

INHALT

Inhaltsübersicht zur 1. Abteilung	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Konkordanztabelle	XXV

Fünftes Kapitel

Die Wirkungen des Grundbuches

Erster Abschnitt

Die Wirkungen der im Grundbuch vorgenommenen Eintragungen

Erster Unterabschnitt

Die Wirkungen der Eintragungen betreffend die dinglichen Rechte

§ 27. Allgemeines	590
I. Überblick über die verschiedenen Wirkungen der Eintragung und Lösung von dinglichen Rechten	590
II. Plan	592
§ 28. Die allgemeinen Wirkungen der Eintragungen im Grundbuch	593
I. Die Vermutung des Rechts, das sich aus dem Eintrag ergibt	593
1. Die Voraussetzungen der Vermutung	593
2. Die Wirkungen der Vermutung	596
II. Der Rechtsschutz, den der Eintrag verschafft	600
III. Die Bedeutung des Eintrages für die Zuweisung der Parteirollen im Widerspruchsverfahren nach Art. 106–109 und im Lastenbereinigungsverfahren nach Art. 140 SchKG	603
IV. Die formelle Verfügungsmacht, die mit dem Eintrag verbunden ist	603
§ 29. Die Wirkungen der Eintragungen betreffend die dinglichen Rechte im Geltungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips	605
I. Vorbemerkungen	605
II. Der Anwendungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips	607
III. Die Voraussetzungen der negativen Rechtskraft der Grundbucheintragung	607
1. Die Formgültigkeit der Eintragung	608
2. Die Gesetzmässigkeit der Eintragung	608
3. Die Eintragung im Hauptbuch	608
IV. Die Bedeutung der Eintragung allgemein und der Beginn ihrer Wirkungen	608
1. Die Wirkungen der Eintragung	608
2. Der Beginn der Wirkungen der Eintragung im Grundbuch	611
V. Die «Entstehung» der dinglichen Rechte	613
1. Eintragung und Rang der dinglichen Rechte	614
2. Eintragung und Inhalt der dinglichen Rechte	620
VI. Der Untergang der dinglichen Rechte	623
§ 30. Die Wirkungen der Eintragungen betreffend die dinglichen Rechte im Geltungsbereich des relativen Eintragungsprinzips	625

I. Vorbemerkungen	625
II. Der Anwendungsbereich des relativen Eintragungsprinzips	626
III. Die Voraussetzungen der deklaratorischen Wirkung	626
IV. Die Bedeutung der Eintragung im allgemeinen und der Beginn ihrer Wirkungen	627
1. Die deklaratorische Wirkung	627
2. Der Beginn der Wirkungen der deklaratorischen Eintragung oder Löschung	628
V. Die Wirkungen der Öffentlichkeit, die sich aus der deklaratorischen Eintragung ergeben	629
1. Negativ	629
2. Positiv	631

Zweiter Unterabschnitt

Die Wirkungen der Eintragungen im Zusammenhang mit vormerkbaren Rechtsbeziehungen

§ 31. Die besonderen Wirkungen der Vormerkungen	635
I. Vorbemerkungen	635
II. Einteilung der Vormerkungen nach ihren Wirkungen	635
1. Typische und atypische Wirkungen	635
2. Bestehen oder Nicht-Bestehen einer realobligatorischen Wirkung	637
3. Konstitutive und deklaratorische Vormerkungen	637
III. Versuch einer sämtliche Arten von Vormerkungen berücksichtigenden Einteilung	638
IV. Übersicht	639
§ 32. Die Vormerkungen, die eine Verfügungsbeschränkung nach sich ziehen (konstitutive Vormerkungen)	640
A. Natur und Wirkungen der Beschränkung allgemein	640
I. Die Natur der Beschränkung	640
II. Die Wirkungen der Beschränkung allgemein	646
1. Wirkung gegenüber dem Erwerb des Eigentums durch einen Dritten	646
2. Wirkung gegenüber später erworbenen beschränkten dinglichen Rechten	647
3. Wirkung gegenüber nachträglich vorgemerkten (persönlichen) Rechten	650
4. Wirkung gegenüber den Zwangsvollstreckungsrechten der Gläubiger	650
5. Die dingliche Belastung, die sich aus der Verfügungsbeschränkung ergibt	651
B. Die vorgemerkten persönlichen Rechte, die realobligatorisch mit dem Eigentum an einem Grundstück verknüpft sind	653
I. Die realobligatorische Verknüpfung, die sich aus der Vormerkung gewisser persönlicher Rechte ergibt	653
II. Die verschiedenen persönlichen Rechte, die mit der Vormerkung <i>realobligatorisch</i> mit dem betreffenden Grundstück verbunden werden	655
1. Das Kaufsrecht, Vor- und Rückkaufsrecht	656
2. Das Recht des Mieters oder Pächters	657
3. Das Nachrückungsrecht	659
4. Das Rückfallsrecht des Schenkers (Art. 247 OR)?	661
5. Das Gewinnanteilsrecht der Miterben (Art. 619 <i>quinquies</i> ZGB)?	662

6. Die Nacherbeneinsetzung (Art. 490 Abs. 2, 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB)	669
7. Die Bestimmung, nach der mit dem Verkauf eines Grundstücks die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft auf den Erwerber übergeht (Art. 850 Abs. 3 OR)?	669
C. Die persönlichen Ansprüche, deren Vormerkung keine realobligatorische Verknüpfung mit dem Eigentum an einem Grundstück zur Folge hat	670
I. Rückblick	670
II. Die verschiedenen in Frage stehenden Ansprüche	670
1. Die Vormerkung einer amtlichen Anordnung zur Sicherung streitiger Ansprüche (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB)	670
2. Die vorläufige Eintragung in Erwartung einer Ergänzung des Ausweises (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 2 und 966 ZGB)	671
3. Die vorläufige Eintragung der mittelbaren gesetzlichen Pfandrechte (Art. 839, 961 ZGB, Art. 22 Abs. 4 und 22a GBV)	672
4. Die Vormerkung des Gewinnanteilsrechts der Miterben?	674
5. Die Vormerkung der Nacherbeneinsetzung?	674
6. Die Vormerkung der Familienheimstätte (Art. 349–359 ZGB)?	676
§ 33. Die Vormerkungen, die eine bereits bestehende Verfügungsbeschränkung zum Ausdruck bringen (deklaratorische Vormerkungen)	677
A. Natur und Wirkungen der deklaratorischen Vormerkungen allgemein	677
I. Die Natur der Beschränkung, die sich aus einer deklaratorischen Vormerkung ergibt	677
II. Die Wirkungen der deklaratorischen Vormerkungen	678
B. Die verschiedenen deklaratorischen Vormerkungen	680
I. Die vorläufige Eintragung eines behaupteten dinglichen Rechtes (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB)	680
II. Die Vormerkung der Nacherbeneinsetzung (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB)?	681
III. Die Vormerkung des Rückfallsrechts des Schenkers (Art. 247 Abs. 2 OR)?	681
IV. Die Vormerkung eines Urteils, das die Wirkung einer konstitutiven Vormerkung eines persönlichen Rechts nach Art. 959 ZGB hervorruft	682
V. Die Vormerkung gewisser Massnahmen im Zwangsvollstreckungsverfahren (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB)	682
§ 34. Die atypischen Vormerkungen	686
I. Die besondere Wirkung der atypischen Vormerkungen	686
1. Die besondere Ausgestaltung der Eintragung des dinglichen Rechtes	686
2. Der «Eintritt» des Erwerbers eines Mit- oder Stockwerkeigentumsanteils in die Rechtsstellung des Veräusserers	687
3. Das Mittel der Vormerkung	688
II. Die verschiedenen atypischen Vormerkungen	690
1. Die Vormerkung der Vereinbarung, die den Anspruch auf Teilung des Miteigentums vorübergehend aufhebt (Art. 650 Abs. 2 ZGB, Art. 71a Abs. 2 GBV)	690
2. Die Vormerkung der Vereinbarung, die das Vorkaufsrecht der an einem Miteigentums- oder selbständigen und dauernden Baurechtsverhältnis Beteiligten aufhebt (Art. 682 Abs. 3 ZGB)	690
3. Die Vormerkung des Einspruchrechtes der Stockwerkeigentümer (Art. 712c Abs. 2 ZGB, Art. 71a Abs. 1 GBV)	691
4. Die Vormerkung von Vereinbarungen, die für den Heimfall von	

	Bauwerken bei Ablauf des Baurechts eine vom Gesetz abweichende Regelung vorsehen (Art. 779e ZGB, Art. 71b GBV)	692
	5. Die Vormerkung der Bestimmung, dass die Mitgliedschaft einer Ge- nossenschaft bei der Veräußerung des Grundstücks auf den Erwer- ber übergeht (Art. 850 OR)	693
§ 35.	Das Entstehen und Erlöschen der Wirkungen der Vormerkungen	697
	A. Allgemeines	697
	I. Einleitende Bemerkungen	697
	II. Die allgemeinen Wirkungen der Vormerkungen	699
	1. Die Vermutung, die mit einer Vormerkung verbunden ist	699
	2. Der Rechtsschutz, den eine Vormerkung verschafft	701
	3. Die formelle Verfügungsmacht	702
	B. Die Wirkungen der Eintragungen im Zusammenhang mit vormerkbaren Rechtsbeziehungen im Geltungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips	703
	I. Allgemein	703
	1. Der Anwendungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips	703
	2. Die Voraussetzungen der negativen Rechtskraft der Eintragungen im Grundbuch	704
	3. Die Wirkungen der Eintragungen	704
	II. Der Eintritt der Wirkungen der konstitutiven Vormerkungen	705
	1. Der Rang der Vormerkungen	705
	2. Die Vormerkungen und der Inhalt der vorgemerkten Rechtsbe- ziehungen	706
	III. Das Erlöschen der Wirkungen der konstitutiven oder deklaratorischen Vormerkungen	707
	C. Die Wirkungen der Eintragungen im Zusammenhang mit vormerkbaren Rechtsbeziehungen im Geltungsbereich des relativen Eintragungsprinzips	708
	I. Allgemein	708
	1. Der Anwendungsbereich des relativen Eintragungsprinzips	708
	2. Die Voraussetzungen der deklaratorischen Wirkung	709
	3. Die Wirkungen der Eintragungen	709
	II. Das Entstehen der Wirkungen der deklaratorischen Vormerkungen . . .	710
	1. Die Frage des Ranges	710
	2. Die Vormerkungen und der Inhalt der vorgemerkten Rechtsbe- ziehungen	711
	III. Die Wirkungen der berichtigenden Löschung einer Vormerkung	711

Dritter Unterabschnitt

Die Wirkungen der Anmerkungen

§ 36.	713
	I. Allgemeines	713
	II. Fehlen der Konstitutivwirkung	714
	III. Fehlen der deklaratorischen Wirkung (im eigentlichen Sinn)	718
	IV. Kein Schutz gutgläubiger Dritter	719
	V. Vermutung der durch die Anmerkungen zum Ausdruck gebrachten Rechtsverhältnisse?	720
	1. Der Grundsatz und seine Folgen	720
	2. Die Ausnahmen oder Abweichungen vom Grundsatz	722
	IV. Die Öffentlichkeit der Anmerkungen und ihre mittelbaren Wirkungen .	723

1. Anmerkung und formelle Öffentlichkeit des Grundbuchs	723
2. Mittelbare Rechtswirkungen der Anmerkungen	724
3. Mittelbare Rechtswirkungen der Unterlassung der Vornahme oder Löschung einer Anmerkung: Die Frage der Verantwortlichkeit	725

Zweiter Abschnitt

Die materielle Gesetzmässigkeit und der öffentliche Glaube

§ 37. Der Grundsatz der materiellen Gesetzmässigkeit	728
A. Allgemeines	728
I. Der Grundsatz in seinem Wortlaut	728
II. Die gesetzgeberische Absicht im Zusammenhang mit dem Grundsatz bezüglich der dinglichen Rechte	729
III. Die Fälle, in denen das Grundbuch im Bereich der dinglichen Rechte unrichtig ist	731
IV. Der Anwendungsbereich des Grundsatzes der materiellen Gesetzmäs- sigkeit	733
1. Einträge betreffend dingliche Rechte	734
2. Einträge betreffend vormerkbare Rechtsbeziehungen	735
3. Die Anmerkungen?	737
4. Die übrigen Einträge im Grundbuch?	738
V. Der Begriff des Fehlens der materiellen Gesetzmässigkeit	738
B. Der Grundsatz der materiellen Gesetzmässigkeit im Zusammenhang mit Einträgen betreffend die dinglichen Rechte	739
I. Im Anwendungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips	740
1. Allgemein	740
2. Einzelfälle	740
II. Im Geltungsbereich des relativen Eintragungsprinzips	746
1. Allgemein	746
2. Einzelfälle	748
C. Der Grundsatz der materiellen Gesetzmässigkeit im Zusammenhang mit den Vormerkungen	750
I. Im Geltungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips	750
1. Die ungerechtfertigten konstitutiven Vormerkungen	751
2. Die ungerechtfertigte rechtsändernde Löschung einer konstitutiven oder deklaratorischen Vormerkung (vorn, § 18C BB I und II)	753
II. Im Geltungsbereich des relativen Eintragungsprinzips	753
1. Allgemein	753
2. Die Nicht-Vormerkung einer bestehenden vormerkbaren Rechtsbezie- hung	753
3. Die ungerechtfertigten deklaratorischen Vormerkungen (vorn, § 18B BB II und III)	754
4. Die konstitutiven Vormerkungen, die von Gesetzes wegen dahinfal- len	754
5. Die ungerechtfertigte berichtigende Löschung einer konstitutiven oder deklaratorischen Vormerkung (vorn, § 18C CC)	755
D. Die Folgen des Grundsatzes der materiellen Gesetzmässigkeit	755
§ 38. Der Grundsatz des öffentlichen Glaubens	758
A. Allgemeines	758
I. Stellung, Wortlaut und Inhalt des Art. 973 ZGB	758

II. Die Bedeutung des öffentlichen Glaubens	760
III. Der Anwendungsbereich des öffentlichen Glaubens	761
1. Im Übergangsrecht	761
2. In bezug auf die geschützten Rechte oder Rechtsbeziehungen	762
3. In bezug auf die Fälle des Erwerbs oder Untergangs eines dinglichen Rechtes im Sinn von Art. 973 ZGB	763
IV. Plan	764
B. Die Voraussetzungen für den Schutz gutgläubiger Dritter im Bereich der dinglichen Rechte	764
AA. Der Gegenstand des öffentlichen Glaubens	765
I. Der Eintrag oder Nicht-Eintrag als solche	765
1. Die massgeblichen Urkunden und Register	765
2. Die Eigenschaften des Eintrages	767
II. Das Ungerechtfertigt-Sein eines Eintrages oder Nicht-Eintrages	768
III. Der Eintrag oder Nicht-Eintrag von dinglichen Rechten: Grundsatz und Ausnahmen	769
1. Der Eintrag von dinglichen Rechten	769
2. Der Nicht-Eintrag von dinglichen Rechten	776
BB. Die Voraussetzungen für den Erwerb oder den Untergang von dingli- chen Rechten	780
I. Die Natur der Rechte, die erworben werden oder untergehen	780
1. Die dinglichen Rechte, die erworben werden	780
2. Die dinglichen Rechte, die untergehen	781
II. Die Arten des Erwerbs oder der Errichtung und des Untergangs von dinglichen Rechten	782
1. Die Arten des Erwerbs oder der Errichtung	782
2. Die Arten des Untergangs	783
III. Erwerb durch einen Dritten oder Untergang zugunsten eines Dritten	783
IV. Die Gültigkeit des Vorgangs des Erwerbs oder Untergangs eines dingli- chen Rechtes (an sich)	785
1. Der Erwerb eines dinglichen Rechtes	785
2. Der Untergang eines dinglichen Rechtes	787
V. Der gute Glaube des Dritten	788
1. Allgemein	788
2. Das Vertrauen auf die Gesetzmässigkeit des Eintrages oder Nichtein- trages eines dinglichen Rechtes	789
3. Die Anwendung der nach den Umständen verlangten Aufmerksam- keit	792
C. Die Wirkungen des öffentlichen Glaubens im Bereich der dinglichen Rechte	795
I. Die Wirkungen zugunsten des gutgläubigen Dritten	795
1. Die Übertragung eines dinglichen Rechtes	795
2. Die Errichtung eines beschränkten dinglichen Rechtes	796
3. Der Untergang eines beschränkten dinglichen Rechtes gestützt auf eine Verfügung des angeblich Berechtigten	796
4. Die Befreiung von einem dinglichen Recht	797
II. Die Wirkungen zum Nachteil der andern Partei	798
III. Weitere Wirkungen des öffentlichen Glaubens?	799
D. Die Wirkungen des öffentlichen Glaubens im Bereich der Vormerkungen	800
AA. Vorbemerkungen	800
BB. Die konstitutiven Vormerkungen	801

I. Die Entstehung der besondern Wirkungen der Vormerkungen	801
II. Die Übertragung der besondern Wirkungen der Vormerkungen	802
III. Das Erlöschen der besondern Wirkungen der Vormerkungen	804
IV. Die Befreiung von den besondern Wirkungen einer Vormerkung	805
CC. Die deklaratorischen Vormerkungen	805
I. Das Entstehen der besondern Wirkungen der deklaratorischen Vormerkungen	805
II. Die Übertragung der besondern Wirkungen der deklaratorischen Vormerkungen	806
III. Das Erlöschen der besondern Wirkungen der Vormerkungen	806
IV. Die Befreiung von den besondern Wirkungen einer deklaratorischen Vormerkung	807
E. Grundbuch und Lastenverzeichnis bei der Zwangsverwertung von Grundstücken	807
I. Allgemein	807
II. Vergleich zwischen dem öffentlichen Glauben, der dem Lastenverzeichnis zukommt, und dem öffentlichen Glauben, der dem Grundbuch zukommt, in bezug auf ihre Voraussetzungen	808
1. Die Aufnahme oder Nicht-Aufnahme ins Lastenverzeichnis	809
2. Die ungerechtfertigte Aufnahme oder Nicht-Aufnahme ins Lastenverzeichnis	809
3. Die Aufnahme oder Nicht-Aufnahme von beschränkten dinglichen Rechten	809
4. Die Voraussetzungen für die Entstehung oder den Untergang von beschränkten dinglichen Rechten oder der dinglichen Wirkung von vorgemerkten persönlichen Rechten	811

Dritter Abschnitt

Die Richtigstellung des Grundbuches

§ 39. Begriff und Arten der Richtigstellung des Grundbuches	813
I. Der Begriff der Richtigstellung	813
II. Einträge betreffend dingliche Rechte und vormerkbare persönliche Rechtsbeziehungen	814
III. Anmerkungen und übrige Buchungen	816
IV. Plan	817
§ 40. Die Grundbuchberichtigungsklage	818
A. Allgemeines	818
I. Der Begriff der Grundbuchberichtigungsklage	818
II. Der Anwendungsbereich der Grundbuchberichtigungsklage	819
1. In bezug auf die Einträge, die der Klage unterliegen	819
2. Im Übergangsrecht	823
III. Grundbuchberichtigungsklage und andere Mittel der Richtigstellung des Grundbuches	823
1. Gegenüber der Klage auf Zusprechung des Eigentums (Art. 665 Abs. 1 ZGB), auf Errichtung, Löschung oder Änderung eines beschränkten dinglichen Rechtes (und in bezug auf die entsprechenden Klagen im Bereich der Vormerkungen)	823
2. Gegenüber dem Eintragungsverfahren vor dem Grundbuchverwalter (vorn, §§ 22–25)	824

3. Gegenüber dem Beschwerdeverfahren vor den Aufsichtsbehörden . . .	824
4. Gegenüber dem Tätig-werden des Grundbuchverwalters von Amtes wegen	824
5. Gegenüber dem Lösungsverfahren nach Art. 976 ZGB	825
6. Gegenüber dem Berichtigungsverfahren nach Art. 977 ZGB	825
IV. Die Hauptaufgaben der Grundbuchberichtigungsklage	825
V. Die Natur der Grundbuchberichtigungsklage	826
B. Die Voraussetzungen der Klage	827
I. Die objektiven Voraussetzungen	828
1. Der anfechtbare Eintrag	828
2. Das Ungerechtfertigt-sein eines Eintrages	829
II. Aktivlegitimation	830
1. Die Verletzung (oder Beeinträchtigung) eines dinglichen Rechtes (oder der dinglichen Wirkung einer Vormerkung)	830
2. Die Arten der unmittelbar- oder mittelbaren Verletzung eines dinglichen Rechtes (oder der entsprechenden Beeinträchtigung der dinglichen Wirkung einer Vormerkung)	836
3. Abtretung des Anspruchs auf Richtigstellung des Grundbuches und Vollmacht an einen Dritten, diesen geltend zu machen?	839
III. Passivlegitimation	841
1. Die Umschreibung der Passivlegitimation	841
2. Einzelfälle (oben, B II 2)	843
IV. Einwendungen und Einreden	846
V. Sachliche und örtliche Zuständigkeit	849
1. Sachliche Zuständigkeit	849
2. Örtliche Zuständigkeit	850
VI. Die vorläufige Eintragung als vorsorgliche Massnahme im Grundbuchberichtigungsprozess	853
1. Der Anwendungsbereich der vorläufigen Eintragung	853
2. Die Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung	854
3. Das Verfahren	856
4. Die Wirkungen der vorläufigen Eintragung	859
5. Die Löschung des vorläufigen Eintrages (vorn, § 18 C CC I f und i, II 2a)	862
C. Das Urteil im Grundbuchberichtigungsprozess und seine Vollstreckung . .	863
I. Allgemeines	863
II. Das Urteil	863
III. Ersatzformen des Urteils	865
IV. Die Vollstreckung des Urteils oder eines gerichtlichen Vergleichs	866
§ 41. Die Richtigstellung des Grundbuches im Fall, dass ein dingliches Recht seine rechtliche Bedeutung verloren hat und untergegangen ist	868
I. Vorbemerkungen	868
II. Die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 976 ZGB	869
1. Die Anwendungskriterien	869
2. Einzelfälle	871
III. Das Richtigstellungsverfahren des Art. 976 ZGB	877
1. Allgemein	877
2. Der Antrag des belasteten Eigentümers	878
3. Der Entscheid des Grundbuchverwalters	879
4. Die Mitteilung an die Beteiligten	880

5. Die Anfechtung beim Richter	880
6. Die Einleitung einer gerichtlichen Untersuchung vom Amtes wegen	882
IV. Die Grundbuchberichtigungsklage im Fall des nachfolgenden Unter- gangs eines dinglichen Rechtes	884
1. Allgemein	884
2. Einzelfälle	884
§ 42. Die Grundbuchberichtigung nach Art. 977 ZGB	889
1. Allgemeines	889
1. Der Wortlaut des Art. 977 ZGB	889
2. Die Unrichtigkeiten, die im Verfahren nach Art. 977 ZGB berichtigt werden können	890
3. Die Regelung	891
II. Die Berichtigungen, die den Inhalt des einzutragenden Rechtes be- treffen	892
1. Allgemeine Kriterien	892
2. Einzelfälle	896
3. Anwendung von Art. 977 ZGB auf andere Fälle?	898
III. Die Berichtigungen, die den Inhalt des einzutragenden Rechtes nicht betreffen	902
1. Der Begriff	902
2. Einzelfälle	903
IV. Das Berichtigungsverfahren	904
1. Im Fall, dass die Berichtigung den Inhalt des einzutragenden Rechtes berührt	904
2. Im Fall, dass die Berichtigung den Inhalt des einzutragenden Rech- tes nicht berührt	908
V. Die Art, die Berichtigung durchzuführen	909
VI. Die Wirkungen der Berichtigungen	910

Register

Kumuliertes Gesetzesregister der ersten und zweiten Abteilung	913
Kumuliertes Sachregister der ersten und zweiten Abteilung	941
Übersicht über das Gesamtwerk «Schweizerisches Privatrecht»	969