

# Rechtsschutz im Grundbuchrecht

*Simon Knecht / Christoph Hurni*

*Das Gesetz sieht eine Vielzahl an Verfahren vor, um den Rechtsschutz im Grundbuchrecht und damit die Vollständigkeit und Zuverlässigkeit des Grundbuchs zu gewährleisten. Dieser Beitrag bietet einen Überblick über diesen Rechtsschutz, verstanden als Verfahren zur Korrektur unrichtiger oder unvollständiger Grundbucheinträge, wobei der Schwerpunkt auf der Grundbuchberichtigungsklage und der Grundbuchbeschwerde liegt.*

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	42
2. Allgemeine Verfahren zur Gewährleistung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit des Grundbuchs.....	43
2.1. Berichtigung nach Art. 963 Abs. 2 ZGB.....	44
2.2. Erleichterte Löschung von Amtes wegen nach Art. 976 ZGB.....	45
2.3. Erleichterte Löschung nach Art. 976a f. ZGB .....	46
2.4. Öffentliches Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB .....	49
2.5. Berichtigungen nach Art. 977 ZGB und Art. 140 ff. GBV.....	50
3. Grundbuchberichtigungsklage und Grundbuchbeschwerde im Besonderen .....	53
3.1. Anwendungsbereich und Abgrenzung.....	53
3.2. Legitimation.....	56
3.3. Zuständigkeit, Verfahren und Fristen .....	60
3.4. Rechtsbegehren und Rechtsschutzinteresse.....	63
3.5. Vorläufiger Rechtsschutz .....	65
3.6. Entscheid und Rechtsmittel.....	66
4. Zusammenfassung .....	71

## 1. Einleitung

Als öffentliches Register erbringt das Grundbuch für die darin bezeugten Tatsachen vollen Beweis, solange nicht die Unrichtigkeit seines Inhalts nachgewiesen ist (Richtigkeitsvermutung; Art. 9 Abs. 1 ZGB<sup>1</sup>, Art. 179 ZPO<sup>2</sup>). Sein Inhalt gilt als öffentlich bekannt (Prinzip der Öffentlichkeit des Grundbuchs) und wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, ist geschützt (Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs; Art. 973 Abs. 1 ZGB). Der öffentliche Glaube des Grundbuchs bedeutet, dass dessen Inhalt als richtig fingiert wird (positive Seite des Publizitätsprinzips) und dieser auch als vollständig gilt (negative Seite des Publizitätsprinzips).<sup>3</sup>

Aufgrund dieser gesetzlichen Vermutung und grundbuchrechtlichen Prinzipien besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass sämtliche im Grundbuch bezeugten Tatsachen jederzeit vollständig sind und den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen, also «richtig» sind. Ist dies nicht der Fall, stehen den Grundbuchämtern und den Betroffenen verschiedene Behelfe zur Verfügung, um eine entsprechende Korrektur herbeizuführen.

Von diesem Rechtsschutz, verstanden als Verfahren zur Korrektur unrichtiger oder unvollständiger Grundbucheinträge, handelt dieser Beitrag. Dabei wird zunächst summarisch umrissen, welche Verfahren im Grundbuchrecht neben der Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) und der Grundbuchbeschwerde (Art. 956a f. ZGB) zur Verfügung stehen, um die Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der Einträge im Grundbuch zu gewährleisten. In einem zweiten Schritt werden die Rechtsbehelfe der Grundbuchberichtigungsklage und der Grundbuchbeschwerde näher dargelegt, wobei das Augenmerk auf deren Voraussetzungen und dem jeweiligen Verfahrensgang liegt.

---

<sup>1</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

<sup>2</sup> Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung; ZPO, SR 272).

<sup>3</sup> BGE 137 III 145 E. 3.3.1 S. 148; Urteile des Bundesgerichts 5C.232/2003 vom 2. März 2004 E. 2.1, nicht publ. in: BGE 130 III 306; 5C.301/2005 vom 17. Februar 2006 E. 3.

## 2. **Allgemeine Verfahren zur Gewährleistung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit des Grundbuchs**

Neben den beiden klassischen Rechtsbehelfen der zivilprozessualen Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) und der verwaltungsprozessualen Grundbuchbeschwerde (Art. 956a f. ZGB), auf welche im nachfolgenden Abschnitt detaillierter eingegangen wird, finden sich im Grundbuchrecht diverse Bestimmungen, die sicherstellen sollen, dass die im Grundbuch bezeugten Tatsachen jederzeit vollständig sind und den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen. Es seien – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – Folgende genannt:<sup>4</sup>

- Berichtigung nach Art. 963 Abs. 2 ZGB
- Erleichterte Löschung von Amtes wegen nach Art. 976 ZGB
- Erleichterte Löschung nach Art. 976a f. ZGB
- Öffentliches Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB
- Berichtigungen nach Art. 977 ZGB und Art. 140 ff. GBV<sup>5</sup>

Von der Grundbuchberichtigungsklage unterscheiden sich diese Verfahren primär dadurch, dass es sich – zumindest zu Beginn – um unstreitige Verwaltungsverfahren handelt, die vom Grundbuchamt von Amtes wegen oder auf Antrag eingeleitet werden. Anders als die (fristgebundene) Grundbuchbeschwerde knüpfen diese Verfahren dabei nicht an eine Verfügung des Grundbuchamts an, sondern an einen bereits erfolgten, mutmasslich aber falschen, bedeutungslosen oder nicht (mehr) den tatsächlichen Begebenheiten entsprechenden Eintrag im Grundbuch.

Neben den genannten grundbuchrechtlichen Verfahren steht es den betroffenen Parteien selbstverständlich auch jederzeit frei, gemeinsam eine rechtsgeschäftliche Berichtigung des Grundbuchs zu vereinbaren. Hierfür sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Formvorschriften einzuhalten, die für die Begründung des zu berichtigenden

---

<sup>4</sup> Siehe zum Ganzen auch RUTH ARNET/NICOLE ROTH, Die Grundbuchberichtigungsklage im Kontext von Art. 976 ff. und Art. 736 Abs. 1 ZGB, in: Peter Breitschmid/Ingrid Jent-Sørensen/Miguel Sogo/Hans Schmid (Hrsg.), *Tatsachen Verfahren Vollstreckung*, Festschrift für Isaak Meier, Zürich 2015, S. 23 ff.

<sup>5</sup> Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1).

Eintrags vorgeschrieben sind.<sup>6</sup> Die Anmeldung zur Berichtigung ist anschliessend von der hierzu ausweislich des Grundbuchs legitimierten Person abzugeben.

## 2.1. Berichtigung nach Art. 963 Abs. 2 ZGB

Eine Eintragung im Grundbuch erfolgt dem Grundsatz nach nur aufgrund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstückes, auf das sich die Verfügung bezieht (sog. Antragsprinzip; Art. 963 Abs. 1 ZGB). Fehlt es an einem solchen Antrag des Eigentümers, kann auf dem betreffenden Grundstück grundsätzlich keine Eintragung erfolgen, ungeachtet der Frage, ob mit der Eintragung die Begründung oder Abänderung eines dinglichen Rechts beabsichtigt ist.

Eine Ausnahme davon sieht Abs. 2 von Art. 963 ZGB vor. Dieser lässt im Anwendungsbereich des relativen Eintragungsprinzips die Eintragung ohne schriftliche Erklärung des Eigentümers des Grundstücks ausnahmsweise zu: Stimmt ein Eintrag im Grundbuch nicht (mehr) mit den tatsächlichen Begebenheiten resp. der dinglichen Rechtslage überein und kann sich die berechnigte Person hierbei auf eine Gesetzesvorschrift, ein rechtskräftiges Urteil oder eine dem Urteil gleichwertige Urkunde berufen, braucht sie keine Grundbuchberichtigungsklage zu erheben, sondern kann die Berichtigung des Eintrags durch das Grundbuchamt unmittelbar gestützt auf Art. 963 Abs. 2 ZGB verlangen.<sup>7</sup> Der Belastete hat eine solche Berichtigung hingegen gestützt auf Art. 976a Abs. 1 ZGB zu verlangen.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> BGE 55 III 167; BGE 46 II 30 S. 34; JÜRIG SCHMID, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019, Art. 975 ZGB N. 28 (zit. BSK AUTORENSCHAFT); HENRI DESCHENAUX, Das Grundbuch, in: Arthur Meier-Hayoz (Hrsg.), Schweizerisches Privatrecht, Band V/3, II, Basel 1989, S. 865 f., (zit. DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II) je m.w.H.; a.M. ARTHUR HOMBERGER, in: August Egger/Arnold Escher/Robert Haab/Arthur Homberger et al. (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), IV. Band: Das Sachenrecht, Dritte Abteilung: Besitz und Grundbuch, Art. 919–977, 2. Aufl., Zürich 1938, Art. 975 ZGB N. 7 (zit. ZK AUTORENSCHAFT); DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich 2004, N. 463.

<sup>7</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 3.

<sup>8</sup> Vgl. Ziff. 2.3. nachfolgend.

## 2.2. Erleichterte Löschung von Amtes wegen nach Art. 976 ZGB

Seit der letzten Sachenrechtsrevision mit Inkrafttreten am 1. Januar 2012 verfügt das Grundbuchamt sodann über die gesetzliche Möglichkeit, einen zweifelsfrei bedeutungslosen Eintrag von Amtes wegen zu löschen (Art. 976 ZGB). Die Bestimmung bezweckt – wie die direkt anschliessenden Art. 976a–976c ZGB – die Entlastung des Grundbuchs von materiell bedeutungslos gewordenen Einträgen.<sup>9</sup> Die Bedeutungslosigkeit i.S.v. Art. 976 ZGB muss dabei aufgrund des Eintrags, der Belege, anderer öffentlicher Register oder der konkreten Beschaffenheit (natürliche Publizität) unzweifelhaft feststehen.<sup>10</sup> Welche Gründe zur Annahme der unzweifelhaften Bedeutungslosigkeit führen, sind in Art. 976 ZGB grundsätzlich abschliessend umschrieben.<sup>11</sup> Demnach kann eine Löschung von Amtes wegen vorgenommen werden, wenn der betreffende Eintrag (alternativ) befristet ist und infolge Ablaufs der Frist seine rechtliche Bedeutung verloren hat, ein unübertragbares oder unvererbliches Recht einer verstorbenen Person betrifft, das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann oder ein untergegangenes Grundstück betrifft (Art. 976 Ziff. 1–4 ZGB).<sup>12</sup>

Die Löschung kann vom Grundbuchamt unmittelbar vorgenommen werden, d.h. ohne vorgängige Mitteilung an die berechtigte Person.<sup>13</sup> Die von der Löschung betroffenen Personen erhalten erst nach erfolgter Löschung eine Mitteilung (Art. 969 ZGB). Da kein eigentliches Lösungsverfahren mit Einspruchsmöglichkeit durchgeführt wird, kann auch ein bloss formloser Hinweis an das Grundbuchamt zu einer Löschung von

---

<sup>9</sup> Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007 (BBI 2007 5283, S. 5336).

<sup>10</sup> BBI 2007 5283, S. 5336.

<sup>11</sup> BBI 2007 5283, S. 5336; BSK SCHMID, Art. 976 ZGB N. 2; JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich 2017, N. 627; krit. bzgl. des abschliessenden Charakters der Aufzählung: ADRIAN MÜHLEMATTER/STEPHAN STUCKI, Grundbuchrecht für die Praxis, 2. Aufl., Zürich 2017, S. 149 f.

<sup>12</sup> Für die einzelnen Gründe mit Beispielen siehe ARNET/ROTH (Fn. 4), S. 33 f.; ferner MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 149, wonach die erste und zweite Fallgruppe in der Praxis am häufigsten vorkommt.

<sup>13</sup> BBI 2007 5283, S. 5336; BGE 127 III 195 E. 2 zur Unzulässigkeit einer vorgängigen beschwerdefähigen Verfügung.

Amtes wegen führen.<sup>14</sup> Ob der Hinweis befolgt wird, entscheidet das Grundbuchamt nach eigenem, pflichtgemäßem Ermessen. Fehlt ein förmlicher Antrag, hat auch keine förmliche Abweisung zu erfolgen.<sup>15</sup> Hat das Grundbuchamt die Löschung zu Unrecht vorgenommen, steht der berechtigten Person lediglich der Weg über die Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB offen.<sup>16</sup> Es besteht keine Beschwerdemöglichkeit (Art. 956a Abs. 3 ZGB).

### **2.3. Erleichterte Löschung nach Art. 976a f. ZGB**

Hat ein Eintrag höchstwahrscheinlich keine materielle Bedeutung (mehr), liegt jedoch kein Grund nach Art. 976 ZGB vor oder steht die Bedeutungslosigkeit nicht zweifelsfrei fest, kann jede belastete Person vom Grundbuchamt gestützt auf Art. 976a Abs. 1 ZGB die Löschung des Eintrags verlangen.<sup>17</sup> Die anmeldende Person muss dabei darlegen, dass und weshalb der Eintrag nach den Belegen oder den Umständen entweder von Anfang an bedeutungslos war oder seine rechtliche Bedeutung nachträglich verloren hat.<sup>18</sup> Der Antrag hat die formellen Voraussetzungen einer Anmeldung zu erfüllen.<sup>19</sup> Im Fall des Mit- oder Gesamteigentums ist kein gemeinsames Vorgehen erforderlich, sondern es kann jeder Belastete einzeln die Löschung beantragen.<sup>20</sup>

Hält das Grundbuchamt das Löschungsbegehren für unbegründet und weist es infolgedessen die Anmeldung ab, kann die anmeldende Person dagegen Grundbuchbeschwerde führen (Art. 956a f. ZGB). Hält das Grundbuchamt das Begehren hingegen für begründet, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag löschen wird, wenn sie nicht innert 30 Tagen beim Grundbuchamt dagegen Einspruch erhebt (Art. 976a Abs. 2 ZGB).

---

<sup>14</sup> BBI 2007 5283, S. 5337.

<sup>15</sup> Ansonsten muss das Grundbuchamt gegebenenfalls eine Abweisungsverfügung erlassen; BBI 2007 5283, S. 5337.

<sup>16</sup> BBI 2007 5283, S. 5337; sog «Wiedereintragungsklage»; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 630.

<sup>17</sup> In der Praxis auch als neues «Avisierungsverfahren» bezeichnet; MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 150.

<sup>18</sup> Im erstgenannten Fall war früher Grundbuchberichtigungsklage zu erheben; BBI 2007 5283, S. 5337; MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 152.

<sup>19</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 632; BSK SCHMID, Art. 976a ZGB N. 12 f.

<sup>20</sup> MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 152.

Eine (alternative) Beschwerde ist nicht möglich.<sup>21</sup> Die berechtigte Person kann sich bei ihrem Einspruch zwar grundsätzlich auf den bestehenden Eintrag berufen, hat aber darüber hinausgehend den Einspruch (zumindest kurz) schriftlich zu begründen.<sup>22</sup> Bei fehlender Begründung ist eine kurze Nachfrist anzusetzen.<sup>23</sup> Das Einspruchsrecht steht jedem Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentümer einzeln und auch allfälligen Vertretern der Eigentümer zu.<sup>24</sup>

Unterlässt es die berechtigte Person, rechtzeitig Einspruch zu erheben, so löscht das Grundbuchamt den Eintrag und teilt dies der berechtigten Person mit (Art. 969 ZGB).<sup>25</sup> Hat die berechtigte Person – aus welchen Gründen auch immer – keinen Einspruch erhoben und ist sie mit der erfolgten Löschung nicht einverstanden, verbleibt ihr die Möglichkeit, mittels Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB auf Wiedereintragung zu klagen, da im Rahmen des Verfahrens nach Art. 976a f. ZGB keine materielle Überprüfung des Eintrags bzw. der Löschung erfolgt.<sup>26</sup>

Erhebt die berechtigte Person hingegen Einspruch, hat das Grundbuchamt das Begehren um Löschung auf Antrag der belasteten Person unter Berücksichtigung der vom Einsprecher geltend gemachten Gründe erneut zu prüfen (Art. 976b Abs. 1 ZGB). Es hat den begründeten Einspruch dabei zwecks Gewährung des rechtlichen Gehörs der belasteten Person zur allfälligen Stellungnahme zuzustellen.<sup>27</sup> Ein eigentliches Beweisverfahren ist nicht vorgesehen.<sup>28</sup>

---

<sup>21</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 632 mit Hinweisen.

<sup>22</sup> BBI 2007 5283, S. 5337 f.

<sup>23</sup> Die Einsprache kann auch auf dem Amt zu Protokoll gegeben werden; MÜHLEMATTER/STUCKI, (Fn. 11), S. 152 f.

<sup>24</sup> MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 152.

<sup>25</sup> BBI 2007 5283, S. 5337.

<sup>26</sup> BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 6; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 635.

<sup>27</sup> Zum verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf rechtliches Gehör vgl. statt vieler: BGE 129 I 232 E. 3.2, S. 236 f.; wohl ebenso SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 634; vgl. aber MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 153, die bei einer «überzeugenden» Einsprache die Gewährung des rechtlichen Gehörs aufgrund der bestehenden Beschwerdemöglichkeit nach Art. 956a ZGB als entbehrlich erachten.

<sup>28</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 634; BSK SCHMID, Art. 976b ZGB N. 3; für den Kanton Bern siehe Ziffer 7.6.2 Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung des Kantons Bern, Version 35 vom 1. April 2022.

Kommt das Grundbuchamt nach der zweiten Prüfung erneut zum Schluss, dass dem Begehren trotz Einspruchs zu entsprechen ist, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag im Hauptbuch löschen wird, wenn sie nicht innert drei Monaten beim Gericht auf Feststellung klagt, dass der Eintrag eine rechtliche Bedeutung hat (Art. 976b Abs. 2 ZGB).<sup>29</sup> Die Androhung, dass der Eintrag im Hauptbuch gelöscht wird, wenn nicht innert drei Monaten beim Gericht auf Feststellung geklagt wird, stellt eine Verwaltungsverfügung dar, welche begründet werden muss, zumal der berechtigten Person die Klägerrolle zugewiesen wird.<sup>30</sup> Der Wechsel der Parteirollen hat jedoch keine Auswirkung auf die Beweislastverteilung; im anzuhebenden Zivilprozess ist es also nach wie vor an der belasteten Person, zu beweisen, dass der Eintrag nach den Belegen oder den Umständen jede rechtliche Bedeutung verloren hat oder das Grundstück nicht betreffen kann (Art. 8 ZGB).<sup>31</sup> Unterlässt es die berechtigte Person, innert der dreimonatigen Frist auf Feststellung zu klagen, so erwächst die Verfügung des Grundbuchamtes in Rechtskraft und das Grundbuchamt nimmt die Löschung vor. Die Klage auf Wiedereintragung mittels Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB bleibt jedoch auch hier weiterhin möglich.<sup>32</sup>

Weist das Grundbuchamt das Löschungsbegehren nach der zweiten Prüfung hingegen ab, so kann die antragsstellende Partei gegen diesen Entscheid Grundbuchbeschwerde (Art. 956a f. ZGB) erheben. Die Beschwerdeinstanz hat dieselben Möglichkeiten wie das Grundbuchamt. Sie kann die Beschwerde und damit die Anmeldung abweisen, sie kann dem Begehren aber auch entsprechen und die Löschung durch das Grundbuchamt in Aussicht stellen, wenn nicht binnen dreier Monate auf Feststellung des Rechts geklagt wird.<sup>33</sup> Neben der Grundbuchbeschwerde hat die belastete Person ferner die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt erneut die Löschung zu beantragen oder eine Grundbuchberichtigungsklage beim Gericht einzureichen.<sup>34</sup>

---

<sup>29</sup> Zum Beweismass bzw. zur Prüfungsichte siehe MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 153 f.

<sup>30</sup> BBI 2007 5283, S. 5338; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 634.

<sup>31</sup> BBI 2007 5283, S. 5338; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 634; der Berechtigte kann sich auf den Grundbucheintrag stützen (Art. 9 ZGB und Art. 179 ZPO).

<sup>32</sup> Vgl. Fn. 26; BBI 2007 5283, S. 5338.

<sup>33</sup> BBI 2007 5283, S. 5338.

<sup>34</sup> MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 154; BBI 2007 5283, S. 5338.

## 2.4. Öffentliches Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB

Die Verfahren gemäss den Artikeln 976 und 976a f. ZGB sind auf die Bereinigung einzelner oder einiger weniger Einträge zugeschnitten. Lasten hingegen in einem Gebiet bei einer Mehrzahl von Grundstücken materiell bedeutungslose Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen, haben die Kantone resp. die von ihnen als zuständig bezeichneten Behörden seit der letzten Sachenrechtsrevision (in Kraft getreten am 1. Januar 2012) die Möglichkeit, eine Bereinigung nach Art. 976c ZGB anzuordnen.<sup>35</sup>

Eine Bereinigung ist möglich, wenn sich in einem Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und deswegen eine grössere Anzahl von Dienstbarkeiten ganz oder weitgehend gegenstandslos geworden ist oder sich nicht mehr lokalisieren lässt (Art. 976c Abs. 1 ZGB). Nach früherem Recht konnten derartige Verhältnisse nur bezogen auf ein einzelnes Grundstück bereinigt werden, was umständlich war und oft daran scheiterte, dass einzelne berechnigte Personen keine Zustimmung zur Löschung erteilten.<sup>36</sup> Mit Art. 976c ZGB sollte ein Verfahren zur Bereinigung einer Vielzahl an Einträgen geschaffen werden, das zugleich Gewähr für die Einhaltung der verfassungsmässigen Garantien bieten soll.<sup>37</sup> Damit einhergehend sieht Art. 976c Abs. 2 ZGB aus Gründen der Rechtssicherheit vor, dass der Einbezug eines Grundstücks in ein öffentliches Bereinigungsverfahren im Grundbuch anzumerken ist.<sup>38</sup> Gutgläubige Erwerber des Grundstücks erhalten dadurch Kenntnis, dass ein öffentliches Bereinigungsverfahren im Gang ist, Einträge möglicherweise dahinfallen können und diesbezügliche amtliche Publikationen zu beachten sind.<sup>39</sup>

Die Kompetenz zur Regelung der Einzelheiten und des Verfahrens kommt den Kantonen zu (Art. 976c Abs. 3 ZGB).<sup>40</sup> Namentlich sind sie auch befugt, die Bereinigung von

---

<sup>35</sup> BBI 2007 5283, S. 5339; MÜHLEMATTER/STUCKI (Fn. 11), S. 155: sog. «systematische Bereinigung» oder «Perimeterbereinigung».

<sup>36</sup> BBI 2007 5283, S. 5339.

<sup>37</sup> BBI 2007 5283, S. 5339.

<sup>38</sup> Ähnlich des Einbezugs in den Perimeter einer Güterzusammenlegung gem. Art. 703 Abs. 1 dritter Satz ZGB; BBI 2007 5283, S. 5339.

<sup>39</sup> BBI 2007 5283, S. 5339.

<sup>40</sup> Vgl. z.B. für den Kanton Bern: Art. 129 ff. Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB; BSG 211.1); Kanton Graubünden: Art. 145c

Dienstbarkeiten weiter zu erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften zu erlassen; Art. 976c ZGB bildet insofern den bundesrechtlichen Minimalstandard.<sup>41</sup> Die kantonale Regelung ist dem Bund zur Genehmigung vorzulegen (Art. 52 Abs. 3 SchlT ZGB). Sie hat dabei die verfassungsrechtlichen Grundsätze zu beachten, insb. die Beachtung der Publizität, die Gewährung des rechtlichen Gehörs und der Anspruch auf Rechtsschutz.<sup>42</sup>

Auch bei einer Löschung nach Art. 976c ZGB bleibt die Möglichkeit einer Klage auf Wiedereintragung mittels Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB erhalten.<sup>43</sup>

## 2.5. Berichtigungen nach Art. 977 ZGB und Art. 140 ff. GBV

Sowohl die Berichtigung nach Art. 977 ZGB als auch die Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB zielen auf die Berichtigung oder Löschung von unrichtigen Einträgen im Grundbuch ab.<sup>44</sup> Während Art. 975 ZGB bei «ungerechtfertigten» Einträgen zur Anwendung gelangt, deren materielle Eintragungsvoraussetzungen nicht gegeben sind, zielt Art. 977 ZGB auf Einträge ab, die infolge eines Versehens des Grundbuchamts nicht der rechtlichen Situation, wie sie insb. aus den Belegen hervorgeht, entsprechen, obwohl alle materiellen Voraussetzungen eines gesetzmässigen Eintrags gegeben sind.<sup>45</sup> Entspricht bspw. die Benennung bzw. Bezeichnung der Dienstbarkeit in der Eintragung nicht dem Errichtungsbeleg, können die aus der Dienstbarkeit Berechtigten oder Be-

---

Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 19. Juni 1994 (EGzZGB; BR 210.100); Kanton Basel-Stadt: Art. 209b Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1911 (SG 211.100) und Art. 6c Verordnung über das Grundbuch vom 16. Dezember 2003 (SG 214.310); Kanton Zug: Art. 153c ff. Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug vom 17. August 1911 (EG ZGB; BGS 211.1); St. Gallen: Art. 182<sup>bis</sup> 3<sup>bis</sup> Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1911 (EG-ZGB; sGS 911.1); Kanton Thurgau: § 71b Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1991 (EG ZGB; RB 210.1); Kanton Aargau: § 89 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 2017 (EG ZGB; SAR 210.300).

<sup>41</sup> BBI 2007 5283, S. 5339.

<sup>42</sup> BSK SCHMID, Art. 976c ZGB N. 7.

<sup>43</sup> RUTH ARNET, in: Andrea Büchler/Dominique Jakob (Hrsg.), Kurzkommentar ZGB, 2. Aufl., Basel 2018, Art. 976c ZGB N. 3 (zit. KUKO AUTORENSCHAFT); BSK SCHMID, Art. 976c ZGB N. 3.

<sup>44</sup> BGE 117 II 43 E. 4b S. 44 f. = Pra 81 Nr. 203.

<sup>45</sup> BGE 123 III 346 E. 1b S. 349.

lasteten die Berichtigung nach Art. 977 ZGB verlangen. Bleibt hingegen streitig, ob die Benennung der Dienstbarkeit im Grundbucheintrag den Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit gemäss dem Errichtungsbeleg materiell richtig wiedergibt, kann die Berichtigung nur auf dem Weg der Grundbuchberichtigungsklage durchgesetzt werden.<sup>46</sup> Da der unmittelbare Beweis eines Versehens in der Regel nur schwer zu erbringen ist, ist ein solches Versehen immer dann zu vermuten, wenn der Eintrag mit dem ihm zugrunde liegenden Beleg offensichtlich nicht übereinstimmt und sich der Eintrag nur mit einem Mangel an Aufmerksamkeit des Grundbuchamts erklären lässt.<sup>47</sup>

Im Berichtigungsverfahren nach Art. 977 ZGB können nur administrative Unrichtigkeiten zwischen den am fehlerhaften Akt direkt Betroffenen behoben werden, m.a.W. ist eine Berichtigung stets dann ausgeschlossen, wenn seit dem Bestehen des unrichtigen Grundbucheintrages das Grundstück auf einen Dritten übergegangen ist.<sup>48</sup> Ebenfalls keine Berichtigung nach Art. 977 ZGB ist möglich, wenn das Grundbuchamt die Anmeldung für die Eintragung eines nicht eintragungsfähigen oder für die Vormerkung eines nicht vormerkungsfähigen Rechts vollzogen hat. Zwar führt dies ebenfalls zu einem allenfalls versehentlich oder in falscher rechtlicher Würdigung erfolgten ungerechtfertigten Eintrag. Die Berichtigung eines solchen Eintrags kann jedoch nur mit der Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB erfolgen.<sup>49</sup>

Das Grundbuchamt ist von Amtes wegen verpflichtet, festgestellte Fehler nach Möglichkeit zu berichtigen (Art. 140 Abs. 2 GBV), d.h. es hat von sich aus tätig zu werden, wenn es Fehler feststellt.<sup>50</sup> Es steht jedoch auch jedem Betroffenen, der von der unrichtigen Eintragung oder der unrichtigen Löschung zu seinen Lasten Kenntnis erhält, offen, beim Grundbuchamt um eine Berichtigung von Schreibfehlern (vereinfachtes Verfahren nach Art. 141 GBV) oder von sinnverändernden Fehlern (Verfahren nach Art. 142 GBV)

---

<sup>46</sup> Urteil des Bundesgerichts 5a\_250/2018 vom 12. Juli 2018 E. 3.3 mit weiteren Hinweisen.

<sup>47</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 890 mit Hinweisen.

<sup>48</sup> BGE 123 III 346 E. 2 S. 350 ff.

<sup>49</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 876 f. und S. 901 f.; BSK SCHMID, Art. 977 ZGB N. 33 je mit Hinweisen; BGE 103 II 176 S. 183.

<sup>50</sup> BGE 117 II 43 E. 5 = Pra 81 Nr. 203.

nachzusuchen. Bleibt das Grundbuchamt hierauf untätig, kann die betroffene Person Grundbuchbeschwerde führen.<sup>51</sup>

Schreibfehler, die den materiellen Inhalt eines Rechts oder die Identifikation einer Person nicht berühren, kann das Grundbuchamt jederzeit von sich aus berichtigen, ohne dass es einer vorgängigen Zustimmung der Betroffenen bedarf (Art. 977 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 141 GBV).<sup>52</sup> Bei sonstigen unrichtigen Eintragungen oder Löschungen hängt das weitere Vorgehen hingegen davon ab, ob das Grundbuch in Papierform oder elektronisch geführt wird. Stellt das Grundbuchamt beim Papiergrundbuch einen unrichtigen Eintrag oder eine unrichtige Löschung fest, können alle Berichtigungen ohne Weiteres vorgenommen werden, solange keine Beteiligten oder Dritte davon Kenntnis erhalten haben (Art. 143. Abs. 1 GBV). Wird die Unrichtigkeit im Papiergrundbuch hingegen erst später erkannt, hat zwingend eine Anmerkung zu erfolgen und ist anschliessend – wie bei der Grundbuchführung mittels Informatik (informatisiertes Grundbuch)<sup>53</sup> – das Verfahren nach Art. 142 GBV zu beschreiten (Art. 143 Abs. 3 GBV). Beim informatisierten Grundbuch ist eine Anmerkung dagegen immer bereits dann erforderlich, wenn das Grundbuchamt den Fehler nicht sofort von sich aus berichtigen kann (Art. 141 Abs. 2 GBV). Dies ist beim informatisierten Grundbuch nur solange möglich, als die fehlerhaften Daten nicht bereits elektronisch abgerufen werden können, ansonsten die Möglichkeit besteht, dass ein Dritter bereits Kenntnis davon erhalten hat.<sup>54</sup> Ab dem Zeitpunkt der Einschreibung der Anmerkung ist ein gutgläubiger Erwerb (Art. 973 Abs. 1 ZGB) bzgl. dieses Eintrags nicht mehr möglich.

Nach erfolgter Anmerkung (Art. 142 Abs. 1 GBV) hat das Grundbuchamt die betroffenen Personen um Zustimmung zur Berichtigung zu ersuchen (Art. 142 Abs. 2 GBV). Als Beteiligte gelten dabei alle Personen, deren Rechte von der Berichtigung betroffen sind.<sup>55</sup> Verweigert eine betroffene Person die Zustimmung, hat das Grundbuchamt beim zuständigen Gericht um Anordnung der Berichtigung zu ersuchen (Art. 142 Abs. 3 GBV).

---

<sup>51</sup> BGE 117 II 43 E. 6 = Pra 81 Nr. 203, mit Hinweisen.

<sup>52</sup> Für Beispiele siehe DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 903.

<sup>53</sup> Vgl. Art. 8 Abs. 2 GBV.

<sup>54</sup> BSK SCHMID, Art. 977 ZGB N. 4.

<sup>55</sup> Dies umfasst sowohl die durch den betreffenden Eintrag Belasteten als auch Bevorteilten; BSK SCHMID, Art. 977 ZGB N. 4; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 906 f. mit Beispielen.

Beim Berichtigungsverfahren nach Art. 142 Abs. 3 GBV handelt es sich um kein zivilrechtliches, sondern um ein verwaltungsrechtliches Gerichtsverfahren.<sup>56</sup> Das zuständige Gericht und das Verfahren ergeben sich dabei aus dem kantonalen Recht, wobei das für die Grundbuchführung verantwortliche Gemeinwesen und allfällige Beteiligte, welche der Berichtigung zugestimmt haben, als klagende Prozesspartei und diejenigen Beteiligten, welche der Berichtigung nicht zugestimmt haben, als beklagte Prozesspartei am Verfahren teilnehmen.<sup>57</sup> Die gerichtliche Verfügung ist nur vollziehbar, wenn alle Beteiligten in das Verfahren einbezogen wurden.<sup>58</sup> Ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid ist mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht anfechtbar.<sup>59</sup> Die (unbefristet mögliche) Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB bleibt weiterhin vorbehalten.<sup>60</sup>

Sind die Voraussetzungen für den Vollzug der Berichtigung erfüllt, so streicht das Grundbuchamt den unrichtigen Eintrag und nimmt den richtigen Eintrag vor.<sup>61</sup> Die Berichtigung wirkt auf den Tag zurück, an dem eine Eintragung versehentlich unrichtig vorgenommen wurde, vorausgesetzt, dass zwischenzeitlich keine Drittperson ein Recht am betroffenen Grundstück erworben hat.<sup>62</sup> Im berichtigten Eintrag ist auf die Einschreibung im Tagebuch hinzuweisen (Art. 142 Abs. 4 GBV).

### **3. Grundbuchberichtigungsklage und Grundbuchbeschwerde im Besonderen**

#### **3.1. Anwendungsbereich und Abgrenzung**

Sind die Voraussetzungen einer der vorgenannten Bestimmungen nicht gegeben oder haben diese nicht zum gewünschten Ergebnis geführt, wird von der betroffenen Person

---

<sup>56</sup> BGE 123 III 346 E. 1b; BGE 117 II 43 E. 6 = Pra 1992 Nr. 203 E. 6.

<sup>57</sup> BSK SCHMID, Art. 977 ZGB N. 25 f.

<sup>58</sup> BSK SCHMID, Art. 977 ZGB N. 26.

<sup>59</sup> Vgl. BGE 123 III 346 E. 1 S. 348 f.

<sup>60</sup> BSK SCHMID, Art. 977 ZGB N. 25.

<sup>61</sup> Art. 100 Abs. 1 GBV; BSK SCHMID, Art. 977 ZGB N. 36.

<sup>62</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 910.

in der Regel der Weg über die *Grundbuchberichtigungsklage* zu beschreiten sein. Die Grundbuchberichtigungsklage zielt als zivilprozessuale Feststellungsklage darauf ab, in Bezug auf ein bestimmtes Grundstück den wirklichen Stand der sich darauf beziehenden Rechte festzustellen.<sup>63</sup> Als Feststellungsklage vermag sie weder ein dingliches Recht zum Entstehen noch zum Untergang zu bringen, sondern stellt einzig die Existenz oder die Nichtexistenz eines Rechts fest.<sup>64</sup>

Die Grundbuchberichtigungsklage kann sich sowohl auf einen ungerechtfertigten Eintrag als auch auf die ungerechtfertigte Löschung oder Abänderung eines richtigen Eintrags beziehen.<sup>65</sup> Der Begriff des Eintrags ist in einem weiten Sinne zu verstehen und umfasst sämtliche Einträge, die in irgendeiner Weise dingliche Wirkungen hervorrufen.<sup>66</sup> So ist die Grundbuchberichtigungsklage namentlich auch bei einer ungerechtfertigten Vormerkung oder bei der Abänderung einer solchen zulässig.<sup>67</sup> Der Eintrag muss dabei grundsätzlich von Anfang an unrichtig gewesen sein.<sup>68</sup> Die erst nachträglich durch ausserbuchliche Änderung der dinglichen Rechtslage ungerechtfertigt gewordenen Einträge können demgegenüber in der Regel durch den Berechtigten im Rahmen des relativen Eintragungsprinzips (Art. 963 Abs. 2 ZGB) selbst oder von Amtes wegen (Art. 976 Abs. 1 und 2 ZGB) berichtigt werden.<sup>69</sup> In diesen Fällen liegt kein Mangel im Rechtsgrund des fraglichen Eintrags vor, sondern das Rechtsverhältnis hat sich seit der Eintragung verändert.<sup>70</sup> Nur in bestimmten Fällen ist bei einer nachträglichen Unrichtigkeit des

---

<sup>63</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 826; vgl. ferner: BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 6; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 623; BGE 137 III 293 E. 5.1 S. 301.

<sup>64</sup> Die Berichtigung des Grundbucheintrags als eigentliches (mittelbares) Ziel der Klage wird erst mit der anschliessenden Anmeldung erreicht; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 6; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 418.

<sup>65</sup> KUKO ARNET, Art. 975 ZGB N. 2; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 2 f. und N. 8; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 884 ff.; zur vorfrageweisen Prüfung der Ungültigkeit des Rechtsgrunds bei der Grundbuchberichtigungsklage siehe Urteil des Bundesgerichts 5A\_195/2012 vom 21. Juni 2012 E. 4.1; BGE 104 II 75 E. II/2 S. 82; 118 II 108 E. 2c S. 112 (Gültigkeit eines Erbenscheins).

<sup>66</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 828.

<sup>67</sup> BGE 106 II 146 E. 3 S. 152; Urteil des Bundesgerichts 5A.6/2005 vom 17. März 2005 E. 3.1.

<sup>68</sup> BGE 133 III 641 E. 3.1.1 = Pra 2008 Nr. 54 E. 3.1.1; KUKO ARNET, Art. 975 ZGB N. 2; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 615 f.; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 661.

<sup>69</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 3 f.

<sup>70</sup> ARNET/ROTH (Fn. 4), S. 29.

Eintrags gemäss Lehre und Rechtsprechung die Grundbuchberichtigungsklage zulässig, bspw., wenn eine Dienstbarkeit für das herrschende Grundstück jeglichen Nutzen verloren hat (Art. 736 Abs. 1 ZGB) oder das Pfandrecht infolge Erlöschens der Forderung bei der Grundpfandverschreibung untergegangen ist (Art. 826 ZGB).<sup>71</sup>

Sind bloss schuldrechtliche Ansprüche zu vollstrecken, kann dies nicht mit der dinglichen Grundbuchberichtigungsklage erreicht werden, sondern ist dies mit der entsprechenden Vertragsklage durchzusetzen – bspw. im Fall der Weigerung des Verkäufers zur Abgabe der Grundbuchanmeldung mit einer Klage auf Zusprechung des Eigentums (Art. 665 Abs. 1 ZGB).<sup>72</sup> Gegen eine ungerechtfertigte Vormerkung, die das Gericht im vorsorglichen Verfahren nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB (Verfügungsbeschränkung) resp. nach Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB (vorläufige Eintragung) oder eine Zwangsvollstreckungsbehörde im Pfändungsverfahren angeordnet hat, kann der betroffene Eigentümer wiederum nur dann Grundbuchberichtigungsklage erheben, wenn er zuvor nicht in das Verfahren einbezogen worden ist.<sup>73</sup> Eine materielle Grundbuchberichtigung kann schliesslich – anstatt mit einer Klage – auch durch Abschluss und Anmeldung eines den ungerechtfertigten Eintrag korrigierenden Rechtsgeschäfts erreicht werden, wobei dieses der Form bedarf, wie sie für den zu berichtigenden Eintrag vorgeschrieben ist.<sup>74</sup>

Verweigert das Grundbuchamt die Vornahme einer ersuchten Amtshandlung, wozu auch die Durchführung eines der obgenannten Verfahren<sup>75</sup> zählen, steht der betroffenen

---

<sup>71</sup> BGE 133 III 641 E. 3.1.1 = Pra 2008 Nr. 54 E. 3.1.1; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 3 f.; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 884 ff.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 616; ARNET/ROTH (Fn. 4), S. 29 f. mit weiteren Hinweisen; bzgl. Art. 736 Abs. 2 ZGB siehe BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 3; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 887; ARNET/ROTH (Fn. 4), S. 29 f. sowie Fn. 29 und Fn. 51; zur Frage, ob die erfolgreiche Anfechtung der causa wegen eines Willensmangels (Art. 23 ff. Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht] vom 30. März 1911; OR; SR 220) einen Klagegrund für die Grundbuchberichtigungsklage darstellt siehe ARNET/ROTH (Fn. 4), S. 28.

<sup>72</sup> Bis zur Rechtskraft des Urteils entsprechen die bestehenden Einträge der wirklichen Rechtslage; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 12; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 823, S. 830; Urteil des Bundesgerichts 5C.275/2005 vom 15. März 2006 E. 3.2; BGE 137 III 293 E. 3.1 S. 297.

<sup>73</sup> Der in das betreffende Verfahren einbezogene Eigentümer hat sich in diesem Verfahren gegen eine ungerechtfertigte Vormerkung zur Wehr zu setzen; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 10.

<sup>74</sup> KUKO ARNET, Art. 975 ZGB N. 1; BGE 55 III 167; BGE 46 II 30 E. 2; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 38 m.w.H.

<sup>75</sup> Vgl. Ziff. 2. oben.

Person die *Grundbuchbeschwerde* zur Verfügung. Die verwaltungsrechtliche Grundbuchbeschwerde bezweckt den Rechtsschutz gegen vom Grundbuchamt erlassene Verfügungen. Bei der verwaltungsrechtlichen Grundbuchbeschwerde bildet somit die Verfügung des Grundbuchamts das Anfechtungsobjekt und nicht die vollzogene Grundbucheintragung oder die Anmeldung selber,<sup>76</sup> wobei das unrechtmässige Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung ebenfalls als Verfügung gilt (Art. 956a Abs. 1 ZGB).<sup>77</sup> Anfechtbar sind dabei grundsätzlich alle Verfügungen des Grundbuchamtes und nicht nur diejenigen, welche die Abweisung einer Anmeldung zum Inhalt haben.<sup>78</sup>

Ist die Eintragung, Änderung oder Löschung des dinglichen Rechts bereits im Hauptbuch erfolgt, kann keine Grundbuchbeschwerde mehr erhoben werden (Art. 956a Abs. 3 ZGB). Stattdessen ist der Weg über die Grundbuchberichtigungsklage zu beschreiten.<sup>79</sup> Eine Grundbuchbeschwerde ist zudem ganz allgemein immer dann ausgeschlossen, wenn eine gerichtliche Zuständigkeit zur Beurteilung der Streitigkeit besteht (z.B. Art. 665 ZGB, Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB, Art. 961 Abs. 2 und 3 ZGB, Art. 976 f. ZGB), und bei blossen Meinungsäusserungen des Betreibungsamts, da letztere keine Verfügungen im Rechtssinne darstellen.<sup>80</sup> Die Grundbuchbeschwerde ist insofern *subsidiär* zu sämtlichen anderen Verfahren und Rechtsbehelfen im Grundbuchrecht.

### 3.2. Legitimation

Zur *Grundbuchberichtigungsklage* ist derjenige aktivlegitimiert, der durch einen ungerechtfertigten Eintrag in seinen dinglichen oder vorgemerkten Rechten verletzt ist

---

<sup>76</sup> KUKO ARNET, Art. 956a ZGB N. 1 mit Hinweisen.

<sup>77</sup> Eine Rechtsverweigerung begeht z.B. ein Grundbuchamt, das eine Grundbuchanmeldung weder behandelt noch abweist, sondern sie einfach liegen lässt; BBI 2007 5283, S. 5330.

<sup>78</sup> Z.B. die Weigerung des Grundbuchamtes, eine Anmeldung überhaupt entgegenzunehmen, die Weigerung der Registrierung von Gläubigerrechten oder die Weigerung der Änderung des Grundstücksbeschriebs; BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 7.

<sup>79</sup> Ausgenommen sind vollzogene Anmerkungen und Löschungen von solchen, da diese nicht materiell rechtlicher, sondern registerrechtlicher Natur sind; BBI 2007 5283, S. 5331; zur Beschwerdemöglichkeit bei teilweiser Abweisung der Anmeldung siehe ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 4.

<sup>80</sup> KUKO ARNET, Art. 956a ZGB N. 7b und N. 34; Urteil des Bundesgerichts 5A\_978/2013 vom 28. Januar 2014 E. 2.2; vgl. für weitere Präjudizien ferner: URS FASEL, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 6 GBV N. 15 ff.

resp. dessen dingliche Rechte durch den beanstandeten Eintrag indirekt betroffen sind.<sup>81</sup> Aktivlegitimiert ist damit namentlich derjenige, der geltend macht, sein Grundstück sei zu Unrecht durch ein beschränktes dingliches Recht oder mit einer Vormerkung belastet, oder derjenige, der behauptet, entgegen eines anderslautenden Eintrags im Grundbuch Eigentümer eines Grundstücks oder Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen oder fälschlicherweise gelöschten dinglichen Rechts zu sein.<sup>82</sup> Die Prozessführungsbefugnis ist dabei untrennbar mit dem materiellrechtlichen Anspruch verknüpft, weshalb die Grundbuchberichtigungsklage nur durch die dinglich berechtigte Person erhoben werden kann.<sup>83</sup>

Die bloss schuldrechtlich berechtigte Person, wozu auch eine im Grundbuch (z.B. infolge eines nichtigen Rechtsgrundausweises) zu Unrecht eingetragene Person zählt, ist grundsätzlich nicht zur Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage legitimiert.<sup>84</sup> Eine Käuferin kann folglich auf dem Weg der Grundbuchberichtigungsklage nicht geltend machen, ein Vorkaufsrecht sei ungültig ausgeübt worden und die Eintragung des Vorkaufsberechtigten im Grundbuch deshalb zu Unrecht erfolgt.<sup>85</sup> Einer im Grundbuch zu Unrecht eingetragenen Person wird jedoch in analoger Anwendung von Art. 975 ZGB ausnahmsweise dann die Aktivlegitimation zugestanden, wenn sie ein schutzwürdiges Interesse an der Beseitigung des ungerechtfertigten Eintrags hat.<sup>86</sup> Des Weiteren können auch Verwaltungsbehörden kraft spezialgesetzlicher Regelung zur Grundbuchberichtigungsklage aktivlegitimiert sein, wobei eine solche Klagelegitimation der Behörde die Klageberechtigung der Parteien nicht ausschliesst.<sup>87</sup>

---

<sup>81</sup> BGE 84 II 187 E. 2 S. 192 mit weiteren Hinweisen.

<sup>82</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 14; BGE 104 II 75 E. II.2 S. 82; BGE 45 II 664 S. 674 f.

<sup>83</sup> BGE 137 III 293 E. 3.2 S. 298; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 14a.

<sup>84</sup> Weil nicht in ihren «dinglichen Rechten verletzt»; BGE 137 III 293 E. 3.1 S. 297 mit weiteren Hinweisen; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 830.

<sup>85</sup> BGE 137 III 293 E. 3.1 S. 297 mit weiteren Hinweisen.

<sup>86</sup> BGE 98 II 15 E. 4 S. 22 f.; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 15; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 618; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 834 f. je mit Hinweisen.

<sup>87</sup> Z.B. Art. 72 Abs. 1 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11); BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 16; BGE 109 II 428 E. 2 S. 430.

Beim Gesamteigentum bilden die Gesamteigentümer eine notwendige Streitgenossenschaft (Art. 653 Abs. 2 ZGB und Art. 70 ZPO), weshalb sie auch nur gemeinsam zur Klage aktivlegitimiert sind.<sup>88</sup> Beim Miteigentum ist demgegenüber entscheidend, ob der ungerechtfertigte Eintrag die Sache als Ganzes oder lediglich den Miteigentumsanteil eines einzelnen Miteigentümers betrifft. Im erstgenannten Fall handelt es sich um einen unteilbaren, im Gesamtinteresse liegenden Anspruch, welcher von allen Miteigentümern gemeinsam oder vertretungsweise von einem Miteigentümer (Art. 648 Abs. 1 ZGB) geltend zu machen ist, im zweitgenannten Fall ist nur der betroffene Miteigentümer allein aktivlegitimiert.<sup>89</sup> Betrifft die Grundbuchberichtigungsklage das Gesamtgrundstück einer Stockwerkeigentümergeinschaft, ist die Gemeinschaft selbst prozessfähig (Art. 712/ Abs. 2 ZGB).<sup>90</sup>

Passivlegitimiert bei der Grundbuchberichtigungsklage ist diejenige Person, die aus dem angefochtenen Grundbucheintrag berechtigt erscheint und durch den ungerechtfertigten Eintrag einen Vorteil erlangt.<sup>91</sup> Die Klage muss sich dabei gegen alle richten, welche aus dem ungerechtfertigten Eintrag dinglich berechtigt sind oder in ihrer dinglichen Rechtsstellung bevorzugt werden.<sup>92</sup> Die klagende Partei hat dabei die Tatsachen zu beweisen, von denen die Passivlegitimation der Beklagten abhängt.<sup>93</sup> Sind mehrere Beklagte vorhanden, bilden diese mit Ausnahme der Gesamteigentümer keine notwendige Streitgenossenschaft.<sup>94</sup> Das Grundbuch kann jedoch nur berichtigt werden, wenn ein gutheissendes Urteil gegen alle vom ungerechtfertigten Eintrag oder der un-

---

<sup>88</sup> Urteil des Bundesgerichts 5a\_1044/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 4.2.1.2; ANDREAS KRENGER, Die Grundbuchberichtigungsklage, Diss. Basel 1987, S. 106.

<sup>89</sup> BETTINA DIGGELMANN, in: Willi Fischer/Fabiana Theus Simoni/Dieter Gessler (Hrsg.), Kommentierte Musterklagen zum Personen-, zum Erb- und zum Sachenrecht, Bd. 3, Zürich/Basel/Genf 2016, § 71 N. 18; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 18.

<sup>90</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 18.

<sup>91</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 20.

<sup>92</sup> Urteil des Bundesgerichts 5a\_1044/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 4.2.1.2 mit weiteren Hinweisen; DIGGELMANN (Fn. 89), N. 21; HEINZ REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band 1, 3. Aufl., Bern 2007, N. 2130.

<sup>93</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 842.

<sup>94</sup> DIGGELMANN (Fn. 89), N. 22; PETER RUGGLE, in: Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger (Hrsg.), Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3. Aufl., Basel 2017, Art. 70 ZPO N. 8 mit weiteren Hinweisen.

gerechtfertigten Löschung Betroffenen vorliegt.<sup>95</sup> Soll ein fälschlicherweise gelöscht Recht wieder eingetragen werden, sind auch allfällige Berechtigte, die erst später ein dingliches Recht erworben haben oder deren Recht erst später vorgemerkt worden ist, als Beklagte ins Recht zu fassen; ebenso sind allfällige Gläubiger nachträglich errichteter Grundpfandrechte einzuklagen, sofern eine zuvor irrtümlich eingetragene Grunddienstbarkeit Streitgegenstand bildet.<sup>96</sup> Das Grundbuchamt oder das für die Grundbuchführung verantwortliche Gemeinwesen sind bei der Grundbuchberichtigungsklage hingegen nie passivlegitimiert, selbst wenn der angefochtene Eintrag auf einem Fehler des Grundbuchamts gründen sollte.<sup>97</sup>

Bei der *Grundbuchbeschwerde* richtet sich die Beschwerdelegitimation nach den allgemeinen verwaltungsprozessualen Grundsätzen. Demnach ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung bes. berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).<sup>98</sup> Steht die Legitimation zur Anmeldung mehreren Personen zu, ist die Beschwerde von allen Verfügungsberechtigten gemeinsam zu führen.<sup>99</sup> Wurde die Anmeldung vertretungsweise oder durch einer dazu legitimierten Behörde vorgenommen, ist die vertretende Person resp. die betreffende Behörde selbst zur Grundbuchbeschwerde legitimiert.<sup>100</sup> Auch wenn es sich beim Beschwerdeverfahren nach Art. 956a f. ZGB um kein Parteiverfahren handelt und sich die Grundbuchbeschwerde formell gegen die mit der Grundbuchführung betraute Behörde richtet, ist Dritten, dessen subjektive Rechte im Fall

---

<sup>95</sup> Urteil des Bundesgerichts 5a\_1044/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 4.2.1.2 mit weiteren Hinweisen; DIGGELMANN (Fn. 89), N. 22 f.; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 842; im Prozess auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gemäss Art. 17 Abs. 1 Bst. a Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG; SR 211.412.41) bilden beide Parteien des Rechtsgeschäfts eine notwendige Streitgenossenschaft; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 22; BGE 113 II 450 S. 454.

<sup>96</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 22.

<sup>97</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 20.

<sup>98</sup> BBI 2007 5283, S. 5330; KUKO ARNET, Art. 956a ZGB N. 2; vgl. auch Art. 76 Abs. 1 Bst. b Bundesgesetz über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz; BGG; SR 173.110); BGE 104 Ib 378.

<sup>99</sup> REY (Fn. 92), N. 2139b; BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 18.

<sup>100</sup> BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 19; BGE 95 I 392 = Pra 1970 Nr. 50 (Erbschaftsverwalter); zur Beschwerdelegitimation des Notars siehe Urteil des Bundesgerichts 2C\_621/2010 vom 23. September 2010 E. 5.3 sowie BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 22 f.

der Gutheissung der Beschwerde betroffen sind, das rechtliche Gehör zu gewähren.<sup>101</sup> Formell kommt den Drittpersonen im Beschwerdeverfahren jedoch keine Parteistellung zu, da eine allfällige Streitigkeit um die zugrunde liegende oder tangierte materielle Rechtslage in einem Zivilprozess zu klären ist.<sup>102</sup>

Gemäss Art. 956a Abs. 2 Ziff. 2 und 3 ZGB kommt ferner der kantonalen administrativen Aufsichtsbehörde (sofern im kantonalen Recht vorgesehen) und der Oberaufsichtsbehörde des Bundes ganz allgemein die Beschwerdebefugnis gegen vom Grundbuchamt erlassene Verfügungen zu.<sup>103</sup> Der Beschwerdelegitimation der kantonalen administrativen Aufsichtsbehörde kommt nur dort Bedeutung zu, wo die Aufsichtsbehörde nicht zugleich Beschwerdeinstanz für die Grundbuchbeschwerde ist.<sup>104</sup> Das Beschwerderecht der Aufsichtsbehörden ist abstrakter Natur und dient dazu, den Vollzug des Bundesverwaltungsrechts in den Kantonen und in der Bundesverwaltung zu überwachen und dessen richtige und einheitliche Anwendung – wenn nötig letztinstanzlich durch das Bundesgericht – sicherzustellen.<sup>105</sup> Die kantonalen Beschwerdeinstanzen sind damit einhergehend verpflichtet, den beschwerdeberechtigten Aufsichtsbehörden ihre Entscheide zu eröffnen (Art. 112 Abs. 2 BGG; Art. 7 GBV).

### 3.3. Zuständigkeit, Verfahren und Fristen

Die *Grundbuchberichtigungsklage* bezweckt in erster Linie die Feststellung der tatsächlichen dinglichen Rechtslage. Aufgrund dieses primär dinglichen Charakters stellt die Grundbuchberichtigungsklage eine Klage i.S.v. Art. 29 Abs. 1 Bst. a ZPO dar. Für eine solche dingliche Klage ist das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist oder aufzunehmen wäre, zuständig (Art. 29 Abs. 1 ZPO). Dadurch

---

<sup>101</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 31 mit Hinweisen.

<sup>102</sup> ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 11.

<sup>103</sup> Vgl. auch Art. 6 Abs. 3 Bst. j GBV; kritisch bzgl. des weit gefassten Wortlauts in Art. 956a Abs. 2 Ziff. 2 und Ziff. 3 ZGB unter Hinweis auf den Botschaftstext: BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 28.

<sup>104</sup> KUKO ARNET, Art. 956a ZGB N. 3.

<sup>105</sup> BGE 135 II 338 E. 1.2.1. S. 341 f.; das Beschwerderecht der Bundesbehörden setzt kein hierüber hinausgehendes spezifisches schutzwürdiges öffentliches Interesse voraus; BGE 134 II 201 E. 1.1 mit Hinweisen.

ist ein einheitlicher Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache gewährleistet.<sup>106</sup> Dass allenfalls vorfrageweise die Ungültigkeit des zugrunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zu behandeln ist, ändert nichts an der Qualifizierung als dingliche Klage.<sup>107</sup> Da es sich bei Art. 29 Abs. 1 Bst. a ZPO um keinen zwingenden Gerichtsstand handelt, steht es den Parteien frei, einen anderen Gerichtsstand zu vereinbaren. Greift keine Ausnahme nach Art. 199 ZPO und wurde vorgängig kein vorsorglicher Rechtsschutz mit Fristansetzung zur Klageeinreichung beim Gericht gewährt (Art. 198 Bst. h ZPO), ist ein Schlichtungsverfahren durchzuführen. Je nach Streitwert gelangt vor dem erstinstanzlichen Zivilgericht das ordentliche oder das vereinfachte Verfahren zur Anwendung (Art. 219 ff. ZPO und Art. 243 ff. ZPO).

Ist die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen, kann die Grundbuchberichtigungsklage gestützt auf Art. 6 Abs. 2 ZPO in die Zuständigkeit des Handelsgerichts fallen.<sup>108</sup> Der Begriff der geschäftlichen Tätigkeit ist dabei weit zu fassen, d.h. es fällt nicht nur das eigentliche Kerngeschäft darunter, sondern auch Hilfs- und Nebengeschäfte, d.h. auch den Geschäftsbetrieb bloss unterstützende Geschäfte.<sup>109</sup>

Die Grundbuchberichtigungsklage kennt keine Verwirkungs- oder Verjährungsfristen und kann grundsätzlich unbefristet, d.h. so lange erhoben werden, als der materielle Anspruch des Klägers besteht.<sup>110</sup> Wurde das Grundstück oder das dingliche Recht zwischenzeitlich von einer Drittperson erworben, kann sich diese jedoch aufgrund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gegebenenfalls auf ihren guten Glauben berufen (Art. 975 Abs. 2 ZGB und Art. 973 Abs. 1 ZGB; positive Rechtskraft).<sup>111</sup> Ebenso besteht mit zunehmendem Zeitablauf die Gefahr, dass sich die beklagte Person auf die ordentliche Ersitzung beruft (vgl. Art. 661 ZGB, Art. 731 Abs. 2, ZGB, Art. 783 Abs. 3

---

<sup>106</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 30.

<sup>107</sup> Ebenso BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 30.

<sup>108</sup> Urteil des Bundesgerichts 5A\_592/2013 vom 29. Oktober 2013 E. 5.

<sup>109</sup> Urteil des Bundesgerichts 5A\_592/2013 vom 29. Oktober 2013 E. 5.1.

<sup>110</sup> BGE 95 II 605 E. 2.a S. 610 ff.; BGE 109 II 428 E. 2 S. 430; BGE 119 II 216 E. 4.a)bb S. 221; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 622.

<sup>111</sup> KRENGER (Fn. 88), S. 178; zur besonderen Konstellation, dass sich die Klage gegen verschiedene dinglich Berechtigte richtet und nicht alle bösgläubig sind siehe BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 28.

ZGB).<sup>112</sup> Ein Kläger, der zuvor den formwidrigen Vertrag in Kenntnis der Formwidrigkeit freiwillig vollzogen hat, riskiert zudem den Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens.<sup>113</sup> Gemäss Art. 975 Abs. 2 ZGB ausdrücklich vorbehalten bleiben schliesslich auch etwaige Ansprüche der beklagten Person auf Schadenersatz.

Die *Grundbuchbeschwerde* ist demgegenüber an die vom Kanton dafür vorgesehene erstinstanzliche Beschwerdeinstanz zu erheben. Es ist den Kantonen überlassen, ob sie als administrative Aufsichtsbehörde (Art. 956 ZGB) und erste Beschwerdeinstanz ein und dieselbe Behörde bestimmen.<sup>114</sup> Bei der zweiten kantonalen Beschwerdeinstanz hat es sich um ein oberes kantonaes Gericht zu handeln (Art. 75 Abs. 2 BGG).<sup>115</sup> Das Beschwerdeverfahren richtet sich vor beiden Beschwerdeinstanzen nach dem kantonalen Verwaltungsverfahrensrecht.<sup>116</sup> Verweist dieses auf die Schweizerische Zivilprozessordnung, gelangen die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung als kantonaes Verfahrensrecht zur Anwendung.<sup>117</sup> Da es sich beim Beschwerdeverfahren um ein verwaltungsrechtliches, nichtstreitiges Verfahren handelt, sind allfällige im Beschwerdeverfahren vorfrageweise erfolgenden Beurteilungen eines zivilrechtlichen Anspruchs für die Zivilgerichte nicht verbindlich.<sup>118</sup>

Keine Zuständigkeit der vom Kanton bestimmten Beschwerdeinstanzen besteht in Fällen, in denen eine bundesrechtliche Sondervorschrift eine andere Instanz ausdrücklich als zuständig erklärt. So ist eine Beschwerde gegen eine abweisende Verfügung des Grundbuchamtes gestützt auf Art. 18 Abs. 1 BewG nicht durch die vom Kanton gestützt auf

---

<sup>112</sup> KRENGER (Fn. 88), S. 178 ff.

<sup>113</sup> Vgl. BGE 104 II 99 E. 3 S. 101 f.; BGE 106 II 146 E. 3 S. 151 f.; BGE 112 II 330 E. 2.a S. 333; BGE 140 III 200 E. 4.2 S. 202 = Pra 2014 Nr. 102.

<sup>114</sup> BBI 2007 5283, S. 5330.

<sup>115</sup> Zur Anwendbarkeit des Prinzips des doppelten Instanzenzugs siehe BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 14.

<sup>116</sup> Dieses bestimmt z.B., ob im Beschwerdeverfahren neue Tatsachen vorgebracht werden können oder wie die Kosten des Beschwerdeverfahrens festzulegen und zu verteilen sind; ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 12.

<sup>117</sup> BSK SCHMID, Art. 956b ZGB N. 4.

<sup>118</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_246/2015 vom 4. März 2016 E. 2.4.

Art. 956a ZGB bestimmte Beschwerdeinstanz, sondern durch die Beschwerdeinstanz gemäss Art. 15 Abs. 1 Bst. c BewG zu behandeln (Art. 18 Abs. 3 BewG).<sup>119</sup>

Gegen eine Verfügung des Grundbuchamts ist innert 30 Tagen Beschwerde zu erheben (Art. 956b Abs. 1 ZGB). Die Beschwerdefrist von 30 Tagen gilt auch für einen Weiterzug des erstinstanzlichen Entscheids an die zweite kantonale Beschwerdeinstanz.<sup>120</sup> Gründet die Rüge dagegen in der unberechtigten Verweigerung oder Verzögerung einer bestimmten Amtshandlung, kann jederzeit Beschwerde geführt werden (Art. 956b Abs. 2 ZGB). Wird gegen die Abweisungsverfügung Beschwerde erhoben, so trägt das Grundbuchamt diese Tatsache in das Tagebuch ein. Die Kantone können zudem eine Anmerkung im Hauptbuch vorsehen (Art. 87 Abs. 4 GBV).

### 3.4. Rechtsbegehren und Rechtsschutzinteresse

Auch wenn nach dem Wortlaut des Gesetzes mit der *Grundbuchberichtigungsklage* die Löschung oder Abänderung eines Grundbucheintrags verlangt werden kann, handelt es sich im rechtlichen Sinne um keine Gestaltungs- sondern – wie bereits erwähnt – um eine Feststellungsklage.<sup>121</sup> Das Feststellungsinteresse resp. das Rechtsschutzinteresse ergibt sich dabei unmittelbar aus der Tatsache, dass das Grundbuch aufgrund eines ungerechtfertigten Eintrags oder einer ungerechtfertigt erfolgten Löschung oder Abänderung eines richtigen Eintrags nicht (mehr) korrekt ist und insofern eine tatsächenswidrige Publizität besteht, welche die klagende Person in ihren dinglichen Rechten betrifft. Die Klage dient mithin dazu, die Differenz zwischen der durch das Grundbuch publik gemachten Rechtslage und der materiellen Rechtssituation zu beseitigen und damit den gutgläubigen Erwerb eines Dritten gestützt auf einen ungerechtfertigten Grundbucheintrag zu verhindern.<sup>122</sup>

Das Rechtsbegehren bei der Grundbuchberichtigungsklage hat auf die Feststellung des Bestands des behaupteten dinglichen Rechts oder auf Feststellung des Nichtbestands

---

<sup>119</sup> BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 4; BGE 101 Ib 441 S. 443.

<sup>120</sup> BBI 2007 5283, S. 5331.

<sup>121</sup> BGE 137 III 293 E. 5.1 S. 301; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 11), N. 621 m.w.H.; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 6.

<sup>122</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 22a.

des bestrittenen dinglichen Rechts zu lauten.<sup>123</sup> Hierbei ist das dingliche Recht, dessen (Wieder-)Eintragung oder Löschung im Ergebnis bezweckt wird, im Rechtsbegehren so präzise zu bezeichnen, dass das Rechtsbegehren bei Gutheissung der Klage unverändert ins Urteilsdispositiv übernommen werden kann; das Rechtsbegehren hat somit den genauen Wortlaut zu enthalten, der nach erfolgreich durchgeführter Grundbuchberichtigungsklage ins Grundbuch eingetragen werden soll.<sup>124</sup>

Ein ergänzendes Rechtsbegehren auf Anweisung an das Grundbuchamt, die Eintragung im Grundbuch vorzunehmen, ist zwar zulässig, rechtlich aber nicht erforderlich, da die gerichtliche Feststellung des dinglichen Rechts im Urteilsdispositiv der obsiegenden klagenden Partei gleich eines Erwerbers i.S.v. Art. 963 Abs. 2 ZGB zur Grundbuchanmeldung berechtigt.<sup>125</sup> Es ist aber in der Praxis üblich, direkt mit der Klage eine Anweisung an das Grundbuchamt zu beantragen.<sup>126</sup> Auch können weitere Ansprüche zusammen mit der Grundbuchberichtigungsklage geltend gemacht werden, wenn die zivilprozessualen Voraussetzungen der objektiven Klagehäufung (Art. 90 ZPO) gegeben sind. Denkbar sind bspw. eine Schadenersatzklage, eine Klage auf Herausgabe unrechtmässig erlangter Vorteile (z.B. Mietzinse) oder eine Klage auf Räumung des betreffenden Grundstücks.<sup>127</sup>

---

<sup>123</sup> Z.B. «Es sei festzustellen, dass die klagende Partei Alleineigentümerin des Grundstücks [Gemeinde] Gbbl.-Nr. [...], Kat. Nr. [...], an der [Adresse] ist»; vgl. DIGGELMANN (Fn. 89), N. 8; weitergehend wird in der Praxis dem Begehren, die klagende Partei an Stelle der beklagten Partei als Eigentümer im Grundbuch einzutragen, gegenüber dem blossen Begehren auf Feststellung des Eigentums der Vorrang eingeräumt (BGE 137 III 293 E. 5.1 S. 301; BGE 97 II 277 E. 2 S. 280).

<sup>124</sup> DIGGELMANN (Fn. 89), N. 8 Bm. 3; KRENGER (Fn. 88), S. 169; d.h. bei Dienstbarkeiten sind insb. die Bezeichnung des berechtigten und des belasteten Grundstücks sowie der genaue Inhalt der Dienstbarkeit präzise wiederzugeben.

<sup>125</sup> BGE 137 III 293 E. 5.1 S. 301; REY (Fn. 92), N. 2126; ZK HOMBERGER, Art. 975 ZGB N. 4; z.B. «Das Grundbuchamt sei anzuweisen, die klagende Partei als Alleineigentümerin des Grundstücks [Gemeinde] Gbbl.-Nr. [...], Kat. Nr. [...], im Grundbuch einzutragen».

<sup>126</sup> DIGGELMANN (Fn. 89), N. 8 Bm. 2; BGE 137 III 293, E. 5.1 S. 301; PASCAL SIMONIUS/THOMAS SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. I: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Basel 1995, § 15 N. 37 Fn. 72 mit weiteren Hinweisen.

<sup>127</sup> DIGGELMANN (Fn. 89), N. 8 Bm. 4 mit Hinweisen; ZK HOMBERGER, Art. 975 ZGB N. 26; KRENGER (Fn. 88), S. 169.

Bei der *Grundbuchbeschwerde* hat der Antrag hingegen auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung resp. auf Vornahme der angebehrten Amtshandlung zu lauten.<sup>128</sup> Aus dem Antrag und der dazugehörigen Begründung muss sich ergeben, welche Amtshandlung des Grundbuchamts angefochten wird resp. welche Amtshandlung vom Grundbuchamt konkret angebehrt wird. Es muss sich dabei um eine Amtshandlung handeln, die grundsätzlich in die Kompetenz des Grundbuchamts fällt, ansonsten es bereits am erforderlichen Rechtsschutzinteresse fehlt.

### 3.5. Vorläufiger Rechtsschutz

Wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, wird in diesem Erwerb geschützt (Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs; Art. 973 Abs. 1 ZGB). Die auf *Grundbuchberichtigung* klagende Partei hat deshalb in der Regel ein erhebliches Interesse daran, zur Sicherung ihres behaupteten dinglichen Rechts eine vorläufige Eintragung im Grundbuch vormerken zu lassen, der bis zum Entscheid über die Grundbuchberichtigungsklage fortbesteht (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB).<sup>129</sup> Die Vormerkung verhindert den gutgläubigen Erwerb eines Dritten und sichert für den Fall, dass die Grundbuchberichtigungsklage die Anerkennung eines beschränkten dinglichen Rechts zum Inhalt hat, dessen Rang.<sup>130</sup>

Willigen nicht alle Beteiligten der Vormerkung ein, ist diese vom Gericht anzuordnen (Art. 961 Abs. 2 ZGB), was im Rahmen eines vorsorglichen Massnahmenverfahrens nach Art. 261 ff. ZPO beantragt werden kann. Der Entscheid ergeht im summarischen Verfahren (Art. 248 Bst. d ZPO), wobei die geltend gemachte Berechtigung glaubhaft zu machen ist (Art. 961 Abs. 3 ZGB und Art. 261 Abs. 1 ZPO). Bewilligt das Gericht die beantragte Vormerkung, stellt es deren Wirkung zeitlich und sachlich genau fest

---

<sup>128</sup> Z.B.: «Es sei die Verfügung des Grundbuchamts [...] vom [...] aufzuheben und es sei die mit Anmeldung vom [...] beantragte Eintragung im Grundbuch vorzunehmen».

<sup>129</sup> Der rein obligatorische Anspruch auf Eintragung eines dinglichen Rechts oder der Anspruch auf Vormerkung eines persönlichen Rechts ist demgegenüber mittels einer Vormerkung nach Art. 959 ZGB bzw. Art. 960 ZGB sicherzustellen; DIGGELMANN (Fn. 89), N. 8 Bm. 11.

<sup>130</sup> Art. 961 Abs. 2 ZGB: «mit der Folge, dass das Recht für den Fall seiner späteren Feststellung vom Zeitpunkte der Vormerkung an dinglich wirksam wird»; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 31; DIGGELMANN (Fn. 89), N. 8 Bm. 11.

und setzt nötigenfalls eine Frist zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Wird die Grundbuchberichtigungsklage daraufhin nicht innert Frist eingeleitet, die Grundbuchberichtigungsklage rechtskräftig abgewiesen oder das gutheissende Urteil im Grundbuch vollzogen, fällt die Wirkung der Vormerkung dahin.<sup>131</sup>

Der vorläufige Rechtsschutz bei der *Grundbuchbeschwerde* richtet sich demgegenüber nach dem kantonalen Verwaltungsrecht.<sup>132</sup> Wann und unter welchen Voraussetzungen um Anordnung vorsorglicher Massnahmen ersucht werden kann, ergibt sich somit aus den jeweiligen kantonalen verwaltungsrechtlichen Verfahrensbestimmungen.<sup>133</sup> Einer verwaltungsrechtlichen Beschwerde, wie sie die Grundbuchbeschwerde darstellt, kommt grundsätzlich aufschiebende Wirkung zu, wobei diese sowohl von der Vorinstanz als auch von der Rechtsmittelinstanz entzogen oder wiedererteilt werden kann.<sup>134</sup> Das kantonale Recht bestimmt auch, ob die Beschwerdeinstanzen von Amtes wegen oder auf Antrag eine Verfügungsbeschränkung vormerken lassen können, sodass die von der beschwerdeführenden Partei angemeldeten Rechte im Fall der Gutheissung ihrer Beschwerde ungeachtet jedem später erworbenen Recht vorgehen.<sup>135</sup> Ist im kantonalen Recht keine solche Möglichkeit vorgesehen und kann für die Dauer des Beschwerdeverfahrens keine vorläufige Verfügung erwirkt werden, bleibt der beschwerdeführenden Partei die Sicherung ihres behaupteten Rechts über eine gerichtliche Vormerkung (Art. 960 f. ZGB).<sup>136</sup>

### 3.6. Entscheid und Rechtsmittel

Im Fall der Gutheissung der *Grundbuchberichtigungsklage* hat das Gericht in seinem Urteilsdispositiv den Bestand oder den Nichtbestand eines Rechts am Grundstück klar und präzise festzuhalten, sodass es vom Grundbuchamt ohne Weiteres vollzogen werden

---

<sup>131</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 33.

<sup>132</sup> BSK SCHMID, Art. 956b ZGB N. 4.

<sup>133</sup> Vgl. für das bundesrechtliche Verwaltungsverfahren Art. 55 f. Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG; SR 172.021).

<sup>134</sup> Vgl. für das bundesrechtliche Verwaltungsverfahren Art. 55 VwVG.

<sup>135</sup> ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 11.

<sup>136</sup> ZOBL (Fn. 6), N. 597; ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 14 f.

kann.<sup>137</sup> Da es sich dabei um ein Feststellungs- und kein Gestaltungsurteil handelt, entsteht mit dem Urteil kein dingliches Recht und geht auch kein dingliches Recht unter – es wird einzig dessen Bestand oder Nichtbestand festgestellt.<sup>138</sup> Das rechtskräftige Urteil stellt den Rechtsgrundaussweis für die Berichtigung des Grundbuchs dar.<sup>139</sup> Erfolgt die Anmeldung beim Grundbuchamt mangels eines entsprechenden Antrags der klagenden Partei nicht direkt durch das urteilende Gericht am Ende des Verfahrens, kann die klagende Partei selbst gestützt auf das gutheissende Urteil eine Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt vornehmen (Art. 963 Abs. 2 ZGB). Die Anmeldung im Grundbuch braucht in diesem Fall nicht vom unrechtmässig Eingetragenen auszugehen.<sup>140</sup>

Die Feststellung des Bestands bzw. Nichtbestands des dinglichen Rechts wirkt rückwirkend auf den Zeitpunkt, an welchem das Recht ursprünglich begründet wurde (Feststellung Bestand) oder hätte gelöscht werden müssen (Feststellung Nichtbestand).<sup>141</sup> Die Eintragung erhält dabei das Datum der ursprünglichen Eintragung unter Hinweis auf das Datum der Anmeldung der Berichtigung und den Beleg.<sup>142</sup> Hat zwischenzeitlich kein gutgläubiger Erwerb eines Dritten stattgefunden, erhält das klageweise festgestellte dingliche Recht zudem (rückwirkend) seinen rechtmässigen Rang.<sup>143</sup> Sofern der zu Unrecht eingetragene Eigentümer hingegen bereits über das Grundstück verfügt hat, müssen sämtliche Berechtigten der neu begründeten dinglichen Rechte und Vormerkungen ebenfalls eingeklagt werden oder ihre Zustimmung zur Löschung ihres Rechts erteilen, ansonsten ihre neu eingetragenen Rechte bestehen bleiben.<sup>144</sup>

---

<sup>137</sup> REY (Fn. 92), N. 2126; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 34.

<sup>138</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 34.

<sup>139</sup> CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, Rechtsbegehren im Sachenrecht in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Alexander R. Markus/Rodrigo Rodriguez (Hrsg.), Das Rechtsbegehren im Zivilverfahren: Theoretische Fragen, praktische Antworten, CIVPRO 11, Bern 2016, S. 115 ff., S. 133 mit Hinweisen.

<sup>140</sup> Urteil des Appellationshofs des Kantons Bern, II. Zivilabteilung, vom 23. Februar 1989 = ZBGR 71/1990, S. 330 ff.

<sup>141</sup> DIGGELMANN (Fn. 89), N. 35.

<sup>142</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 36.

<sup>143</sup> BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 36 f.

<sup>144</sup> Das vom Eintragungsdatum abweichende Rangverhältnis ist auf dem Hauptbuchblatt darzustellen; BSK SCHMID, Art. 975 ZGB N. 36 f.; Art. 92 Abs. 3 GBV.

Gegen den erstinstanzlichen Endentscheid über die Grundbuchberichtigungsklage kann abhängig vom Streitwert Berufung oder Beschwerde erhoben werden (Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO sowie Art. 319 Bst. a ZPO). Der kantonal letztinstanzliche Entscheid kann wiederum mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht weitergezogen werden, sofern der Mindeststreitwert von CHF 30'000.00 erreicht wird (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG i.V.m. Art. 51 Abs. 1 Bst. a BGG und Art. 51 Abs. 4 BGG).

Die Gutheissung der *Grundbuchbeschwerde* hat grundsätzlich zur Folge, dass die Beschwerdeinstanz in ihrem Entscheid die angefochtene Verfügung des Grundbuchamts aufhebt und dieses anweist, die zu Unrecht verweigerte Amtshandlung vorzunehmen, d.h. es ergeht in der Regel ein reformatorischer Entscheid.<sup>145</sup> Die Beschwerdeinstanz kann dabei dem Grundbuchamt konkrete Anweisungen erteilen, namentlich welche Amtshandlung und gegebenenfalls wie diese vorzunehmen ist. Die Vornahme der Amtshandlung durch die Beschwerdeinstanz selbst dürfte dagegen kaum je in Frage kommen. Denkbar ist aber ausnahmsweise eine Rückweisung an das Grundbuchamt zur erneuten Beurteilung des Sachverhalts, sofern ein reformatorischer Entscheid aufgrund noch vorzunehmender Sachverhaltsabklärungen nicht (abschliessend) möglich ist oder sich aufgrund des Instanzenverlusts eine Erstbeurteilung des Sachverhalts durch das Grundbuchamt aufdrängt.<sup>146</sup> Ordnet die Beschwerdeinstanz die Eintragung an, ist diese grundsätzlich mit dem Rang und Datum der ursprünglich abgewiesenen Anmeldung im Grundbuch zu vollziehen.<sup>147</sup> Wurden in der Zwischenzeit, d.h. zwischen Anmeldung und Gutheissung der Beschwerde, entgegenstehende Eintragungen oder Vormerkungen vorgenommen und wären dadurch bei einer rückwirkenden Eintragung Rechte gutgläubiger Dritter tangiert, ist für den Rang und das Datum der Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids massgebend.<sup>148</sup> Im Fall der Abweisung der Beschwerde erwächst

---

<sup>145</sup> Z.B. wird das Grundbuchamt verpflichtet, die beantragte Anmeldung entgegenzunehmen und zu vollziehen; ZOBL (Fn. 6), N. 596.

<sup>146</sup> Dies dürfte insb. dann der Fall sein, wenn eine Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde gutgeheissen wird und noch keine Behandlung der Anmeldung oder des Gesuchs des Beschwerdeführers durch das Grundbuchamt erfolgt ist.

<sup>147</sup> ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 14; ZOBL (Fn. 6), N. 596.

<sup>148</sup> ZOBL (Fn. 6), N. 596 f.; ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 14 f. mit weiteren Hinweisen; die beschwerdeführende Partei kann diesem Risiko mit einer vorsorglich erwirkten Verfügungsbeschränkung begegnen; vgl. Ziff. 3.5. oben.

die angefochtene Verfügung insoweit in Rechtskraft, als kein identisches Begehren (Anmeldung, Gesuch, o.ä.) an das Grundbuchamt mehr möglich ist.<sup>149</sup>

Der Beschwerdeentscheid der ersten kantonalen Beschwerdeinstanz kann von der (vollständig oder teilweise unterliegenden) beschwerdeführenden Partei an die zweite kantonale Beschwerdeinstanz weitergezogen werden, wobei es sich bei der zweiten kantonalen Beschwerdeinstanz um ein oberes kantonales Gericht zu handeln hat (Art. 75 Abs. 2 BGG).<sup>150</sup> Die Beschwerdefrist wie auch die Voraussetzungen an die Beschwerdeschrift und das Beschwerdeverfahren vor der oberen kantonalen Instanz richten sich nach dem kantonalen Verwaltungsverfahrenrecht.<sup>151</sup> Gegen den kantonal letztinstanzlichen Beschwerdeentscheid steht wiederum die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen (Art. 72 Abs. 2 Bst. b Ziff. 2 BGG). Hierbei ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit handelt und dementsprechend der Mindeststreitwert von CHF 30'000.00 erreicht sein muss (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG i.V.m. Art. 51 Abs. 1 Bst. a und Abs. 4 BGG).<sup>152</sup> Während es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei der Abweisung einer Grundbuchanmeldung um eine vermögensrechtliche Angelegenheit handelt,<sup>153</sup> ist der Meinung von Hürlimann-Kaup folgend bspw. bei der Abweisung eines Auskunfts- oder Einsichtsbegehrens nach Art. 970 ZGB oder bei der Abweisung eines Begehrens um Eintragung oder Löschung im Gläubigerregister nach Art. 12 GBV und Art. 103 GBV die vermögensrechtliche Natur der Streitsache zu verneinen.<sup>154</sup> Handelt es sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit und ist

---

<sup>149</sup> ZOBL (Fn. 6), N. 593 f.; liegen hingegen neue Tatsachen vor oder werden andere/weitere Belege eingereicht, steht die Rechtskraft der Verfügung einem neuen Begehren nicht entgegen; ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 13.

<sup>150</sup> Siehe auch Fn. 115.

<sup>151</sup> Legitimation und Kognition dürfen im kantonalen Verfahren nicht enger sein als im bundesgerichtlichen Verfahren; vgl. Art. 111 Abs. 1 und Abs. 3 BGG (Einheit des Verfahrens).

<sup>152</sup> BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Grundbuchbeschwerde und Streitwert, BN 2014, S. 247 ff., S. 251; krit. BSK SCHMID, Art. 956b ZGB N. 8; MICHEL MOOSER, in: Pascal Pichonnaz/Bénédict Foëx/Denis Piotet (Hrsg.), Commentaire Romand, Code civil II, Art. 457–977 CC, Art. 1–61 Tit. fin. CC, Basel 2016, Art. 956a ZGB N. 53 mit Hinweisen.

<sup>153</sup> BGE 144 III 310 E. 1.1 S. 311 mit Hinweisen.

<sup>154</sup> HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 152), S. 251.

der Mindeststreitwert von CHF 30'000.00 nicht erreicht, ist subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 BBG) zu erheben.

Neben der beschwerdeführenden Partei ist auch die kantonale administrative Aufsichtsbehörde (sofern ihr das kantonale Recht die Beschwerdebefugnis einräumt) und die Oberaufsichtsbehörde des Bundes zur Einlegung eines Rechtsmittels an die zweite kantonale Beschwerdeinstanz und an das Bundesgericht befugt (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 2 und 3 ZGB).<sup>155</sup> Die Bundesbehörde hat weder ein schutzwürdiges Interesse nachzuweisen (materielle Beschwer) noch muss sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben (formelle Beschwer).<sup>156</sup> Sie ist deshalb auch nicht an Einschränkungen des Streitgegenstands im kantonalen Beschwerdeverfahren gebunden, sondern kann im Rahmen ihres Beschwerderechts neue Begehren stellen und namentlich auch eine *reformatio in peius* beantragen.<sup>157</sup> Damit das vom Bund für zuständig erklärte Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) sein Beschwerderecht ausüben kann, haben alle kantonalen Instanzen dem EGBA ihre Beschwerdeentscheide in Grundbuchsachen sofort und unentgeltlich zu eröffnen (Art 7 GBV; Art. 112 Abs. 2 BGG).

Das Grundbuchamt selbst ist nicht legitimiert, den Beschwerdeentscheid an die zweite kantonale Instanz oder an das Bundesgericht weiterzuziehen.<sup>158</sup> Eine Ausnahme wird in Lehre und Praxis einzig dann angenommen, wenn das Grundbuchamt resp. der Kanton in seinen ökonomischen Interessen unmittelbar tangiert ist.<sup>159</sup> Eine drohende Staatshaftung alleine genügt hierfür aber nicht.<sup>160</sup>

---

<sup>155</sup> Siehe auch Fn. 103.

<sup>156</sup> BERNHARD WALDMANN, in: Marcel Alexander Niggli/Peter Uebersax/Hans Wiprächtiger/Lorenz Kneubühler (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl., Basel 2018, Art. 89 BGG N. 53 (zit. BSK AUTORENSCHAFT); BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 29 f.; BGE 136 II 359 E. 1.2 S. 362 ff.

<sup>157</sup> BSK WALDMANN, Art. 89 BGG N. 53; BGE 136 II 359 E. 1.2 S. 362 ff.

<sup>158</sup> BGE 61 I 145; BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 25; ZOBL (Fn. 6), N. 591.

<sup>159</sup> Z.B. bei einer persönlichen Kostenaufgabe; ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 10; BSK SCHMID, Art. 956a ZGB N. 25 mit Hinweisen.

<sup>160</sup> ZK HOMBERGER, Art. 956 ZGB N. 10.

#### **4. Zusammenfassung**

Das Gesetz sieht eine Vielzahl an Verfahren vor, um den Rechtsschutz im Grundbuchrecht und damit einhergehend die Vollständigkeit und Zuverlässigkeit des Grundbuchs zu gewährleisten. Deshalb ist es wichtig, dass zu Beginn sorgfältig geprüft wird, welcher Sachverhalt vorliegt und welcher Weg demnach zu beschreiten ist. Für den Fall, dass es sich um einen zweifelsfrei bedeutungslosen Eintrag handelt oder dieser höchstwahrscheinlich keine materielle Bedeutung (mehr) zukommt, sieht das Gesetz erleichterte verwaltungsrechtliche Verfahren zur Bereinigung des Grundbuchs vor (Art. 976 ff. ZGB). Eine Berichtigung des Grundbuchs ist in der Regel auch unproblematisch, wenn sämtliche Betroffene ihr Einverständnis hierzu erklären oder sich die anmeldende Partei auf eine Gesetzesvorschrift, ein rechtskräftiges Urteil oder eine dem Urteil gleichwertige Urkunde zu berufen vermag (Art. 963 Abs. 2 ZGB). Bei einem streitigen Sachverhalt oder einer unerwünschten Amtshandlung des Grundbuchamts wird dagegen in der Regel eine Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) oder eine Grundbuchbeschwerde (Art. 956a f. ZGB) unumgänglich sein. Ob Grundbuchberichtigungsklage oder Grundbuchbeschwerde zu führen ist, hängt dabei vom Streitgegenstand resp. vom Anfechtungsobjekt ab (Feststellung eines dinglichen Rechts oder Anfechtung einer Verfügung des Grundbuchamts) und ob die Eintragung, Änderung oder Löschung des dinglichen Rechts im Hauptbuch bereits erfolgt ist (Art. 956a Abs. 3 ZGB). Die Grundbuchbeschwerde ist dabei subsidiär zu sämtlichen anderen Rechtsbehelfen.

