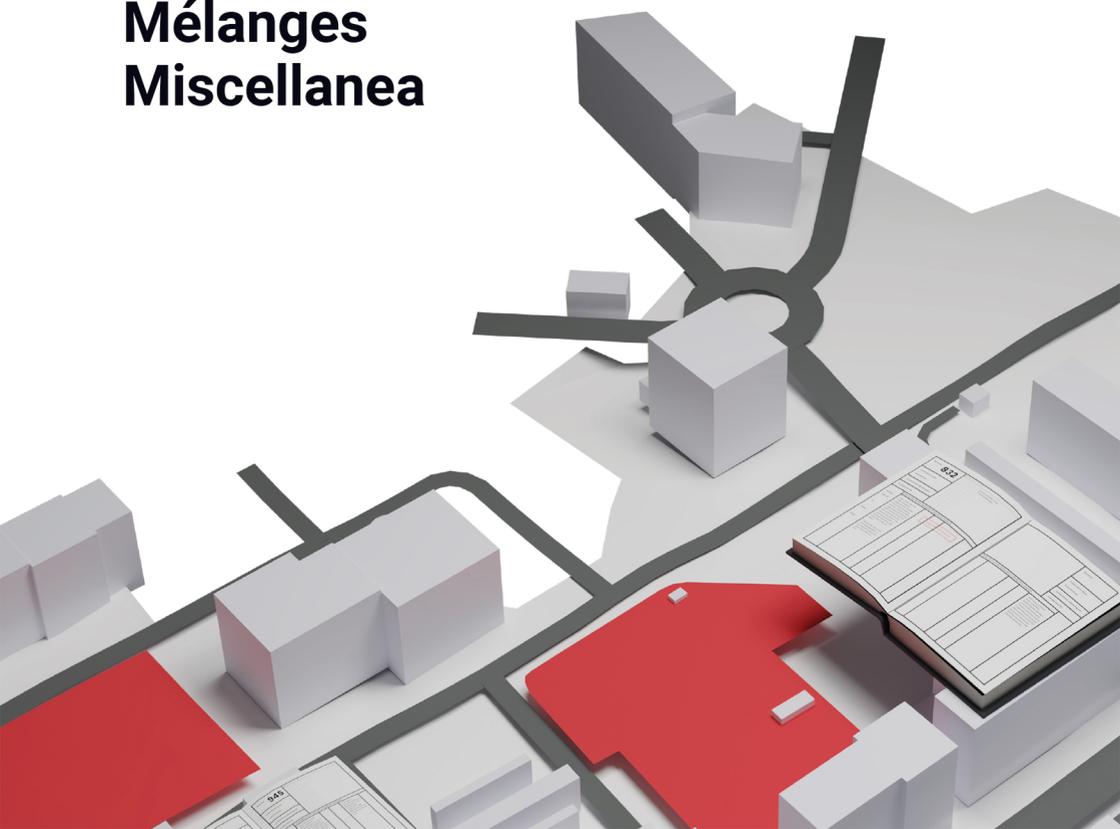




Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /  
Philipp Adam / Andrea Gautschi

# Festschrift Mélanges Miscellanea



# Ausgewählte Fragen zum Sachenrecht

*Roland Pfäffli*

*Der nachfolgende Beitrag hat kein eigenständiges Thema zum Gegenstand. Es werden verschiedene sich oft stellende Fragen zum Sachenrecht aufgezeigt und beantwortet.*

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Einführung.....	542
2. Zur Entwicklung des Grundbuchs.....	543
3. Zum Stellenwert der Grundbuchführung.....	544
4. Fundamentalsatz der Grundbuchführung.....	545
5. Grundbuchabweisung.....	548
6. Zur Angst des Grundbuchverwalters.....	548
7. Vollmachten.....	550
8. «Halbseitige» Vollmachten.....	551
9. Der Prokurist und seine Verfügungsmacht.....	552
10. Zur Dauer von Baurechten und dessen Verlängerung.....	554
10.1. Arten von Baurechten.....	554
10.2. Verlängerung.....	554
10.3. Rangordnung.....	555
11. Ist das Nachrückungsrecht noch zeitgemäss?.....	556
11.1. Antwort.....	556
11.2. Grundsätze.....	556
11.3. Praxis.....	557
12. Die Kommaregeln beim Erbenschein.....	559

12.1. Rechtsgrundlage.....	559
12.2. Bei gesetzlichen Erben.....	560
12.3. Bei eingesetzten Erben .....	560
12.4. Bei gesetzlichen und eingesetzten Erben .....	560
12.5. Zum Inhalt des Erbenscheins.....	561
13. Altrechtliche Gütergemeinschaft .....	562
13.1. Interne Gütergemeinschaft .....	562
13.2. Externe Gütergemeinschaft .....	563
14. Die Parzelle, die es nicht gibt.....	564
15. Der Hausbesitzer ohne Eigentum .....	565
16. Der heutige Grundbuchverwalter .....	565

## **1. Einführung**

Die Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (bis vor kurzem unter dem Namen Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter auftretend) feiert in diesem Jahr ihren 75. Geburtstag. Ich gratuliere der Konferenz zu diesem Ereignis. Die Förderung des gesamten Grundbuchwesens in der Schweiz war am 11. Dezember 1948 bei der Gründung der Zweck des Verbandes. Dass die Gründungsversammlung im «Bahnhofbuffet 2. Klasse» in Luzern stattfand, mag die Bescheidenheit seiner Gründungsmitglieder andeuten. Sowohl der Zweck wie auch das Auftreten seiner Mitglieder haben sich bis heute nicht geändert. Ich wünsche der Konferenz und seinen Mitgliedern einen guten Start in die sich abzeichnende digitalisierte Welt mit dem elektronischen Geschäftsverkehr.

Wo im vorliegenden Beitrag vom Grundbuchverwalter, vom Notar usw. die Rede ist, ist die Grundbuchverwalterin, die Notarin usw. immer mitgemeint. Auf die Verwendung der männlichen und weiblichen Form wird, wo keine geschlechtsspezifische Aussage gemacht wird, im Interesse des Sprachflusses verzichtet.

Für die gewissenhafte sprachliche Überprüfung des Manuskripts danke ich Dr. iur. Nathalie Ducrey, Freiburg.

## 2. Zur Entwicklung des Grundbuchs<sup>1</sup>

Das Grundbuch wurde bis Ende 1965 ausschliesslich buchmässig geführt, in der Regel in umfangreichen Folianten. Ab 1. Januar 1966 war es möglich, das Hauptbuch auf losen Blättern zu führen<sup>2</sup>. Bereits im Jahr 1981 befassten sich die Referenten anlässlich der Schweizerischen Grundbuchverwalter-Tagung in Davos mit der EDV-Grundbuchführung<sup>3</sup>. In den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts kam aus Grundbuchkreisen vermehrt der Wunsch nach einer Grundbuchführung mittels elektronischer Datenverarbeitung zum Ausdruck. Es gab wohl eine Botschaft des Bundesrats zur Teilrevision des Immobiliarsachenrechts, und zwar als Ergänzung zur Revision des bürgerlichen Bodenrechts<sup>4</sup>. Darin war jedoch in keiner Weise die geforderte Änderung hinsichtlich der elektronischen Grundbuchführung enthalten.

Der mutige Chef des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht, Manuel Müller<sup>5</sup>, der im Auftrag des Bundesamtes für Justiz die Rechtskommissionen von National- und Ständerat unterstützend begleitete, schlug bei diesen Beratungen – obschon er formell gar kein Antragsrecht hatte – vor, einen neuen Artikel im ZGB<sup>6</sup> aufzunehmen, der die EDV-Grundbuchführung gesetzmässig sicherstellte<sup>7</sup>. In der Tat

---

<sup>1</sup> Zur historischen Entwicklung des Grundbuchs vgl. JEAN-LUC NIKLAUS, Die Geschichte des Grundbuchs im Kanton Bern, Bern 1999; WALTER BÖHRINGER, Die Entwicklung der Grundstücke und des Grundbuchs von der Antike bis zur Neuzeit, Rechtspfleger Studienhefte, Bund Deutscher Rechtspfleger, Bielefeld 2015, S. 106 ff.

<sup>2</sup> Vgl. ARTHUR LÜSCHER, Die Grundbuchführung auf losen Blättern, ZBGR 47/1966, S. 264 ff.

<sup>3</sup> FRANZ GÖTTLINGER/KLAUS ZECHMEISTER, Projekt Grundbuchautomation in der Bundesrepublik Deutschland, ZBGR 62/1981, S. 65 ff.; HANS-PETER FRIEDRICH, Rechtliche Voraussetzungen und Probleme einer EDV-Grundbuchführung in der Schweiz, ZBGR 62/1981, S. 78 ff.

<sup>4</sup> Vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 19. Oktober 1988 (BBl 1988 III 953).

<sup>5</sup> Besser bekannt unter dem Namen «Eidgenössischer Müller».

<sup>6</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

<sup>7</sup> Aus diesem Grund gibt es keine Gesetzesmaterialien zur EDV-Grundbuchführung, die man in einer bundesrätlichen Botschaft nachlesen könnte.

wurde in der Schlussabstimmung am 4. Oktober 1991 der damals neue Art. 949a ZGB beschlossen<sup>8</sup>, der wie folgt lautete:

*<sup>1</sup>Der Bundesrat kann einen Kanton ermächtigen, das Grundbuch mit elektronischer Datenverarbeitung zu führen.*

*<sup>2</sup>Der Bundesrat bestimmt die Voraussetzungen und legt die Anforderungen an eine solche Grundbuchführung fest.*

Erst jetzt konnten die EDV-Programme entwickelt werden. Im Kanton Bern erfolgte die Entwicklung durch die Bedag AG in Verbindung mit dem Informatik-Dienstleister Unisys. Das resultierende Programm «Capitastra<sup>9</sup>» hat sich sehr bewährt und wurde von verschiedenen anderen Kantonen übernommen. Wir erinnern uns in Dankbarkeit an den gesetzlichen Wegbereiter der EDV-Grundbuchführung, der mutig und selbstlos die «Lex Müller» initiiert hat.

Die Ausführungsbestimmungen zur EDV-Grundbuchführung finden sich in der Grundbuchverordnung, die mit der Teilrevision des Immobiliarsachenrechts (ab 1. Januar 2012 in Kraft) total revidiert wurde. Dazu ist ein umfassender und hilfreicher Kommentar von Urs Fasel erschienen<sup>10</sup>.

### **3. Zum Stellenwert der Grundbuchführung**

Das Grundbuch gewinnt zunehmend an allgemeinem Interesse, und zwar im Rahmen der Tendenz zur Eigentumbildung. Das Grundbuch schafft Klarheit und Sicherheit im Rechtsverkehr. Es stellt einen unschätzbaren Wert für das Rechts- und Wirtschaftsleben dar.

---

<sup>8</sup> Inkraftsetzung am 1. Januar 1994 (AS 1993, S. 1403 ff., insb. S. 1406). Per 1. Januar 2005 wurde die Bestimmung von Art. 949a ZGB erweitert und der neusten Entwicklung angepasst.

<sup>9</sup> Der Begriff «Capitastra» leitet sich ab aus dem Grundstückverzeichnis der Römer, dem «*capitum registra*».

<sup>10</sup> Vgl. URS FASEL, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, 2. Aufl., Basel 2013. Zur früheren Grundbuchverordnung ist von Urs Fasel auch ein Kommentar erschienen (Basel 2008), der den veralteten in französischer Sprache erschienenen Kommentar von ARMAND GONVERS-SALLAZ, *Le registre foncier suisse, commentaire de l'ordonnance fédérale du 22 février 1910 sur le registre foncier*, Lausanne 1938, ablöste.

Von allen Grundbuchsystemen der Welt bietet dasjenige der Schweiz (zusammen mit denjenigen in Österreich, in Deutschland und im Fürstentum Liechtenstein) dem Grundeigentümer bzw. dem Inhaber eines dinglichen Rechts die grösste Sicherheit<sup>11</sup>. Jedes registrierte Grundstück existiert in der Realität. Aus diesem Grund haben die Gläubiger von Krediten und Hypotheken (Banken, Versicherungen usw.) ein uneingeschränktes Vertrauen in die Grundbuchführung, da sie wissen, dass (wenn nötig) im Rahmen eines Betreibungsverfahrens ein Grundstück verwertet werden kann.

Mit anderen Worten: Die Grundbuchführung ist ein Gütezeichen helvetischer Präzision, die durch einen geordneten Rechtsverkehr die Rechtssicherheit im Immobiliarsachenrecht gewährleistet.

Bereits Ernst Rabel hat gesagt, dass das Sachenrecht zur schönsten Partie des ZGB gehört<sup>12</sup>. Im Sachenrecht enthalten ist auch das Grundbuchrecht. Dazu hat der ungekrönte Grossmeister des Sachenrechts, Peter Liver, Folgendes geschrieben: «Das Grundbuchrecht ist ein eigentliches Spezialgebiet unseres Privatrechts mit stark technischer Ausgestaltung. Es bedarf entweder langer und intensiver wissenschaftlicher Beschäftigung mit ihm oder längerer praktischer Erfahrung, um es einigermassen zu beherrschen»<sup>13</sup>. Diese Aussage untermauert den hohen Stellenwert der mit der Grundbuchführung betrauten Personen. Die Grundbuchführung ist wie Nüsse essen – wenn man damit anfängt, kann man nicht mehr aufhören.

#### **4. Fundamentalsatz der Grundbuchführung**

Nach dem Fundamentalsatz der Grundbuchführung muss ein beim Grundbuchamt angemeldetes Geschäft im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung sämtliche Eintragungsvoraussetzungen aufweisen<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Vgl. WALTER BÖHRINGER, *Historie und Vergleich des mitteleuropäischen Grundbuchsystems mit anderen Formen der Grundstücksregistrierung*, in: Rechtspfleger Studienhefte, Bund Deutscher Rechtspfleger, Bielefeld 1997, S. 36.

<sup>12</sup> Professor Dr. iur. Ernst Rabel (1874–1955), Rechtsgelehrter.

<sup>13</sup> Professor Dr. iur. et Dr. phil. Peter Liver, ehemals ordentlicher Professor an der Universität Bern, ZBGR 50/1969, S. 10 ff., S. 34.

<sup>14</sup> Vgl. ROLAND PFÄFFLI, *Der Ausweis für die Eigentumseintragung im Grundbuch*, Diss. St. Gallen 1999, Langenthal 1999, S. 43.

Der Grundbuchverwalter entscheidet aufgrund der ihm eingereichten Akten; er hat sich nicht selber auf die Suche nach Beweismitteln zu machen, die geeignet sind, die Anmeldung zu stützen. Eine Anmeldung, die nicht alle Eintragungsvoraussetzungen erfüllt, muss trotzdem im Tagebuch eingeschrieben werden. Es darf damit nicht zugewartet werden, bis die fehlenden Voraussetzungen erfüllt werden<sup>15</sup>. Der Grundbuchverwalter hat grundsätzlich keine Ermittlungspflicht<sup>16</sup>; massgebend ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung<sup>17</sup>.

Dieser Grundsatz äussert sich auch in Art. 87 Abs. 1 GBV<sup>18</sup>: Sind die Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch nicht erfüllt, so weist das Grundbuchamt den Antrag ab. Dies kommt bspw. in Art. 974a Abs. 2 ZGB zum Ausdruck, sofern keine Beibringungsanträge bei der Teilung eines Grundstücks gestellt werden.

Das Grundbuchamt kann allerdings der anmeldenden Person eine kurze Frist zur Beibringung von fehlenden Belegen setzen (Art. 87 Abs. 2, 1. Satz GBV)<sup>19</sup>. Nach Ablauf der Frist ist der Antrag abzuweisen, wenn der Mangel nicht behoben wird (Art. 87 Abs. 2, 2. Satz GBV)<sup>20</sup>.

Der Grundbuchverwalter ist somit nicht verpflichtet, eine Nachfrist zu setzen, da es sich um eine «Kann-Vorschrift» handelt. Im Kanton Bern besteht bspw. die langjährige

---

<sup>15</sup> Vgl. ALFRED HANS SCHATZMANN, Eintragungsfähigkeit der dinglichen Rechte und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters, Diss. Bern 1939, S. 98.

<sup>16</sup> Vgl. FRANZ JENNY, Das Legalitätsprinzip im schweizerischen Grundbuchrecht, ZBGR 11/1930, S. 198.

<sup>17</sup> Vgl. BGE 99 Ib 140 E. 2 = Praxis 1973, Nr. 210 E. 2 = ZBGR 55/1974, S. 92 E. 2; BGE 112 II 26 E. 2 = Praxis 1986, Nr. 142 E. 2 = ZBGR 69/1988, S. 124 E. 2; 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. 966 ZGB N. 2 (zit. ZK AUTORENSCHAFT).

<sup>18</sup> Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1).

<sup>19</sup> Das Bundesgericht hat die Praxis, wonach bei fehlenden Belegen eine Frist anzusetzen ist, bestätigt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_155/2012 vom 29. Mai 2012 E. 3.5.3).

<sup>20</sup> Eine ähnliche Bestimmung besteht in Deutschland (§ 18 Abs. 1 der Grundbuchordnung). Hier ist die Rede von einer angemessenen Frist zur Hebung des Hindernisses.

Praxis, wonach bei rein formellen, leicht zu behebbenden Mängeln eine kurze Erledigungsfrist anzusetzen ist<sup>21</sup>.

Im Kanton Basel-Stadt besteht bspw. in der (kantonalen) Verordnung über das Grundbuch folgende Bestimmung: «Handelt es sich um nachreichbare fehlende oder fehlerhafte Belege (Art. 2 Bst. g GBV), so wird der anmeldenden Person zur Behebung des Mangels eine Frist von 14 Tagen erteilt (Art. 87 Abs. 2 GBV)»<sup>22</sup>.

Christian Brückner geht davon aus, dass Grundbuch- und Handelsregisterämter fehlerhafte Anmeldungen nur dann beanstanden sollen, wenn die Fehler wesentlich sind<sup>23</sup>. Er meint, dass die Registerämter ihre Lorbeeren nicht durch das Streben nach höchster Perfektion holen, sondern durch die kundenfreundliche Ausübung ihres Ermessens<sup>24</sup>. Es gilt hier der Grundsatz der flexiblen Sturheit<sup>25</sup>.

Eine Ausnahme bildet die Bestimmung von Art. 966 Abs. 2 ZGB. Sofern der Rechtsgrund hergestellt ist und es sich nur um eine Ergänzung des Ausweises über das Verfügungsrecht handelt, kann mit Einwilligung des Eigentümers oder auf richterliche Verfügung eine vorläufige Eintragung<sup>26</sup> stattfinden. Der Grundbuchverwalter kann nicht von Amtes wegen eine solche vorläufige Eintragung vornehmen<sup>27</sup>.

In zwei Spezialfällen muss das Grundbuchamt auch von einer Abweisung Abstand nehmen<sup>28</sup>. In diesen Fällen wird das Eintragungsverfahren gemäss Art. 88 GBV aus-

<sup>21</sup> Vgl. Weisungen der Justizdirektion des Kantons Bern an die Grundbuchverwalter vom 23. Juni 1989 betreffend unvollständige Akten der Notare im Verkehr mit den Grundbuchämtern und betreffend Meldepflicht der Grundbuchverwalter bei Berufspflichtverletzungen durch Notare, BN 1990, S. 74 = ZBGR 72/1991, S. 121; Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 2. August 1994, BN 1995, S. 56 = ZBGR 77/1996, S. 174.

<sup>22</sup> Vgl. § 6a Abs. 2 Verordnung über das Grundbuch vom 16. Dezember 2003 (VOGB; SG BS 214.310); CHRISTIAN BRÜCKNER, Eintrag von Grundbuch- und Handelsregistergeschäften trotz fehlerhafter Belege, BN 2012, S. 357 ff., S. 365.

<sup>23</sup> Vgl. BRÜCKNER (Fn. 22), S. 360.

<sup>24</sup> Vgl. BRÜCKNER (Fn. 22), S. 373.

<sup>25</sup> Vgl. ROLAND PFÄFFLI, Zur Revision des Dienstbarkeitsrechts, ZBGR 87/2006, S. 31 ff., S. 44.

<sup>26</sup> Als Vormerkung gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB.

<sup>27</sup> Vgl. ZK HOMBERGER, Art. 966 ZGB N. 8.

<sup>28</sup> Vgl. ROLAND PFÄFFLI, Die Eckpfeiler der Grundbuchführung, in: Alexandra Rumo-Jungo/Pascal Pichonnaz/Bettina Hürlimann-Kaup/Christiana Fountoulakis (Hrsg.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Bern 2013, S. 516 ff.

gesetzt. Hier geht es um fehlende Erwerbsbewilligungen in Zweifelsfällen im Bereich des landwirtschaftlichen Bodenrechts (Art. 81 Abs. 3 BGG<sup>29</sup> und Art. 4 BGG) bzw. der «Lex Koller» (Art. 18 Abs. 1 BewG<sup>30</sup>).

## 5. Grundbuchabweisung<sup>31</sup>

Sofern das Grundbuchamt eine Abweisung einer Anmeldung verfügt, hat es bis zur Rechtskraft der Verfügung abzuwarten. Bei einer Gutheissung einer allfälligen Beschwerde bilden die eingereichten Akten den Rechtsgrundaussweis für die Grundbucheintragung und werden in der Folge als Beleg aufbewahrt (Art. 37 GBV). Wenn die Abweisung allerdings zu Recht erfolgte, werden die Anmeldebelege erst nach der Rechtskraft der Verfügung dem Anmeldenden herausgegeben.

Den Rechtsmittelinstanzen hat das Grundbuchamt keine Original-Unterlagen auszuhändigen, sondern es sind beglaubigte Kopien der sachdienlichen Unterlagen zu erstellen, da nach Abschluss des Verfahrens die Akten bei der urteilenden Verwaltungsbehörde bzw. beim Gericht aufbewahrt werden.

## 6. Zur Angst des Grundbuchverwalters<sup>32</sup>

Die Pflichten des Grundbuchverwalters sind in Art. 965 ZGB und Art. 83 ff. GBV in allgemeiner Umschreibung geregelt. Zur Rechtsanwendung im Einzelfall ist der Grundbuchverwalter auf sich selbst angewiesen. Er entscheidet im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit selbstständig aufgrund der Gesetzgebung, der bewährten Lehre, der Rechtsprechung sowie gestützt auf Handbücher, Leitfäden, Kreisschreiben und Wei-

---

<sup>29</sup> Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGG; SR 211.412.11).

<sup>30</sup> Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG; SR 211.412.41).

<sup>31</sup> Zur Grundbuchabweisung im Allgemeinen wird verwiesen auf die Dissertation von NATHALIE DUCREY, Die Grundbuchbeschwerde nach Art. 956a und 956b ZGB, Diss. Freiburg i.Üe. 2022, Zürich/Genf 2023.

<sup>32</sup> Vgl. dazu ausführlich: ROLAND PFÄFFLI, Die Angst des Grundbuchverwalters vor dem Eintrag, Jusletter vom 26. Januar 2009; RAINER SCHUMACHER, Keine Angst vor dem Grundbuchverwalter, BN 2014, S. 330 ff.

sungen seiner Aufsichtsbehörden. Grundbuchämter, die umfangreiche Richtlinien für ihre Amtsführung aufbauen, mögen allerdings in besonderer Weise der Versuchung erliegen, in den Kompetenzbereich der Urkundspersonen überzugreifen und bestimmte Formulierungen zu verlangen<sup>33</sup>.

Selbst wenn die Aufsichtsbehörde generelle Richtlinien erlässt, darf damit das Recht des Grundbuchverwalters zur selbstständigen Beurteilung von materiellen Rechtsfragen nicht eingeschränkt werden<sup>34</sup>. Wichtig dabei ist, dass er sich stets vor Augen hält, dass das Grundbuch nicht ein «Verweigerungsregister», sondern ein «Eintragsregister» ist. Dies darf aber nicht dazu führen, dass der Grundbuchverwalter alles, was angemeldet wird, ohne nähere Prüfung im Grundbuch vollzieht.

Namentlich darf der Grundbuchverwalter keine persönlichen Steckenpferde reiten (Beispiel: «Mir ist zwar bekannt, dass die Zustimmung im vorliegenden Fall nicht nötig ist. Gemäss unserer Amtspraxis verlangen wir diese jedoch trotzdem»). Solches ist unangebracht.

Das Rückgriffsrecht des Kantons auf den Grundbuchverwalter (Art. 955 Abs. 2 ZGB) soll diesen nicht zu einer übermässigen Strenge bei seiner Prüfungspflicht veranlassen. Es darf auch nicht sein, dass der Respekt des Anmeldenden vor dem Grundbuchverwalter derart gross ist, dass jener alles, was dieser verlangt, ohne Weiteres dem Grundbuchamt einreicht. Dies scheint jedoch gemäss Rainer Schumacher in der Praxis wohl der Fall zu sein. Er meint, dass Nur-Notare<sup>35</sup> auf die formelle Perfektion der Verträge bedacht sind, um ohne weitere Umtriebe den Registereintrag durch die gestrengen, oft eigenwilligen Registerführer (z.B. Grundbuchverwalter) zu erlangen, und dabei nicht allzu selten die obligationenrechtliche Inhaltsgestaltung der Verträge vernachlässigen<sup>36</sup>. Zusammenfassend kommt Rainer Schumacher zum Schluss, dass man keine Angst vor

---

<sup>33</sup> Vgl. CHRISTIAN BRÜCKNER, Sorgfaltspflicht der Urkundsperson und Prüfungsbereich des Grundbuchführers bei Abfassung und Prüfung des Rechtsgrundausses, ZBGR 64/1983, S. 65 ff., S. 69.

<sup>34</sup> Vgl. Vorwort des bernischen Justizdirektors Peter Schmid im Handbuch der Justizdirektion des Kantons Bern für die praktizierenden Notare sowie die Grundbuchverwalter des Kantons Bern betreffend den Verkehr mit dem Grundbuchamt und die Grundbuchführung, Bern 1982.

<sup>35</sup> Mit «Nur-Notar» ist hier ein Notar gemeint, welcher ausschliesslich als Urkundsperson tätig ist; dies im Gegensatz zu einem Notar, welcher gleichzeitig auch den Beruf als Rechtsanwalt ausübt.

<sup>36</sup> Vgl. RAINER SCHUMACHER, Vertragsgestaltung, Systemtechnik für die Praxis, Zürich/Basel/Genf 2004, S. 17 f.

dem Grundbuchverwalter haben muss. Dies hat er in einem Aufsatz mit prägenden Begegnungen mit Grundbuchverwaltern dokumentiert<sup>37</sup>.

Mir ist auch zugetragen worden, dass Registerführer, die früher als praktizierende Urkundspersonen tätig waren (ohne jedoch dort Fuss gefasst zu haben), ihre Prüfungspflicht gegenüber ihren «Kollegen» sehr extensiv auslegen. Solches Gebaren ist nicht angebracht. Der Dialog zwischen dem Anmeldenden und dem Grundbuchverwalter ist rein sachlicher Natur. Unterschiedliche Standpunkte sind (wenn immer möglich) im Gespräch zu bereinigen. Nichts hindert den Registerführer, seinen Standpunkt nach einem solchen Gespräch zu ändern. Dies zeigt seine Grösse und Stärke, was seinen Stellenwert anzudeuten vermag.

## 7. Vollmachten

Grundbuchliche Verfügungen dürfen nur aufgrund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden (vgl. Art. 965 Abs. 1 ZGB). Bei der Prüfung des Verfügungsrechts kann sich der Grundbuchverwalter bei öffentlich beurkundeten Rechtsgeschäften bezüglich der Identität der Parteien grundsätzlich auf die Angaben der Personalien seitens der Urkundsperson im Rechtsgeschäft stützen<sup>38</sup>. Dasselbe gilt auch für die Angaben der Vertretungsverhältnisse, die in der öffentlichen Urkunde aufzuführen sind<sup>39</sup>.

Ein Rechtsgutachten des ehemaligen Bundesrichters Rolf Raschein<sup>40</sup> kam zum Schluss, dass das Einreichen von Vollmachten nicht notwendig ist, sodass sich bspw. der Kanton Bern<sup>41</sup> und später der Kanton Aargau<sup>42</sup> dieser Erkenntnis angeschlossen haben und seither auf die Einreichung von Vollmachten verzichten.

---

<sup>37</sup> Vgl. SCHUMACHER (Fn. 32), S. 330 ff.

<sup>38</sup> Vgl. PFÄFFLI (Fn. 14), S. 63.

<sup>39</sup> Vgl. BGE 112 II 330 = ZBGR 69/1988, S. 280.

<sup>40</sup> Vgl. Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, ZGRG 1993, S. 65.

<sup>41</sup> Vgl. Weisung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 23. Juni 1999 an die Grundbuchämter betreffend die Einreichung von Vollmachten = BN 1999, S. 125.

<sup>42</sup> Vgl. § 45 Abs. 1 der Beurkundungs- und Beglaubigungsverordnung vom 4. Juli 2012 (BeurV; SAR 295.211).

Es sei noch darauf hingewiesen, dass bei einfach-schriftlichen Rechtsgeschäften, bspw. bei Erbteilungsverträgen, sowohl der Vertrag wie auch allfällige Vollmachten im Original dem Grundbuchamt einzureichen sind (mit beglaubigten Unterschriften). Hier obliegt die Prüfung der Identität beim Grundbuchamt.

## 8. «Halbseitige» Vollmachten

Juristische Personen handeln im Rechtsverkehr durch ihre Organe, d.h. den im Handelsregister eingetragenen natürlichen Personen. Die Zeichnung geschieht in der Weise, dass der Firma<sup>43</sup> bzw. dem Namen<sup>44</sup> die persönliche Unterschrift beigelegt wird.

Eine Besonderheit besteht, wenn bspw. ein zur Kollektivzeichnung Berechtigter verhindert ist, an einer Beurkundung teilzunehmen.

Beispiel: A und B sind beide kollektiv (zu zweien) als Verwaltungsräte einer Aktiengesellschaft im Handelsregister eingetragen. Nun soll anstelle von B ein nicht im Handelsregister eingetragener Mitarbeiter (C) bei der Beurkundung teilnehmen. B kann seine Befugnisse nicht durch eine persönliche Vollmacht an C übertragen. Es bedarf einer Vollmacht zugunsten von C, unterzeichnet mit einer rechtsgültigen Firmaunterschrift der Aktiengesellschaft. Gleich ist vorzugehen, wenn im vorliegenden Beispiel einzig A zur Beurkundung erscheinen soll. In diesem Fall muss eine Vollmacht zugunsten von A vorliegen, unterzeichnet als Firmaunterschrift von A und B. Auch hier kann B seine «halbseitige» Vertretungsbefugnis nicht einseitig übertragen.

---

<sup>43</sup> Die Firma ist der für den Rechtsverkehr gewählte Name des Unternehmens bei den juristischen Personen, die im Obligationenrecht geregelt sind (Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Genossenschaft, Kommanditaktiengesellschaft); vgl. JEAN NICOLAS DRUEY/EVA DRUEY JUST/LUKAS GLANZMANN, Gesellschafts- und Handelsrecht, 12. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2021, § 24 N. 2.

<sup>44</sup> Bei den juristischen Personen, die im Zivilgesetzbuch geregelt sind (Verein, Stiftung), spricht man nicht von einer Firma, sondern vom Namen.

## 9. Der Prokurist und seine Verfügungsmacht

Die juristischen Personen des Privatrechts handeln regelmässig im Rechtsverkehr mit den im Handelsregister eingetragenen natürlichen Personen. Ist im Handelsregister eine Person als Prokurist eingetragen, sind im Hinblick auf grundbuchliche Verfügungen spezielle Regeln zu beachten<sup>45</sup>.

Der Prokurist ist gesetzlich ermächtigt, alle Arten von Rechtshandlungen vorzunehmen, die der Zweck des Gewerbes oder Geschäftes mit sich bringen kann (Art. 459 Abs. 1 OR<sup>46</sup>). Zur Veräusserung und Belastung von Grundstücken ist der Prokurist allerdings nur dann ermächtigt, wenn ihm diese Befugnis ausdrücklich erteilt worden ist (Art. 459 Abs. 2 OR)<sup>47</sup>.

Diese ausdrückliche Befugnis kann durch Ausstellung einer Vollmacht punktuell erweitert werden. Eine generelle Erweiterung i.S.v. Art. 459 Abs. 2 OR kann im Handelsregister als «erweiterte Prokura» eingetragen werden.

Als Belastung i.S.v. Art. 459 Abs. 2 OR ist vorerst die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten<sup>48</sup>, Grundlasten) zu verstehen, wozu (neben der Belastung) auch die Berechtigung mit einer Dienstbarkeit oder einer Grundlast gehört, da selbst ein Recht mit gewissen Lasten verbunden sein kann<sup>49</sup>. Im Weiteren gehört dazu der Abschluss von Verträgen, die im Grundbuch vorgemerkt werden können. Dazu gehören bspw. Kaufsrechte, Rückkaufsrechte und Vorkaufsrechte. Selbst die Errichtung einer Eigentümerdienstbarkeit und eines Eigentümerpfandrechts darf der Prokurist nicht vornehmen. Hingegen ist der Erwerb eines Grundstücks durch einen Prokuristen von der Einschränkung von Art. 459 Abs. 2 OR

---

<sup>45</sup> Vgl. ROLAND PFÄFFLI, Die Verfügungsmacht des Prokuristen im Immobiliarsachenrecht, Jusletter vom 3. Juli 2006.

<sup>46</sup> Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (OR; SR 220).

<sup>47</sup> Vgl. ROLF WATTER, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1–529 OR, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 459 OR N. 6.

<sup>48</sup> Vgl. Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 18. Dezember 1986, ZBGR 71/1990, S. 12.

<sup>49</sup> Beispielsweise die gesetzliche Unterhaltspflicht gemäss Art. 741 ZGB bei Dienstbarkeiten.

nicht betroffen, und zwar auch dann nicht, wenn auf dem Grundstück beschränkte dingliche Rechte lasten<sup>50</sup>.

Sofern eine Gesellschaft den An- und Verkauf sowie die Vermittlung und Verwaltung von Immobilien und die Überbauung von Grundstücken zum Zweck hat (Immobilien-gesellschaft), stellt sich die Frage, ob ein Prokurist dieser Gesellschaft auch den Beschränkungen von Art. 459 Abs. 2 OR unterworfen ist. Obschon der Zweck der Gesellschaft an sich die Veräusserung und Belastung von Grundstücken beinhaltet, gilt die Beschränkung für den Prokuristen trotzdem. Der Vorbehalt von Art. 459 Abs. 2 OR gilt ausnahmslos für alle Gesellschaften, und zwar auch für solche, die den An- und Verkauf von Grundstücken bezwecken<sup>51</sup>.

Grundsätzlich bezieht sich das Verbot von Art. 459 Abs. 2 OR sowohl auf das Verpflichtungs- wie auch auf das Verfügungsgeschäft. Einzig beim Miet- und Pachtvertrag besteht hier eine Ausnahme. Der Abschluss des Vertrags kann vom (gewöhnlichen) Prokuristen vorgenommen werden; hingegen ist dieser nicht befugt, eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch vorzunehmen<sup>52</sup>.

Grundbuchliche Verfügungen (Eintragungen, Änderungen, Löschungen) dürfen nur aufgrund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden (Art. 965 Abs. 1 ZGB). Bei der Prüfung des Verfügungsrechts hat der Grundbuchverwalter zu prüfen, ob für das betreffende Geschäft die Vertretungsmacht des Prokuristen vorhanden ist, bspw. ob die «erweiterte Prokura» im Handelsregister eingetragen ist<sup>53</sup>.

---

<sup>50</sup> Vgl. GEORG GAUTSCHI, in: Hermann Becker (Hrsg.), Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band VI: Das Obligationenrecht, 2. Abteilung: Die einzelnen Vertragsverhältnisse, 6. Teilband: Besondere Auftrags- und Geschäftsführungsverhältnisse sowie Hinterlegung, Art. 425–491 OR, 2. Aufl., Bern 1962, Art. 459 OR N. 4d (zit. BK AUTORENSCHAFT).

<sup>51</sup> Vgl. HANS PETER KNOEPFEL, Die Prokura nach schweizerischem Recht, Diss. Zürich 1954, S. 56.

<sup>52</sup> Vgl. BK GAUTSCHI, Art. 459 OR N. 4e.

<sup>53</sup> Dies kann im zentralen Firmenindex zefix.ch geprüft werden.

## **10. Zur Dauer von Baurechten und dessen Verlängerung**

### **10.1. Arten von Baurechten**

Ein Baurecht kann als Grunddienstbarkeit oder als Personaldienstbarkeit begründet werden. Eine Besonderheit ist das selbstständige und dauernde Baurecht. Ein Baurecht ist selbstständig, wenn es zugunsten einer bestimmten Person eingeräumt wird, die das Baurecht veräussern und – sofern es sich um eine natürliche Person handelt – vererben kann. Dauernd ist ein Baurecht, wenn es für mindestens 30 Jahre begründet wird. Die Maximaldauer eines selbstständigen Baurechts beträgt 100 Jahre (Art. 779I Abs. 1 ZGB), wobei eine Verlängerung möglich ist (siehe Ziff. 10.2. hiernach).

Baurechte als Grunddienstbarkeiten oder als Personaldienstbarkeiten können befristet oder unbefristet errichtet werden. Ist das Baurecht unbefristet, so dauert die Grunddienstbarkeit bis zur Löschung der Dienstbarkeit durch den Berechtigten; bei einer Personaldienstbarkeit endet diese – sofern das Baurecht als unübertragbar ausgestaltet wurde – mit dem Tod der berechtigten Person bzw. mit der Auflösung der juristischen Person<sup>54</sup>. Wurde nichts vereinbart, gilt die gesetzliche Regelung, wonach das Baurecht übertragbar und vererblich ist<sup>55</sup>. In diesem Fall dauert das Baurecht bis zum Verzicht des Berechtigten bzw. der entsprechenden Löschung im Grundbuch.

### **10.2. Verlängerung**

Ein selbstständiges und dauerndes Baurecht kann jederzeit in einer öffentlichen Urkunde auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden<sup>56</sup>. Allerdings ist eine zum Voraus eingegangene Verpflichtung zur Verlängerung nicht verbindlich<sup>57</sup>.

Besteht jedoch eine Verlängerungsverpflichtung für weitere 40 Jahre für ein Baurecht, das auf eine Dauer von 60 Jahren begründet wurde, ist diese Verpflichtung gültig. Wird

---

<sup>54</sup> Vgl. HANS LEEMANN, in: Max Gmür (Hrsg.), Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV: Sachenrecht, II. Abteilung: Art. 730–918 ZGB, Bern 1925, Art. 781 ZGB N. 56 (zit. BK AUTORENSCHAFT).

<sup>55</sup> Vgl. Art. 779 Abs. 2 ZGB.

<sup>56</sup> Vgl. Art. 779I Abs. 2, 1. Teilsatz ZGB.

<sup>57</sup> Vgl. Art. 779I Abs. 2, 2. Teilsatz ZGB.

jedoch in diesem Fall eine Verlängerungsverpflichtung für weitere 60 Jahre vereinbart, ist diese zum Teil ungültig, nämlich hinsichtlich der letzten 20 Jahre<sup>58</sup>.

Eine Verlängerung muss stets vor Ablauf der Dauer beim Grundbuchamt angemeldet werden. Konkret: Ein Baurecht wurde für 100 Jahre begründet, und zwar vom 1. März 1968 bis zum 1. März 2068. Eine Verlängerung muss somit spätestens am 1. März 2068 beim Grundbuchamt angemeldet werden, wobei die neue Dauer ohne Weiteres auch weniger als 30 Jahre betragen kann. Zu beachten ist, dass die neue Dauer die Frist von 100 Jahren (seit der Verlängerung) nicht überschreitet<sup>59</sup>. Mit anderen Worten: Bei selbstständigen Baurechten ist im Zeitpunkt der Verlängerung die gesetzliche Höchstdauer zu beachten<sup>60</sup>.

### 10.3. Rangordnung

Wenn ein Baurecht verlängert wird, stellt sich die Frage, ob sich die Rangregelung gegenüber den anderen beschränkten dinglichen Rechten verändert. Gemäss der Lehre wird davon ausgegangen, dass das Grund-Baurechtsverhältnis immer noch dasselbe ist und der Erwerber eines später errichteten Rechts immer damit rechnen muss, dass das Baurecht verlängert wird, da die Verlängerung im Gesetz selber ausdrücklich vorgesehen ist. Kurz: Bei einer Verlängerung der Baurechtsdauer verändert sich das Rangverhältnis gegenüber den nachgehenden beschränkten dinglichen Rechten nicht<sup>61</sup>.

---

<sup>58</sup> Vgl. PETER R. ISLER/DOMINIQUE GROSS, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 779/ ZGB N. 10.

<sup>59</sup> Vgl. STEPHAN SPYCHER, Errichtung und Verlängerung des Baurechts, in: Stephan Wolf (Hrsg.), Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern, INR 16, Dienstbarkeiten im Wandel – von «Weg und Steg» zum Energie-Contracting, Bern 2014, S. 126 f.

<sup>60</sup> Vgl. SPYCHER (Fn. 59), S. 125.

<sup>61</sup> PETER LIVER, Fragen aus dem Gebiet des Stockwerkeigentums und des Baurechtes, BN 1969, S. 336; HANS-PETER FRIEDRICH, Die Neuordnung des Baurechtes im Zivilgesetzbuch, BJM 1966, S. 10; HANS-ULRICH FREIMÜLLER, Die Stellung der Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte, Bern 1967, S. 68 f.; PETER ISLER, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Bern 1973, S. 117 f.; STEPHAN SPYCHER, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amsutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 779/ ZGB N. 5 (zitiert: OFK AUTORENSCHAFT); Musterurkunde Nr. 656 der Musterurkunden-Sammlung des Verbandes bernischer Notare, Langenthal 2022, S. 14, Fn. 10.

## **11. Ist das Nachrückungsrecht noch zeitgemäss?**

### **11.1. Antwort**

Um die Frage gleich zu beantworten: Nein – das Nachrückungsrecht ist nicht mehr zeitgemäss. Aus der nachstehenden Begründung geht hervor, dass das Nachrückungsrecht seinen ursprünglichen Stellenwert eingebüsst hat.

### **11.2. Grundsätze**

Jedes Grundpfandrecht erhält bei seiner Eintragung im Grundbuch einen bestimmten Rang, d.h. eine feste Pfandstelle. Ist das Grundstück noch mit keinem Pfandrecht belastet, so wird ein solches bei einer Pfandrechtserrichtung in der 1. Pfandstelle im Grundbuch eingetragen. Das nachfolgend errichtete Pfandrecht wird in der nächstfolgenden 2. Pfandstelle eingetragen. Es ist auch möglich, dass mehrere Pfandrechte in der gleichen Pfandstelle stehen. Man nennt dies Rangkonkurrenz<sup>62</sup>.

Wird ein Pfandrecht gelöscht, entsteht eine leere Pfandstelle, und zwar in der gleichen Pfandstelle sowie mit dem gleichen Rang (Datum), Betrag und Höchstzinsfuss wie das gelöschte Pfandrecht (vgl. Art. 117 GBV i.V.m. Art. 101 GBV). Die leere Pfandstelle kann durch ein anderes Pfandrecht ersetzt werden (Art. 814 Abs. 2 ZGB), allerdings mit der Beschränkung, dass die Pfandstelle keine Mehrbelastung für die nachfolgenden beschränkten dinglichen Rechte auslösen darf<sup>63</sup>.

Dieser Grundsatz ist dispositiver Natur<sup>64</sup>. Es ist deshalb zulässig, über das Nachrücken von Grundpfandrechten eine Vereinbarung zu treffen, die allerdings nur dann dingliche Wirkung hat, wenn sie im Grundbuch vorgemerkt ist (Art. 814 Abs. 3 ZGB). Der entsprechende Rechtsgrundausweis bedarf der öffentlichen Beurkundung (Art. 78 Abs. 1 Bst. g GBV).

---

<sup>62</sup> Vgl. ROLAND PFÄFFLI, Theorie und Praxis zum Grundpfandrecht, recht 1994, S. 271 f.

<sup>63</sup> Wird ein höherer Höchstzinsfuss für das «Ersatzpfandrecht» beantragt gegenüber dem gelöschten Pfandrecht, so ist die Zustimmung der Berechtigten der im Range nachgehenden beschränkten dinglichen Rechte notwendig.

<sup>64</sup> Vgl. BK LEEMANN, Art. 813/814 ZGB N. 40.

Der Inhalt der Nachrückungsvereinbarung ist vielfältig. Beispiele<sup>65</sup>:

- Das Nachrücken in den unmittelbar vorgehenden Rang.
- Das sukzessive Nachrücken durch mehrere Pfandstellen hindurch.
- Das sprunghafte Nachrücken.
- Das Nachrückungsrecht in den Nebenrang<sup>66</sup> bei mehreren gleichrangigen Grundpfandrechten.

Im Hauptbuch wird nur die Tatsache des Nachrückens vorgemerkt; der Inhalt ist im Beleg ersichtlich. Es ist auch möglich, dass in der Rubrik (Abteilung) «Grundpfandrechte» direkt auf die Vormerkung des Nachrückungsrechts verwiesen wird (Art. 101 Abs. 3 GBV). Trotz dieser nahen Verbundenheit gehört das Nachrückungsrecht nicht zum Inhalt des Pfandrechts. Der Rang der Vormerkung gegenüber den beschränkten dinglichen Rechten und den anderen Vormerkungen richtet sich nach dem Datum der Einschreibung im Grundbuch. Die Vormerkung hat somit als Akzessorium nicht den gleichen Rang wie das Pfandrecht<sup>67</sup>.

### 11.3. Praxis

Bis zum 31. Dezember 2011 konnten die Kantone für die Errichtung von Schuldbriefen eine Belastungsgrenze einführen (aArt. 843 Abs. 2 ZGB). Aus diesem Grund wurden in diesen Kantonen als Sicherheit für Hypothekarkredite vor allem Grundpfandverschreibungen verlangt, da für diese die Belastungsgrenze nicht galt. Die Grundpfandverschreibungen wurden nach der Rückzahlung der Hypothek (als akzessorisches Recht) im Grundbuch gelöscht, sodass das Nachrückungsrecht seine Berechtigung hatte.

Mit der Aufhebung dieser Gesetzesbestimmung hat das Nachrückungsrecht seinen Stellenwert eingebüsst. In Anbetracht, dass die Gläubiger (Banken, Versicherungen usw.) ohnehin den bestmöglichen Rang für die ihnen als Sicherheit dienenden Pfand-

<sup>65</sup> Vgl. BK LEEMANN, Art. 813/814 ZGB N. 41, N. 46; PIERRE PÉTERMANN, Gläubiger und Grundbuch, ZBGR 32/1951, S. 67 ff.

<sup>66</sup> Es handelt sich hier um das Nachrückungsrecht innerhalb der gleichen Pfandstelle (vgl. Urteil des Bundesgerichts, II. Zivilabteilung, vom 13. Dezember 1945 i.S. «Winterthur», Lebensversicherungs-Gesellschaft c. Regierungsrat des Kantons Zug, ZBGR 27/1946, S. 108.

<sup>67</sup> Vgl. HANS-PETER FRIEDRICH, Der Rang der Grundstücksrechte, ZBGR 58/1977, S. 321 ff., S. 336; BK LEEMANN, Art. 813/814 ZGB N. 58.

rechte bestimmen, kann man sich ernsthaft fragen, ob auf die Vereinbarung von Nachrückungsrechten nicht ganz verzichtet werden könnte. Dies wäre zudem mit einer Kostenersparnis verbunden, da die Vormerkung von Nachrückungsrechten im Grundbuch Kosten verursacht.

Heute werden als Verkehrspfandrechte ausschliesslich Schuldbriefe verwendet. Diese werden nach der Rückzahlung nicht gelöscht; sie werden auf den Schuldner (regelmässig der Eigentümer des Grundstücks) übertragen und können später weiterverwendet werden. Somit ist ein Nachrücken kein Thema.

Im Kanton Bern, wo die erwähnte Belastungsgrenze nie eingeführt wurde, wurde bereits vor vielen Jahrzehnten nach Absprache mit den Bankverbänden vereinbart, auf die Begründung von Nachrückungsrechten generell zu verzichten. Die bernischen Lösungsformulare für Grundpfandrechte enthalten im Übrigen ausdrücklich den Verzicht auf die Eintragung einer leeren Pfandstelle bei einer Löschung des Pfandrechts. Alle im Rang nachgehenden Grundpfandrechte rücken somit auch ohne besonderen Antrag nach.

Von der leeren Pfandstelle zu unterscheiden ist der vorbehaltenen Vorgang (Art. 813 Abs. 2 ZGB). Ein vorbehaltener Vorgang entsteht dadurch, dass ein nachgehendes Pfandrecht errichtet wird (bspw. in der 2. Pfandstelle) und dabei ein bestimmter Betrag<sup>68</sup> als Vorgang vorbehalten wird (hier in der 1. Pfandstelle), ohne dass dieser Betrag einem tatsächlichen Pfandrecht entspricht<sup>69</sup>. Das Rangverhältnis gegenüber den nachgehenden beschränkten dinglichen Rechten und Vormerkungen richtet sich nach dem Datum der Eintragung des vorbehaltenen Vorgangs und nicht nach dem Datum der Beanspruchung der leeren Pfandstelle<sup>70</sup>.

---

<sup>68</sup> Nebst der Pfandsomme empfiehlt es sich, auch den Höchstzinsfuss festzulegen (Art. 117 GBV i.V.m. Art. 101 GBV).

<sup>69</sup> Vgl. CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 813 ZGB N. 18 (zit. BSK AUTORENSCHAFT).

<sup>70</sup> Vgl. BSK SCHMID-TSCHIRREN, Art. 813 ZGB N. 19; FRIEDRICH (Fn. 67), S. 344 ff.; BK LEEMANN, Art. 813 f. ZGB N. 19.

## 12. Die Kommaregeln beim Erbschein

### 12.1. Rechtsgrundlage<sup>71</sup>

Bei einem Erbgang erfolgt die Eigentumsübertragung eines Grundstücks ausserbuchlich, d.h. mit dem Tod des Erblassers (vgl. Art. 656 Abs. 2 ZGB). Für die Nachführung des Eigentums im Grundbuch ist dem Grundbuchamt eine Bescheinigung einzureichen, wonach die erwerbenden Personen als einzige gesetzliche und eingesetzte Erben anerkannt sind (Art. 65 Abs. 1 Bst. a GBV). Diese Bescheinigung ist unter dem Begriff «Erbschein» bekannt.

Die Erben sind dann anerkannt, wenn sie die Erbschaft nicht ausgeschlagen haben und wenn gegen ein Testament oder gegen einen Erbvertrag kein Einspruch erhoben worden ist<sup>72</sup>.

Sofern Verfügungen von Todes wegen vorliegen, erfolgt die Anerkennung der Erben unter Vorbehalt der Ungültigkeits- und Erbschaftsklage (Art. 559 Abs. 1 ZGB), deren Erwähnung zum Inhalt des Erbscheins gehört<sup>73</sup>. Der Erbschein stellt eine Tatsachenfeststellung im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit dar. Bei der Abfassung von Erbscheinen sind drei Fälle möglich (siehe Ziff. 12.2. bis 12.4. hiernach)<sup>74</sup>.

<sup>71</sup> Vgl. dazu TABEA S. JENNY, Die Erbbescheinigung, Europäische Hochschulschriften, Band 5621, Frankfurt am Main 2014, Rz. 156 ff.; FRANK EMMEL, in: Daniel Abt/Thomas Weibel (Hrsg.), Praxiskommentar Erbrecht, 5. Aufl., Basel 2023, Art. 559 ZGB N. 21 ff.; ROLAND PFÄFFLI, Familien- und Erbrecht an den Schnittstellen zwischen Sachen – und Grundbuchrecht, successio 2020, S. 116 ff.

<sup>72</sup> Vgl. HEINZ HAUSHEER/ROLAND PFÄFFLI, Zur Bedeutung des Anwachsungsprinzips bei der einfachen Gesellschaft und bei der Gütergemeinschaft im Todesfall; zur Tragweite von BGE 119 II 119 ff. für die Grundbuchführung, ZBJV 1994, S. 39.

<sup>73</sup> Vgl. BGE 98 Ib 92 E. 3 = Praxis 1972, Nr. 162 E. 3 = ZBGR 54/1973, S. 176 E. 3; PETER TUOR/VITO PICENONI, in: Arthur Meier-Hayoz (Hrsg.), Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band III: Das Erbrecht, 2. Abteilung: Der Erbgang, Art. 537–640 ZGB, 2. Aufl., Bern 1964, Art. 559 ZGB N. 21 (zit. BK AUTORENSCHAFT); EDUARD SOMMER, Die Erbbescheinigung nach schweizerischem Recht, Diss. Zürich 1941, S. 69, der überdies den Vorbehalt der Herabsetzungsklage als gerechtfertigt und notwendig erachtet.

<sup>74</sup> Vgl. BGE 41 II 202 = Praxis 1915, Nr. 122; BGE 82 I 188 = Praxis 1956, Nr. 181 = ZBGR 38/1957, S. 42; BGE 98 Ib 92 E. 2 = Praxis 1972, Nr. 162 E. 2 = ZBGR 54/1973, S. 176 E. 2.

## 12.2. Bei gesetzlichen Erben

Hinterlässt der Erblasser nur gesetzliche Erben, lautet der Erbenschein wie folgt: «A und B sind als einzige, gesetzliche Erben des X anerkannt.»

Das Komma steht stellvertretend für die Konjunktion «und». Dies bedeutet, dass die gesetzlichen Erben zugleich auch die einzigen Erben sind. Fehlt hingegen das Komma, ändert sich streng genommen nach den Regeln der Interpunktion und der Grammatik der Sinn der Aussage dahingehend, dass sich das Wort «einzig» nur auf das Wort «gesetzliche» und nicht auf das Wort «Erben» bezieht. Es könnten somit noch eingesetzte Erben vorhanden sein.

## 12.3. Bei eingesetzten Erben

Hinterlässt der Erblasser nur eingesetzte Erben, lautet der Erbenschein wie folgt: «A und B sind als einzige, eingesetzte Erben des X anerkannt.»

Das Komma steht stellvertretend für die Konjunktion «und». Dies bedeutet, dass die eingesetzten Erben zugleich auch die einzigen Erben sind. Fehlt hingegen das Komma, ändert sich streng genommen nach den Regeln der Interpunktion und der Grammatik der Sinn der Aussage dahingehend, dass sich das Wort «einzig» nur auf das Wort «eingesetzte» und nicht auf das Wort «Erben» bezieht. Es könnten somit noch gesetzliche Erben vorhanden sein.

## 12.4. Bei gesetzlichen und eingesetzten Erben

Hinterlässt der Erblasser gesetzliche und eingesetzte Erben, lautet der Erbenschein wie folgt: «A und B sind als einzige gesetzliche Erben des X anerkannt; C ist als einziger eingesetzter Erbe des X anerkannt.»

Zwischen den Worten «einzig» und «gesetzliche» bzw. den Worten «einziger» und «eingesetzter» darf kein Komma gesetzt werden. Die Interpunktion hat somit eine entscheidende Bedeutung<sup>75</sup>. Die Problematik kann jedoch umgangen werden, indem man

---

<sup>75</sup> Vgl. FABRIZIO ANDREA LIECHTI, Der Rechtsgrundausweis für Eigentumseintragungen im Grundbuch, unter besonderer Berücksichtigung der notariellen Sorgfaltspflichten, Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern, INR 20, Bern 2017, S. 225 f.; ROLAND PFÄFFLI, Das Antragsprinzip im Grundbuchrecht unter besonderer Berücksichtigung des Erbgangs, BN 1985, S. 63 ff., S. 73.

die Differenzierung zwischen gesetzlichen und eingesetzten Erben weglässt und einzig die anerkannten Erben (ohne Beifügung der Eigenschaft) bescheinigt. Der Inhalt des Erbenscheins lautet in einem solchen Fall wie folgt: «A, B und C sind als einzige Erben des X anerkannt.» Diese Formulierung deckt alle Fälle ab und lässt keinen Spielraum für Interpretationen.

## 12.5. Zum Inhalt des Erbenscheins

Der Erbenschein enthält die Personalien des Erblassers (inkl. Todesdatum) sowie die Personalien der anerkannten Erben. Diejenigen Erben, die nicht anerkannt sind, sind nicht aufzuführen. Dies gilt auch für gesetzliche Erben, die in Verfügungen von Todes wegen übergegangen worden sind, selbst wenn sie pflichtteilsberechtigt sind<sup>76</sup>. Das ZGB stellt dem Pflichtteilsberechtigten (neben der Ungültigkeits- und Erbschaftsklage) zwei Rechtsbehelfe zur Verfügung: den Einspruch (Art. 559 Abs. 1 ZGB) und die Herabsetzungsklage (Art. 522 ff. ZGB)<sup>77</sup>.

Die Wiedergabe der ausführlichen Grundstücksbeschreibung im Erbenschein ist nicht erforderlich<sup>78</sup>. Gegenüber dem Grundbuchamt genügt die blosser Angabe des betroffe-

---

<sup>76</sup> Vgl. BGE 128 III 318 = Praxis 2002, Nr. 189 = ZBGR 84/2003, S. 117; BGE 98 Ib 92 = Praxis 1972, Nr. 162 = ZBGR 54/1973, S. 176; BK TUOR/PICENONI, Art. 559 ZGB N. 17; ARNOLD ESCHER, in: E. Beck/R. Haab/K. Oftringer/W. F. Bürgi et al. (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), III. Band: Das Erbrecht, Zweite Abteilung: Der Erbgang (Art. 537–640), 3. Aufl., Zürich 1960, Art. 559 ZGB N. 12; CAROLINE MEYER, Die Rechtsstellung des teilweise oder vollständig übergangenen Pflichtteilerben, BJM 2008, S. 190 f.; GOTTLIEB BAUMANN, Der Erbschein gemäss Art. 559 ZGB unter Berücksichtigung der Rechtsstellung der pflichtteilsberechtigten Erben, ZBGR 22/1941, S. 5 f.; HANS MERZ, Die Übertragung des Grundeigentums gestützt auf gesetzliche Erbfolge, Testament, Erbvertrag oder Auflösung des Güterstandes infolge Todes eines Ehegatten, ZBGR 36/1955, S. 123 ff.; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 15. Februar 1983, BIZR 1984, S. 52.

<sup>77</sup> Vgl. BGE 98 Ib 92 E. 3 = Praxis 1972, Nr. 162 E. 3 = ZBGR 54/1973, S. 176 E. 3.

<sup>78</sup> Vgl. BGE 83 I 81 E. 7 = Praxis 1957, Nr. 87 E. 7 = ZBGR 38/1957, S. 245 E. 7. Auf die Angabe der vollständigen Grundstücksbeschreibung kann übrigens bei sämtlichen Rechtsgeschäften, die eine Eigentumsübertragung zur Folge haben, verzichtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4P.254/1996 20. Februar 1997, Praxis 1997, Nr. 150 = BN 1997, S. 137 = ZBGR 79/1998, S. 49 mit redaktioneller Bemerkung von JÜRIG SCHMID, S. 55 = Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, ZGRG 1997, S. 68 = JÜRIG SCHMID, Baurecht 1998, S. 55 = ROLAND PRÄFFLI, Zur Beschreibung des Grundstücks beim Grundstückskauf, BN 1997, S. 122), vorbehalten bleiben allfällige kantonale notariatsrechtliche Vorschriften, deren Verletzung jedoch die Gültigkeit der Urkunde nicht zur Folge hat. Der Notar macht sich in diesem Fall jedoch disziplinarisch verantwortlich.

nen Grundstücks gemäss Art. 18 Abs. 1 und 2 GBV (Identifikation). Im Übrigen ist die Angabe der Erbteile im Erbschein nicht notwendig<sup>79</sup>.

Es ist auch nicht notwendig, dass die ausstellende Behörde die Dokumente, die zu ihren Feststellungen geführt haben (Todesschein, Familienscheine usw.) einzeln im Erbschein aufführt. Insb. erübrigt sich die Wiedergabe der genauen Wortlaute von Testamenten, Ehe- oder Erbverträgen oder von Auszügen daraus. Werden allerdings die Grundlagen für die Beurkundung im Erbschein aufgeführt, muss die Aufzählung vollständig und lückenlos sein. Der Grundbuchverwalter muss allfällige Schlussfolgerungen, die im Widerspruch zu den Beurkundungsgrundlagen stehen, im Rahmen einer Abweisungsverfügung beanstanden<sup>80</sup>.

## **13. Altrechtliche Gütergemeinschaft**

### **13.1. Interne Gütergemeinschaft**

Gemäss Art. 10 SchlT ZGB ist es möglich, dass die Ehegatten noch heute unter dem altrechtlichen Güterstand der Gütergemeinschaft stehen. Dies trifft dann zu, wenn die Ehegatten vor dem 1. Januar 1988 einen Ehevertrag abgeschlossen haben. Sofern darin eine interne Gütergemeinschaft<sup>81</sup> vereinbart wurde, stehen die Ehegatten gegenüber Dritten unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung (Art. 10a Abs. 2 SchlT ZGB)<sup>82</sup>. Ein solcher Ehevertrag bildet keinen gültigen Rechtsgrund für die Übertragung eines Grundstücks in das Gesamteigentum der Ehegatten, wie dies in Art. 665 Abs. 3 ZGB vorgesehen ist<sup>83</sup>.

---

<sup>79</sup> Vgl. BGE 118 II 108 E. 2c = Praxis 1993, Nr. 191 E. 2c = ZBGR 75/1994, S. 185 E. 2c.

<sup>80</sup> Vgl. BGE 98 Ib 92 = Praxis 1972, Nr. 162 = ZBGR 54/1973, S. 176.

<sup>81</sup> Die interne Gütergemeinschaft entstand bis Ende 1987 durch den Abschluss eines Ehevertrags, der nicht im Güterrechtsregister eingetragen wurde und somit keine Rechtskraft gegenüber Dritten hat.

<sup>82</sup> Vgl. RUTH REUSSER, Das Übergangsrecht zu den vermögensrechtlichen Bestimmungen des neuen Eherechts, in: Heinz Hausheer (Hrsg.), Vom alten zum neuen Eherecht: Die vermögensrechtlichen Bestimmungen einschliesslich Übergangsrecht, Abhandlungen zum schweizerischen Recht ASR, 503/1986, S. 158.

<sup>83</sup> Vgl. Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich an die Notariate betreffend die Ausstellung von Erbbescheinigungen vom 9. September 1970, ZBGR 69/1988, S. 141 f., Ziff. 2.3.1.2.

Beim Tod des einen Ehegatten wächst dem überlebenden Ehegatten aus Güterrecht kein Eigentum an, und zwar auch dann nicht, wenn eine Gesamtgutszuweisung vorliegt<sup>84</sup>. Das Eigentum an einem Grundstück ist in einem solchen Fall ausserbuchlich mit dem Tod des Erblassers auf seine Erben übergegangen. Dem Grundbuchamt ist als Ausweis ein Erbenschein einzureichen, in welchem die anerkannten Erben<sup>85</sup> aufgeführt werden (Art. 65 Abs. 1 Bst. a GBV). Der überlebende Ehegatte kann nun die obligatorischen rechtlichen Ansprüche aus Güterrecht gegenüber den Erben geltend machen. Für die Übertragung eines Grundstücks in das Alleineigentum des überlebenden Ehegatten bedarf es einer güter- und erbrechtlichen Auseinandersetzung; es wird in der Regel ein Erbteilungsvertrag abgeschlossen werden, wobei alle Erben mitzuwirken haben<sup>86</sup>.

### 13.2. Externe Gütergemeinschaft

Anders verhält es sich bei einer externen Gütergemeinschaft<sup>87</sup>. Hier erwirbt der überlebende Ehegatte bei einer Gesamtgutszuweisung das eheliche Vermögen ausserbuchlich aus Güterrecht<sup>88</sup>. Es spielt dabei keine Rolle, ob noch andere gesetzliche oder gar eingesetzte Erben vorhanden sind oder nicht<sup>89</sup>. Für den Eigentumsübergang im Grund-

<sup>84</sup> Vgl. HAUSHEER/PFÄFFLI (Fn. 72), S. 42 f.

<sup>85</sup> Zum Begriff «anerkannte Erben» vgl. HAUSHEER/PFÄFFLI (Fn. 72), S. 39.

<sup>86</sup> Vgl. BGE 73 I 273 = Praxis 1947, Nr. 176 = ZBGR 29/1948, S. 44 = THEO GUHL, ZBJV 1948, S. 521; PETER RUF, Die Bedeutung der Eröffnung von Eheverträgen für die Eigentumsübertragung von Grundstücken, BN 1985, S. 110 ff.

<sup>87</sup> Die externe Gütergemeinschaft entstand bis Ende 1987 durch den Abschluss eines Ehevertrags, der im Güterrechtsregister eingetragen wurde und somit Rechtskraft gegenüber Dritten entfaltete.

<sup>88</sup> Vgl. BGE 111 II 113 = ZBGR 69/1988, S. 112 = BERNHARD SCHNYDER, ZBJV 1987, S. 103; RUF (Fn. 86), S. 109 f.

<sup>89</sup> Zum heutigen Recht vgl. STEPHAN WOLF/GIAN SANDRO GENNA, Erbrecht, in: dies. (Hrsg.), Schweizerisches Privatrecht, Band IV/1, II, Basel 2012, S. 57 f. (zit. WOLF/GENNA, SPR, Bd. IV/1, II, S. 57 f.); HEINZ HAUSHEER/RUTH REUSSER/THOMAS GEISER, in: dies. (Hrsg.), Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Band III: Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht, 3. Teilband: Das Güterrecht des Ehegatten, 2. Unterteilband: Die Gütergemeinschaft Art. 221–246, Die Gütertrennung Art. 247–251 ZGB, Bern 1996, Art. 241 ZGB N. 36 und N. 53; STEPHAN WOLF, Vorschlags- und Gesamtgutszuweisung an den überlebenden Ehegatten mit Berücksichtigung der grundbuchrechtlichen Auswirkungen, Abhandlungen zum schweizerischen Recht ASR 584, S. 59 f. und S. 215; STEPHAN WOLF, Notarielle Feststellung von ausserbuchlichen Eigentumsübergängen, BN 1998, S. 251 f.; Stellungnahme des Bundesamtes für Justiz vom 9. Dezember 1987, ZBGR 69/1988, S. 106 f.; Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich an die Notariate und Grundbuchämter über Neues Eherecht

buch ist die Zustimmung der Erben nicht erforderlich, und zwar auch dann nicht, wenn Nachkommen vorhanden sind, die in ihren Pflichtteilsansprüchen verletzt sind<sup>90</sup>.

Diese altrechtliche (externe) Gütergemeinschaft entspricht grundbuchrechtlich der heutigen Gütergemeinschaft, bei der nicht mehr zwischen interner und externer Gütergemeinschaft unterschieden wird. Als Ausweis ist dem Grundbuchamt der Tod des Ehegatten nachzuweisen; zudem ist der Ehevertrag einzureichen mit der Bestätigung, dass dieser zwischenzeitlich nicht abgeändert wurde.

## **14. Die Parzelle, die es nicht gibt**

In vielen notariellen Verträgen findet man das Wort «Parzelle», bspw. im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Baulandparzelle. Auch kann man in einem Dienstbarkeitsvertrag einen Satz antreffen, bei welchem eine Parzelle im Sinne einer Grunddienstbarkeit belastet wird. Selbst in den Urteilen des Bundesgerichts<sup>91</sup> findet man gelegentlich den Ausdruck «Parzelle». Kurz: Das Wort «Parzelle» wird als Synonym für das Wort «Grundstück» verwendet.

Bemerkenswert ist, dass das Wort «Parzelle» im Zivilgesetzbuch und in der Grundbuchverordnung nicht vorkommt. Es empfiehlt sich deshalb, stets den Oberbegriff «Grundstück» zu verwenden. Es ist selten, dass im Zivilgesetzbuch eine derart klare Definition, wie dies in Art. 655 Abs. 2 ZGB der Fall ist, anzutreffen ist. In dieser Bestimmung wird festgehalten, dass Grundstücke i. S. d. ZGB sind: die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken. Mit anderen Worten: Von einer «Parzelle» ist hier nicht die Rede.

Es versteht sich von selbst, dass bei der Auslegung von Verträgen oder im Eintragungsverfahren beim Grundbuchamt das Wort «Parzelle» stets als Grundstück verstanden wird

---

und Grundbuch vom 16. Dezember 1987, ZBGR 69/1988, S. 142, Ziff. 2.3.2.3; JÜRIG SCHMID, Notariats- und grundbuchrechtliche Aspekte im erbrechtlichen Umfeld, *successio* 2018, S. 311 f.

<sup>90</sup> Zum heutigen Recht vgl. Art. 241 Abs. 3 ZGB.

<sup>91</sup> Beispielsweise im Urteil des Bundesgerichts 5A\_692/2021 vom 25. April 2022 oder im Urteil des Bundesgerichts 2C\_735/2021 vom 11. März 2022 oder im Urteil des Bundesgerichts 5A\_714/2021 vom 8. März 2022.

und sich somit zum allgemeinen Wortschatz im Immobiliarsachenrecht entwickelt hat. Diese Entwicklung ist wohl darauf zurückzuführen, weil in der französischen Sprache oft von «parcelle» gesprochen und geschrieben wird, was ihren Niederschlag im Code civil suisse (CCS) und in der Ordonnance sur le registre foncier (ORF) gefunden hat.

Gleiches gilt auch für das Wort «Servitut», das in der deutschen Sprache weit verbreitet ist und im Zivilgesetzbuch einzig als «Dienstbarkeit» bekannt ist. Auch hier ist der frankophone Einfluss spürbar (servitude).

## **15. Der Hausbesitzer ohne Eigentum**

Oft ist in Pressemeldungen vom «Hausbesitzer» die Rede. Wenn bspw. die Liegenschaftssteuer erhöht wird, kann man lesen: «Die Hausbesitzer müssen tiefer in die Tasche greifen.» Gemeint ist, dass die Hauseigentümer (Grundstückeigentümer) mehr Steuern bezahlen müssen. Die Wörter «Besitzer» und «Eigentümer» werden in der Umgangssprache (nicht jedoch in der Fachsprache der Juristen) oft gleichgesetzt. Ein einfaches Beispiel zeigt den Unterschied: Wer im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen ist und dieses selbst bewohnt, ist gleichzeitig Eigentümer und Besitzer. Wer seine Eigentumswohnung vermietet, macht den Mieter zum Besitzer der Wohnung, bleibt aber selber Eigentümer. Etwas anderes sind die «Hausbesitzer». Diese greifen unrechtmässig den Besitz eines Grundstücks.

## **16. Der heutige Grundbuchverwalter**

Der Grundbuchverwalter ist auch im Zeitalter der EDV-Grundbuchführung nach wie vor Hüter des Grundbuchs, gemäss Urs Fasel ist der Grundbuchverwalter ein moderner Odysseus<sup>92</sup>. Er ist verantwortlich für die Richtigkeit der Grundbucheinträge und wacht darüber, dass keinem im Grundbuch eingetragenen Berechtigten seine Rechte unbefugterweise entzogen werden. Die Zeiten sind jedoch vorbei, wo das Grundbuch

---

<sup>92</sup> Vgl. URS FASEL, Der Grundbuchverwalter als Hüter des Grundbuches – ein moderner Odysseus!, ZBGR 89/2008, S. 322 ff.

noch mit dem Federkiel zelebriert wurde. Nichts verbietet dem Grundbuchverwalter, dafür zu sorgen, dass der Eintrag (im Grundbuch) besser ist als der Beleg<sup>93</sup>.

Man erwartet heute von einem Grundbuchverwalter, dass er kompetent, zuverlässig und speditiv sein Grundbuch führt, und zwar mit einer praxisorientierten, flexiblen Sturheit.

Man kann sich allerdings fragen, welchen Stellenwert der Grundbuchverwalter im Zeitalter der EDV noch hat. Diese Frage wurde bereits von Bernhard Schnyder<sup>94</sup> wie folgt beantwortet: «Der Grundbuchverwalter ist weder Richter noch Beichtvater, aber doch weit mehr als ein durch einen noch so vollkommenen Computer ersetzbarer Automat!»

Es ist anzunehmen, dass im Zuge der Internationalisierung die englischsprachigen Funktionsbezeichnungen auch in der Grundbuchführung Fuss fassen werden. Mittelfristig ist deshalb davon auszugehen, dass der Grundbuchverwalter zum CEO (Chief Executive Officer) «befördert» wird.

---

<sup>93</sup> Vgl. BRÜCKNER (Fn. 33), S. 70.

<sup>94</sup> Vgl. BERNHARD SCHNYDER, Der gute Glaube im Immobiliarsachenrecht, ZBGR 66/1985, S. 86.