

---

**Prüfung Grundbuchrecht**

**4. Januar 2023**

---

**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.**

Für die Formulierung von Ergebnissen wurden nur Punkte vergeben, soweit die Aussagen nicht bereits in der Antwort auf die Frage bewertet wurden.

**Maximal erreichbare Punktzahl: 116 Punkte; Note 4 für 23 Punkte; Note 6 für 48 Punkte (vgl. Notenskala S. 20)**

Aufgabe 1	Punkte
<p><b>Aufgabe 1.1</b></p> <p>Was ist Gegenstand der Anmeldung vom 15. Januar 2023? Wie behandelt das Grundbuchamt diese Anmeldung?</p>	
<p><b>I. Gegenstand der Anmeldung</b></p> <p>Gegenstand der Anmeldung vom 15. Januar 2023 ist eine Anmerkung des gesetzlichen Vertreters gemäss Art. 962a Ziff. 1 ZGB.</p> <p>Die Vertretungsbeistandschaft besteht unabhängig von der Einschreibung ins Grundbuch; die Anmerkung wirkt also lediglich deklaratorisch.<sup>1</sup> Die Anmerkung hat Informationscharakter; sie weist im Grundbuch auf den Bestand des Rechtsverhältnisses hin.<sup>2</sup></p>	<p>2.5</p>
<p><b>II. Vorgehen des Grundbuchamtes</b></p> <p>Nach Eingang der Anmeldung trägt das Grundbuchamt diese ohne Aufschub in das Tagebuch ein (Art. 948 Abs. 1 ZGB; Art. 81 Abs. 1 lit. a GBV).</p> <p>Das Grundbuchamt hat, gestützt auf die mit der Grundbuchanmeldung eingereichten Belege, zu prüfen, ob die gesetzlichen Anforderungen für die Eintragung im Hauptbuch erfüllt sind (Art. 965 ZGB; Art. 83 ff. GBV).<sup>3</sup> Dabei prüft das Grundbuchamt die Form und den Inhalt der Anmeldung (Art. 83 Abs. 2 lit. a GBV). Die Anmeldung hat unbedingt und vorbehaltlos (Art. 47 Abs. 1 GBV) sowie in schriftlicher Form (Art. 48 Abs. 1 GBV) zu erfolgen. Dem Sachverhalt lassen sich keine gegenteiligen Anhaltspunkte entnehmen, weshalb davon auszugehen ist, dass die Anmeldung korrekt erfolgt ist.</p> <p>Nach Art. 965 Abs. 1 ZGB werden Eintragungen nur aufgrund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Ausweis über den <i>Rechtsgrund</i> liegt in dem Nachweis, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB).</li> </ul>	<p>18.5</p>

<sup>1</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 962 N 1.

<sup>2</sup> SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022, Rz. 495.

<sup>3</sup> Folien Lektionen 3–4, S. 36 f.

Nach Art. 80 Abs. 4 GBV besteht der Rechtsgrundaussweis für Anmerkungen, die auf einer Entscheidung einer Behörde beruhen, im vollstreckbaren Entscheid.<sup>4</sup>

Vorliegend fungiert also der im November 2022 ergangene und nunmehr rechtskräftige Entscheid betreffend Errichtung der Vertretungsbeistandschaft seitens der KESB als Rechtsgrundaussweis.

- Der Ausweis über das *Verfügungsrecht* liegt in dem Nachweis, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Art. 965 Abs. 2 ZGB). Grundsätzlich erfolgt die Anmeldung seitens des Eigentümers des Grundstücks (Art. 963 Abs. 1 ZGB). Die Anmerkung der Vertretung kann nach Art. 54 Abs. 4 GBV durch die vertretungsberechtigte(n) Person(en) und die Behörden angemeldet werden. Gemäss Art. 85 GBV prüft das Grundbuchamt bei Anmeldungen durch eine Behörde oder eine Person mit öffentlichen Aufgaben, ob diese für die Anmeldung zuständig ist.<sup>5</sup>

Vorliegend musste die Anmeldung durch die gesetzliche Vertretung von A (Vertretungsbeistand von A bzw. KESB) erfolgen. A ist gemäss dem Grundbucheintrag nicht mehr Eigentümer des Grundstücks Nr. 100, weshalb die Verfügungsberechtigung der gesetzlichen Vertretung von A zu verneinen ist.

Sofern die Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch nicht erfüllt sind, erlässt das Grundbuchamt eine Abweisungsverfügung (Art. 966 Abs. 1 ZGB; Art. 87 Abs. 1 GBV).

Nach Art. 966 Abs. 2 ZGB und Art. 87 Abs. 2 GBV kann der anmeldenden Person eine kurze Nachfrist zur Ergänzung des Ausweises über das Verfügungsrecht angesetzt werden, sofern das Verfügungsrecht glaubhaft dargelegt ist.<sup>6</sup> Vorliegend ist A nicht mehr als Eigentümer von Grundstück Nr. 100 eingetragen; das Verfügungsrecht der gesetzlichen Vertretung von A bezüglich des Grundstücks Nr. 100 ist entsprechend nicht glaubhaft gemacht.

Das Grundbuchamt hat die Anmeldung vom 15. Januar 2023 folglich abzuweisen (Abweisungsverfügung).

<sup>4</sup> Folien Lektionen 3–4, S. 50.

<sup>5</sup> Folien Lektionen 3–4, S. 51.

<sup>6</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 966 N 2.

<p>Das Grundbuchamt teilt der gesetzlichen Vertretung von A gemäss Art. 87 Abs. 3 GBV in der Abweisungsverfügung die Gründe der Abweisung mit und weist im Tagebuch auf die Abweisungsverfügung hin.</p>	
<p><b>Aufgabe 1.2</b></p> <p>Besteht seitens von Arthur bzw. der KESB eine Möglichkeit, die Eintragung der beiden Rechtsgeschäfte (Eigentumsübertragung an Beat und Einräumung des Parkplatzbenützungsrechts an Martha) im Grundbuch zu korrigieren? Wenn ja, mit welchem Instrument? Wird das gelingen? (<i>Die Frage ist ausschliesslich aus der Perspektive des Grundbuchrechts zu beantworten; erwachsenenschutzrechtliche und zivilprozessuale Aspekte sind nicht darzustellen.</i>)</p>	
<p><b>I. Eigentumsübertragung an B: 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>1. <u>Klagegrund</u></p> <p>Der Klagegrund ist gegeben, wenn die materiell-rechtliche Rechtslage und die Rechtslage, wie sie sich aus dem Grundbuch ergibt, nicht übereinstimmen.<sup>7</sup></p> <p>Ungerechtfertigt i.S.v. (Art. 975 i.V.m.) Art. 974 Abs. 2 ZGB ist ein Grundbucheintrag dann, wenn der Eintrag ohne Rechtsgrund oder aus einem unverbindlichen Rechtsgeschäft erfolgt ist.<sup>8</sup> Dies ist Ausdruck des Kausalitätsprinzips,<sup>9</sup> wonach die Gültigkeit des sachenrechtlichen Verfügungsgeschäfts von der Gültigkeit des zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäfts, also des Rechtsgrunds, abhängig ist.<sup>10</sup> Ungerechtfertigt ist ein Grundbucheintrag auch dann, wenn diesem – im Geltungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips – eine ungültige Verfügung zugrunde liegt.<sup>11</sup> Eine ungültige Verfügung liegt etwa bei fehlender Handlungsfähigkeit der anmeldenden Person vor.<sup>12</sup></p>	<p>24</p>

<sup>7</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET RUTH/ROTH NICOLE, Die Grundbuchberichtigungsklage im Kontext von Art. 976 ff. und Art. 736 Abs. 1 ZGB, in: Festschrift für Isaak Meier, Tatsachen – Verfahren – Vollstreckung, Zürich 2015, S. 23 ff, S. 27.

<sup>8</sup> ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 27 f.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 615.

<sup>9</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 974 N 2.

<sup>10</sup> Folien Lektion 1, S. 54.

<sup>11</sup> ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 28; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 617.

<sup>12</sup> ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 28.

Der fehlerhafte Grundbucheintrag muss (grundsätzlich) von Anfang an un gerechtfertigt gewesen sein;<sup>13</sup> allerdings kommt die Grundbuchberichtigungsklage in wenigen Ausnahmefällen auch in Betracht, wenn der Eintrag erst nachträglich unrichtig wird.<sup>14</sup>

Vorliegend wurde die Handlungsfähigkeit von A im November 2022 durch die Errichtung einer Vertretungsbeistandschaft eingeschränkt, wobei ihm die Verfügung über das Grundstück Nr. 100 untersagt wurde. Der Kaufvertrag vom 3. Januar 2023 konnte mangels diesbezüglicher Handlungsfähigkeit seitens A nicht gültig zustande kommen (Art. 18 ZGB).

Mangels Handlungsfähigkeit konnte A zudem keine gültige Verfügung vornehmen, weshalb sich neben dem Rechtsgrund auch die Anmeldung, also das Verfügungsgeschäft, als ungültig erweist.

B hat folglich kein Eigentum an Grundstück Nr. 100 erworben.

Der Grundbucheintrag der Eigentümerstellung von B war von Anfang an un gerechtfertigt. Die Diskrepanz zwischen der materiell-rechtlichen Rechtslage und dem Rechtsschein gemäss Grundbucheintrag ist – unter Vorbehalt noch zu prüfender Einwendungen von B (vgl. Ziff. 6) – zu bejahen.

## 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.<sup>15</sup>

Vorliegend ist A gemäss materiell-rechtlicher Rechtslage immer noch Eigentümer von Grundstück Nr. 100; der Grundbucheintrag weist ihn indes nicht als Eigentümer aus. Also kann A bzw. seine gesetzliche Vertretung trotz der Eigentümerstellung von A nicht über das Grundstück Nr. 100 verfügen. A ist somit durch die Eintragung der Eigentumsübertragung an B in seinem dinglichen Recht, dem Eigentum, verletzt. Die Aktivlegitimation von A bzw. seiner gesetzlichen Vertretung ist zu bejahen.

<sup>13</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 28 f.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 615.

<sup>14</sup> ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 29 f.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 616.

<sup>15</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 30; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 620.

### 3. Passivlegitimation

Passivlegitimiert ist, wer aus dem Grundbucheintrag als dinglich berechtigt erscheint bzw. durch den ungerechtfertigten Eintrag direkt oder indirekt profitiert.<sup>16</sup>

Durch den ungerechtfertigten Eintrag der Eigentumsübertragung erlangt B einen Vorteil, indem der Grundbucheintrag ihn als Eigentümer von Grundstück Nr. 100 ausweist. B ist daher passivlegitimiert.

### 4. Begehren

Die Grundbuchberichtigungsklage ist als Feststellungsklage konzipiert. Die klagende Partei beantragt sowohl die Feststellung des geltend gemachten dinglichen Rechts als auch die Berichtigung des Grundbucheintrags.<sup>17</sup>

A bzw. seine gesetzliche Vertretung hat gerichtlich feststellen zu lassen, dass A Eigentümer von Grundstück Nr. 100 ist, und zu verlangen, dass A wieder als Eigentümer einzutragen sei.

### 5. Klagefrist

Die Grundbuchberichtigungsklage unterliegt als dingliche Klage keiner Verjährung.<sup>18</sup>

### 6. Einwendungen von B

#### 6.1 *Öffentlicher Glaube des Grundbuchs*

Gegen die Grundbuchberichtigungsklage kann eingewendet werden, dass das dingliche Recht aufgrund des öffentlichen Glaubens (bzw. der positiven Rechtskraft) des Grundbuchs gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB in gutem Glauben gültig erworben wurde.<sup>19</sup>

Hierfür muss zunächst ein ungerechtfertigter Eintrag im Grundbuch bestehen.<sup>20</sup>

Die Eigentumseintragung von B war vorliegend ungerechtfertigt.

Weiter muss das Rechtsgeschäft darauf gerichtet sein, dass eine Drittperson Eigentum bzw. ein beschränktes dingliches Recht erwerben soll.<sup>21</sup>

<sup>16</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 30; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 620.

<sup>17</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 31; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 621.

<sup>18</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 31; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 622.

<sup>19</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 975 N 7.

<sup>20</sup> Folien Lektion 5, S. 18; SCHMID JÜRIG, Gedanken zum öffentlichen Glauben des Grundbuchs – Vom Sein und Schein im Immobiliarsachenrecht, ZGBR 90/2009, S. 111 ff., S. 113 f.

<sup>21</sup> Folien Lektion 5, S. 18; SCHMID (Fn. 20), S. 114 f.

Bei B handelt es sich nicht um eine Drittperson, weil er als Käufer des Grundstücks Nr. 100 direkt an der ungerechtfertigt eingetragenen Eigentumsübertragung beteiligt gewesen ist.

Entsprechend ist Art. 973 Abs. 1 ZGB vorliegend nicht einschlägig.

## 6.2 *Ersitzung*

Die Grundbuchberichtigungsklage hat keinen Erfolg, sofern die zu Unrecht eingetragene Person das Grundstück ersessen hat.<sup>22</sup> Nach Art. 661 ZGB kann das Eigentum desjenigen, der ungerechtfertigt im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, nicht mehr angefochten werden, wenn er das Grundstück in gutem Glauben zehn Jahre lang ununterbrochen und unangefochten besessen hat.

Vorliegend sind seit der Grundbucheintragung noch keine zehn Jahre vergangen, weshalb sich B nicht auf die ordentliche Ersitzung berufen kann.

## 7. Ergebnis

Im vorliegenden Fall sind alle Klagevoraussetzungen erfüllt; A bzw. die KESB wird mit der Grundbuchberichtigungsklage durchdringen. A wird folglich wieder als Eigentümer von Grundstück Nr. 100 im Grundbuch eingetragen.

## 8. Abgrenzung

### 8.1 *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 eine Grundbuchbeschwerde nicht infrage, weil die Eigentumsübertragung bereits im Grundbuch eingetragen ist.

### 8.2 *Abgrenzung zur Berichtigung (Art. 977 ZGB)*

Ein Eintrag kann gemäss Art. 977 ZGB dann berichtigt werden, wenn eine Diskrepanz zwischen der mängelfreien Anmeldung bzw. den zugehörigen Belegen und dem vollzogenen Grundbucheintrag besteht.<sup>23</sup>

Vorliegend erfolgte die Eintragung der Eigentumsübertragung entsprechend der Anmeldung samt Belegen korrekt, weshalb die Berichtigung nicht einschlägig ist.

<sup>22</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 975 N 7.

<sup>23</sup> Folien Lektion 6, S. 26; KUKO ZGB-ARNET, Art. 977 N 2.

## II. Einräumung des Parkplatzbenützungsrechts an M: Grundbuchberichtigungsklage

13

Hier ist wiederum zu prüfen, ob A bzw. die KESB mit der Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB durchzudringen vermag.

### 1. Klagegrund

Vgl. zu den theoretischen Ausführungen betreffend den Klagegrund oben I.1.

Wer nicht Eigentümer des zu belastenden Grundstücks ist, kann dennoch rechtsgültig ein Verpflichtungsgeschäft abschliessen.<sup>24</sup> Vorliegend konnte B den Dienstbarkeitsvertrag mit M also gültig abschliessen.

Nachdem B aber nicht Eigentümer des Grundstücks Nr. 100 geworden ist, konnte er über dieses nicht verfügen. Das Verfügungsgeschäft – also die Anmeldung der Personaldienstbarkeit beim Grundbuchamt – erweist sich somit als ungültig.

Die Personaldienstbarkeit ist im Ergebnis mangels Verfügungsberechtigung von B nicht gültig entstanden. Der Grundbucheintrag der Personaldienstbarkeit war von Anfang an ungerechtfertigt. Entsprechend ist eine Diskrepanz zwischen der materiell-rechtlichen Rechtslage und dem Rechtsschein des Grundbucheintrags – unter Vorbehalt noch zu prüfender Einwendungen von M (vgl. Ziff. 6) – zu bejahen.

### 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.<sup>25</sup>

A, welcher immer noch Eigentümer des Grundstücks Nr. 100 ist, wird durch die Eintragung der Personaldienstbarkeit in seinem dinglichen Recht, dem Eigentum, eingeschränkt und somit verletzt. A bzw. die KESB ist aktivlegitimiert.

### 3. Passivlegitimation

Passivlegitimiert ist, wer aus dem Grundbucheintrag als dinglich berechtigt erscheint bzw. durch den ungerechtfertigten Eintrag direkt oder indirekt profitiert.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Vgl. KUKO ZGB-ARNET, Art. 974 N 3.

<sup>25</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn, 7), S. 30; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 620.

<sup>26</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn, 7), S. 30; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 620.



Durch den ungerechtfertigten Eintrag der Personaldienstbarkeit erlangt M einen Vorteil, indem der Grundbucheintrag sie als Dienstbarkeitsberechtigte ausweist. M ist daher passivlegitimiert.

#### 4. Begehren

Die Grundbuchberichtigungsklage ist als Feststellungsklage konzipiert. Die klagende Partei beantragt sowohl die Feststellung des geltend gemachten dinglichen Rechts als auch die Berichtigung des Grundbucheintrags.<sup>27</sup>

A bzw. die KESB hat gerichtlich feststellen zu lassen, dass die Personaldienstbarkeit zugunsten von M und zulasten von Grundstück Nr. 100 nicht bestehe, und zu verlangen, dass die Personaldienstbarkeit auf dem Hauptbuchblatt des Grundstücks Nr. 100 zu löschen sei.

#### 5. Klagefrist

Die Grundbuchberichtigungsklage unterliegt als dingliche Klage keiner Verjährung.<sup>28</sup>

#### 6. Einwendungen von M

##### 6.1 *Öffentlicher Glaube des Grundbuchs*

Gegen den Klagegrund kann M einwenden, dass sie die Personaldienstbarkeit aufgrund des öffentlichen Glaubens (bzw. der positiven Rechtskraft) gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB gültig erworben hat.<sup>29</sup>

Hierfür muss zunächst ein ungerechtfertigter Eintrag im Grundbuch bestehen.<sup>30</sup>

Vorliegend wurde B ungerechtfertigt als Eigentümer von Grundstück Nr. 100 eingetragen.

Weiter muss das Rechtsgeschäft darauf gerichtet sein, dass eine Drittperson Eigentum bzw. ein beschränktes dingliches Recht erwerben soll.<sup>31</sup>

M war im vorliegenden Fall nicht in die ungerechtfertigt erfolgte Eigentumsübertragung von Grundstück Nr. 100 involviert und ist somit als Drittperson zu qualifizieren. Der zwischen B und M abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag soll M

<sup>27</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 31; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 621.

<sup>28</sup> Folien Lektion 6, S. 15; ARNET/ROTH (Fn. 7), S. 31.

<sup>29</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 965 N 7.

<sup>30</sup> Folien Lektion 5, S. 18; SCHMID (Fn. 20), S. 113 f.

<sup>31</sup> Folien Lektion 5, S. 18; SCHMID (Fn. 20), S. 114 f.

ein beschränktes dingliches Recht – konkret eine Personaldienstbarkeit – zulasten von Grundstück Nr. 100 einräumen.

Schliesslich muss die Drittperson gutgläubig sein.<sup>32</sup> Gutgläubig ist, wer im Zeitpunkt des Erwerbs die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht kannte und bei Einsatz der gebotenen Aufmerksamkeit nicht kennen musste.<sup>33</sup> Guter Glaube wird nach Art. 3 ZGB vermutet.

Dem Sachverhalt lassen sich keine Anhaltspunkte entnehmen, welche gegen den guten Glauben von M sprechen würden. M hat die Personaldienstbarkeit also gutgläubig erworben.

## 6.2 *Ersitzung*

Die Grundbuchberichtigungsklage hat keinen Erfolg, sofern die zu Unrecht eingetragene Person die Dienstbarkeit ersessen hat.<sup>34</sup> Nach Art. 731 Abs. 2 und 3 ZGB sowie Art. 661 ZGB kann die Dienstbarkeit nicht mehr angefochten werden, wenn jemand ungerechtfertigt als berechtigte Person eingetragen war und die Dienstbarkeit in gutem Glauben zehn Jahre lang ununterbrochen und unangefochten ausgeübt hat.

Vorliegend sind seit der Eintragung der Personaldienstbarkeit im Grundbuch nicht zehn Jahre vergangen, weshalb sich M nicht auf die ordentliche Ersitzung berufen kann.

## 7. Ergebnis

M kann sich erfolgreich auf Art. 973 ZGB berufen, weshalb A bzw. die KESB mit der Grundbuchberichtigungsklage nicht durchdringen wird. Das zulasten des Grundstücks Nr. 100 eingetragene Parkplatzbenützungszugunsten von M bleibt bestehen.

## 8. Abgrenzung

### 8.1 *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.

<sup>32</sup> Folien Lektion 5, S. 18; SCHMID (Fn. 20), S. 115.

<sup>33</sup> SCHMID (Fn. 20), S. 115.

<sup>34</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 975 N 7.

<p>Vorliegend kommt eine Grundbuchbeschwerde nicht infrage, weil das Parkplatzbenützungsrecht bereits im Grundbuch eingetragen ist.</p> <p><i>8.2 Abgrenzung zur Berichtigung (Art. 977 ZGB)</i></p> <p>Ein Eintrag kann gemäss Art. 977 ZGB dann berichtigt werden, wenn eine Diskrepanz zwischen der mängelfreien Anmeldung bzw. den zugehörigen Belegen und dem vollzogenen Grundbucheintrag besteht.<sup>35</sup></p> <p>Vorliegend erfolgte die Eintragung des Parkplatzbenützungsrechts entsprechend der Anmeldung samt Belegen korrekt, weshalb die Berichtigung nicht einschlägig ist.</p>	
<p><b>Punktetotal Aufgabe 1</b></p>	<p><b>58</b></p>

<sup>35</sup> Folien Lektion 6, S. 26; KUKO ZGB-ARNET, Art. 977 N 2.

Aufgabe 2	Punkte
<p><b>Aufgabe 2.1</b></p> <p>Wo (Register, Abteilung des Hauptbuchblattes) finden sich die Informationen, die Nina sich verschaffen möchte?</p>	
<p><b>I. Eigentümerschaft</b></p> <p>Über die Rechte an den Grundstücken wird nach Art. 942 Abs. 1 ZGB ein Grundbuch geführt. Gemäss Art. 958 Ziff. 1 ZGB wird dabei unter anderem das Eigentum in das Grundbuch eingetragen.</p> <p>Nach Art. 946 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB und Art. 9 Abs. 1 lit. a GBV wird das Eigentum in die Abteilung «Eigentum» eingetragen.<sup>36</sup></p> <p>Die Bezeichnung der Eigentümerschaft ergibt sich gemäss Art. 94 Abs. 1 lit. a GBV aus dem Eintrag des Eigentums.</p> <p>Entsprechend findet sich die Information betreffend die Eigentümerschaft im Grundbuch auf dem Hauptbuchblatt des Betriebsgrundstücks der U in der Abteilung «Eigentum».</p> <p><u>Korrekturbemerkung:</u></p> <p><i>Ausführungen zum Eigentümerregister des Papiergrundbuchs (Art. 11 GBV) wurden nicht bewertet. Dem Eigentümerregister kommt keine Grundbuchwirkung zu.<sup>37</sup></i></p> <p><b>II. Betreibungsrechtliche Pfändung</b></p> <p>Neben den Eintragungen im engeren Sinn gemäss Art. 958 ZGB werden auch Vormerkungen im Grundbuch eingetragen.<sup>38</sup> Die Bestimmungen zu den Vormerkungen finden sich in den Art. 959–961a ZGB und Art. 77 ff. GBV.</p> <p>Gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB werden Verfügungsbeschränkungen aufgrund einer Pfändung im Grundbuch vorgemerkt.</p> <p>Entsprechend findet sich die Information betreffend die Pfändung im Grundbuch in der Abteilung «Vormerkungen» (Art. 9 Abs. 1 lit. e GBV).</p>	<p>12</p>

<sup>36</sup> Folien Lektion 2, S. 6.

<sup>37</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 973 N 3.

<sup>38</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 464.

### III. Öffentlich-rechtliche Eigentumseinschränkung

Betreffend öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ist wie folgt zu differenzieren:

- Gemäss Art. 962 Abs. 1 ZGB muss eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch angemerkt werden.<sup>39</sup>
- Nach Art. 16 Abs. 1 GeoIG sind Gegenstand des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) diejenigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, welche nicht im Grundbuch angemerkt werden (negative Umschreibung).<sup>40</sup> Im ÖREB-Kataster werden also diejenigen öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aufgeführt, die mehrere Grundstücke betreffen.<sup>41</sup>

Die vorliegende Nutzungsplanung betrifft eine Reihe von Grundstücken. Folglich dürfte sich die Eigentumsbeschränkung aus dem ÖREB-Kataster ergeben.

Falls im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzlich eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung spezifisch (auch) betreffend das Betriebsgrundstück der U verfügt worden wäre, ergäbe sich dies aus dem Hauptbuchblatt des Betriebsgrundstücks der U in der Abteilung «Anmerkungen» (Art. 9 Abs. 1 lit. f GBV).

Nach Art. 129 Abs. 2 GBV besteht die Anmerkung im Grundbuch in einem Hinweis auf den Kataster, sofern öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden sollen und gleichzeitig Gegenstand des ÖREB-Katasters sind.

#### Aufgabe 2.2

Wird Nina die nachgefragten Auskünfte erhalten?

#### I. Ausgangslage

Vorliegend möchte N über die nachfolgenden Informationen Auskunft erhalten. Das Instrument der «Auskunft» zielt auf eine Informationserteilung ab und ist von

17

<sup>39</sup> Folien Lektion 1, S. 38 ff.

<sup>40</sup> Folien Lektion 1, S. 31 ff.; KETTIGER DANIEL, Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, ZBGR 91/2010, S. 137 ff., S. 143; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 493a.

<sup>41</sup> Vgl. Folien Lektion 1, S. 40; KETTIGER (Fn. 40), S. 144 f.

der «Einsicht» abzugrenzen.<sup>42</sup> Die Einsichtnahme des Ersuchenden in die Grundbuchdaten wird durch direkten Einblick in das Grundbuch oder durch Ausstellung eines Grundbuchauszugs gewährt.<sup>43</sup>

## **II. Eigentümerschaft**

Nach Art. 970 Abs. 2 ZGB und Art. 26 Abs. 1 lit. a GBV hat jedermann Anspruch darauf, Auskunft über die Daten des Hauptbuchs bezüglich der Grundstücksbezeichnung und -beschreibung, des Namens und der Identifikation des Eigentümers sowie der Eigentumsform und des Erwerbsdatums zu erhalten.<sup>44</sup> Gemäss Art. 26 Abs. 2 GBV darf Auskunft nur für ein bestimmtes Grundstück abgegeben werden.

Vorliegend erhält N voraussetzungslos Auskunft betreffend die Eigentümerschaft des Betriebsgrundstücks von U.

## **III. Betreibungsrechtliche Pfändung**

Vormerkungen werden in Art. 970 Abs. 2 und 3 ZGB sowie Art. 26 Abs. 1 GBV nicht erwähnt. Entsprechend besteht kein Anspruch auf voraussetzungslose Auskunft betreffend Vormerkungen.

Eine Auskunft über Vormerkungen erhält gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB nur, wer ein Interesse glaubhaft macht. Dabei kann es sich um ein rechtliches oder ein tatsächliches (etwa ein wirtschaftliches oder wissenschaftliches) Interesse handeln.<sup>45</sup> Das Interesse muss mit der Zweckbestimmung des Grundbuchs als Publizitätsmittel im Zusammenhang stehen.<sup>46</sup> Es muss sich um ein Interesse derjenigen Person handeln, welche um Auskunft ersucht.<sup>47</sup> Reine Neugier genügt hingegen nicht.<sup>48</sup> Der Entscheid, ob die Auskunft erteilt werden kann, findet im Rahmen einer Interessenabwägung statt: Das seitens der um Auskunft ersuchenden Person geltend gemachte Interesse muss den entgegenstehenden Interessen des betroffenen Grundeigentümers vorgehen.<sup>49</sup>

<sup>42</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 970 N 4.

<sup>43</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 970 N 1.

<sup>44</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 450.

<sup>45</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 970 N 2; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 451.

<sup>46</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 451.

<sup>47</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 970 N 2.

<sup>48</sup> Folien Lektion 5, S. 14.

<sup>49</sup> Folien Lektion 5, S. 14.

Vorliegend möchte N Auskunft über eine allfällige Verfügungsbeschränkung aufgrund Pfändung, weil sie sich um ihre Kolleginnen und Kollegen bei der U sorgt. Sie macht also ein wirtschaftliches bzw. persönliches Interesse ihrer Kolleginnen und Kollegen geltend. Dabei handelt es sich um ein fremdes Interesse, welches ihr keinen Anspruch auf Auskunft verschafft. Ihr eigenes Interesse beschränkt sich auf die persönliche Fürsorge betreffend ihre Kolleginnen und Kollegen. Diesbezüglich ist jedoch der Zusammenhang zur Zweckbestimmung des Grundbuchs als Publizitätsmittel zu verneinen. Ein eigenes schutzwürdiges Interesse von N an der Auskunft ist nicht auszumachen. Entsprechend kann N keine Auskunft betreffend die Verfügungsbeschränkung aufgrund Pfändung erteilt werden.

#### **IV. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung**

Gestützt auf Art. 970 Abs. 3 ZGB hat der Bundesrat in Art. 26 Abs. 1 GBV bestimmt, dass Auskünfte über Dienstbarkeiten und Grundlasten (lit. b) sowie gewisse Anmerkungen (lit. c) ebenfalls voraussetzungslos erteilt werden.<sup>50</sup> Da eine Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nicht von den Ausnahmen gemäss Art. 26 Abs. 1 lit. c Ziff. 1–4 GBV erfasst ist, erhält N auch voraussetzungslos Auskunft darüber, ob im Rahmen der Nutzungsplanung gegebenenfalls eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung spezifisch betreffend das Betriebsgrundstück der U verfügt wurde.

Gemäss Art. 16 Abs. 4 GeoIG wird der ÖREB-Kataster im Abrufverfahren oder auf andere Weise in elektronischer Form zugänglich gemacht.<sup>51</sup> Nach Art. 9 Abs. 1 ÖREBKV werden die Inhalte des ÖREB-Katasters grundsätzlich durch einen Darstellungsdienst zur Verfügung gestellt.<sup>52</sup> Gemäss Art. 10 GeoIG und § 8 KGeoIG ZH sind sodann die Geobasisdaten des Bundesrechts und des kantonalen Rechts und andere Geodaten des Kantons (§ 3 Abs. 1 lit. a KGeoIG ZH) öffentlich zugänglich und können grundsätzlich von jeder Person genutzt werden.<sup>53</sup> *(Korrekturbemerkung: Aus dem Sachverhalt geht nicht hervor, ob die Nutzungsplanung gestützt auf Bundesrecht oder kantonales Recht verfügt wurde. Entsprechend wurden sowohl Art. 10 GeoIG als auch § 8 KGeoIG ZH als richtig bewertet.)*

<sup>50</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 450.

<sup>51</sup> Folien Lektion 1, S. 36.

<sup>52</sup> Folien Lektion 1, S. 43; KETTIGER (Fn. 40), S. 152 f.

<sup>53</sup> Folien Lektion 1, S. 42.

N hat also ohne Weiteres Zugriff auf den ÖREB-Kataster und kann die seitens der kantonalen Behörde verfügte Eigentumsbeschränkung einsehen.	
<b>Punktetotal Aufgabe 2</b>	<b>29</b>

<b>Aufgabe 3</b>	<b>Punkte</b>
<b>Aufgabe 3.1</b>	
Worin besteht der Vorbehalt der Zürcher Kantonalbank?	
<p>Der Rang eines beschränkten dinglichen Rechts wird grundsätzlich nach dem Prinzip der Alterspriorität bestimmt.<sup>54</sup> Nach diesem Prinzip geht das im Grundbuch früher eingetragene Recht dem später eingetragenen Recht vor («<i>prior tempore, potior iure</i>»)<sup>55</sup> 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).<sup>56</sup> Das Prinzip der Alterspriorität erfasst auch die Vormerkungen, nicht aber die Anmerkungen.<sup>57</sup></p> <p>Nach dem System der festen Pfandstelle gemäss Art. 813 ff. ZGB stehen Grundpfandrechte immer auf einer besonderen Pfandstelle bzw. einem besonderen Rang. Ihr Rang untereinander bestimmt sich also nicht nach dem Prinzip der Alterspriorität.<sup>58</sup> Das System der festen Pfandstelle ist vorliegend nicht einschlägig, da auf dem Hauptbuchblatt nicht verschiedene Pfandrechte, sondern verschiedene beschränkte dingliche Rechte eingetragen sind. Das Rangverhältnis zwischen einem Grundpfandrecht und einer Dienstbarkeit richtet sich nach dem Prinzip der Alterspriorität.</p> <p>Die chronologische Reihenfolge präsentiert sich wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CHF 400'000.00 Registerschuldbrief z.G. Zürcher Kantonalbank, dat. 23.6.1999, MZ 8%, I. Pfandstelle</li> </ul>	9.5

<sup>54</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 972 N 3; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 1169; vgl. auch Folien Lektion 11, S. 151.

<sup>55</sup> Folien Lektion 1, S. 56; KUKO ZGB-ARNET, Art. 972 N 3; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 1169.

<sup>56</sup> Folien Lektionen 3–4, S. 16; KUKO ZGB-ARNET, Art. 972 N 4; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 1171.

<sup>57</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 972 N 2.

<sup>58</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 1568.



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Last: Nutzniessungsrecht z.G. Berta Müller, geb. 1956, dat. 1.12.2018</li> <li>• Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, dat. 10.3.2021</li> </ul> <p>Vorliegend wurde das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ange-merkt (Art. 712g Abs. 3 ZGB, Art. 649a Abs. 2 ZGB).<sup>59</sup> Aufgrund der (lediglich) deklaratorischen Wirkung der vorliegenden Anmerkung nimmt diese nicht am Rangverhältnis teil.</p> <p>Bei Erhöhung des Schuldbriefs würde dieser im Umfang von CHF 400'000.– dem Nutzniessungsrecht von Berta Müller vorgehen, der zusätzliche Betrag von CHF 100'000.– würde dem Nutzniessungsrecht aber nachgehen. Diesbezüglich würde also ein gebrochener Rang entstehen, welcher im Grundbuch nicht einge-tragen werden kann.<sup>60</sup></p>	
<p><b>Aufgabe 3.2</b></p> <p>Was ist vorzukehren, um den Vorbehalt der Zürcher Kantonalbank zu beseitigen?</p>	
<p>Beim Grundsatz der Alterspriorität handelt es sich um dispositives Recht.<sup>61</sup> Die Beteiligten können also durch Rechtsgeschäft eine andere Rangfolge festlegen.<sup>62</sup> Dabei handelt es sich um eine sog. Nachgangserklärung (auch: Rangrücktritt, Rangänderung).<sup>63</sup></p> <p>Gemäss Art. 122 Abs. 1 GBV bedürfen Rangänderungen von Grundpfandrechten gegenüber Dienstbarkeiten einer schriftlichen Zustimmung der dadurch benach-teiligten Person(en).<sup>64</sup></p> <p>Die ZKB wird verlangen, dass die Nutzniessung dem gesamten Pfandrecht nach-geht. Die ZKB kann dann im Falle einer Zwangsverwertung des Grundstücks den «Doppelaufwurf» verlangen, wodurch das Grundstück ohne die wertvermindernde Nutzniessung zugeschlagen wird.<sup>65</sup></p> <p>Vorliegend wird Berta Müller durch eine Rangänderung zugunsten der ZKB be-nachteiligt, weil ihr Nutzniessungsrecht dadurch einem Schuldbrief im Umfang von CHF 500'000.– (anstatt CHF 400'000.–) nachgeht. Damit der Vorbehalt der</p>	<p>5.5</p>

<sup>59</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 1042 ff.

<sup>60</sup> Folien Lektion 11, S. 165; vgl. auch Folien Lektion 11, S. 156.

<sup>61</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 1182.

<sup>62</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 1182.

<sup>63</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 972 N 3.

<sup>64</sup> Folien Lektion 11, S. 165; vgl. auch Folien Lektion 11, S. 156.

<sup>65</sup> KUKO ZGB-ARNET, Art. 972 N 2; vgl. auch Folien Lektion 11, S. 153 ff.

<p>ZKB beseitigt werden kann, muss Berta Müller (als benachteiligte Person) eine schriftliche Zustimmungserklärung abgeben, wonach ihr Nutzniessungsrecht dem Schuldbrief auch im zusätzlichen Betrag von CHF 100'000.– nachgeht.</p> <p>Die Nachgangserklärung wird als Bemerkung gemäss Art. 130 Abs. 1 lit. a GBV im Grundbuch eingetragen.<sup>66</sup></p>	
<b>Punktetotal Aufgabe 3</b>	<b>15</b>

<b>Aufgabe 4</b>	<b>Punkte</b>
<b>Aufgabe 4.1</b>	
Was verstehen Sie unter dem Begriff der Kognition des Grundbuchamtes im Kontext der Grundbucheintragung?	
Bei der Kognition handelt es sich um den Umfang der Pflicht und der Befugnis des Grundbuchamtes, die Anmeldung und die Anmeldebelege auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. <sup>67</sup>	0.5
<b>Aufgabe 4.2</b>	
Umschreiben Sie den Umfang der Kognition des Grundbuchamtes bei der Eintragung des Eigentumserwerbs eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch Kaufvertrag.	
<p>Nach Art. 965 Abs. 1 ZGB hat das Grundbuchamt den Ausweis über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund zu prüfen.<sup>68</sup> Gemäss Art. 83 Abs. 1 GBV prüft das Grundbuchamt, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch erfüllt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Beurteilung des Grundbuchamtes hat grundsätzlich auf der Basis der Aktenlage zu erfolgen, nicht aufgrund eigener Abklärungen.<sup>69</sup></li> <li>• Volle Kognition hat das Grundbuchamt bezüglich seiner Zuständigkeit.<sup>70</sup></li> <li>• Bei der Verfügungsberechtigung wird geprüft, ob die gesuchstellende Person die nach Massgabe des Grundbuches verfügbare Person ist</li> </ul>	13.5

<sup>66</sup> Folien Lektion 11, S. 133; vgl. auch Folien Lektion 11, S. 156.

<sup>67</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 533.

<sup>68</sup> Folien Lektionen 3–4, S. 36.

<sup>69</sup> BGE 124 III 341; Folien Lektionen 3–4, S. 52 ff; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 534.

<sup>70</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 535.

<p>oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Art. 965 Abs. 2 ZGB). Insofern kommt dem Grundbuchamt ebenfalls volle Kognition zu.</p> <p>Bei der Eintragung des Eigentumserwerbs eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch Kaufvertrag muss der Eigentümer des fraglichen landwirtschaftlichen Grundstücks die Anmeldung abgeben (Art. 963 Abs. 1 ZGB). Das Grundbuchamt prüft nach Art. 84 Abs. 2 GBV, ob die anmeldende mit der eingetragenen Person identisch ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Prüfung des Rechtsgrunds hat sich das Grundbuchamt grundsätzlich auf die Einhaltung der Form zu beschränken (Art. 965 Abs. 3 ZGB).<sup>71</sup> Bei einem Eigentumserwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch Kaufvertrag wird der Rechtsgrundaussweis gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. a GBV durch eine öffentliche Urkunde erbracht.</li> </ul> <p>Bezüglich des Inhalts des Rechtsgrundaussweises hat das Grundbuchamt immerhin zu prüfen, ob der Grundsatz der Typengebundenheit und der Typenfixierung eingehalten wird (Art. 83 Abs. 2 lit. f GBV). Das Grundbuchamt darf den Rechtsgrund – abgesehen von krassen Mängeln – hingegen nicht auf die materielle Gültigkeit überprüfen.<sup>72</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Art. 61 Abs. 1 BGGB bedarf der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks einer Bewilligung. Soll der Eigentumserwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks eingetragen werden, so prüft das Grundbuchamt nach Art. 83 Abs. 2 lit. i GBV also zusätzlich das Vorhandensein der erforderlichen Bewilligung.</li> </ul> <p>Sofern offensichtlich ist, dass eine Bewilligung notwendig ist, eine solche bei der Anmeldung aber nicht vorliegt, weist das Grundbuchamt die Anmeldung ab (Art. 81 Abs. 2 BGGB). Bei Ungewissheit darüber, ob eine Bewilligung erforderlich ist oder nicht, wird das Eintragungsverfahren gemäss Art. 88 GBV ausgesetzt (Art. 81 Abs. 3 BGGB). Das Grundbuchamt setzt der anmeldenden Person eine Frist von 30 Tagen an, um ein Gesuch um Entscheid über die Bewilligungspflicht oder um Bewilligungserteilung einzureichen (Art. 81 Abs. 4 BGGB; Art. 88 Abs. 1 GBV). Bei unbenutztem Fristablauf oder bei Verweigerung der Bewilligung weist das Grundbuchamt die Anmeldung ab (Art. 81 Abs. 4 BGGB; Art. 88 Abs. 3 GBV).<sup>73</sup></p>	
---	--

---

<sup>71</sup> Folien Lektionen 3–4, S. 36, 54; KUKO ZGB-ARNET, Art. 965 N 1.  
<sup>72</sup> Folien Lektionen 3–4, S. 54; KUKO ZGB-ARNET, Art. 965 N 1; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 2), Rz. 536.  
<sup>73</sup> Zum Ganzen: BGE 137 III 205, Folien Lektionen 3–4, S. 75 ff.; Folien Lektion 10, S. 97 f.

<u>Korrekturbemerkung:</u> <i>Ausführungen zur Anzeigepflicht des Grundbuchamtes (Art. 969 ZGB) wurden nicht bewertet; die Anzeigepflicht ist nicht Teil der Kognition des Grundbuchamtes.</i>	
<b>Punktetotal Aufgabe 4</b>	<b>14</b>
<b>Gesamttotal aller Punkte</b>	<b>116</b>

<b>Notenskala</b>		
<b>ab X Punkten</b>	<b>Note</b>	
0.0	1	sehr schlecht
3.0	1.5	sehr schlecht
7.0	2	schlecht
11.0	2.5	schlecht
15.0	3	ungenügend
19.0	3.5	ungenügend
23.0	4	genügend
29.0	4.5	recht
35.0	5	gut
41.0	5.5	sehr gut
48.0	6	vorzüglich