



Dokument	SJZ 115/2019 S. 111
Autor	Roland Pfäffli
Titel	Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht / Le point sur les droits réels et le droit foncier
Seiten	111-115
Publikation	Schweizerische Juristen-Zeitung
Herausgeber / Redaktion	Pascal Pichonnaz (Red.), Meinrad Vetter (Red.)
Frühere Herausgeber	Gaudenz G. Zindel (Red.)
ISSN	0036-7613
Verlag	Schulthess Juristische Medien AG

SJZ 115/2019 S. 111

Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht / Le point sur les droits réels et le droit foncier

Berichtszeitraum Dezember 2017 bis November 2018

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli, Notar (Thun) *

I. Gesetzgebung

1. Ausländerbestimmungen (Lex Koller)

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) ist am 1.1.1985 in Kraft getreten. Der Bundesrat wollte das Gesetz durch die Revision modernisieren. So sollte der Erwerb von Hauptwohnungen durch Angehörige von Staaten, die nicht der Europäischen Union (EU) oder der Europäischen Freihandelsassoziation ([EFTA](#)) angehören, bewilligungspflichtig werden. Weiter wollte der Bundesrat strittige Praxisfragen klären, beispielsweise bei der Umnutzung von Betriebsstätte-Grundstücken. Ferner sollten die Verfahren durch Abschaffung doppelter kantonaler Beschwerdeinstanzen verkürzt werden.

Gestützt auf das Vernehmlassungsverfahren hat der Bundesrat am 20.6.2018 entschieden, auf die beabsichtigte Revision der Lex Koller zu verzichten. Die Mehrheit der interessierten Organisationen, Parteien und Kantone lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ebenso ab wie die erweiterten Bewilligungspflichten, die der Bundesrat betreffend Gewerbeimmobilien sowie Wohnimmobiliengesellschaften zur Diskussion gestellt hat.

2. Bauhandwerkerpfandrecht

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist. Sie kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet ([Art. 839 Abs. 3 ZGB](#)).

* Der Autor ist em. Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht, Bern.



Mit der Motion Nr. 17.4079 verlangt Nationalrat *Thierry Burkhard* (FDP/Aargau) eine Gesetzesänderung, wonach das Recht des Eigentümers auf die Stellung einer Ersatzsicherheit konkretisiert wird. Es geht darum, dass kürzlich das Bundesgericht eine Bankgarantie als nicht genügende Sicherheit bezeichnet hat, da die Bezahlung der Verzugszinsen befristet war, obschon solche beim Bauhandwerkerpfandrecht unbeschränkt geschuldet sind (BGer [5A 838/2015](#) vom 5.10.2016 = [BGE 142 III 738](#); *Jörg Schmid/Annabelle Peschke*, [BR 2017 163](#); *Placidus Plattner*, [BR 2017 292](#)). Der Nationalrat hat die Motion am 16.3.2018 angenommen, der Ständerat am 19.9.2018.

3. AHV-Nummer im Grundbuch

Am 15.12.2017 hat das Parlament beschlossen, dass bei der Führung des Grundbuchs mittels Informatik die Grundbuchämter künftig die AHV-Versichertennummer zur Identifizierung von natürlichen Personen verwenden dürfen (neu [Art. 949b Abs. 1 ZGB](#)). Zudem können die Kantone private Aufgabenträger einsetzen, um den elektronischen Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt abzuwickeln (neu [Art. 949d Abs. 1 Ziff. 3 ZGB](#)). Die Referendumsfrist zu dieser Vorlage ist am 7.4.2018 unbenützt abgelaufen (vgl. BBl 2017 7899). Der Bundesrat hat die Bestimmung von [Art. 949d ZGB](#) per 1.1.2019 in Kraft gesetzt (vgl. AS 2018 4017); die weiteren Bestimmungen werden zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft treten.

Bei juristischen Personen gehört seit dem 1.1.2012 stets die Angabe der Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) zu den Anmeldebelegen im Grundbuchverkehr (vgl. [Art. 51 Abs. 1 lit. b](#) sowie [Art. 90 Abs. 1 lit. b GBV](#)).

4. Landwirtschaftliches Bodenrecht

Der Zugang zu Land und Hof gestaltet sich im landwirtschaftlichen Bodenrecht ohne familieneigenen Betrieb sehr schwierig. Mit dem Postulat Nr. 17.3916 vom 29.9.2017 ersuchte Nationalrat *Beat Jans* (SP/BS) den Bundesrat, zu prüfen und zu berichten, wie der Einstieg für ausserfamiliäre Hofnachfol-

SJZ 115/2019 S. 111, 112

ger erleichtert werden kann. Das Postulat wurde am 28.2.2018 im Nationalrat mit 111 zu 73 Stimmen angenommen, sodass demnächst ein Bericht in dieser Sache zu erwarten ist.

II. Rechtsprechung

1. Eigentum (Bestandteil)

Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht ([Art. 667 Abs. 1 ZGB](#)). Es umfasst unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen ([Art. 667 Abs. 2 ZGB](#)).

Einen Bestandteil des Grundstücks bildet beispielsweise ein Schwimmbad, das nicht einfach auf den Boden gestellt ist, sondern ein Fundament aufweist und zu drei Vierteln seiner Tiefe im Boden eingegraben ist (BGer [5D 77/2017](#) vom 25.10.2017; [ZBGR 2018 255](#); [Semjud 2018 I 229](#); *Paul-Henri Steinauer*, [BR 2018 190](#)).

2. Nachbarrecht (Kuhglocken)

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten ([Art. 684 Abs. 1 ZGB](#)).

Ein Grundeigentümer beklagte sich wegen übermässiger Einwirkungen durch das Vieh (mit umgehängten Treicheln, Schellen oder Glocken anderer Art) beim Weiden auf den Nachbargrundstücken, insbesondere in der Nachtzeit, d.h. von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Die Vorinstanz kam zu folgendem Schluss: Die durch die Glocken und Treicheln des weidenden Viehs verursachten Immissionen seien weder am Tag noch in der eingeklagten Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr als übermässig im Sinne von [Art. 684 ZGB](#) zu qualifizieren und somit vom Beschwerdeführer zu tolerieren. Entscheidend sei, dass im Schlafzimmer des Beschwerdeführers bei geschlossener Balkontüre das Kuhglockengeläut nicht und bei offener Schlafzimmertüre bloss in einer eher geringen Lautstärke hörbar sei. Gesundheitliche Beeinträchtigungen habe der Beschwerdeführer weder für sich noch seine Ehefrau bezeugt. Ein sachliches Bedürfnis für das Umhängen von Glocken und Treicheln scheine durchaus gegeben. Es möge



sein, dass der Beschwerdeführer und seine Ehefrau das vorliegende Mass an Immissionen durch das Geläut von Glocken und Treicheln nachts bei offenem Fenster als störend empfinden würden. Auszugehen sei jedoch vom Empfinden eines Durchschnittsmenschen, und diesbezüglich seien die festgestellten Immissionen eindeutig als nicht übermässig zu qualifizieren.

Das Bundesgericht kommt zum gleichen Schluss, sodass die Klage abgewiesen wurde (BGer [5A 889/2017](#) vom 20.4.2018; *Tamara Jakob*, ius.focus 2018, Heft 7, 6). Zu den Lärmimmissionen eines kirchlichen Glockengeläutes wird verwiesen auf BGer [1C 383/2016](#) und BGer [1C_409/2016](#) vom 13.12.2017.

3. Stockwerkeigentum (Zweckänderung)

In einem Reglement einer Stockwerkeigentümergeinschaft wurde festgehalten, dass die Wohnungen ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmt sind. Gestattet ist allerdings die Einrichtung eines stillen Bürobetriebes ohne Kundenverkehr, wobei die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vorbehalten werden. In keinem Fall sind allerdings Tätigkeiten gestattet, welche beispielsweise übel riechende Gerüche oder starken Lärm usw. verursachen.

In der Folge sollten zwei Wohnungen, die intern miteinander verbunden sind und zusammen eine 8½-Zimmer-Wohnung bilden, in eine Alterswohnung mit Betreuung umgenutzt werden. In einem solchen Fall liegt keine Änderung der Benutzungsart vor, für welche die doppelte Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten erforderlich ist (Art. 647d Abs. 1 in Verbindung mit [Art. 712g Abs. 1 ZGB](#)), sondern eine Zweckänderung. Somit ist für die vorgesehene Änderung die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer (Art. 648 Abs. 2 in Verbindung mit [Art. 712g Abs. 1 ZGB](#)) notwendig (BGer [5A 521/2017](#) vom 27.11.2017 = [BGE 144 III 19](#); [JdT 2018 II 265](#); Jusletter vom 18.12.2017; *Darryl Ackermann* ius.focus 2018, Heft 1, 4; *Markus Vischer*, [AJP 2018 238](#)).

4. Stockwerkeigentum (vor Erstellung des Gebäudes)

Die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ist zulässig. Allerdings ist in diesem Fall mit der Anmeldung beim Grundbuchamt zwingend ein Aufteilungsplan einzureichen ([Art. 69 Abs. 1 GBV](#)). Auf dem Stammgrundstück wird die Anmerkung «Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes» eingeschrieben ([Art. 69 Abs. 2 GBV](#)).

Eine noch nicht erstellte Stockwerkeinheit ist handelbar; sie kann ohne Weiteres veräussert werden. Ein Erwerber einer Stockwerkeinheit wird automatisch Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft. Er kann demzufolge an der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft mit allen Rechten und Pflichten teilnehmen, losgelöst davon, ob die

SJZ 115/2019 S. 111, 113

Stockwerkeinheit erstellt wurde oder nicht (BGer [5A 79/2017](#) vom 17.11.2017 = [BGE 143 III 537](#); [Semjud 2018 I 265](#); *Nicolas Saviaux*, [AJP 2018 384](#); *Francesca Borio*, ius.focus 2018, Heft 1, 5; *Regina E. Aebi-Müller*, [ZBJV 2018 403](#); *Denis Piotet/Sophie Martin*, [BR 2018 169](#)).

Es wird in diesem Zusammenhang verwiesen auf die Dissertation von *Diel Tatjana Schmid Meyer*, Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan, Ausgewählte Aspekte, Luzern 2015; vgl. dazu die Rezension von *Roland Pfäffli*, Jusletter vom 22.2.2016; *Roland Pfäffli*, [BN 2016 253](#).

5. Dienstbarkeiten (Auslegung: Benützungsrecht für Garten)

Im Grundbuch ist als Grunddienstbarkeit ein «Benützungsrecht für Garten» eingetragen. Aus dem Wortlaut des Vertrags geht unmissverständlich hervor, dass die Benützung des Gartens auf die Anpflanzung von niedrigen Pflanzen beschränkt ist, konkret von Gemüse, Kräutern, Blumen und niedrigen Sträuchern. Somit ist das Aufstellen von Mobilien (Pergola, Tische, Stühle und Grill) nicht vereinbar mit der Dienstbarkeit, obschon diese Ausübung bereits beim Erwerb des belasteten Grundstücks bemerkt und danach jahrelang vom belasteten Grundeigentümer geduldet wurde. Eine jahrelange Ausübung kann nicht zur Erweiterung einer Dienstbarkeit (durch Ersitzung) führen (BGer [5A 473/2017](#) vom 30.4.2018).

Das Bundesgericht hat auch hier die Stufenordnung für die Auslegung von Dienstbarkeiten, d.h. die Bestimmung von [Art. 738 ZGB](#), in Erinnerung gerufen. Konkret: Massgebend für die Auslegung ist in erster Priorität der Grundbucheintrag (Stichwort z.B. «Wegrecht»). Nur wenn dieser Eintrag unklar ist, darf in zweiter Priorität im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden, d.h. auf den Begründungsvertrag der Dienstbarkeit (Wortlaut der Dienstbarkeit). Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit in dritter Priorität (im Rahmen des Eintrags) aus der Art



ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist. Ausnahmsweise hat sich das Bundesgericht über diese Grundsätze hinweggesetzt und der natürlichen Publizität Vorrang gegeben ([BGE 137 III 145](#)).

6. Dienstbarkeiten (Auslegung: Wegrecht)

Ein bestehendes unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht sollte künftig für eine Zufahrt zu einer neu erstellten Tiefgarage benützt werden, die über einen Autolift erreicht wird. Um Autos in dieser Tiefgarage parkieren zu können, müssen die Dienstbarkeitsberechtigten vor dem Lift auf dem Grundstück des belasteten Grundeigentümers anhalten, den Lift hochfahren lassen und das Auto danach im Liftkubus platzieren und darin mit dem Fahrzeug in die Tiefgarage hinunterfahren. Das Warten auf den Lift dauert in der Regel zwei bis drei Minuten.

Es stellte sich die Frage, ob das Warten auf den Lift gegen den Sinn und Zweck eines Fahrwegrechts verstösst. Die Vorinstanz (Verwaltungsgericht des Kantons Zürich) ging davon aus, dass dies zulässig sei, da beispielsweise ein Fahrwegrecht die Möglichkeit beinhaltet, das Fahrzeug für eine kurze Zeitspanne anzuhalten, um Güter ein- und auszuladen oder ein Schiebe- oder Gartentor zu bedienen (vgl. BGer [5C.199/2002](#) vom 17.12.2002 E. 3.2). Diese Auslegung sah das Bundesgericht als nicht willkürlich an. Mit anderen Worten: Es handelt sich vorliegend um ein zulässiges kurzes, unfreiwilliges Anhalten und nicht um ein unzulässiges Parkieren auf einer wegberechtigten Zufahrt (BGer [1C 115/2017](#) vom 14.6.2017).

7. Dienstbarkeit (Löschungsanspruch)

Hat eine Dienstbarkeit für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren, so kann der Belastete ihre Löschung verlangen ([Art. 736 Abs. 1 ZGB](#)). Ist ein Interesse des Berechnigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden ([Art. 736 Abs. 2 ZGB](#)).

Im vorliegenden Fall handelte es sich um eine im Grundbuch mit dem Stichwort «Fuss- und Fahrwegrecht» eingetragene Dienstbarkeit, welche auf Antrag des Belasteten gelöscht werden sollte. Der Belastete machte geltend, dass zwischenzeitlich ein anderer Zugang zum berechnigten Grundstück errichtet worden sei. Dies allein genügt nicht, um den Löschungsanspruch gemäss [Art. 736 ZGB](#) geltend zu machen. Massgebend für die Auslegung der Dienstbarkeit ist die Stufenordnung gemäss [Art. 738 ZGB](#). Persönliche Umstände und Motive der ursprünglichen Vertragsparteien (ausserhalb des Dienstbarkeitsvertrags) dürfen nicht berücksichtigt werden, sofern diese (wie im vorliegenden Fall) am Verfahren nicht beteiligt sind. Die Dienstbarkeit konnte somit nicht gelöscht werden (BGer [5A 372/2017](#) vom 2.11.2017; [Semjud 2018 I 205](#); *Sophia Rovelli*, ius.focus 2018, Heft 3, 4; *Paul-Henri Steinauer*, [Baurecht 2018 193](#)). Es wird zudem auf einen ähnlichen Fall verwiesen (BGer [5D 176/2015](#) vom 21.11.2016; [Semjud 2017 I 193](#)).

Eine Löschung der Dienstbarkeit wäre möglicherweise dann erfolgreich gewesen, wenn es sich dabei um ein Legal-

SJZ 115/2019 S. 111, 114

servitut (Notwegrecht gemäss [Art. 694 ZGB](#)) gehandelt hätte. Dies müsste allerdings aus dem Stichwort im Grundbuch ausdrücklich hervorgehen.

In einem anderen Fall wurde die Löschung einer Dienstbarkeit mit dem Stichwort «unentgeltliches Benützningsrecht des Parkplatzes» durch das Gericht gemäss [Art. 736 ZGB](#) angeordnet. Der berechnigte Grundeigentümer wollte die Parkplätze nicht (mehr) bloss benutzen, was dem Wortlaut entsprach. Er wollte die Parkplätze bewirtschaften und damit auch weiteren Grundeigentümern zugänglich machen, was praktisch einem Nutzniessungsrecht entsprach. Nach den Prinzipien der Typengebundenheit und der Typenfixierung kann eine Dienstbarkeit, die ihrem Inhalt nach eine Nutzniessung darstellt, nicht Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein. Es spielt dabei keine Rolle, dass eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung hinsichtlich der Parkplätze auf dem dienstbarkeitsberechtigten Grundstück im Grundbuch angemerkt ist, wonach die fraglichen Parkplätze als Besucherparkplätze für ein «fremdes» Grundstück dienen müssen (BGer [5A 698/2017](#) vom 7.3.2018 = [BGE 144 III 88](#); *Christina R. Kämpf*, ius.focus 2018, Heft 4, 4).



8. Grundbuchbeschwerde (Streitwert)

Zu den öffentlich-rechtlichen Entscheiden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zivilrecht stehen, gehören solche über die Führung des Grundbuchs, beispielsweise Abweisungen von Grundbuchanmeldungen ([Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG](#)). Sie unterliegen der Beschwerde in Zivilsachen. Soweit es sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit handelt, gilt somit die Streitwertgrenze von mindestens CHF 30 000 für eine Berufung an das Bundesgericht ([Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG](#)). Liegt hingegen keine vermögensrechtliche Angelegenheit vor, ist die Beschwerde in Zivilsachen trotzdem zulässig (siehe die Abgrenzungen und die Beispiele bei *Bettina Hürlimann-Kaup* in der Festgabe für Roland Pfäffli, BN 2014 252 f.).

Erreicht der Streitwert den Betrag von mindestens CHF 30 000 in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit nicht, ist eine Beschwerde dennoch möglich, wenn es sich um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung handelt ([Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG](#)). In allen Fällen ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ([Art. 113 ff. BGG](#)) gegeben bei einer Verletzung von verfassungsmässigen Rechten (BGer [5A 518/2017](#) vom 20.4.2018 = [BGE 144 III 310](#); Praxis 2018 Nr. 105).

Es handelt sich um eine Präzisierung der Praxis. Im konkreten Fall (Eintragung eines Wohnrechts im Grundbuch) war die Streitwertgrenze weit überschritten, sodass sich die Frage des Eintretens nicht stellte. Trotzdem hat sich das Bundesgericht eingehend mit dieser beschäftigt, um damit wohl anzudeuten, dass für künftige Entscheide die Leitplanken gesetzt sind.

Wenige Monate später hat sich das Bundesgericht in einem anderen Urteil nochmals mit der zur Diskussion stehenden Frage auseinandergesetzt und Folgendes festgehalten (BGer [5A 250/2018](#) vom 12.7.2018 E. 1.1.): «Wie das Bundesgericht inzwischen geklärt hat, ist die Abweisung einer Grundbuchanmeldung vermögensrechtlicher Natur und unterliegt nur dann der Beschwerde in Zivilsachen, wenn der Streitwert mindestens CHF 30 000 beträgt.»

Es ist davon auszugehen, dass das Bundesgericht im Zusammenhang mit einer «Abweisung einer Grundbuchanmeldung» einzig die formelle Anmeldung eines Rechtsgeschäfts zur Vornahme einer Eintragung oder Änderung im Grundbuch versteht. Nicht davon betroffen ist beispielsweise die Abweisung eines Auskunfts- oder Einsichtsbegehrens nach [Art. 970 ZGB](#). Hier handelt es sich um keine vermögensrechtliche Angelegenheit.

9. Öffentlichkeit des Grundbuchs

Wer ein Interesse glaubhaft macht, hat Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird ([Art. 970 Abs. 1 ZGB](#)).

Ausreichend ist ein rechtliches oder tatsächliches Interesse. Ein rechtliches Interesse setzt einen inneren, funktionellen Zusammenhang voraus. Dieser ist gegeben, wenn die am Grundstück dinglich oder realobligationenrechtlich berechnigte Person aufgrund ihrer Rechtsstellung Einsicht in den ihrem Recht zugrunde liegenden Eintrag und in die ihrem Recht im Rang der dinglichen Sicherheit vorgehenden Einträge nimmt. Ein tatsächliches Interesse setzt eine qualifizierte Bezugsnähe zu demjenigen Teil des Grundbuchs voraus, in den Einsicht genommen werden soll. Notwendig ist daher, dass der um Einsicht ersuchenden Person ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwächst, den sie ohne Konsultation des Grundbuchs nicht erlangen könnte.

Im vorliegenden Fall wurde eine Kopie eines Kaufrechtsvertrags verlangt, welcher vor rund zwanzig Jahren von einer Aktiengesellschaft abgeschlossen worden war, die zwischenzeitlich aus dem Handelsregister gelöscht wurde. Die Stellung als letzter Verwaltungsrat, der dieses Amt bei Vertragsunterzeichnung nicht bekleidet hatte, genügte nicht für die Herausgabe des Vertrags (BGer [5A 747/2017](#) vom 14.2.2018).

Jede Person kann allerdings in gewissen Fällen vom Grundbuchamt, ohne ein Interesse glaubhaft zu machen, Auskunft

SJZ 115/2019 S. 111, 115

oder einen Auszug über bestimmte rechtswirksame Daten des Hauptbuchs verlangen (vgl. [Art. 970 Abs. 2 und 3 ZGB](#) sowie [Art. 26 GBV](#)).



10. Grundbuchberichtigung (Datenübernahme)

Im Rahmen der Einführung der EDV-Grundbuchführung wurde bei der Datenübernahme aus dem Papier-Grundbuch das Stichwort einer Dienstbarkeit verändert. Im Papier-Grundbuch lautete der Grundbucheintrag: «Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen zu Gunsten der Gemeinde X.». Im EDV-Grundbuch hingegen: «Pflicht übermässige landwirtschaftliche Immissionen zu dulden zu Gunsten der Gemeinde X.». Es handelte sich nicht um ein Versehen oder um einen Schreibfehler, die beide von Amtes wegen berichtigt werden können ([Art. 977 Abs. 3 ZGB](#) und [Art. 141 GBV](#)), sondern um eine bewusst vorgenommene Änderung durch das Grundbuchamt. In einem solchen Fall ist für die Änderung eine Grundbuchberichtigungsklage ([Art. 975 ZGB](#)) einzureichen (BGer [5A 250/2018](#) vom 12.7.2018; *Iris Hohner*, ius.focus, 2018 Heft 9, 5, in Bestätigung des vorinstanzlichen Urteils des Kantonsgerichts Freiburg vom 9.2.2018 = [FZR 2018 33](#)).

11. Tod eines einfachen Gesellschafters

Sind bei einer einfachen Gesellschaft nur zwei Gesellschafter vorhanden, so kann vereinbart werden, dass beim Tod des einen Gesellschafters der Anteil des verstorbenen Gesellschafters dem überlebenden Gesellschafter anwächst. Eine solche Vereinbarung ist eine zulässige Liquidationsvorschrift, die bewirkt, dass der überlebende Gesellschafter Alleineigentümer des Gesellschaftsvermögens (inkl. allfälliger Grundstücke) wird (vgl. *Heinz Hausheer/Roland Pfäffli*, [ZBJV 1994 41](#), gestützt auf [BGE 119 II 119](#)). Dem Grundbuchamt sind im Todesfall ein Todesschein des verstorbenen Gesellschafters einzureichen sowie der Nachweis der erwähnten Liquidationsklausel mit dem Hinweis, dass diese seither nicht geändert wurde.

Im vorliegenden Fall wurde, gestützt auf die erwähnten Unterlagen, der überlebende Gesellschafter als Alleineigentümer im Grundbuch ordnungsgemäss eingetragen. In der Folge wollte ein Erbe des verstorbenen Gesellschafters mit einem Erbschein die anerkannten Erben als Erbengemeinschaft im Grundbuch eintragen lassen. Das Grundbuchamt hat zu Recht den Antrag abgewiesen. Es handelt sich um einen gesellschaftsrechtlichen Vorgang, der dem Erbrecht vorgeht. Die Erben des verstorbenen Gesellschafters haben lediglich einen Anspruch auf den Liquidationsanteil. Hinzu kommt, dass das Grundstück zwischenzeitlich bereits veräussert wurde. In einem solchen Fall hat der Erbe eine Grundbuchberichtigungsklage ([Art. 975 ZGB](#)) vorzunehmen, die im vorliegenden Fall kaum erfolgreich sein wird, da materiell-rechtlich kein Spielraum besteht (BGer [5A 237/2018](#) vom 3.7.2018; *Praxis 2018 Nr. 143*; *Luca Sprecher*, ius.focus 2018, Heft 9, 3).

III. Literaturhinweise (Auswahl)

Urs Fasel, Sachenrecht, Entwicklungen 2017, Bern 2018.

Bénédict Foëx/Michel Hottelier (Hrsg.), Imprescriptibilité, contrôle et responsabilité, Les effets du droit de propriété dans le temps, Zürich/Basel/Genf 2018.

Barbara Graham-Siegenthaler, Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht, Jusletter vom 14. August 2017.

Florence Guillaume/Maryse Pradervand-Kernen (Hrsg.), L'usufruit immobilier, Questions pratiques et d'actualité, Tagungsband, Basel 2018.

Felix Horat, Grundstückschenkungen mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt, Zürich/Basel/Genf 2018.

Bettina Hürlimann-Kaup, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2016, [ZBJV 2018 709](#).

Adrian Mühlematter, Teilung und Vereinigung von Grundstücken, BN 2017 25 ff. und 81 ff. sowie BN 2018 201 ff.

Roland Norer/Andreas Wasserfallen, Agrarrecht, Entwicklungen 2017, Bern 2018.

Roland Pfäffli, Aktuelles aus dem Sachenrecht, Band 4, Zürich 2018.

Schweizerischer Notarenverband (Hrsg.), Aktuelle Themen zur Notariatspraxis, Tagungsband zum 4. Schweizerischen Notariatskongress, Bern 2018.

Valentin Spahr, Die prozessualen Aspekte der definitiven Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, Zürich/Basel/Genf 2017.



Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2018, Tagungsband, Bern 2018.

Eine detaillierte Übersicht zu ausgewählter Rechtsprechung in der Schweiz im Jahr 2018, zusammengestellt aus über 50 juristischen Zeitschriften, ist traditionsgemäss in der Zeitschrift *Der bernische Notar* erschienen (Roland Pfäffli, BN 2018 325–400).