 und 2 GBV). Das Stichwort wird durch das Grundbuchamt festgelegt (Art. 98 Abs. 3 GBV). Zur Bezeichnung einer natürlichen Person, der ein Recht an einem Grundstück zusteht, sind die Angaben gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. a GBV einzutragen. Da es sich um eine Personaldienstbarkeit handelt, erfolgt die Eintragung ausschliesslich auf GB 100 (Art. 968 ZGB, e contrario). Hier erfolgt die Eintragung des Wohnrechts auf dem Hauptbuchblatt von GB 100 in der Abteilung „Dienstbarkeiten und Grundlasten“ unter Hinweis auf die Resolutivbedingung, also z.B: „2./lit. b: Last: Wohnrecht z.G. Lisa (Personalien), mit Resolutivbedingung (Eheschliessung der Berechtigten), Datum, Beleg Nr. …“.	2.5
IV. Fazit Nach bundesgerichtlicher Praxis kann das auflösend bedingte Wohnrecht eingetragen werden, da sich der Eintritt der Bedingung aus einem öffentlichen Register (Zivilstandsregister) ergibt. Die Eintragung erfolgt in der Abteilung „Dienstbarkeiten und Grundlasten“ des Hauptbuchblattes des belasteten Grundstücks (Art. 98 Abs. 1 GBV) mit den Spezifikationen gemäss Art. 98 Abs. 2 und 3 sowie Art.	

[6] SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 503.

90 Abs. 1 lit. a GBV. Das Wohnrecht muss durch Armin und Bruno beim zuständigen Grundbuchamt angemeldet werden und entsteht mit Eintragung im Grundbuch (absolutes Eintragungsprinzip). *[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]*	
Korrekturbemerkung - *[Für die Eintragung des Wohnrechts im Grundbuch auf der Grundlage des Vermächtnisses gilt das absolute Eintragungsprinzip (Art. 776 Abs. 3 i.V.m. Art. 746 Abs. 1 ZGB; Art. 64 Abs. 1 lit. c GBV); Art. 84 Abs. 2 GBV ist (anders als beim ausserbuchlichen Eigentumsübergang auf Armin und Bruno) daher nicht anwendbar.]* - *[Die Bestimmung gemäss Art. 84 Abs. 3 GBV, wonach die Anmeldung von der aus dem Eintrag berechtigten Person ausgeht, bezieht sich auf Art. 964 Abs. 1 ZGB; sie steht nur bei Löschungen zur Verfügung.]* - *[Da Armin und Bruno sich kooperativ verhalten und mit dem Wohnrecht einverstanden sind (siehe SV), ist nicht zu prüfen, wie im Falle ihrer Weigerung, die Grundbuchanmeldung vorzunehmen, vorzugehen wäre.]*	---
Total Punkte Frage 1.b)	14
Total Punkte Aufgabe 1	**18**

Aufgabe 2	**Pkte**
2.a) Welche Schritte sind nach dem Abschluss der Teilung (Parzellierung) für die Übertragung des Eigentums an GB 102 auf Zeno im Einzelnen erforderlich? *(Bitte schildern Sie sowohl die einzelnen Massnahmen der Parteien als auch diejenigen auf dem Grundbuchamt, bis zum Abschluss des Verfahrens.)*	
I. Rechtliche Ausgangslage Nach der Eintragung des Erbgangs sind Armin und Bruno als Eigentümer von GB 100 eingetragen (Art. 560 Abs. 1 ZGB; ausserbuchlicher Eigentumsübergang; relatives Eintragungsprinzip gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB).	0
II. Rechtliche Ausgangslage nach der Parzellierung Mit der Parzellierung erfolgt die Aufteilung von GB 100 in GB 100 (mit Wohnhaus) und GB 102 (Neuparzelle; SV). Nach Abschluss der Parzellierung sind Armin und Bruno als Eigentümer von GB 100 und GB 102 im Grundbuch eingetragen.	0.5
III. Einzelne Schritte zur Übertragung des Eigentums a) Verpflichtungsgeschäft: Grundstückkaufvertrag (Art. 216 ff. OR) in öffentlicher Urkunde zwischen Armin, Bruno (Verkäufer) und Zeno (Käufer) (Art. 216 Abs. 1 OR; Art. 657 Abs. 1 ZGB; Art. 64 Abs. 1 lit. a GBV). b) Verfügungsgeschäft: Grundbuchanmeldung (inkl. Ausweis über das Verfügungsrecht und Rechtsgrund): Antrag von Armin und Bruno an das zuständige Grundbuchamt auf Eintragung des Eigentumsübergangs (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 46 ff. GBV). c) Eintragung der Anmeldung im Tagebuch des Grundbuchamtes (Art. 948, Art. 972 ZGB; Art. 2 lit. e, Art. 81 GBV); das Datum der Tagebucheintragung legt das Datum des Eigentumsübergangs fest, soweit die Handänderung im Hauptbuch vollzogen wird (Art. 972 Abs. 2 ZGB). d) Da ein Papiergrundbuch geführt wird (siehe SV), erfolgt auf dem Hauptbuchblatt ein Hinweis auf eine hängige Anmeldung (Art. 82 GBV). e) Prüfung durch Grundbuchamt (Art. 965 ZGB) betreffend Rechtsgrund (absolutes Eintragungsprinzip; Art. 64 Abs. 1 lit. a GBV) und Verfügungsbefugnis (Art. 83 und Art. 84 GBV). f) Bei positivem Prüfungsergebnis: Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch (Art. 94 ff. GBV): Armin und Bruno werden als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft gelöscht (gestrichen, Art. 133 GBV) und Zeno wird in der Abteilung Eigentum (Art. 958 ZGB; Art. 94 GBV) mit sämtlichen Personalien (Art. 90 Abs. 1 lit. a GBV) als Eigentümer eingetragen (inkl. Beseitigung des Hinweises auf eine hängige Anmeldung). g) Eintragung von Zeno im Eigentümerregister (Art. 11 GBV). h) Ablage Belege (Art. 948 Abs. 2 ZGB; Art. 2 lit. g, Art. 37 GBV). i) Gebührenrechnung (Art. 954 ZGB).	5

Korrekturbemerkung - *[Die Parzellierung und deren Auswirkungen (z.B. Bereinigung der Dienstbarkeiten, Eröffnung eines neuen Hauptbuchblattes etc.) sind nicht zu besprechen, weil die Teilung gemäss Fragestellung und SV bereits abgeschlossen ist (Grundkenntnisse der Teilung von Grundstücken in SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 497b; siehe auch Art. 153 ff. GBV).]* - *[Art. 91 Abs. 3 GBV bezieht sich auf das elektronisch geführte Grundbuch.]*	---
Total Punkte Aufgabe 2.a)	5.5
2.b) *Welche Voraussetzungen* müssen zur Eintragung des Schuldbriefs erfüllt sein? *Wo* und mit welchem *Wortlaut* wird der neue Schuldbrief über CHF 100'000.00 im Grundbuch eingetragen?	
I. Rechtliche Einordnung des Registerschuldbriefes Beim Registerschuldbrief handelt es sich um ein Grundpfandrecht, also um ein beschränktes dingliches Recht (Art. 793 i.V.m. Art. 842 ff. ZGB). Seine Errichtung setzt voraus, dass das zu belastende Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist (Art. 796 Abs. 1 ZGB); die Grundbucheintragung wirkt konstitutiv (absolutes Eintragungsprinzip; Art. 799 Abs. 1 ZGB).[7]	1
II. Eintragung des Registerschuldbriefes Für die Eintragung des Registerschuldbriefes im Grundbuch (absolutes Eintragungsprinzip) sind ein Rechtsgrund, der die Eintragung rechtfertigt, und ein Verfügungsgeschäft der verfügungsberechtigten Person erforderlich (Art. 963 und Art. 965 ZGB; Art. 46 GBV).[8]	0
1. Rechtsgrund Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt nach Art. 965 Abs. 3 ZGB in dem Nachweis, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist. Für die Eintragung eines Grundpfandrechts verweist Art. 72 GBV bezüglich des Rechtsgrundes auf Art. 64 und 65 GBV. Nach Art. 72 i.V.m. Art. 64 Abs. 1 lit. a GBV wird für die Eintragung eines Schuldbriefs ein privatrechtlicher Vertrag, also ein Pfandvertrag in öffentlicher Urkunde, verlangt (Art. 799 Abs. 2 ZGB). Als Rechtsgrundausweis für die Eintragung des Schuldbriefes dient hier ein öffentlich beurkundeter Pfandvertrag zwischen der UBS AG und Zeno auf Errichtung eines Registerschuldbriefs über CHF 100'000.00. Da nach dem SV bisher noch kein Pfandrecht besteht, kann der Schuldbrief im I. Rang errichtet werden.	2
2. Verfügungsbefugnis Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt gemäss Art. 965 Abs. 2 ZGB in dem Nachweise, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat. Die Verfügungsbefugnis liegt grundsätzlich beim Eigentümer des Grundstücks, auf das sich die Verfügung bezieht (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 84 Abs. 1 GBV). Eigentümer von GB 102 ist nach der Eintragung des Eigentumsübergangs Zeno.	0.5

[7] Vgl. zum Ganzen SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 1474 ff. und 1487 ff.
[8] Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 502 ff.

3. Verfügungsgeschäft Der Grundbuchverwalter darf Eintragungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung (Verfügungsgeschäft) hin vornehmen (Antrags- oder Anmeldungsprinzip; Art. 963 f. ZGB und Art. 46 Abs. 1 GBV).[9] Die Anmeldung des Schuldbriefs zugunsten der UBS AG muss von Zeno als Eigentümer von GB 102 (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 84 Abs. 1 GBV) ausgehen.	0.5
4. Position und Wortlaut der Eintragung Die Eintragung des Registerschuldbriefs erfolgt in der Abteilung „Pfandrechte“ unter Angabe sämtlicher Spezifikationen auf dem belasteten Grundstück (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB; Art. 101 Abs. 1 und 2 GBV). Zur Bezeichnung einer juristischen Person, der ein Recht an einem Grundstück zusteht, sind die Angaben gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b GBV zu beachten. Hier erfolgt die Eintragung des Registerschuldbriefs auf dem Hauptbuchblatt von GB 102 in der Abteilung „Grundpfandrechte“, wohl im I. Rang, also z.B: „lit. a: Registerschuldbrief z.G. UBS AG, 100’000.00, MZ 9%, Datum, Beleg Nr. …“.	2.5
III. Fazit Für die Eintragung des Registerschuldbriefes im Grundbuch sind ein Rechtsgrund und ein Verfügungsgeschäft der verfügungsberechtigten Person erforderlich. Die Eintragung des Registerschuldbriefs erfolgt in der Abteilung „Pfandrechte“ unter Angabe sämtlicher Spezifikationen auf dem belasteten Grundstück (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB; Art. 101 Abs. 1 und 2, Art. 90 Abs. 1 lit. b GBV). *[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]*	
Total Punkte Aufgabe 2.b)	6.5
2.c) Kann das Grundbuchamt den Fehler, nämlich den fehlenden Eintrag des Wegrechts auf Parzelle Nr. 102, von sich aus berichtigen? Welche Massnahmen hat das Grundbuchamt im Einzelnen aufgrund der Feststellung des Fehlers getroffen?	
I. Voraussetzungen für Berichtigungen durch das Grundbuchamt Obwohl in der von Armin und Bruno unterzeichneten öffentlichen Urkunde und Grundbuchanmeldung betreffend Parzellierung richtig vorgesehen war, dass das Fusswegrecht auf der neuen Parzelle GB 102 einzutragen sei, wurde das Fusswegrecht auf dem neuen Hauptbuchblatt zu GB 102 nicht eingetragen (siehe SV). Die Möglichkeiten des Grundbuchamtes, eigene Fehler zu berichtigen, beruhen auf Art. 977 ZGB i.V.m. Art. 140 ff. GBV. Die Berichtigung steht zur Korrektur von unrichtigen rechtswirksamen Daten zur Verfügung (Art. 140 Abs. 1 GBV). Das Grundbuchamt hat die Pflicht, festgestellte Fehler nach Möglichkeit zu berichtigen (Art. 140 Abs. 2 GBV).[10]	1.5
1. Diskrepanz zwischen den Anmeldungsbelegen und der Eintragung Für die Berichtigung nach Art. 977 Abs. 1 ZGB ist vorausgesetzt, dass wegen eines Versehens seitens des Grundbuchamtes eine Abweichung besteht „zwischen der Anmeldung und den zugehörigen Be-	3.5

[9] SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 503.
[10] Vgl. zum Ganzen KuKo ZGB-ARNET, Art. 977 N. 1.

legen einerseits und dem gestützt darauf vollzogenen Grundbucheintrag andererseits, welche den Bestand, Gegenstand, Inhalt oder Rang des Eintrags berührt".[11] Die Anmeldung und die eingereichten Belege sind in diesen Fällen vollständig und hätten einen korrekten Eintrag ermöglicht. Ein „Eintrag" ist „die vollzogene Einschreibung eines (beschränkten) dinglichen Rechts, einer Vormerkung oder einer Anmerkung"; unter den Begriff „unrichtiger Eintrag" ist ebenfalls die Unterlassung des Vollzuges einer Anmeldung zu subsumieren.[12] Beim Fusswegrecht, das ursprünglich auf der ganzen Parzelle GB 100 eingetragen war, handelt es sich um eine Dienstbarkeit und damit um ein beschränktes dingliches Recht. Weil die Parzellierungsurkunde inklusive Anmeldung korrekt war, das Rechtsgeschäft aber versehentlich nicht richtig ins Grundbuch übertragen wurde, liegt eine Diskrepanz zwischen der Anmeldung und der Parzellierungsurkunde zum einen und der Grundbucheintragung zum andern vor. Diese Diskrepanz betrifft das beschränkte dingliche Recht „Fusswegrecht". Weil die fehlende Eintragung den Bestand und damit den materiellen Inhalt der Dienstbarkeit berührt, liegt kein Schreibfehler im Sinne von Art. 977 Abs. 3 ZGB vor (Art. 141 GBV). Es besteht vielmehr eine Konstellation, die grundsätzlich nach Art. 977 Abs. 1 ZGB berichtigt werden könnte.	
2. Unveränderte Eigentumsverhältnisse Eine weitere Voraussetzung ist, dass der fehlende Eintrag von Anfang an unrichtig war und sich noch die ursprünglichen Parteien gegenüberstehen; die Berichtigung nach Art. 977 ZGB ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück mit der fehlenden Eintragung auf einen Dritterwerber übertragen wurde.[13] Im Zeitpunkt der Feststellung des Fehlers (am 15. August 2014) lag das Eigentum noch bei Armin und Bruno, weil der Eigentumsübergang betreffend GB 102 erst am nächsten Tag, d.h. am 16. August 2014, angemeldet wurde (SV). Folglich war die Parteistellung seit dem Versehen bei der Eintragung der Parzellierung (noch) unverändert und das Grundbuchamt konnte beginnen, die notwendigen Massnahmen zur Berichtigung gemäss Art. 977 Abs. 1 ZGB vorzunehmen.	1
II. Durch das Grundbuchamt getroffene Massnahmen ***1. Kenntlichmachung durch Anmerkung*** Das Grundbuchamt hat eine Grundbuchanmeldung erstellt[14] und den Fehler zunächst kenntlich gemacht; es tut dies mittels einer Anmerkung auf GB 102 (Art. 142 Abs. 1 GBV). Sobald diese Anmerkung im Grundbuch eingeschrieben ist, ist ein gutgläubiger Erwerb bezüglich dieses Eintrags nicht mehr möglich.[15]	1
2. Ersuchen um Zustimmung zur Berichtigung In der Folge würde das Grundbuchamt die Parteien der Parzellierungsurkunde, nämlich Armin und Bruno, anfragen, ob sie mit der Berichtigung einverstanden sind (Art. 142 Abs. 2 GBV). Mangels einer solchen Einwilligung müsste das Gericht angerufen werden (Art. 142 Abs. 3 GBV).[16]	1
3. Beendigung des Berichtigungsverfahrens wegen Handänderung	

[11] KuKo ZGB-ARNET, Art. 977 N. 2.
[12] Vgl. zum Ganzen KuKo ZGB-ARNET, Art. 977 N. 2.
[13] KuKo ZGB-ARNET, Art. 977 N. 2; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 639.
[14] Vgl. Folien 2. Teil, Lektionen 8–13, 115.
[15] KuKo ZGB-ARNET, Art. 977 N. 3.
[16] Vgl. zum Ganzen SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 641.

Am 16. August 2014 wird die Eigentumsübertragung von Armin und Bruno auf Zeno angemeldet. Mit der Eintragung im Tagebuch (Art. 972 Abs. 2 ZGB) geht – unter Vorbehalt des positiven Prüfungsergebnisses (der SV enthält keinen Hinweis auf Mängel im Rechtsgrund bzw. im Verfügungsgeschäft) – das Eigentum an GB 102 auf Zeno über. Damit entfällt eine Voraussetzung für die Grundbuchberichtigung durch das Grundbuchamt selbst; das Berichtigungsverfahren kann nicht fortgesetzt werden. Wegen der Handänderung an GB 102 ist nur noch die Grundbuchberichtigungsklage möglich (Art. 975 ZGB).	1.5
III. Fazit Das Grundbuchamt könnte den Fehler berichtigen. Da das Grundstück aber an Zeno übertragen wurde und folglich eine Voraussetzung für die Grundbuchberichtigung fehlt, kann das Verfahren nicht fortgesetzt werden. *[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]*	
Korrekturbemerkung - *[Nach den Details der Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB), die nicht vom Grundbuchamt, sondern nur von Niklaus erhoben werden könnte, wurde in dieser Teilaufgabe nicht gefragt.]* - *[Laut Art. 143 Abs. 1 GBV können alle Berichtigungen im Papiergrundbuch durch den Grundbuchverwalter ohne weiteres vorgenommen werden, solange keine Beteiligten oder Dritte vom unrichtigen Eintrag oder der unrichtigen Löschung Kenntnis erhalten haben. Die Frage, ob jemand von der fehlenden Eintrag Kenntnis genommen hat, kann offen bleiben, weil das Grundbuchamt gemäss SV ohnehin nicht mehr dazu kam, das Notwendige vorzukehren, um Gregors Fehler zu beheben.]*	---
Total Punkte Aufgabe 2.c)	9.5
2.d) Wer hat in Bezug auf den Bestand des Wegrechts auf der Parzelle Nr. 102 Recht: Zeno oder Niklaus? *(Allfällige Rechtsfolgen bei Gregor sind nicht zu beurteilen.)*	
Den Eintragungen im Grundbuch kann negative (Art. 971 ZGB) und positive Rechtskraft (Art. 973 Abs. 1 ZGB) zukommen.[17] Es ist zu prüfen, ob der vorliegende Sachverhalt in den Bereich der positiven oder der negativen Rechtskraft fällt.	0.5
I. Negative Rechtskraft des Grundbuchs Die Eintragungen im Grundbuch entfalten im Bereich des absoluten Eintragungsprinzips negative Rechtskraft (Art. 971 ZGB): Ein dingliches Recht besteht demnach nur, wenn es aus dem Grundbuch ersichtlich ist (konstitutive Wirkung der Eintragung).[18] Auf den guten Glauben des Erwerbers kommt es dabei nicht an.[19] Im hier zu beurteilenden Fall ist das Grundbuch für GB 100 bis 102 eingeführt (SV). Der fehlende Eintrag betrifft eine Grunddienstbarkeit, für welche die Grundbucheintragung grundsätzlich konstitutiv wirkt (absolutes Eintragungsprinzip; Art. 731 Abs. 1 ZGB). Massgebend ist die Eintragung im Hauptbuch (Art. 972 Abs. 1 ZGB); Rechtsgrund und Grundbuchanmeldung bewirken die Entstehung	4

[17] Vgl. Folien 1. Teil, Lektion 5, 18 ff.
[18] KuKo ZGB-ARNET, Art. 971 N. 1; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 570 und 572.
[19] SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 572a; BGE 124 III 293.

der Dienstbarkeit nicht.[20] Das Grundbuch entfaltet daher bezüglich der (Nicht-)Eintragung eines Fusswegrechts auf dem neu eröffneten Hauptbuchblatt GB 102 grundsätzlich negative Rechtskraft. Gestützt auf Art. 743 Abs. 1 ZGB besteht im Falle einer Parzellierung die Dienstbarkeit auf allen Teilen grundsätzlich weiter. Daraus folgt, dass in der hier vorliegenden Konstellation für das Fortbestehen des Wegrechts durch eine Parzellierung die Eintragung im Grundbuch im Sinne von Art. 971 Abs. 1 ZGB nicht erforderlich war und insofern das absolute Eintragungsprinzip nicht gilt. Zeno kann sich daher nicht auf die negative Rechtskraft des Grundbuchs berufen.	
II. Positive Rechtskraft des Grundbuchs Die positive Rechtskraft im Sinne von Art. 973 Abs. 1 ZGB schützt den gutgläubigen Erwerber, der sich auf einen (ungerechtfertigten; Art. 974 Abs. 2 ZGB)[21] Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat. Es wird eine Diskrepanz zwischen der materiell-rechtlich bestehenden Rechtslage und der tatsächlichen Eintragung im Grundbuch vorausgesetzt.[22] Positive Rechtskraft (bzw. öffentlicher Glaube) bedeutet nicht nur, dass der Inhalt des Grundbuchs bei gutgläubigem Erwerb als richtig fingiert wird (positive Seite des Publizitätsprinzips); der Grundbucheintrag gilt vielmehr auch als vollständig (negative Seite des Publizitätsprinzips)[23]. Ein gutgläubiger Dritter erwirbt das dingliche Recht mit den aus dem Grundbuch ersichtlichen Lasten; ist eine Last nicht aus dem Grundbuch ersichtlich, erwirbt der gutgläubige Dritte ohne diese Last.[24] Da das Fusswegrecht auf GB 102 nach der materiellen Rechtslage trotz der Nichteintragung auf der Neuparzelle 102 gültig besteht (Art. 743 Abs. 1 ZGB; vorne Ziff. I), auf Parzelle 102 aber nicht eingetragen ist, besteht ein ungerechtfertigt fehlender Eintrag (Art. 974 Abs. 2 ZGB)[25]. Entsprechend durfte sich Zeno, wenn er gutgläubig war, beim Erwerb des Eigentums an GB 102 darauf verlassen, dass darauf kein Fusswegrecht eingetragen war. Es ist daher zu prüfen, ob Zeno gutgläubig war: Der gute Glaube wird vermutet (Art. 3 ZGB). Niklaus stellt sich allerdings auf den Standpunkt, jeder müsse den Inhalt des Grundbuches, also auch der öffentlichen Parzellierungsurkunde kennen (SV). Die Fiktion der Kenntnis des Grundbuches gemäss Art. 970 Abs. 4 ZGB bezieht sich auf Eintragungen (im engeren Sinn) und Vormerkungen (evtl. auch auf Anmerkungen).[26] Die Parzellierungsurkunde stellt aber keine Eintragung, sondern einen Beleg dar (Art. 2 lit. g GBV). Die Fiktion erstreckt sich daher nicht auf den Inhalt der Parzellierungsurkunde; das Argument von Niklaus trifft nicht zu. Allerdings war im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf Zeno (16. August 2014) wegen des eingeleiteten Berichtigungsverfahrens auf GB 102 eine Anmerkung im Grundbuch eingeschrieben. Da der Sachverhalt keinen Hinweis enthält, dass Zeno das Grundbuch vor der Beurkundung des Kaufvertrages nochmals konsultiert hätte, kann ihm diese Anmerkung nur entgegengehalten werden, wenn sie Zeno gestützt auf Art. 970 Abs. 4 ZGB bekannt sein musste. Die Fiktion gemäss Art. 970 Abs. 4 ZGB ist auch auf Anmerkungen anwendbar, soweit deren Kenntnisnahme gemäss Art. 970 Abs. 1–3 ZGB möglich war.[27] Eine Anmerkung über eine hängige Berichtigung ist für jedermann frei zugänglich (Art. 970 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 26 lit. c GBV). Entsprechend konnte Zeno aufgrund der Fiktion der Kenntnis der vollzogenen Anmerkung, welche auf die erforderliche Berichtigung hinwies, bezüglich	4

[20] SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 572.
[21] KuKo ZGB-ARNET, Art. 973 N. 2.
[22] SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 584 ff.
[23] Vgl. Folien 1. Teil, Lektion 5, 18 ff.; BGE 137 III 145 E.3.3.1; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 591 ff.
[24] KuKo ZGB-ARNET, Art. 973 N 1.
[25] KuKo ZGB-ARNET, Art. 974 N 2.
[26] KuKo ZGB-ARNET, Art. 970 N 7.
[27] KuKo ZGB-ARNET, Art. 970 N 7.

der Fahrwegrechts nicht gutgläubig sein, so dass er sich nicht auf die positive Rechtskraft des Grundbuchs berufen kann.	
III. Fazit Aufgrund der negativen Rechtskraft des Grundbuchs besteht ein dingliches Recht nur (absolutes Eintragungsprinzip), wenn es aus dem Grundbuch (Hauptbuchblatt) ersichtlich ist (Art. 971 ZGB). Bei der Teilung von Grundstücken sieht Art. 743 Abs. 1 ZGB jedoch vor, dass die Grunddienstbarkeiten für alle Teile weiterbestehen. Weil der Grundbucheintrag für das Fusswegrecht auf GB 102 in dieser Konstellation nicht konstitutiv wirkt, besteht das Fusswegrecht auf GB 102 auch ohne Grundbucheintrag; Art. 971 ZGB entfaltet keine Wirkung. Die positive Rechtskraft gemäss Art. 973 ZGB tritt, da Zeno nicht gutgläubig ist, nicht ein. Zeno kann sich weder auf die negative noch auf die positive Rechtskraft des Grundbuchs berufen. Niklaus kann gegen Zeno die Grundbuchberichtigungsklage erheben (Art. 975 ZGB) .*[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]*	
Korrekturbemerkung - *[Einige Autoren sowie das Bundesgericht verwenden statt des Begriffs „positive Rechtskraft des Grundbuchs“ auch den Begriff der positiven Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuches und statt „negative Rechtskraft“ den Begriff der negativen Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuches. Es genügt eine der möglichen Definitionen samt Rechtsgrundlage.]*	---
Total Punkte Aufgabe 2.d)	8.5
Total Punkte Aufgabe 2	**30**

Aufgabe 3	Pkte
3. Wird das Wohnrecht gelöscht?	
I. Eintritt der Resolutivbedingung? Das Wohnrecht zugunsten von Lisa wurde unter einer Resolutivbedingung eingeräumt (SV). Der Sachverhalt enthält keinen Hinweis darauf, dass Lisa eine neue Ehe eingegangen und somit die Bedingung eingetreten ist.	0.5
II. Verfügungsbefugnis Die Nichtausübung des Wohnrechts berechtigt den Eigentümer nicht, die Löschung der Personaldienstbarkeit im Grundbuch zu verlangen. Die Löschung könnte durch die aus dem Wohnrecht berechtigte Person angemeldet werden (Art. 964 Abs. 1 ZGB; Art. 131 Abs. 2, Art. 84 Abs. 3 GBV). Ein Verpflichtungsgeschäft ist nicht erforderlich.[28] Für die Löschung wäre demnach eine von Lisa unterzeichnete Löschungsbewilligung (Verfügungsgeschäft) erforderlich und ausreichend. Da nicht feststeht, ob Lisa eine Löschungsbewilligung unterzeichnen wird (die Sache interessiert sie nicht mehr; siehe SV), und sie dem Vorhaben nur mündlich zustimmte (weshalb es an einem schriftlichen Verfügungsgeschäft fehlt), ist zu prüfen, auf welchem Weg Armin und Bruno die aus ihrer Sicht gerechtfertigte Löschung realisieren können.	2.5
III. Erleichterte Löschung? Man könnte sich überlegen, ob die Möglichkeit der Löschung von Amtes wegen besteht (Art. 976 ff. ZGB).	0.5
1. Zweifelsfrei bedeutungsloser Eintrag? Das Verfahren zur Löschung von Amtes wegen ist zum einen möglich bei zweifelsfrei bedeutungslosen Einträgen (Art. 976 ZGB). Der Katalog in Art. 976 ZGB sieht die Löschung vor, wenn der Eintrag befristet ist (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 Grundstück betrifft (Ziff. 4); die Aufzählung ist abschliessend.[29] Weil keine Tatbestände von Art. 976 ZGB erfüllt sind (keine Befristung; Lisa ist nicht verstorben; Wohnrecht auf GB 100 wäre bei Vorliegen der baulichen Voraussetzung möglich; GB 100 ist nicht untergegangen), ist eine Einordnung des Wohnrechts als zweifelsfrei bedeutungsloser Eintrag ausgeschlossen.	1.5
2. Höchstwahrscheinlich bedeutungsloser Eintrag? Allenfalls könnte eine Löschung nach Art. 976a ZGB infrage kommen; dies setzt voraus, dass dem Eintrag höchstwahrscheinlich keine Bedeutung mehr zukommt, insbesondere, weil er nach den Belegen oder den Umständen das Grundstück nicht betrifft (z.B. Eintritt der im Rechtsgrund vereinbarten Resolutivbedingung oder natürliche Publizität).[30]	1

[28] KuKo ZGB-ARNET, Art. 964 N. 1.
[29] SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 627.
[30] SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz. 631; KuKo ZGB-ARNET, Art. 976a N. 2 ff.

Angesichts des Umstandes, dass Armin und Bruno das Wohnhaus abreissen und ein Parkhaus haben errichten lassen, kommt dem Wohnrecht höchstwahrscheinlich keine Bedeutung mehr zu, weshalb die Möglichkeit der erleichterten Löschung eines Eintrages i.S.v. Art. 976a Abs. 1 ZGB besteht.	
3. Rechtsfolge Gemäss Art. 976a Abs. 1 ZGB kann jede durch diesen höchstwahrscheinlich bedeutungslosen Eintrag belastete Person die Löschung verlangen. Hält das Grundbuchamt dieses Begehren für begründet, so teilt es nach Art. 976a Abs. 2 ZGB der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag löschen wird, wenn sie nicht innert 30 Tagen beim Grundbuchamt dagegen Einspruch erhebt. Armin und Bruno können als belastete Personen die Löschung des Wohnrechts beim zuständigen Grundbuch anmelden (Art. 963 ZGB; nicht aber Art. 84 Abs. 3 GBV). Das Grundbuchamt teilt Lisa mit, dass es den Eintrag löschen wird, wenn sie nicht innert Frist Einspruch erhebt. Da Lisa mit ihrer neuen Liebe weggezogen ist, dem Vorhaben von Armin und Bruno bereits mündlich zugestimmt hat und sie die ganze Sache nicht mehr interessiert (vgl. SV), wird sie gegen die Löschung des Wohnrechts keine Einsprache erheben. Durch die Löschung des Wohnrechts im Grundbuch nach Ablauf der 30-tägigen Frist geht dieses unter (Art. 971 Abs. 1 ZGB).[31]	3
IV. Fazit Weil Armin und Bruno das Wohnhaus abreissen liessen und das auf dem Grundstück eingetragene Wohnrecht z.G. von Lisa damit höchstwahrscheinlich bedeutungslos geworden ist, besteht die Möglichkeit der erleichterten Löschung des Wohnrechts im Sinne von Art. 976a ZGB. Durch die Löschung des Eintrags im Grundbuch geht das Wohnrecht unter. *[Keine doppelte Bewertung; Punkte, soweit nicht bereits vergeben]*	
Korrekturbemerkung - *[Auch wenn das Wohnhaus abgerissen wird, bleibt die Grundbucheintragung betreffend Wohnrecht bestehen. Gemäss Art. 776 Abs. 3 i.V.m. Art. 748 Abs. 1 ZGB geht das Wohnrecht bei Grundstücken mit der Löschung des Eintrages unter, wo dieser zur Bestellung notwendig war. Die Nichtausübung führt folglich nicht zum Untergang des Wohnrechts.]*	---
Total Punkte Aufgabe 3	**9**

[31] KuKo ZGB-ARNET, Art. 964 N. 4.

Aufgabe 4	Pkte
4.a) Können Sie Ihre Frage in einem Register abklären? Wenn ja, in welchem Register? Haben Sie freien Zugang zu den darin enthaltenen Informationen? *(Begründen Sie Ihre Antwort.)*	
I. ÖREB-Kataster Die Erhebung von mit Altlasten belasteten Standorten erfolgt auf der Grundlage des öffentlichen Rechts und führt zu einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung. Über bestimmte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen wird der ÖREB-Kataster geführt.[32] Gegenstand des Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des ZGB nicht im Grundbuch angemerkt werden (Art. 16 Abs. 1 GeoIG); der ÖREB-Kataster wirkt insofern komplementär zum Grundbuch. Altlasten werden im ÖREB-Kataster als „belastete Standorte“ ausgewiesen (Art. 16 Abs. 2 GeoIG).[33] Der ÖREB-Kataster ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht in der ganzen Schweiz eingeführt; insofern ist es möglich, dass das ÖREB für das fragliche Grundstück noch gar nicht besteht. Wenn das Sie interessierende Grundstück im Altlastenkataster aufgenommen ist, ergibt sich dies aus dem ÖREB-Kataster, aus dem Sie grundstückspezifisch eine Abfrage machen können.[34] Die Informationen im ÖREB-Kataster sind – unter Vorbehalt überwiegender öffentlicher oder privater Interessen – für jedermann zugänglich (Art. 10 und Art. 16 Abs. 4 GeoIG).	3
II. Grundbuch Soweit die Belastung mit Altlasten für das fragliche Grundstück oder eine Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts spezifisch für dieses Grundstück verfügt wurde (Verfügung im Einzelfall), könnte im Grundbuch auf dem Hauptbuchblatt des Grundstückes auch eine Anmerkung erfolgt sein (Art. 962 ZGB). Nach Art. 129 Abs. 1 lit. a GBV sind allerdings Anmerkungen für Altlasten und belastete Standorte ausgenommen, weshalb eine solche Anmerkung höchstens aus der Zeit vor der Einführung des ÖREB-Katasters bzw. dem Inkrafttreten von Art. 962 ZGB und der revidierten GBV stammen könnte. Das Recht auf Einsicht besteht ohne Interessennachweis bezüglich der Eintragung des Eigentümers, der Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie der Anmerkungen (Art. 970 Abs. 2 und Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 26 Abs. 1 lit. c GBV). Es ist also ohne Interessennachweis möglich, auch im Grundbuch abzuklären, ob eine Anmerkung betreffend eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach Art. 962 ZGB besteht.	2
Total Punkte Aufgabe 4.a)	5

[32] Vgl. zum Ganzen KETTIGER, ZBGR 91/2010, 138; HUSER, ZBGR 94/2013, 243 ff.; vgl. Folien 1. Teil, Lektion 1, 25 ff.
[33] KETTIGER, ZBGR 91/2010, 142.
[34] KETTIGER, ZBGR 91/2010, 153.

4.b) Können Sie sich darauf verlassen, dass mangels einer entsprechenden Einschreibung als belasteter Standort auf dem Grundstück bezüglich dieses Grundstücks keine Verfügung betreffend Altlasten erlassen wurde? *(Begründen Sie Ihre Antwort.)*	
I. ÖREB-Kataster Art. 17 GeoIG regelt die Wirkungen des Katasters abschliessend.[35] Für die Eintragungen im ÖREB-Kataster besteht danach zwar eine gesetzliche Fiktion, dass dessen Inhalt bekannt ist (Art. 17 GeoIG). Ist der ÖREB-Kataster verfügbar, vermag er aber nicht den Bestand einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung nachzuweisen (Art. 17 GeoIG, e contrario). Dies bedeutet umgekehrt nicht, dass beim Fehlen eines Eintrags im ÖREB-Kataster keine Verfügung betreffend Altlasten erlassen wurde; öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen entstehen mit deren rechtskräftiger Verfügung unabhängig von einer Eintragung im ÖREB. Der ÖREB-Kataster dient in erster Linie dem Schutz des guten Glaubens im Rechtsverkehr.[36]	1.5
II. Grundbuch Aufgrund der negativen Rechtskraft des Grundbuches (Art. 971 ZGB) ist im Bereich des absoluten Eintragungsprinzips davon auszugehen, dass mangels eines Eintrags ein dingliches Recht nicht besteht. Für Anmerkungen gilt die negative Rechtskraft des Grundbuchs allerdings nicht, weil das absolute Eintragungsprinzip für die Entstehung angemerkter Rechte keine Geltung hat.[37] Wenn also im Grundbuch eine Anmerkung betreffend öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bzw. Altlastenkataster fehlt, so lässt dies nicht den Schluss zu, dass eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nicht besteht.	1
Total Punkte Aufgabe 4.b)	2.5
4.c) Hat das Ergebnis Ihrer Abklärungen Auswirkungen auf die grundbuchrechtliche Abwicklung des Kaufvertrages, mit dem Sie das Grundstück erwerben? *(Begründen Sie Ihre Antwort.)*	
Gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG (USG, SR 814.01) setzt die rechtsgeschäftliche Übertragung von Eigentum an einem Grundstück, das im Altlastenkataster aufgenommen wurde, die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde voraus. Die Zuständigkeit zur Zustimmung liegt im Kanton Zürich beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).[38] Im Fall, dass für Grundstücke die Aufnahme im Altlastenkataster verfügt wurde, ist für den Eigentumserwerb am fraglichen Grundstück also die Zustimmung des AWEL erforderlich (vgl. Art. 83 Abs. 2 lit. i GBV).	1
Korrekturbemerkung - *[Ausführungen zu Bezahlung der Sanierung bzw. Beseitigung der Altlasten sowie Anpassung des Kaufvertrages können nicht bewertet werden, weil es sich dabei nicht um eine Auswirkungen auf die grundbuchrechtliche Abwicklung des Kaufvertrages handelt.]*	
Total Punkte Aufgabe 4.c)	1

[35] KETTIGER, ZBGR 91/2010, 147.
[36] Vgl. zum Ganzen KETTIGER, ZBGR 91/2010, 146 f.
[37] KuKo ZGB-ARNET, Art. 971 N. 2.
[38] Vgl. zum Ganzen Folien 2. Teil, Lektionen 8–13, 85.

Total Punkte Aufgabe 4	**8.5**
Total Punkte	**65.5**

Notenskala		
ab X Punkten	**Note**	
0.00	1	sehr schlecht
0.00	1.5	sehr schlecht
3.00	2	schlecht
6.00	2.5	schlecht
9.00	3	ungenügend
12.00	3.5	ungenügend
15.00	4	genügend
18.00	4.5	recht
21.00	5	gut
24.00	5.5	sehr gut
27.00	6	vorzüglich