

1 Privatrecht - Vollstreckung

1.1 Zivilgesetzbuch

1.1.23 Dienstbarkeit, Passivlegitimation

BGE 5A_155/2012 Mit der Einschreibung im Tagebuch hat der Veräusserer seine Rechtsstellung als Eigentümer aufgegeben.

Zu Lasten eines Grundstückes war im Grundbuch eine Dienstbarkeit mit dem Stichwort „Bau- und Anpflanzungsverbot“ eingetragen. Trotzdem wurde gebaut, worauf der Miteigentümer des berechtigten Grundstücks den Antrag stellte, ein Haus abzureissen. Eine der beklagten Parteien hatte ihre Stockwerkeinheit vor der Klageeinreichung veräussert. Die Eintragung im Tagebuch erfolgte vor der Klageeinleitung. Die Eintragung in das Hauptbuch nach der Klageeinleitung. Es stellte sich die Frage der Passivlegitimation.

Art. 963 Abs. 1 ZGB Die Grundbuchanmeldung im Sinne von Art. 963 Abs. 1 ZGB hat nicht bloss die Bedeutung eines formellen Antrags an den Grundbuchverwalter, die Änderung einer Eintragung vorzunehmen. Sie stellt vielmehr die materielle Verfügung über das Eigentum dar. Die Grundbuchanmeldung gilt demnach als Willenserklärung des Eigentümers, die den Grundbuchverwalter zur Vornahme der im Grundbuch erforderlichen Änderung veranlasst, wobei mit der Eintragung im Hauptbuch schliesslich der Eigentumswechsel herbeigeführt wird. Mit der Anmeldung hat der Veräusserer seinen auf die Übertragung des Eigentums abzielenden Geschäftswillen bekundet und damit all das vorgekehrt, was es seinerseits zur Erfüllung seiner Leistungsverpflichtung aus dem Grundgeschäft bedarf. Der weitere Verlauf des Eintragungsverfahrens, welches mit der Einschreibung im Tagebuch beginnt und mit der Eintragung im Hauptbuch zum Abschluss gelangt, bleibt seinem Einfluss entzogen.

Aus den vorstehenden Ausführungen zieht das Bundesgericht folgende Schlüsse:

- Die Grundbuchanmeldung und die damit verbundene Einschreibung des Eigentumsübergangs in das Tagebuch beinhalten die materiell-rechtliche Verfügung.
- Rechtssicherheit über das Datum des Eigentumswechsels kann ausschliesslich die Einschreibung in das Tagebuch verschaffen.

Fazit

Unter „Übertragung des Eigentums“ versteht das Bundesgericht im Falle eines Kaufvertrages einer Liegenschaft oder eines Stockwerkeigentums nicht die Eintragung des Käufers in das Hauptbuch, sondern die Einschreibung in das Tagebuch. Dieses Datum ist massgeblich für die Feststellung der Passivlegitimation in einem Zivilprozess.