Zeitschrift: Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber: Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band: - (2012)
Heft: 10

Artikel: Plan für das Grundbuch und guter Glaube -- aufgepasst!
Autor: Steinauer, Paul-Henri
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-871368

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Plan für das Grundbuch und guter Glaube – aufgepasst!

Auch wenn eine Mauer im Plan für das Grundbuch als gemeinsame Grenzmauer ausgewiesen ist, kann der Käufer – er hätte beim Betrachten der beiden Häuser von der Strasse aus feststellen können, dass diese Mauer im vorderen Teil nicht unmittelbar anschliesst – sich nicht auf seinen guten Glauben in das Grundbuch berufen.

Entscheid des Bundesgerichts (II. Zivilabteilung) vom 2. November 2011 (5A_431/2011)

Die Fakten

Im Jahr 1998 hat sich bei der Digitalisierung des Plans für das Grundbuch in der Darstellung der Trennmauer zwischen zwei Parzellen ein Fehler eingeschlichen: Die Mauer wurde über ihre gesamte Länge als gemeinsame Grenzmauer dargestellt, während sie auf dem ursprünglichen Plan nur über einen Teil ihrer Länge als Grenzmauer ausgewiesen war. Im Jahr 2001 wurde das Grundstück, zu dessen Gunsten die vollkommene Grenzmauergemeinschaft ausgefallen war, von A erworben.
Im Jahr 2002 stiessen die für die Vermessung zuständigen Stellen auf die Abweichung zwischen den beiden Plänen, und das Grundbuchamt hat – ohne die Parteien darüber zu informieren – den digitalisierten Plan des Grundbuchs korrigiert, um ihn mit dem alten Plan in Übereinstimmung zu bringen. Im Jahr 2009 klagte A auf Berichtigung des Grundbuchs mit dem Ziel, dass die streitige Mauer auf dem digitalisierten Plan wieder über ihre gesamte Länge als gemeinsame Grenzmauer dargestellt wird.

Der Entscheid

Das Bundesgericht erinnert zunächst daran, dass wer Eigentum oder andere dingliche Rechte erwirbt und sich dabei guten Glaubens auf einen (irrtümlichen) Eintrag im Grundbuch stützt, seinen Erwerb aufrechterhalten kann. Zudem wird die Richtigkeit des Plans, der Bestandteil dieses Grundbuchs ist, zur Fiktion für den gutgläubigen Erwerber des Grundstücks erhoben. Anschliessend verweist der Entscheid darauf, dass der gute Glaube des Käufers zwar angenommen wird, jedoch nicht von demjenigen geltend gemacht werden kann, der es an der angesichts der Umstände erforderlichen Aufmerksamkeit fehlen liess. So muss der Erwerber eines Grundstücks, dem Sachverhalte zur Kenntnis gelangen, die geeignet sind, an der Richtigkeit des Grundbuchs zu zweifeln, sich gründlicher erkundigen. Genauer gesagt, muss sich der Erwerber nicht notwendigerweise dieser Sachverhalte tatsächlich bewusst geworden sein; es genügt, dass er die Situation erkennen konnte und musste, wenn er die erforderliche Aufmerksamkeit an den Tag gelegt hätte. Die Frage nach dem Mass dieser Aufmerksamkeit ist eine rechtliche, welche dem Ermessen des Gerichts unterliegt. Der tatsächliche und nach aussen sichtbare physische Zustand einer Liegenschaft kann also den guten Glauben des Käufers in Frage stellen, wenn dieser beim in Augenschein nehmen des Orts Zweifel an der Richtigkeit des Grundbuchs hätte haben können und müssen. Eben dies, so heisst es im Entscheid, hätte A im vorliegenden Fall tun müssen, als er sich die beiden Häuser von der westlich der Gebäude verlaufenden Strasse aus ansah. Dann hätte er bemerkt, dass «ihre Mauern zwar an einer bestimmten Stelle durch einen kleinen Bogen miteinander verbunden sind, sie aber im vorderen Teil keineswegs aneinanderstossen, im Gegenteil: Sie sind ganz klar durch eine Reihe von Treppen voneinander getrennt. Im weiteren Verlauf, jenseits der sie trennenden Treppen, werden sie dann zu gemeinsamen Grenzmauern.» A hätte sich also darüber im Klaren sein müssen, dass der Plan für das Grundbuch fehlerhaft war und hätte ergänzende Untersuchungen anstellen müssen – und zwar durch Einsichtnahme in den ursprünglichen Plan. Die Klage auf Berichtigung wurde folglich verworfen.

Der Kommentar

1. Der Plan ist ein konstituierendes Element des Grundbuchs (Art. 942 Abs. 2 ZGB[1]), aber er ist nicht massgebend im Sinne von Artikel 973 ZGB für alles, was darin dargestellt ist. Ausser im Falle des Artikels 973 Absatz 2 ist der Plan massgebend im Hinblick auf die Grenzen der Liegenschaft, da diese Grenzen nur durch eine Änderung des Plans und eine entsprechende Änderung des Hauptbuchblatts der Liegenschaft im Grundbuch geändert werden können (siehe insbesondere BGer[2], 5A_365/2008, Erwägung 3.1.2). Hingegen ist der Plan nicht massgebend im Hinblick auf die Beschreibung des Grundstücks (Existenz eines Gebäudes, eines Waldes, eines Platzes etc.), denn diese Angaben können geändert werden, ohne dass dies mit einer entsprechenden Änderung des Plans (und der Grundstücksbeschreibung im Grundbuchblatt) einhergeht. Übrigens ist das Grundbuch auch nicht massgebend für die Fläche des Grundstücks (siehe Art. 219 Abs. 2 OR[3] und BGE 119 II 341 = JdT 1994 I 291). Auf den Plan für das Grundbuch kann

[1] Zivilgesetzbuch (ZGB), SR 210
[2] Bundesgericht
[3] Obligationenrecht (OR), SR 220
[4] Bundesgerichtsentscheid
[5] Journal des Tribunaux

sich der Erwerber eines Grundstücks also hinsichtlich des Verlaufs der Grundstücksgrenzen, nicht aber hinsichtlich der übrigen, darin verzeichneten Angaben zur Grundstücksbeschreibung verlassen. Die Bedeutung der im Plan eingetragenen Angaben zur Beschaffenheit einer Mauer im Zusammenhang mit den Artikeln 670 und 686 ZGB und dem kantonalen Recht im Hinblick auf Mauern an oder auf Grenzen wäre also eine gründlichere Untersuchung wert, die jedoch den Rahmen dieses Kommentars sprengt (zur Grenzmauer im Allgemeinen siehe die Arbeit von J. Droux: Le mur mitoyen à l'exemple du droit fribourgeois, Fribourg 1984).

2. Unabhängig von dieser Frage und ganz grundlegend unterstreicht dieser Entscheid erneut klar und deutlich, dass der Schutz des guten Glaubens im Hinblick auf das Grundbuch nicht bedingungslos ist. Er steht vielmehr in einer Reihe mit mehreren anderen Entscheiden des Bundesgerichts (siehe insbesondere BGE[4] 137 III 153 = JdT[5] 2011 II 423, Erwägung 4.1.2, 137 III 145 = JdT 2011 II 415, Erwägung 3.3.2, 127 III 440 = JdT 2002 I 542, Erwägung 2c), die auf der Aufmerksamkeit bestehen, die jemand an den Tag legen muss, der am Erwerb eines Grundstücks interessiert ist, wenn er nicht das Recht verwirken will, sich auf die vermeintliche Richtigkeit des Grundbuchs zu berufen. Tatsächlich sieht Artikel 3 Absatz 2 ZGB folgendes vor: wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein konnte, ist nicht berechtigt, sich auf den guten Glauben zu berufen». In seiner Bewertung der erforderlichen Aufmerksamkeit stellt das Bundesgericht hohe Ansprüche an die am Kauf eines Grundstücks interessierte Person. Der oben zusammengefasste Entscheid ist hierfür ein weiterer exemplarischer Beleg. Er gibt Anlass, einmal mehr an die Konsequenzen dieser Rechtsprechung für die am Erwerb eines Grundstücks interessierten Personen (und für ihre Berater) zu erinnern.
Der Interessent muss sich das Grundstück aufmerksam anschauen und das, was er sehen kann, mit dem Grundbuchblatt (und falls erforderlich – insbesondere bei Dienstbarkeiten – mit den Grundbuchbelegen, die den Inhalt des Eintrags präzisieren) sowie mit dem Plan für das Grundbuch vergleichen. Offensichtlich ist eine schnelle Prüfung nicht ausreichend. Insbesondere bei Dienstbarkeiten gilt es, wirklich die vor Ort ersichtlichen Sachverhalte (beispielsweise den Verlauf und die Breite eines Weges) mit dem zu vergleichen, was aus dem Grundbuch hervorgeht. Falls diese Überprüfung zu Zweifeln an der Richtigkeit des Grundbuchs führt, muss der Erwerber oder die ihn beratende Person für Klärung sorgen, erforderlichenfalls mit Unterstützung des Grundbuchamts. Man wird sich jedoch hüten, hierbei zu weit zu gehen: wenn beispielsweise die Grenzsteine nicht (oder nicht mehr) in Übereinstimmung mit dem Plan vorhanden sind, kann man normalerweise nicht vom Erwerber erwarten, dass er dies förmlich feststellt, und ihn anschliessend daran hindern, die Vermarkung gemäss dem Grundbuchplan wiederherstellen zu lassen. Ansonsten sollte jede am Erwerb eines Grundstücks interessierte Person einen Geometer beauftragen, um zu überprüfen, dass – entsprechend der Formulierung des Bundesgerichts – der «tatsächliche und nach aussen sichtbare physische Zustand [der] Liegenschaft (‹natürliche Publizität›)» mit dem (Plan für das) Grundbuch übereinstimmt.

Was aber tun, wenn in Bereichen, wo der öffentliche Glaube des Grundbuchs zum Tragen kommt, eine Abweichung auftritt? Die an dem Grundstück interessierte Person hat dann die Wahl zwischen zwei Haltungen:
Entweder kann sie sich mit der von ihr vorgefundenen Situation abfinden; sie muss sich jedoch bewusst sein, dass weder sie noch ihre Nachfolger später die Wiederherstellung dessen, was aus dem Grundbuch hervorgeht, verlangen kann; der Erwerb wird zum Anlass für eine Änderung beziehungsweise eine Löschung von Rechten, die nicht dem tatsächlichen und nach aussen sichtbaren physischen Zustand des Grundstücks entsprechen.
Oder der Interessent kann die Absicht verfolgen, das Grundstück mit den aus dem Grundbuch hervorgehenden Rechten zu erwerben. Er muss dann den Erwerb verschieben und vom Verkäufer verlangen, dass dieser die erforderlichen Schritte unternimmt um zu gewährleisten, dass diese Rechte respektiert werden. Ausserdem muss der Verkäufer dies wollen und selbst in der Lage sein, für die Einhaltung der genannten Rechte zu sorgen; das heisst, nicht auch selbst das Recht verwirken, die Einhaltung der eingetragenen Rechte zu verlangen, weil er beim Erwerb des Grundstücks nicht die erforderliche Aufmerksamkeit an den Tag gelegt hat.
Alles in allem wird der (in Singularsukzession) Erwerb in einem solchen Fall – ohne genügende Aufmerksamkeit der Person, die das Grundstück erwerben möchte, und eine adäquate Haltung ihrerseits – die vor Ort ersichtliche Situation rechtlich konsolidieren und gegenteilige Einträge im Grundbuch hinfällig machen.

Paul-Henri Steinauer
Professor an der Universität Freiburg
paul-henri.steinauer@unifr.ch

Aus der Zeitschrift «Baurecht/Droit de la Construction» (BR/DC) 2/12, S. 70f, des Instituts für Schweizerisches und Internationales Bauchrecht der Universität Freiburg (Originaltext französisch)
Redaktion: Prof. Dr. Jean-Baptiste Zufferey, Dr. iur. Hedwig Dubler