

ARBEITEN AUS DEM IURISTISCHEN SEMINAR
DER UNIVERSITÄT FREIBURG SCHWEIZ

Herausgegeben von Jacques Dubey und Hubert Stöckli

434

NATHALIE DUCREY

Die Grundbuchbeschwerde

Vom Anfechtungsobjekt bis zur Beschwerde
vor Bundesgericht

Schulthess § 2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Dank	VII
Inhaltsübersicht	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXXI
Einleitung	1
I. Gegenstand und Ziel der Arbeit	1
II. Aufbau der Arbeit	3
Teil I: Anfechtungsobjekt	5
Kapitel 1: Verfügung des Grundbuchamts	7
I. Gesetzliche Grundlage	7
II. Verfügungen i.S.v. Art. 956a Abs. 1 ZGB	8
1. Definition der Verfügung nach Art. 5 Abs. 1 VwVG	8
1.1 Gesetzliche Grundlage	8
1.2 Grundbuchamt als Behörde i.S.v. Art. 5 Abs. 1 VwVG	8
1.3 Öffentliches Bundesrecht als Grundlage der Verfügung	9
2. Gegenstand der Verfügung nach Art. 956a Abs. 1 ZGB	10
2.1 Mit der Grundbuchbeschwerde anfechtbare Verfügungen	10
2.2 Mit der Grundbuchbeschwerde nicht anfechtbare Verfügungen	13
a Vollziehen einer Anmeldung	13
b Gutheissen anderer Gesuche	15
c Spezialgesetzliche Beschwerdemöglichkeit	15
d Von Amtes wegen vorgenommene Löschungen	17
III. Grundbuchliche Handlungen ohne Verfügungscharakter	17
Kapitel 2: Verschiedene Verfügungsinhalte	21
I. Abweisung einer Anmeldung	21
1. Anmeldeprinzip	21
2. Funktionen und Behandlung der Anmeldung	24
2.1 Funktionen der Anmeldung	24
2.2 Behandlung der Anmeldung	26

3.	Voraussetzungen für den Vollzug der Anmeldung	27
3.1	Prüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters im Allgemeinen	27
3.2	Doppelter Ausweis	29
a	Ausweis über das Verfügungsrecht	29
aa	Berechtigte Person gemäss Grundbucheintrag	29
bb	Vertretungsbefugnis	31
cc	Rechts- und Handlungsfähigkeit	33
dd	Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen	35
b	Ausweis über den Rechtsgrund	37
aa	Rechtsgeschäft als Rechtsgrund	38
bb	Rechtsgrund in weiteren Erscheinungsformen	42
3.3	Weitere Voraussetzungen	45
a	Örtliche Zuständigkeit des Grundbuchamts	45
b	Sachliche Zuständigkeit des Grundbuchamts	47
c	Formgerechte Anmeldung	48
d	Inhaltsgerechte Anmeldung	50
e	Eintragungsfähigkeit des angemeldeten Rechts	55
4.	Entscheid des Grundbuchamts	56
4.1	Entscheid über die Anmeldung zur Eintragung	56
a	Gutheissen der Anmeldung	56
b	Abweisen der Anmeldung	56
4.2	Entscheid über die Anmeldung zur Löschung oder Änderung	62
a	Gutheissen der Anmeldung	62
b	Abweisen der Anmeldung	65
aa	Abweisen des Löschungsbegehrens nach Art. 964 Abs. 1 ZGB	65
bb	Abweisen eines Löschungsbegehrens nach Art. 976a f. ZGB	65
5.	Zusammenfassung der Abweisungsgründe	66
II.	Verweigerung der Kenntnisgabe von Grundbuchdaten	67
1.	Bedeutung der Kenntnisnahme des Grundbuchinhalts	67
2.	Recht auf Kenntnisnahme des Grundbuchinhalts	69
2.1	Rechtsgrundlagen	69
a	Für Privatpersonen	69
b	Für Behörden	70
c	Erweiterter elektronischer Zugang für gewisse Personengruppen	71
2.2	Zur Terminologie	71

a	Vorbemerkungen.....	71
b	Eigentliche Einsichtnahme.....	72
c	Auszug.....	73
d	Auskunft.....	74
e	Verhältnis der Arten der Kenntnisnahme.....	75
2.3	Voraussetzungen der Kenntnisnahme.....	76
a	Vorliegen eines rechtlichen oder tatsächlichen Interesses (Art. 970 Abs. 1 ZGB).....	76
b	Voraussetzungslose Kenntnisnahme (Art. 970 Abs. 2 ZGB).....	79
3.	Umfang des Rechts auf Kenntnisnahme.....	79
3.1	Bei Einsichtnahme.....	79
a	Einsehbare Rechte.....	79
b	Einsehbare Register und Urkunden.....	80
aa	Im Allgemeinen.....	80
bb	Einsicht in Belege im Besonderen.....	80
c	Einschränkungen des Umfangs der Kenntnisausgabe.....	82
3.2	Bei voraussetzungsloser Kenntnisnahme.....	83
3.3	Beim erweiterten elektronischen Zugang.....	84
a	Einsehbare Rechte.....	84
b	Einsehbare Register und Urkunden.....	85
4.	Entscheid des Grundbuchamts.....	85
4.1	Entscheid über ein Einsichtsbegehren.....	85
4.2	Entscheid über ein Auskunftsbeghären.....	91
4.3	Entscheid über den erweiterten elektronischen Zugang.....	92
5.	Zusammenfassung der Abweisungsgründe.....	93
III.	Unrechtmässiges Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung.....	94
1.	Rechtsschutz.....	94
2.	Zur Terminologie.....	95
3.	Zulässigkeit der Beschwerde.....	98
4.	Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung des Grundbuchamts.....	99
4.1	Formelle Rechtsverweigerung im engeren Sinne.....	99
4.2	Rechtsverzögerung.....	101
a	Gesetzliche Fristen für das Grundbuchamt?.....	101
b	Verzögerung im Eintragungsverfahren.....	102
c	Verzögerung im Verfahren um Kenntnisausgabe des Grundbuchinhalts.....	105

Teil II: Eintretensvoraussetzungen	107
Kapitel 3: Objektive Eintretensvoraussetzungen	109
I. Zuständigkeit der angerufenen Behörde	109
1. Vom Kanton bezeichnete Behörde	109
2. Einreichen der Beschwerde bei einer unzuständigen Behörde.....	111
II. Fristgerechte Beschwerde	113
1. Gesetzliche Grundlage	113
2. Beschwerdefrist bei Vorliegen einer Verfügung.....	113
2.1 Fristberechnung.....	113
2.2 Einhalten der Frist.....	117
3. Beschwerdefrist bei Verweigerung und Verzögerung?.....	117
3.1 Jederzeitige Beschwerdeführung als Grundsatz	117
3.2 Ausnahmen	118
3.3 Mahnung vor Beschwerde?.....	119
4. Folgen bei unbenutztem Ablauf der Beschwerdefrist	121
5. Wiederherstellen der Frist.....	122
III. Formell- und inhaltsgerechte Beschwerdeschrift	123
1. Formelle Anforderungen.....	123
2. Inhaltliche Anforderungen	124
2.1 Anforderungen an den Inhalt im Allgemeinen	124
2.2 Anforderungen an das Rechtsbegehren	124
2.3 Anforderungen an die Begründungspflicht	126
2.4 Mangelhafte Beschwerdeschrift.....	127
Kapitel 4: Subjektive Eintretensvoraussetzungen	131
I. Beschwerderecht der gestützt auf Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB beschwerdeführenden Person.....	131
1. Partei- und Prozessfähigkeit der beschwerdeführenden Person.....	131
2. Vertretungsbefugnis.....	134
3. Erfordernis der materiellen und formellen Beschwer	134
3.1 Materielle Beschwer	134
3.2 Formelle Beschwer	136
4. Beschwerdeberechtigte Personen im Allgemeinen	138
4.1 Verfügungsadressat.....	138
4.2 Dritte	139

5. Beschwerdeberechtigte Personen gegen eine Abweisungsverfügung im Besonderen	141
5.1 Verfügungsadressaten	141
a Anmeldende Person als Verfügungsadressat	141
b Weitere Verfügungsadressaten.....	141
5.2 Dritte	142
a Beschwerdeberechtigte Drittpersonen im Allgemeinen	142
b Notar als Beschwerdeführer «pro Adressat» im Besonderen	144
aa Beschwerde im Namen des Klienten.....	145
bb Beschwerde in eigenem Namen	145
cc Beschwerde anstelle des Verfügungsadressaten.....	149
6. Beschwerdeberechtigte Personen gegen die Verweigerung der Kenntnisgabe des Grundbuchinhalts im Besonderen	155
6.1 Gesuchsteller als Verfügungsadressat	155
6.2 Dritte	156
6.3 Bei Kenntnisgabe: Beschwerdelegitimation des von der Einsichtnahme Betroffenen?	157
7. Beschwerdeberechtigte Personen bei Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung im Besonderen.....	158
II. Beschwerderecht der kantonalen administrativen Aufsichtsbehörde nach Art. 956a Abs. 2 Ziff. 2 ZGB.....	159
III. Beschwerderecht der Oberaufsichtsbehörde des Bundes nach Art. 956a Abs. 2 Ziff. 3 ZGB.....	164
1. Beschwerderecht des Bundes.....	164
2. Beschwerdegegenstand	164
Teil III: Ablauf des Beschwerdeverfahrens.....	167
Kapitel 5: Beschwerdeverfahren vor kantonalen Instanzen.....	169
I. Vorbemerkungen	169
1. Anwendbares Verfahrensrecht.....	169
2. Rechtslage während des hängigen Beschwerdeverfahrens	170
2.1 Keine aufschiebende Wirkung der Beschwerde.....	170
2.2 Sicherungsbedarf des angemeldeten, aber nicht eingetragenen dinglichen Rechts?	171
a Fragestellung.....	171
b Sicherung durch Anordnung vorsorglicher Massnahmen?.....	172
2.3 Abänderbarkeit der Verfügung durch das Grundbuchamt?.....	173

2.4	Tätigwerden bei einer Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde	176
II.	Einleitungsstadium	178
1.	Prüfung der Eintretensvoraussetzungen	178
1.1	Prüfung der eigenen Zuständigkeit	178
1.2	Prüfung der übrigen Eintretensvoraussetzungen	179
2.	Zustellung der Beschwerde.....	180
2.1	Zustellung an das Grundbuchamt.....	180
2.2	Zustellung an Dritte	180
3.	Schriftenwechsel.....	181
3.1	Stellungnahme des Grundbuchamts	181
3.2	Replik des Beschwerdeführers	182
a	Anspruch auf Replik nach Rechtsprechung des Bundesgerichts und des EGMR	182
b	Replikrecht des Beschwerdeführers im vorliegenden Verfahren	183
III.	Ermittlungsstadium.....	185
1.	Kognition und Beschwerdegründe.....	185
1.1	Im Allgemeinen	185
1.2	Beschwerdegründe am Beispiel des Kantons Freiburg im Einzelnen	187
a	Gesetzliche Grundlage	187
b	Rechtsverletzung.....	188
aa	Definition und Arten der Rechtsverletzung.....	188
bb	Ermessensfehler im Besonderen	190
c	Unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts	191
d	Unangemessenheit	193
2.	Berücksichtigung neuer Tatsachen und Beweismittel?.....	194
2.1	Vorbemerkungen.....	194
2.2	Berücksichtigung echter Noven	195
2.3	Berücksichtigung unechter Noven	198
IV.	Entscheidungsstadium.....	199
1.	Grundlagen der Entscheidungsfindung	199
2.	Frist für den Erlass eines Entscheides.....	199
3.	Materielle Folgen des Beschwerdeentscheids.....	201
3.1	Bei Nichteintreten auf die Beschwerde	201
3.2	Bei Gutheissung der Beschwerde.....	201

a	Beschwerde gegen die Abweisung einer Anmeldung zur Eintragung.....	201
b	Beschwerde gegen die Abweisung einer Anmeldung zur Löschung oder Änderung.....	203
aa	Löschung auf Antrag des Berechtigten gemäss Art. 964 ZGB.....	203
bb	Löschung auf Antrag des Belasteten gemäss Art. 976a ZGB.....	204
cc	Änderung.....	206
c	Beschwerde gegen die Verweigerung der Kenntnissgabe des Grundbuchinhalts.....	206
d	Beschwerde gegen das Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung.....	207
e	Folgen der Gutheissung für das Grundbuchamt.....	212
3.3	Bei Abweisung der Beschwerde.....	212
4.	Finanzielle Folgen des Beschwerdeentscheids.....	214
4.1	Verfahrenskosten.....	214
a	Grundsätze der Kostenverteilung.....	214
b	Kostentragung bei Gutheissung der Beschwerde.....	215
c	Kostentragung bei Abweisung der Beschwerde.....	215
4.2	Parteikosten.....	217
a	Anspruch auf Entschädigung.....	217
b	Entschädigung für den Beschwerdeführer.....	217
c	Entschädigung für das Grundbuchamt?.....	218
4.3	Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege?.....	219
5.	Eröffnung des Entscheids.....	219
6.	Inhaltliche Anforderungen an den Entscheid.....	221
V.	Weiterzug des negativen Beschwerdeentscheids.....	222
1.	Beschwerde an die zweite kantonale Instanz.....	222
1.1	Zuständige Beschwerdeinstanz.....	222
1.2	Eintretensvoraussetzungen.....	226
1.3	Berücksichtigung von Noven?.....	229
2.	Beschwerde an das Bundesgericht.....	231
	Kapitel 6: Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht.....	233
I.	Beschwerde in Zivilsachen.....	233
1.	Gesetzliche Grundlage.....	233
2.	Wirkungen der Beschwerde.....	234
II.	Eintretensvoraussetzungen.....	235

1.	Objektive Eintretensvoraussetzungen	236
1.1	Zuständigkeit des Bundesgerichts	236
1.2	Fristgerechte Beschwerde	237
1.3	Formell- und inhaltsgerechte Beschwerdeschrift	238
	a Formelle Anforderungen	238
	b Inhaltliche Anforderungen	238
1.4	Streitwertabhängigkeit?	241
	a Gesetzliche Grundlage	241
	b Vermögensrechtliche Angelegenheiten im Rahmen der Führung des Grundbuchs	242
	aa Begriff der vermögensrechtlichen Angelegenheit	242
	bb Streit um die Eintragung dinglicher Rechte	243
	cc Übrige vermögensrechtliche Streitigkeiten im Rahmen der Führung des Grundbuchs	244
	c Nicht vermögensrechtliche Angelegenheiten im Rahmen der Führung des Grundbuchs	246
	d Kritik am Streitwerterfordernis	248
2.	Subjektive Eintretensvoraussetzungen	251
2.1	Gesetzliche Grundlage	251
2.2	Beschwerderecht der beschwerdeführenden Person nach Art. 76 Abs. 1 BGG	251
	a Partei- und Prozessfähigkeit sowie Vertretungsbefugnis	251
	b Formelle Beschwer nach Art. 76 Abs. 1 lit. a BGG	252
	c Materielle Beschwer nach Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG	253
2.3	Beschwerderecht von Bundesbehörden nach Art. 76 Abs. 2 BGG	253
III.	Ablauf des Beschwerdeverfahrens	256
1.	Einleitungsstadium	256
2.	Ermittlungsstadium	259
2.1	Kognition und Beschwerdegründe	259
	a Relevante Beschwerdegründe	259
	b Verletzung von Bundesrecht nach Art. 95 lit. a BGG	260
	c Unrichtige Feststellung des Sachverhalts nach Art. 97 BGG	261
2.2	Berücksichtigung neuer Tatsachen und Beweismittel?	263
3.	Entscheidungsstadium	266
3.1	Grundlagen der Entscheidungsfindung	266
3.2	Materielle Folgen des Beschwerdeentscheids	266
	a Bei Nichteintreten auf die Beschwerde	266
	b Bei Gutheissung der Beschwerde	267

c	Bei Abweisung der Beschwerde	268
3.3	Finanzielle Folgen des Beschwerdeentscheids.....	269
a	Gerichtskosten.....	269
b	Parteienschädigung	271
c	Unentgeltliche Rechtspflege	272
3.4	Eröffnung des Entscheids.....	273
4.	Revision des Bundesgerichtsurteils	273
Zusammenfassung		277
I.	Ergebnisse.....	277
1.	Anfechtungsobjekt	277
2.	Eintretensvoraussetzungen.....	279
3.	Ablauf des Beschwerdeverfahrens.....	282
II.	Gesamtbetrachtung	285
1.	Bedeutung der Grundbuchbeschwerde in der Praxis	286
2.	Problemfelder und Lösungsvorschläge	286
2.1	Anwendbarkeit der ZPO als kantonales Verfahrensrecht.....	286
2.2	Anpassung des Wortlauts von Art. 956a Abs. 1 Satz 1 ZGB	288
2.3	Ausnahme vom Streitwerterfordernis	289
3.	Schlussfazit	289
Gesetzesregister		291
Sachregister		311