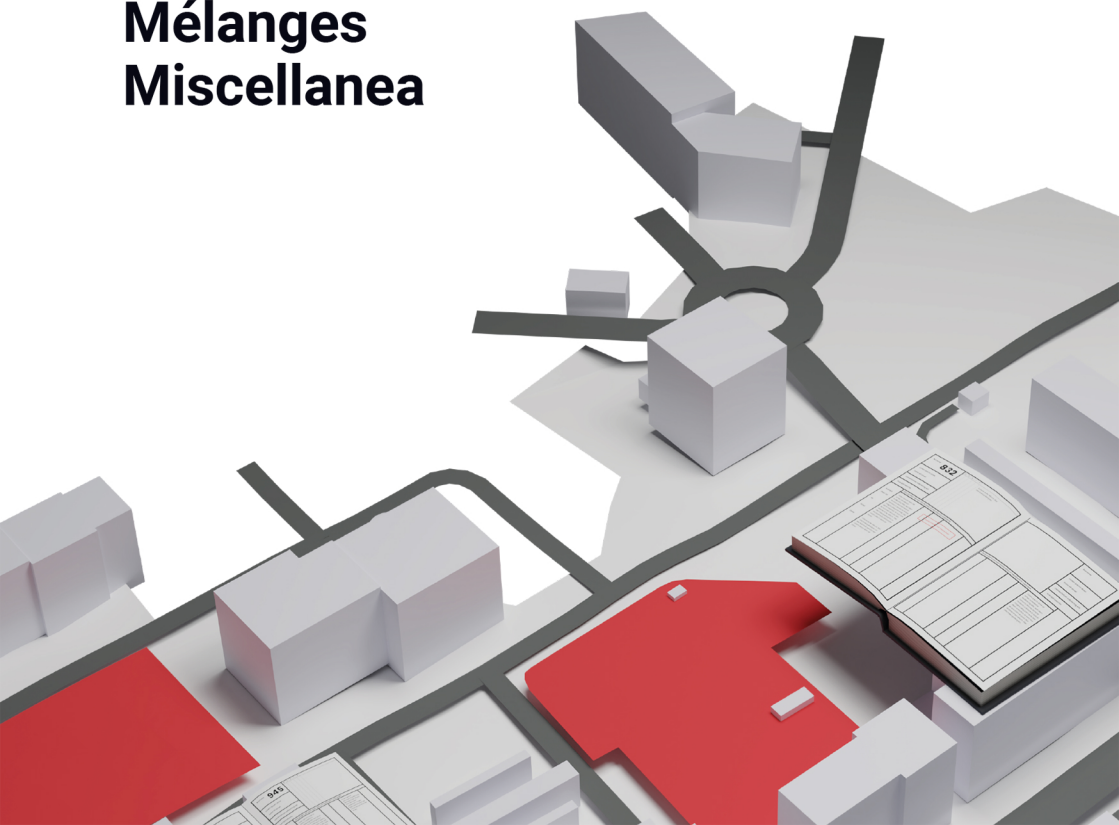




Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /  
Philipp Adam / Andrea Gautschi

# Festschrift Mélanges Miscellanea



**Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /  
Philipp Adam / Andrea Gautschi**

**75 Jahre Konferenz der  
Schweizerischen  
Grundbuchführung (KSG)**

**75 ans Conférence Suisse du  
Registre Foncier (CSRF)**

**75 anni Conferenza Svizzera del  
Registro Fondiario (CSRF)**

Festschrift / Mélanges / Miscellanea

Editions Weblaw, Bern 2023

O	Codex
I	Commentatio
II	Colloquium
III	Dissertatio
IV	Doctrina
<b>V</b>	<b>Liber amicorum</b>
VI	Magister
VII	Monographia
VIII	Thesis
IX	Scriptum
X	Anthologia

Editions Weblaw

ISBN 978-3-03916-195-9 (Print)

© Editions Weblaw, Bern 2023

Alle Rechte sind dem Verlag Editions Weblaw vorbehalten, auch die des Nachdrucks von Auszügen oder einzelnen Beiträgen. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Dies gilt insb. für Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

## INHALTSVERZEICHNIS

Grusswort .....	V
Mot de bienvenue.....	VI
Messaggio di saluto.....	VII
Grusswort .....	IX
Mot de bienvenue.....	X
Messaggio di saluto.....	XI
Vorwort.....	XIII
Avant-propos .....	XV
Prefazione .....	XVII
Die Herausgeberinnen und Herausgeber .....	XIX
Die Autorinnen und Autoren .....	XX
Die Kognition des Grundbuchamtes .....	1
<i>Stephan Stucki / Rita Bigler</i>	
Rechtsschutz im Grundbuchrecht .....	41
<i>Simon Knecht / Christoph Hurni</i>	
Staatshaftung für elektronisch zugängliche Daten des Grundbuchs und Haftung des Notariats bei Verwendung solcher Daten.....	73
<i>Manuel Jaun</i>	
Der Beitrag der Geometer zur Sicherung des Grundeigentums.....	95
<i>Meinrad Huser</i>	
Woher und wo? – Brennpunkte des Berufsnotariats in der geschichtlichen Entwicklung .....	129
<i>Urs Fasel</i>	
La portée de l'exigence de la forme authentique dans la vente immobilière et dans d'autres contrats innommés.....	143
<i>Maryse Pradervand-Kernen</i>	
Le notaire et les méthodes amiables de résolution du conflit.....	181
<i>Regina Wenger</i>	

Teilgrundstücke: Bereinigung von grundbuchlichen «Altlasten» im Kanton Bern .....	201
<i>Alexander Kernen</i>	
Nuisances : harmonisation et objectivation .....	245
<i>Nicolas Saviaux</i>	
Liegenschaften im Klimawandel – wenn sich Grund und Boden bewegen.....	275
<i>Anne Elisabeth Schnierer / Nicole Roth</i>	
Unselbstständiges Eigentum – ausgewählte Fragen .....	305
<i>Amédéo Wermelinger</i>	
Un illusorio ritorno allo stato di natura: appunti sulla derelizione.....	333
<i>Simone Albisetti</i>	
La fin de la copropriété et le registre foncier.....	365
<i>Denis Piotet</i>	
La constitution d'un usufruit sur un immeuble .....	381
<i>Alexandra Farine Fabbro</i>	
Le droit de superficie face aux aléas de la jurisprudence du Tribunal fédéral.....	397
<i>Bastien Verrey</i>	
Zum Verzicht des Eigentümers des herrschenden Grundstücks auf die Grunddienstbarkeit – insbesondere das einzuhaltende Verfahren.....	413
<i>Stephan Wolf / Joana Nedeltcheva</i>	
Die Grundlast – ein Relikt oder ein Phoenix?.....	433
<i>Jürg Flück</i>	
Das zu belastende Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht.....	451
<i>Bettina Hürlimann-Kaup / Jörg Schmid</i>	
Vente d'actions et droits de préemption immobiliers .....	471
<i>Etienne Trandafir</i>	
«Stop entry»? .....	501
<i>Ruth Arnet / Sonia Yañez</i>	
Le blocage du registre foncier.....	529
<i>Michel Mooser</i>	
Ausgewählte Fragen zum Sachenrecht .....	541
<i>Roland Pfäffli</i>	

Cadastrés et registres fonciers dans les législations civiles romandes antérieures au Code civil suisse .....	567
<i>Denis Tappy</i>	
«Entgegennahme der Lose» (Realteilung) i.S.v. Art. 634 Abs. 1 ZGB bei Grundstücken .....	591
<i>Fabrizio Andrea Liechti</i>	
Grundbuchliche Aspekte der internationalen erb- und güterrechtlichen Auseinandersetzung .....	615
<i>Christoph Merk</i>	
Die Erwerbsbewilligung im bäuerlichen Bodenrecht.....	665
<i>Andreas Wasserfallen</i>	
LFAIE : Renvoi du requérant à l'autorité de première instance .....	697
<i>François Bianchi</i>	
Zusammenspiel Betreibungs- und Konkursamt – Grundbuchamt.....	735
<i>Roger Schober</i>	
Die Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung .....	763
<i>Adrian Mühlematter</i>	

# «Stop entry»?

## **Eine Auslegeordnung zur Verfügungsbeschränkung (Art. 960 ZGB), zu den bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen (Art. 55 GBV) und den Grundbuchsperrn (Art. 56 GBV)**

*Ruth Arnet / Sonia Yañez*

*Der Beitrag befasst sich mit drei praxisrelevanten Rechtsinstituten: den Verfügungsbeschränkungen nach Art. 960 ZGB, den bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen (Art. 55 GBV) und den Grundbuchsperrn (Art. 56 GBV). Er beleuchtet diese Instrumente aus materiell-rechtlicher und grundbuchrechtlicher Sicht, um einen Vergleich und eine Abgrenzung zu ermöglichen.*

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung.....	503
2. Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB.....	504
2.1. Vormerkung «auf Grund einer amtlichen Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche».....	504
2.1.1. Anwendungsbereich.....	504
2.1.2. Vormerkung.....	506
2.1.3. Funktion und Wirkung der Vormerkung.....	507
2.2. Vormerkung aufgrund einer Pfändung.....	509
2.2.1. Anwendungsbereich.....	509
2.2.2. Vormerkung.....	509
2.2.3. Funktion und Wirkung der Vormerkung.....	510

2.3.	Vormerkung aufgrund eines im Gesetz vorgesehenen Rechtsgeschäftes.....	511
2.3.1.	Anwendungsbereich.....	511
2.3.2.	Vormerkung.....	511
2.3.3.	Funktion und Wirkung der Vormerkung.....	512
3.	Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen und Grundbuchsperrn.....	513
3.1.	Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen.....	514
3.1.1.	Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Art. 178 ZGB und Art. 22 PartG.....	514
3.1.1.1.	Anwendungsbereich und Wirkung.....	514
3.1.1.2.	Anmerkung.....	516
3.1.1.3.	Funktion und Wirkung der Anmerkung.....	517
3.1.2.	Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Art. 30e BVG.....	517
3.1.2.1.	Anwendungsbereich und Wirkung.....	517
3.1.2.2.	Anmerkung.....	518
3.1.2.3.	Funktion und Wirkung der Anmerkung.....	519
3.1.3.	Verfügungsbeschränkungen des Konkursrechts.....	519
3.1.3.1.	Anwendungsbereich und Wirkung.....	519
3.1.3.2.	Anmerkung.....	521
3.1.3.3.	Funktion und Wirkung der Anmerkung.....	521
3.1.4.	Zwischenergebnis.....	522
3.2.	Grundbuchsperrn.....	522
3.2.1.	Beschlagnahme im Strafverfahren (Art. 266 Abs. 3 StPO) und im Verwaltungsstrafverfahren (Art. 46 VStR).....	523
3.2.1.1.	Anwendungsbereich und Wirkung der Beschlagnahme.....	523
3.2.1.2.	Anmerkung und deren Wirkung.....	523
3.2.2.	Vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess (Art. 262 Bst. c ZPO) mit Ausnahme der Fälle, in denen das ZGB eine Vormerkung vorsieht (Art. 960 ZGB, Art. 961 ZGB).....	524
3.2.2.1.	Funktion und Wirkung der vorsorglichen Massnahme.....	524



3.2.2.2. Anmerkung und deren Wirkung.....	525
3.2.3. Vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung des Bewilligungsgesetzes angeordnet wurden .....	525
3.2.3.1. Funktion und Wirkung der vorsorglichen Massnahme .....	525
3.2.3.2. Anmerkung und deren Wirkung.....	526
3.2.4. Vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung von kantonalem Recht angeordnet wurden, sofern sich das Verfahren nach kantonalem Recht richtet.....	526
3.2.5. Zwischenergebnis.....	526
4. Schlussbetrachtung.....	527

## 1. Einleitung

Verfügungsbeschränkungen nach Art. 960 ZGB<sup>1</sup>, die in Art. 55 GBV<sup>2</sup> genannten bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen und die in Art. 56 GBV umschriebenen Konstellationen, welche Grundlage für Grundbuchsperrern bilden können, weisen gewisse Gemeinsamkeiten auf, die als *Beschränkung der Verfügungsbefugnis der Grundeigentümerin* über ihr Grundstück in Erscheinung treten. Daneben sieht das kantonale Recht gelegentlich noch die sog. «Kanzleisperre» vor (vgl. z. B. § 29 GBV ZH<sup>3</sup>). Der Begriff der «Kanzleisperre» ist zwar auch heute noch vereinzelt im Schrifttum und in der Judikatur anzutreffen – das Bundesrecht kennt ihn jedoch nicht. Inhaltliche Gemeinsamkeiten und der historische Sprachgebrauch schaffen die Gefahr, die erwähnten Institute über den gleichen Leisten zu ziehen; damit könnten aber relevante Unterschiede in deren Ausgestaltung eingeebnet werden und die klaren Konturen verloren gehen. Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen dieses Beitrages Unterschiede der genannten grund-

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

<sup>2</sup> Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1).

<sup>3</sup> Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches vom 26. März 1958 (Kantonale Grundbuchverordnung, GBV ZH; ZH-Lex 252).

buchrechtlichen Instrumente herausgearbeitet und die jeweiligen Konzepte freigelegt werden mit dem Ziel, die für die dogmatische Erfassung und praktische Anwendung notwendige Differenzierung zu schaffen. Dazu ist auch erforderlich, materiell-rechtliche und grundbuchrechtliche Aspekte konsequent auseinanderzuhalten.

## **2. Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB**

Art. 960 ZGB bildet im Rahmen der Bestimmungen über das Grundbuch (Art. 942–977 ZGB) die gesetzliche Grundlage für die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung. Die Verfügungsbeschränkung gelangt gemäss Abs. 1 in drei spezifischen Konstellationen zur Anwendung, in denen private Rechtspositionen bezüglich eines Grundstücks geschützt werden sollen, nämlich die Rechtsposition einer obligatorisch berechtigten Person (Ziff. 1.), eines Gläubigers, der das Pfändungsverfahren eingeleitet hat (Ziff. 2.), sowie des Vorerben bezüglich seiner spezifischen Rechte an einem Grundstück (Ziff. 3.).<sup>4</sup> Die Wirkung dieser Vormerkungen wird in Abs. 2 geregelt: Danach erhalten Verfügungsbeschränkungen durch die Vormerkung im Grundbuch Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht.

### **2.1. Vormerkung «auf Grund einer amtlichen Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche»**

#### **2.1.1. Anwendungsbereich**

Gegenstand der Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB ist nach dem Gesetzeswortlaut die «Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche». Gemeint sind ausschliesslich obligatorische Ansprüche, deren Erfüllung zu einem Grundbucheintrag führen.<sup>5</sup> Streitig ist ein Anspruch, wenn die Schuldnerin bzw. der

---

<sup>4</sup> Das Bundesgericht schreibt darüber hinaus auch der Einschreibung im Tagebuch die Wirkung einer Verfügungsbeschränkung zu (BGE 115 II 221 E. 5b), was hier aber nicht weiter ausgeführt werden soll.

<sup>5</sup> JÜRIG SCHMID/RUTH ARNET, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 960 ZGB N. 3 (zit. BSK AUTORENSCHAFT).

Schuldner die Leistung nicht erfüllen kann oder nicht erfüllen will.<sup>6</sup> Die Bedeutung des Begriffs «Vollziehbarkeit» des Anspruchs ist im Schrifttum umstritten: Nach einem Teil der Lehre ist ein obligatorischer Anspruch vollziehbar, wenn er fällig ist.<sup>7</sup> Nach anderer Ansicht kommt dem Begriff «vollziehbar» gar keine besondere Bedeutung (mehr) zu.<sup>8</sup> Unter Ziff. 1 fallen obligatorische Ansprüche, die sich auf ein Grundstück beziehen und die eine Eintragung bzw. eine Löschung eines (beschränkten) dinglichen Rechts oder einer Vormerkung im Grundbuch zum Gegenstand haben.<sup>9</sup> Es handelt sich insgesamt um Ansprüche, die mit einer Klage auf Abgabe einer Willenserklärung nach Art. 963 f. ZGB bzw. mit einer Klage gestützt auf Art. 665 ZGB durchgesetzt werden können.<sup>10</sup>

Eine klassische Konstellation stellt die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung zwecks Sicherung des obligatorischen Anspruchs der Käuferin auf Eigentumsübertragung eines Grundstücks dar (Art. 216 OR, Art. 184 Abs. 2 OR): Unterlässt der Verkäufer die aus dem Kaufvertrag (Verpflichtungsgeschäft) geschuldete Erfüllungshandlung in Form der Anmeldung der Handänderung zugunsten der Käuferin im Grundbuch (Verfügungsgeschäft, Art. 963 ZGB), kann diese von der Käuferin zwar gerichtlich erwirkt werden (Art. 665 ZGB), bis zum Abschluss des gerichtlichen Verfahrens bleibt der Anspruch der Käuferin auf Eigentumsübertragung aber ungeschützt. Wegen der Geltung des absoluten Eintragungsprinzips (Art. 656 Abs. 1 ZGB) ist und bleibt der

<sup>6</sup> BETTINA DEILLON-SCHEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, Diss. Zürich 1997, S. 246; BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 4.

<sup>7</sup> 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 ZGB, 2. Aufl., Zürich 1938, Art. 960 ZGB N. 15 (zit. ZK AUTORENSCHAFT); BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 4; DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2004, Rz. 314.

<sup>8</sup> CHRISTIAN PETER MEISTER, Vorsorgliche Massnahmen bei immobilisachenrechtlichen Streitigkeiten, Diss. Zürich 1977, S. 35 f.; HENRI DESCHENAUX, Das Grundbuch, in: Arthur Meier-Hayoz (Hrsg.), Schweizerisches Privatrecht, Band V/3, I, deutsche Fassung von Franz Weber, Basel/Frankfurt am Main 1988, S. 343 (zit. DESCHENAUX, SPR V/3, I); ALFRED KOLLER, Erfüllung des Grundstückkaufvertrags und deren Sicherung, insbesondere durch sachenrechtliche Institute, ZBGR 98/2017, S. 293 ff., S. 310, wonach dem Begriff «vollziehbar» aufgrund von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB keine selbstständige Bedeutung zukommt.

<sup>9</sup> BGE 104 II 170 E. 5; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, I, S. 341; BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 3 f.

<sup>10</sup> MEISTER (Fn. 8), S. 29; BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 4.

Verkäufer – ungeachtet seiner Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag – sachenrechtlich Verfügungsberechtigt und hat es daher in der Hand, zum Nachteil der Käuferin weiter über das in seinem Eigentum stehende Grundstück zu verfügen. Hier greift die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung ein: Sie schützt die Käuferin vor einer weiteren Verfügung des Verkäufers über das Grundstück, insb. vor einem – schuldrechtlich zulässigen – Zweitverkauf, der Belastung des Grundstücks mit beschränkten dinglichen Rechten oder Vormerkungen (Art. 959–961 ZGB).<sup>11</sup>

### 2.1.2. Vormerkung

Jede grundbuchliche Verfügung setzt einen Ausweis über das Verfügungsrecht und über den Rechtsgrund voraus (Art. 965 ZGB). Nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB ist als *Rechtsgrundausweis* für die Eintragung einer Vormerkung eine amtliche Anordnung erforderlich; es handelt sich hierbei um eine vollstreckbare Verfügung einer Verwaltungsbehörde oder um eine vollstreckbare Anordnung eines Gerichts (vgl. Art. 79 Bst. a GBV).<sup>12</sup> Keinen genügenden Rechtsgrundausweis stellen daher eine blosser Parteivereinbarung oder ein Vergleich dar, auch wenn dieser vor einem Gericht abgeschlossen wurde.<sup>13</sup> Im Rahmen eines gerichtlichen Vergleichs können die Parteien jedoch dem Gericht beantragen, eine Verfügungsbeschränkung vormerken zu lassen, sodass der gerichtliche Vergleich immerhin indirekt Grundlage der Vormerkung bilden kann.<sup>14</sup> Die amtliche Anordnung schafft für sich allein noch keine Verfügungsbeschränkung; sie bildet vielmehr den Rechtsgrundausweis für die Vormerkung (Art. 965 Abs. 3 ZGB; Art. 79 Bst. a GBV). Um als Rechtsgrundausweis dienen zu können, muss die Anordnung den zu sichernden obligatorischen Anspruch bezeichnen. Aus der Anordnung muss zudem der Inhalt des vorgemerkten Rechts klar hervorgehen, also etwa ein Anspruch

---

<sup>11</sup> MEISTER (Fn. 8), S. 53; BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 1.

<sup>12</sup> BGE 101 Ia 74; SILVIA VERENA LEEMANN, Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen im Grundbuch nach dem schweizerischen Zivilgesetzbuch, Diss. Zürich 1937, S. 31; MEISTER (Fn. 8), S. 28.

<sup>13</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, I, S. 343; Urteil des BGer 5A\_353/2010 vom 16. August 2010 E. 2.3; BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 6.

<sup>14</sup> Vgl. Urteil des BGer 5A\_353/2010 vom 16. August 2010 E. 2.3.

auf Eigentumsübertragung oder ein Anspruch auf Eintragung oder Löschung eines beschränkten dinglichen Rechts.<sup>15</sup>

Die *Anmeldung* erfolgt durch die in der gerichtlichen Anordnung begünstigte Person oder durch die für den Entscheid über den materiell-rechtlichen Anspruch zuständige Behörde (vgl. Art. 963 Abs. 2 ZGB; Art. 344 Abs. 2 ZPO).<sup>16</sup> Die Verfügungsbeschränkung i. S. v. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB untersteht dem absoluten Eintragungsprinzip; die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch wirkt in dem Sinne konstitutiv, als der Sicherungsanspruch zwar durch eine amtliche Anordnung, also einen ausserbuchlichen Vorgang, zuerkannt wird, die Verfügungsbeschränkung aber erst mit der Vormerkung im Grundbuch entsteht.<sup>17</sup>

Die *Eintragung* der Vormerkung wird auf dem Hauptbuchblatt in der gleichnamigen Abteilung vorgenommen (Art. 9 Abs. 1 Bst. e GBV). Sie enthält den wesentlichen Inhalt des vorgemerkten Rechts, die Bezeichnung der berechtigten Person, das Datum der Einschreibung in das Tagebuch und den Hinweis auf den Beleg (Art. 123 Abs. 2 GBV).<sup>18</sup>

### 2.1.3. Funktion und Wirkung der Vormerkung

Die Schutzwirkung der Vormerkung besteht nicht darin, z. B. eine den kaufvertraglichen Pflichten des Verkäufers widersprechende Verfügung über das Grundstück zu verunmöglichen, sondern darin, dass der vorgemerkte Anspruch jedem später begründeten entgegenstehenden Recht vorgeht (vgl. Art. 960 Abs. 2 ZGB).<sup>19</sup> Gestützt auf Art. 960 Abs. 2 ZGB bewirkt die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung insofern

---

<sup>15</sup> Zum Ganzen BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 5.

<sup>16</sup> PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droits réels*, Bd. I: Introduction à l'étude des droits réels, Possession et registre foncier, Dispositions générales sur la propriété, Propriété par étages, 6. Aufl., Bern 2019, N. 1063.

<sup>17</sup> BGE 104 II 170 E. 7b; DESCHENAUX, *SPR* Bd. V/3, I, S. 337 f.; PAUL PIOTET, *Les effets typiques des annotations au registre foncier*, ZBGR 50/1969, S. 34 ff., S. 37.

<sup>18</sup> Vgl. auch BERNHARD TRAUFFER, *Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und Anmerkung von Kanzleisperren im Grundbuch*, *Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden ZGRG* 1987, S. 44 ff., S. 46.

<sup>19</sup> Zum sachenrechtlichen Prinzip der Alterspriorität vgl. HEINZ REY, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Bd. 1, 3. Aufl., Bern 2007, N. 550 ff.; BGE 91 II 423 E. 3d; BGE 103 II 3 E. 2.

die *Fixierung des Rangs der Vormerkung* bzw. des vorgemerkten Anspruchs (Prinzip der Alterspriorität; vgl. Art. 972 Abs. 1 ZGB).<sup>20</sup> Wer nach erfolgter Vormerkung der Verfügungsbeschränkung ein Recht am Grundstück erwirbt, muss die Vormerkung, nämlich den Anspruch auf Eigentumsübertragung, gegen sich gelten lassen; der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch geht einem zeitlich späteren, dem vorgemerkten Anspruch entgegenstehenden Recht vor. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Lehre lässt die Vormerkung eines obligatorischen Anspruchs ein «dingliches Nebenrecht» entstehen: Der persönliche Anspruch wird durch die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch verstärkt, indem ab dem Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung die Eigentümerin bzw. der Eigentümer nur noch mit der Vormerkung über das Grundstück verfügen kann.<sup>21</sup> Die Vormerkung verhindert entsprechend zwar nicht, dass der Verfügungsbeschränkung widersprechende Verfügungen Eingang ins Grundbuch finden; die Grundeigentümerin kann vielmehr trotz Vormerkung weiterhin über ihr Grundstück verfügen. Sie kann weitere Rechte und Vormerkungen im Hauptbuchblatt eintragen und Anmerkungen einschreiben lassen.<sup>22</sup> Hingegen garantiert die vorgemerkte Verfügungsbeschränkung eine spätere Durchsetzung des mittels Vormerkung gesicherten obligatorischen Anspruchs gegenüber später erworbenen Rechten.<sup>23</sup> Die Vormerkung entfaltet diese Wirkung nicht nur im Privatrechtsverkehr, sondern auch in einem Zwangsvollstreckungsverfahren.<sup>24</sup> Der vorgemerkte Anspruch kann folglich auch gegenüber der Konkursmasse oder einem Ersteigerer des betreffenden Grundstücks geltend gemacht werden. Die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung soll insgesamt sicherstellen, dass die verpflichtete Person durch Verfügung zugunsten

---

<sup>20</sup> HENRI DESCHENAUX, Das Grundbuch, in: Arthur Meier-Hayoz (Hrsg.), Schweizerisches Privatrecht, Band V/3, II, Basel 1989, S. 705 f. (zit. DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II); BSK SCHMID/ARNET, Art. 972 ZGB N. 5.

<sup>21</sup> BGE 104 II 170; ZK HOMBERGER, Art. 960 ZGB N. 21; PIOTET (Fn. 17), S. 43 ff.; BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 1 f. m.w.V.

<sup>22</sup> Zum Ganzen PETER TUOR/BERNHARD SCHNYDER/JÖRG SCHMID/ALEXANDRA JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2015, § 95 N. 9. Zur Grundbuchsperrung vgl. hinten Ziff. 3.2.

<sup>23</sup> BGE 148 III 109; PIOTET (Fn. 17), S. 46; STEINAUER (Fn. 16), N. 1078.

<sup>24</sup> BGE 104 II 170 E. 5; LEEMANN (Fn. 12), S. 70 f.; MEISTER (Fn. 8), S. 51; ZK HOMBERGER, Art. 960 ZGB N. 21.

Dritter die Erfüllung des obligatorischen Anspruchs nicht vereiteln kann:<sup>25</sup> *Ratio legis* und Wirkung der Verfügungsbeschränkung liegen insofern in der *Sicherstellung der dinglichen Umsetzung eines relativen Rechts unter Wahrung des Ranges*.

## **2.2. Vormerkung aufgrund einer Pfändung**

### **2.2.1. Anwendungsbereich**

Gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB kann eine Verfügungsbeschränkung auch aufgrund einer Pfändung vorgemerkt werden. Obwohl das Gesetz als Vormerkungsgrund lediglich die (provisorische oder definitive) Pfändung explizit nennt, fallen unter diese Bestimmung weitere Massnahmen des Zwangsvollstreckungsrechts, nämlich die Vormerkung des Arrests (Art. 275 SchKG<sup>26</sup>), der Betreibung auf Grundpfandverwertung (Art. 155 SchKG; Art. 97 VZG<sup>27</sup>) sowie die Vormerkung der Gewährung eines Zahlungstermins bei der Zwangsverwertung nach erteiltem Zuschlag (Art. 66 Abs. 3 VZG).<sup>28</sup> Im Interesse der Übersichtlichkeit wird im Folgenden lediglich die Vormerkung der Pfändung näher beleuchtet. Die provisorische wie auch die definitive Pfändung eines Grundstücks haben die Wirkung einer materiell-rechtlichen Verfügungsbeschränkung (vgl. Art. 101 SchKG; Art. 15 VZG). Sie entfalten gegenüber dem Schuldner unmittelbare, ausserbuchliche Wirkung.<sup>29</sup>

### **2.2.2. Vormerkung**

Als *Rechtsgrundaussweis* für die Vormerkung der Pfändung dient der vollstreckbare Entscheid des zuständigen Betreibungsamtes (vgl. Art. 79 Bst. a GBV). Die *Anmeldung* erfolgt durch das Betreibungsamt (Art. 101 Abs. 1 SchKG; Art. 15 Abs. 1 VZG). Das Betreibungsamt muss dem Grundbuchamt mitteilen, ob es sich um eine provisorische

---

<sup>25</sup> BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 3; BGE 104 II 170 E. 4; ZK HOMBERGER, Art. 960 ZGB N. 21.

<sup>26</sup> Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SchKG; SR 281.1).

<sup>27</sup> Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (VZG; SR 281.42).

<sup>28</sup> BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 18 ff.

<sup>29</sup> NINO SIEVI, in: Daniel Staehelin/Thomas Bauer/Franco Lorandi (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 101 SchKG N. 6 (zit. BSK AUTORENSCHAFT).

oder definitive Pfändung handelt, sowie deren Zeitpunkt und den Betrag bezeichnen (vgl. Art. 101 Abs. 1 SchKG).

### 2.2.3. Funktion und Wirkung der Vormerkung

Da die Pfändung gegenüber dem Schuldner bereits ausserbuchlich Wirkung entfaltet, ist die Vormerkung insofern deklaratorisch.<sup>30</sup> Die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung schafft aber die unwiderlegbare Vermutung der Kenntnis der Pfändung (vgl. Art. 970 Abs. 4 ZGB);<sup>31</sup> sobald die Pfändung im Grundbuch vorgemerkt wurde, ist ein gutgläubiger Erwerb (Art. 973 ZGB) nicht mehr möglich.<sup>32</sup>

Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB ist im Kontext der betriebsrechtlichen Bestimmungen zu lesen: Nach dem Wortlaut von Art. 96 Abs. 1 SchKG *darf* der Schuldner ohne Bewilligung des Betreibungsamtes nicht über das gepfändete Vermögensstück verfügen. Die Verfügungsberechtigung des Grundeigentümers wird aber durch die Vormerkung der Pfändung im Grundbuch nicht zusätzlich eingeschränkt, vielmehr *kann* der Schuldner nach der Lehre und neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend der grundbuchrechtlichen Perspektive trotz der Vormerkung auch ohne Zustimmung des Betreibungsamtes weiterhin über das mit Beschlag belegte Grundstück verfügen.<sup>33</sup> Eine Verfügung ist nach Art. 96 Abs. 2 SchKG allerdings ungültig, soweit dadurch die aus der Pfändung den Gläubigern erwachsenen Rechte verletzt werden; diese Ungültigkeit besteht nur gegenüber den betroffenen Gläubigern. Eine solche Verletzung von Gläubigerrechten tritt im Anwendungsbereich von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB aber nicht ein: Die Erwerberin eines dinglichen oder vorgemerkten Rechts am Grundstück, für das die Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung vorgemerkt ist, muss sich die Pfändung

---

<sup>30</sup> STEINAUER (Fn. 16), N. 1053; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 684.

<sup>31</sup> Zum Ganzen: Urteil des BGer 5C.36/2006, 5C.38/2006 vom 1. Juni 2006 E. 3.4.2.

<sup>32</sup> BGE 130 III 669 E. 5.1; Urteil des BGer 5A\_360/2018 vom 4. Dezember 2018 E. 3.4.3.2; ZK HOMBERGER, Art. 960 ZGB N. 32; STEINAUER (Fn. 16), N. 1074 ff.

<sup>33</sup> BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 N. 12; ADRIAN STAEHELIN, Probleme aus dem Grenzbereich zwischen Privat- und Zwangsvollstreckungsrecht, Die Pfändung und Admassierung unveräusserlicher Rechte und künftiger Vermögensstücke, Die Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung und Konkurses, Basler Studien zur Rechtswissenschaft, Heft 85, Basel/Stuttgart 1968, S. 60; Urteil des BGer 5A\_76/2017 vom 20. Juni 2017 E. 6.1.2; Urteil des BGer 5C.36/2006, 5C.38/2006 vom 1. Juni 2006 E. 3.4.2; zur älteren Rechtsprechung: BGE 128 III 124 E. 2b)aa.



aufgrund der Vormerkung entgegenhalten lassen.<sup>34</sup> Wird das Eigentum am Grundstück auf eine Erwerberin übertragen, muss diese die Verwertung des Grundstückes dulden, auch wenn sie nicht Schuldnerin der in Pfändung gesetzten Forderung ist; dabei wirkt die Vormerkung gegenüber Dritten lediglich im Umfang des sich aus dem Hauptbuchblatt ergebenden Pfändungsbetrags (Art. 973 ZGB).<sup>35</sup> Eine Zwangsverwertung kann die Erwerberin nur noch durch Zahlung des Pfändungsbetrags verhindern.<sup>36</sup> Die Funktion dieser Vormerkung liegt insofern in der Sicherung der Beschlagsrechte der Gläubigerinnen und Gläubiger gegenüber allfälligen Erwerbern dinglicher Rechte am Grundstück.<sup>37</sup>

## **2.3. Vormerkung aufgrund eines im Gesetz vorgesehenen Rechtsgeschäftes**

### **2.3.1. Anwendungsbereich**

Die letzte Kategorie der Verfügungsbeschränkung ergibt sich aus Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB: Danach kann eine Verfügungsbeschränkung aufgrund eines Rechtsgeschäftes, für das diese Vormerkung im Gesetz vorgesehen ist, wie für die Anwartschaft des Nacherben, vorgemerkt werden. Die Art. 488 ff. ZGB gewähren dem Erblasser die Möglichkeit, in seiner Verfügung von Todes wegen den eingesetzten Erben bzw. den gesetzlichen Erben unter Vorbehalt seines Pflichtteils als Vorerben zu verpflichten, die Erbschaft einem andern als Nacherben auszuliefern (Art. 488 Abs. 1 ZGB). Diese Bestimmungen gelten auch für das Vermächtnis (Art. 488 Abs. 3 ZGB; «Nachvermächtnis»).

### **2.3.2. Vormerkung**

Auch diese Vormerkung setzt einen gültigen Rechtsgrund und die Verfügungsbefugnis der anmeldenden Person voraus (Art. 965 ZGB). Als *Rechtsgrundaussweis* für die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung dient eine beglaubigte Kopie der Verfügung von

---

<sup>34</sup> Art. 960 Abs. 2 ZGB; vgl. auch BGE 130 III 669 E. 5.1; Urteil des BGer 5A\_454/2013 vom 16. Oktober 2013 E. 3.3.

<sup>35</sup> BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 13.

<sup>36</sup> LEEMANN (Fn. 12), S. 64; DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 684 f.

<sup>37</sup> BETTINA DEILLON-SCHEGG, in: Peter Breitschmid/Alexandra Jungo (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 960 ZGB N. 7 (zit. CHK AUTORENSCHAFT); DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, II, S. 684 f.; ZK HOMBERGER, Art. 960 ZGB N. 29; BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 10.

Todes wegen (Art. 79 Bst. b GBV). Die *Anmeldung* der Vormerkung erfolgt durch den Vorerben.<sup>38</sup> Entgegen dem Wortlaut von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB wird nicht die Anwartschaft des Nacherben vorgemerkt, sondern die Auslieferungspflicht des Vorerben i. S. v. Art. 490 Abs. 2 ZGB.<sup>39</sup> Der *Eintrag* muss den Zeitpunkt der Auslieferung der Erbschaft und die berechtigte Person, d. h. den Nacherben, bezeichnen (vgl. Art. 123 Abs. 2 GBV).<sup>40</sup>

### 2.3.3. Funktion und Wirkung der Vormerkung

Der Vorerbe ist verpflichtet, «die Erbschaft einem anderen als Nacherben auszuliefern» (Art. 488 Abs. 1 ZGB). Er wird aber auch durch die Vormerkung der Auslieferungspflicht an der Veräusserung oder Belastung des Grundstücks nicht gehindert.<sup>41</sup> Der Nacherbe kann vielmehr nach Eintritt des «Zeitpunktes der Auslieferung der Erbschaft» (Art. 489 ZGB) zum einen die Eintragung als Eigentümer verlangen, zum andern werden im Zeitpunkt der Entstehung der Auslieferungspflicht (Art. 488 Abs. 1 ZGB) sämtliche nach der Verfügungsbeschränkung eingetragenen oder vorgemerkten Rechte dem Nacherben gegenüber unwirksam und müssen auf Antrag des Nacherben gelöscht werden, wenn diese mit dessen Anspruch unvereinbar sind;<sup>42</sup> die dem Nacherben zustehende Löschung nachgehender Rechte kann entweder auf Basis der schriftlichen

---

<sup>38</sup> BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 27; DEILLON-SCHEGG (Fn. 6), S. 254; RUTH ARNET, in: Andrea Büchler/Dominique Jakob (Hrsg.), *Kurzkommentar ZGB*, 2. Aufl., Basel 2018, Art. 960 ZGB N. 6 (zit. KUKO AUTORENSCHAFT); Bundesrat vom 4. August 1915, ZBGR 7/1926, S. 242; HAROLD GRÜNINGER, in: Andrea Büchler/Dominique Jakob (Hrsg.), *Kurzkommentar ZGB*, 2. Aufl., Basel 2018, Art. 490 ZGB N. 9 (zit. KUKO AUTORENSCHAFT); DESCHENAUX, *SPR* Bd. V/3, I, S. 357 f. m. w. H.; a. A. CHRISTIAN BRÜCKNER/MATHIAS KUSTER, *Die Grundstücksgeschäfte*, Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2. Aufl., Zürich 2021, N. 2204.

<sup>39</sup> BSK SCHMID/ARNET, Art. 960 ZGB N. 24; SAMUEL RICKLI, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 490 ZGB N. 4 (zit. BSK AUTORENSCHAFT).

<sup>40</sup> DEILLON-SCHEGG (Fn. 6), S. 254; FRITZ OSTERTAG, in: Max Gmür (Hrsg.), *Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch*, Bd. IV: Sachenrecht, III. Abteilung: Art. 919–977 ZGB, 2. Aufl., Bern 1917, Art. 960 ZGB N. 36 (zit. BK AUTORENSCHAFT).

<sup>41</sup> BSK RICKLI, Art. 490 ZGB N. 4.

<sup>42</sup> HAROLD GRÜNINGER/MANUEL LIATOWITSCH, in: Daniel Abt/Thomas Weibel (Hrsg.), *Praxiskommentar Erbrecht*, 4. Aufl., Basel 2019, Art. 490 ZGB N. 19; BSK RICKLI, Art. 490 ZGB N. 4; Urteil des BGer 7B.168/2005 vom 16. Januar 2006 E. 4.1.

Zustimmung der berechtigten Person erfolgen oder mittels Klage erwirkt werden.<sup>43</sup> Die Vormerkung ist zudem zwangsvollstreckungsfest: Gerät der Vorerbe in Konkurs, verschafft die Vormerkung dem Nacherben zwar kein Aussonderungsrecht, der Nacherbe kann aber sein vorgemerkttes Auslieferungsrecht gegenüber dem Ersteigerer des Grundstücks geltend machen.<sup>44</sup> Dieselben Wirkungen der Verfügungsbeschränkung entfaltet auch die Vormerkung der Auslieferungspflicht zugunsten des Nachvermächtnisnehmers (Art. 490 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 488 Abs. 3 ZGB).<sup>45</sup> Insgesamt bewirkt hier die Verfügungsbeschränkung wiederum zwar keine Unmöglichkeit des aktuellen Grundeigentümers und Vorerben, über sein Grundstück zu verfügen, aber doch den Schutz sämtlicher Rechte des Nacherben am fraglichen Grundstück, und zwar ebenfalls in der Weise ranggesichert, dass er später am Grundstück entstandene Rechte Dritter nicht gegen sich gelten lassen muss.

### **3. Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen und Grundbuchsperrn**

Neben den Verfügungsbeschränkungen nach Art. 960 ZGB sehen das öffentliche Recht und das Privatrecht für spezifische Gefährdungslagen weitere Sicherungsinstrumente vor, welche die Möglichkeit der Grundeigentümerin, über ihr Grundstück zu verfügen, zum Schutz privater oder öffentlicher Interessen einschränken bzw. ausschliessen: die bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen und die Grundbuchsperrn. Der Begriff «bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen» (Art. 55 GBV) wurde mit Inkrafttreten der totalrevidierten Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 am 1. Januar 2012 eingeführt. Die in Art. 55 Abs. 1–3 GBV formulierten Konstellationen waren davor – zusammen mit weiteren, heute in Art. 56 GBV verankerten Fällen – gesamthaft in Art. 80 aGBV<sup>46</sup> erfasst.<sup>47</sup> Aus den Materialien geht, soweit ersichtlich, nicht hervor, weshalb

---

<sup>43</sup> ZK HOMBERGER, Art. 960 ZGB N. 46; Urteil des BGer 5C.95/2006 vom 26. September 2006 E. 2.3.

<sup>44</sup> ZK HOMBERGER, Art. 960 ZGB N. 46 f.; BSK RICKLI, Art. 490 N. 4 m.w.H.

<sup>45</sup> KUKO ARNET, Art. 960 ZGB N. 6.

<sup>46</sup> Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (GBV), welche bis zum 31. Dezember 2011 in Kraft war.

<sup>47</sup> Vgl. Art. 80 aGBV (in der Fassung vom 1. Oktober 2009).

der Verordnungsgeber die «bundesrechtliche Verfügungsbeschränkung» nach Art. 55 GBV von der Grundbuchsperrre nach Art. 56 GBV trennte; erst bei näherer Betrachtung treten die Unterschiede deutlicher hervor. Im Folgenden werden daher die Funktion, der Mechanismus und die Rechtswirkungen der bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen und der Grundbuchsperrren erläutert, analysiert und miteinander verglichen. Gemeinsam ist beiden Bestimmungen, dass sie lediglich die *Zuständigkeit* zur Anmeldung der im materiellen Recht vorgesehenen Anmerkung regeln.

### **3.1. Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen**

#### **3.1.1. Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Art. 178 ZGB und Art. 22 PartG<sup>48</sup>**

##### **3.1.1.1. Anwendungsbereich und Wirkung**

Nach Art. 178 Abs. 1 ZGB kann das Gericht auf Begehren eines Ehegatten die Verfügung über bestimmte Vermögenswerte von der Zustimmung des anderen Ehegatten abhängig machen, wenn es die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Familie oder die Erfüllung einer vermögensrechtlichen Verpflichtung aus der ehelichen Gemeinschaft erfordert. Die Verfügungsbeschränkung setzt das Vorliegen einer ernsthaften konkreten Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinschaft durch das Handeln eines Ehegatten voraus. Diese Voraussetzung ist im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens glaubhaft zu machen.<sup>49</sup> Das Gericht trifft die geeigneten sichernden Massnahmen (Art. 178 Abs. 2 ZGB). Es hat bei der Anordnung der Verfügungsbeschränkung das Verhältnismässigkeitsprinzip zu wahren; die Beschränkung ist nur im Umfang zulässig,

---

<sup>48</sup> Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare vom 18. Juni 2004 (PartG; SR 211.231). Seit dem 1. Juli 2022 können gleichgeschlechtliche Paare heiraten oder eine bereits eingetragene Partnerschaft in eine Ehe umwandeln lassen. Eingetragene Partnerschaften können nicht mehr begründet werden; bereits bestehende eingetragene Partnerschaften können jedoch weitergeführt werden. Das PartG bleibt für die bestehenden eingetragenen Partnerschaften weiterhin in Kraft. Vgl. Parlamentarische Initiative „Ehe für alle“, Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates vom 30. August 2019 (BBl 2019 8595, S. 8604 und S. 8613).

<sup>49</sup> BGE 118 II 378 E. 3b; FRANZ HASENBÖHLER, Verfügungsbeschränkungen zum Schutze eines Ehegatten, BJM 1986, S. 57 ff., S. 78 f.

welcher für die Erreichung des Zwecks erforderlich ist (vgl. Art. 178 Abs. 2 ZGB).<sup>50</sup> Die hier interessierende vorsorgliche Massnahme besteht ganz spezifisch (vgl. dagegen Art. 56 Bst. b GBV) im Verbot an die Adresse eines Ehegatten, ohne die Zustimmung des anderen Ehegatten über ein Grundstück zu verfügen. Der von der gerichtlichen Anordnung betroffene Grundeigentümer wird durch das ausgesprochene Verbot in seiner Handlungsfähigkeit nicht eingeschränkt; er kann weiterhin Rechtsgeschäfte über das Grundstück abschliessen. Hingegen beschränkt das Verbot seine Verfügungsmacht.<sup>51</sup> Die Beschränkung kann u. a. Verfügungen des Grundeigentümers durch Veräusserung, Einräumung dinglicher Rechte oder Vormerkungen persönlicher Rechte untersagen.<sup>52</sup> Der Grundeigentümer kann aufgrund der Verfügungsbeschränkung zwar nicht alleine, aber immerhin mit der Zustimmung des Ehegatten (bzw. alternativ mit Ermächtigung des Gerichts) über das Grundstück verfügen.<sup>53</sup> Dieselben Mechanismen gelten gestützt auf Art. 22 PartG auch für den eingetragenen Partner oder die eingetragene Partnerin. Ein solches gerichtliches Verbot richtet sich an den Grundeigentümer und wirkt nur *inter partes*.<sup>54</sup> Das blosse Verfügungsverbot bietet daher – auch bei Strafandrohung

<sup>50</sup> ROLAND FANKHAUSER, in: Andrea Büchler/Dominique Jakob (Hrsg.), *Kurzkommentar ZGB*, 2. Aufl., Basel 2018, Art. 178 ZGB N. 6 (zit. KUKO AUTORENSCHAFT); TARKAN GÖKSU/ADRIAN HEBERLEIN, in: Peter Breitschmid/Alexandra Jungo (Hrsg.), *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht*, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 178 ZGB N. 2 (zit. CHK AUTORENSCHAFT).

<sup>51</sup> BERNHARD ISENRING/MARTIN A. KESSLER, in: Thomas Geiser/Christiana Fountoulakis (Hrsg.), *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I*, Art. 1–456 ZGB, 7. Aufl., Basel 2022, Art. 178 ZGB N. 19 f. (zit. BSK AUTORENSCHAFT); CHK GÖKSU/HEBERLEIN, Art. 178 ZGB N. 2; BRÄM Verena, in: Verena Bräm/Franz Hasenböhler (Hrsg.), *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch* (Zürcher Kommentar), Teilband II/1c: *Das Familienrecht, Die Wirkung der Ehe im allgemeinen*, Art. 159–180 ZGB, Zürich 1998, Art. 178 ZGB N. 31; HEINZ HAUSHEER/RUTH REUSSER/THOMAS GEISER, in: dies. (Hrsg.), *Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, Bd. II: *Das Familienrecht*, 1. Abteilung: *Das Eherecht*, 2. Teilband: *Die Wirkung der Ehe im allgemeinen*, Art. 159–180 ZGB, Bern 1999, Art. 178 ZGB N. 13.

<sup>52</sup> Botschaft über die Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Ehegüterrecht und Erbrecht) vom 11. Juli 1979, BBl 1979 II 1191, S. 1282.

<sup>53</sup> BBl 1979 II 1191, S. 1283; BSK ISENRING/KESSLER, Art. 178 ZGB N. 12 und N. 15; TRAUFFER (Fn. 18), S. 51; HASENBÖHLER (Fn. 49), S. 80. Umstritten ist, ob das Verbot das Verpflichtungsgeschäft oder lediglich das Verfügungsgeschäft umfasst, vgl. BK HAUSHEER/REUSSER/GEISER, Art. 178 ZGB N. 12.

<sup>54</sup> CHK GÖKSU/HEBERLEIN, Art. 178 ZGB N. 2; FRANÇOIS CHAIX, in: Pascal Pichonnaz/Bénédict Foëx (Hrsg.), *Commentaire Romand, Code civil I*, art. 1–359 CC, Basel 2010, Art. 178 ZGB N. 5.

nach Art. 292 StGB<sup>55</sup> – keinen umfassenden Schutz, weil es den gutgläubigen Erwerb durch eine Drittperson nicht verhindern könnte (Art. 973 ZGB).<sup>56</sup>

*Ratio legis* dieser Vorschriften ist der Schutz der finanziellen Grundlagen der ehelichen oder partnerschaftlichen Gemeinschaft. Eine Verfügungsbeschränkung gestützt auf diese Vorschriften soll schwere Vermögensverluste verhindern; angestrebt wird ein maximaler Schutz der finanziellen Ansprüche des Ehegatten bzw. eingetragenen Partners oder der eingetragenen Partnerin.<sup>57</sup> Die Verfügungsbeschränkung bietet aber keinerlei Schutz in einer allfälligen Zwangsvollstreckung oder vor Eintragungen gesetzlich begründeter Ansprüche Dritter.<sup>58</sup>

### 3.1.1.2. Anmerkung

Da die gerichtliche Verfügung nur *inter partes* gilt, hat das Gericht, um den gutgläubigen Erwerb dinglicher Rechte von Drittpersonen (Art. 973 ZGB) auszuschliessen, sichernde Massnahmen zu treffen.<sup>59</sup> Entsprechend sehen Art. 178 Abs. 3 ZGB und Art. 22 Abs. 2 PartG eine Anmerkung vor, welche das Verfügungsverbot der Eigentümerin auf dem Hauptbuchblatt des betreffenden Grundstücks zum Ausdruck bringt. Wird einem Ehegatten untersagt, über ein Grundstück zu verfügen, nimmt das Gericht daher auf der Grundlage von Art. 178 Abs. 3 ZGB von Amtes wegen die *Anmeldung* der Anmerkung im Grundbuch vor. Auch Art. 22 Abs. 2 PartG legt in gleicher Weise fest, dass das Gericht die Verfügungsbeschränkung im Grundbuch zur Anmerkung anzumelden hat.<sup>60</sup> Als *Rechtsgrundaussweis* dient der gerichtliche Entscheid (Art. 80 Abs. 4 GBV). Aus der einschlägigen gesetzlichen Grundlage und dem diese im Einzelfall konkretisierenden gerichtlichen Entscheid geht hervor, welche Verfügungen der Eigentümerin unter der Geltung der Verfügungsbeschränkung ausgeschlossen sind. Sobald die Verfügungsbeschränkung dem Grundbuchamt mitgeteilt wird, darf es Anmeldungen, die ohne

---

<sup>55</sup> Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0).

<sup>56</sup> CHK GÖKSU/HEBERLEIN, Art. 178 ZGB N. 2; BSK ISENRING/KESSLER, Art. 178 ZGB N. 20.

<sup>57</sup> BBl 1979 II 1191, S. 1281 ff.

<sup>58</sup> BBl 1979 II 1191, S. 1283; BSK ISENRING/KESSLER, Art. 178 ZGB N. 21; vgl. auch BGE 104 II 170 E. 6.

<sup>59</sup> BSK ISENRING/KESSLER, Art. 178 ZGB N. 20 und N. 24; KUKO FANKHAUSER, Art. 178 ZGB N. 9.

<sup>60</sup> Art. 178 Abs. 3 ZGB bzw. Art. 22 Abs. 2 PartG i.V.m. Art. 55 Abs. 1 GBV.

Zustimmung des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin oder ohne Ermächtigung des Gerichts eingehen, keine Folge mehr leisten.<sup>61</sup>

### **3.1.1.3. Funktion und Wirkung der Anmerkung**

Die Wirkung der Verfügungsbeschränkung an sich (vorne Ziff. 3.1.1.1.) ist von der Wirkung der Anmerkung zu trennen: Die *Anmerkung* im Grundbuch macht die Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach aussen hin sichtbar; sie weist die Grundbuchnutzer darauf hin, dass die im Grundbuch eingetragene Eigentümerin nur noch mit der Zustimmung einer bestimmten Person oder mit der Einwilligung einer Behörde über das Grundstück verfügen kann.<sup>62</sup> Damit wird der gute Glaube eines Erwerbers beseitigt, der von der Alleineigentümerin Eigentum oder andere dingliche Rechte am Grundstück erwirbt (Art. 973 ZGB); ein Dritter darf wegen der Anmerkung nicht auf die alleinige Verfügungsfähigkeit der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin vertrauen. Darüber hinaus wird mit der Anmerkung auch das Grundbuchamt an die Verfügungsbeschränkung erinnert. Es ist verpflichtet, die Einschränkung der Verfügungsbefugnis der Eigentümerin in einem künftigen Eintragungsverfahren zu berücksichtigen (Art. 965 ZGB) und Verfügungen über das Grundstück nur noch mit Zustimmung des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin oder aufgrund einer gerichtlichen Ermächtigung zu vollziehen.<sup>63</sup>

## **3.1.2. Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Art. 30e BVG**

### **3.1.2.1. Anwendungsbereich und Wirkung**

Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG<sup>64</sup>) ermöglicht es der versicherten Person, bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Gewährung eines Vorbezugs den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums mit

---

<sup>61</sup> DEILLON-SCHEGG (Fn. 6), S. 297 f.; DOMINIK SCHERRER, Anmerkungen im Grundbuch unter Berücksichtigung des Bundesrechtes und des kantonal-st.gallischen Rechts, Diss. Fribourg 1984, S. 152; BSK ISENRING/KESSLER, Art. 178 ZGB N. 24.

<sup>62</sup> Vgl. auch URS FASEL, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 55 GBV N. 11; Erläuterungen des EGBA zur Teilrevision 1987 der Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV) vom 19. Oktober 1987, ZBGR 69/1988, S. 48 ff., S. 62.

<sup>63</sup> Vgl. BBl 1979 II 1191, S. 1283.

<sup>64</sup> Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG; SR 831.40).

Mitteln der beruflichen Vorsorge zu finanzieren. Für diesen Fall sieht Art. 30e BVG eine Veräusserungsbeschränkung vor.<sup>65</sup> Die Funktion dieser Veräusserungsbeschränkung liegt in der Sicherung der Rückzahlungspflicht im Fall einer Weiterveräusserung des Grundstücks und im Ergebnis in der Erhaltung des Vorsorgezwecks der beruflichen Vorsorge (2. Säule).<sup>66</sup> Die Eigentümerin des Grundstücks kann infolge der Veräusserungsbeschränkung nach BVG ohne die Mitwirkung der Vorsorgeeinrichtung das Grundstück nicht veräussern. Die Eigentümerin ist allerdings nur in ihrer Verfügungsbefugnis eingeschränkt; ein Verpflichtungsgeschäft kann sie ohne Einschränkungen abschliessen.<sup>67</sup> Die Veräusserungsbeschränkung nach Art. 30e BVG entsteht ausserbuchlich.<sup>68</sup>

### 3.1.2.2. Anmerkung

Die Veräusserungsbeschränkung zur Sicherung des Vorsorgezwecks ist im Grundbuch anzumerken, wobei es hierfür der Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin bedarf (Art. 55 Abs. 2 GBV). Gemäss Art. 30e Abs. 2 BVG erfolgt die *Grundbuchanmeldung* zur Einschreibung der Veräusserungsbeschränkung durch die Vorsorgeeinrichtung mit der Auszahlung des Vorbezugs. Als *Rechtsgrundaussweis* für die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung dienen der Antrag der Vorsorgeeinrichtung und die Zustimmungserklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers.<sup>69</sup> Die Veräusserungsbeschränkung wird im Grundbuch mit dem Stichwort «Veräusserungsbeschränkung nach BVG» inkl. Hinweis auf den Beleg in der Abteilung der Anmerkungen eingeschrieben (Art. 9 Abs. 1 Bst. f GBV).<sup>70</sup>

---

<sup>65</sup> Zu Entstehungsgeschichte, Zweck und grundbuchlicher Behandlung des Anmerkungsstatbestands vgl. insb. BETTINA DEILLON-SHEGG, Die Anmerkung der gesetzlichen Veräusserungsbeschränkung nach Art. 80 Abs. 10 GBV zur Sicherung des Vorsorgezwecks bei mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziertem Wohneigentum, BN 1999, S. 41 ff.

<sup>66</sup> Vgl. auch Art. 30d Abs. 1 BVG; BGE 138 V 495 E. 2.2.2; DEILLON-SHEGG (Fn. 65), S. 43 m.w.H.

<sup>67</sup> DEILLON-SHEGG (Fn. 65), S. 57 f.

<sup>68</sup> BGE 124 III 211 E. 1a.

<sup>69</sup> BRÜCKNER/KUSTER (Fn. 38), N. 2714; vgl. auch DEILLON-SHEGG (Fn. 65), S. 45; Weisung des EGBA für die Grundbuchämter betreffend die Anmerkung bzw. Löschung einer Veräusserungsbeschränkung vom 29. Dezember 1994 (Stand 16. Mai 2022), Ziff. 2.64, S. 129.

<sup>70</sup> FASEL (Fn. 62), Art. 55 GBV N. 17; vgl. auch Weisung des EGBA für die Grundbuchämter betreffend Anmerkung bzw. Löschung einer Veräusserungsbeschränkung vom 29. Dezember 1994 (Stand 16. Mai 2022), S. 100 ff., Ziff. 2.



### 3.1.2.3. Funktion und Wirkung der Anmerkung

Auch hier ist zwischen der Wirkung der Verfügungsbeschränkung (vorne Ziff. 3.1.2.1.) und der Anmerkung zu differenzieren: Die *Funktion der Anmerkung* liegt, da die Rechtswirkung der Verfügungsbeschränkung ausserbuchlich entsteht, wiederum darin, Dritte und das Grundbuchamt auf die Verfügungsbeschränkung hinzuweisen: Zum einen wird der gute Glaube eines Erwerbers bezüglich der uneingeschränkten Verfügungsfähigkeit der eingetragenen Eigentümerin zerstört (Art. 973 ZGB). Zum anderen erinnert die Anmerkung das Grundbuchamt an die Existenz der Verfügungsbeschränkung, sodass es der Veräusserungsbeschränkung widersprechende Anmeldungen der Grundeigentümerin nicht vollziehen wird. Darunter fallen Anmeldungen auf Eigentumsübertragung oder Anmeldungen von Verfügungen, die einer Veräusserung gleichkommen. Das Grundbuchamt muss eine Anmeldung der Eigentümerin, die mit der Veräusserungsbeschränkung nicht vereinbar ist, abweisen.<sup>71</sup>

### 3.1.3. Verfügungsbeschränkungen des Konkursrechts

#### 3.1.3.1. Anwendungsbereich und Wirkung

Die Art. 176 Abs. 2 SchKG, Art. 296 SchKG, Art. 319 SchKG und Art. 345 SchKG bilden die gesetzlichen Grundlagen für die Anordnung von Verfügungsbeschränkungen zu Lasten des Schuldners im Kontext der Gesamtvollstreckung.

Die *Konkurseröffnung* (Art. 175 Abs. 1 SchKG) ist mit Erlass des Konkurserkennnisses wirksam und das Konkurserkennnis sofort vollstreckbar.<sup>72</sup> Beim Konkurs werden sämtliche Aktiven des Schuldners dazu verwendet, alle Gläubiger und Gläubigerinnen zu befriedigen. Die Aktiven des Schuldners bilden die Konkursmasse (Art. 197 SchKG). Der Schuldner bleibt zwar auch nach der Konkurseröffnung Eigentümer seines Vermögens; die Konkurseröffnung bewirkt aber die Aufhebung seines Verfügungsrechts. Der Schuldner kann ab diesem Zeitpunkt über Vermögensstücke, die zur Konkursmasse

---

<sup>71</sup> Zum Ganzen BGE 138 V 495; STEINAUER (Fn. 16), N. 1130. Zu den zulässigen und unzulässigen Verfügungen vgl. DEILLON-SCHEGG (Fn. 65), S. 58 ff. und S. 62.

<sup>72</sup> JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, 3. Aufl., Zürich 2018, N. 1129.

gehören, nicht mehr verfügen.<sup>73</sup> Nach der herrschenden Lehre verliert der Schuldner unmittelbar mit der Konkurseröffnung seine Dispositionsfähigkeit. Rechtshandlungen, die der Schuldner nach Konkurseröffnung in Bezug auf Vermögen, das zur Konkursmasse gehört, vornimmt, sind gegenüber den Gläubigern vollstreckungsrechtlich ungültig (Art. 204 Abs. 1 SchKG), auch wenn diese Rechtshandlungen zivilrechtlich gültig sind; dies gilt unabhängig von der Konkurspublikation auch gegenüber allen Drittpersonen.<sup>74</sup> Die Wirkungen des Konkurserkenntnisses treten demnach ausserbuchlich ein.

Auch die Bewilligung der *Nachlassstundung* hat Auswirkungen auf die Verfügungsbefugnis des Schuldners: Der Schuldner kann bspw. seine Geschäftstätigkeit nur noch unter Aufsicht des Sachwalters fortsetzen oder gewisse Handlungen nur noch rechtsgültig unter Mitwirkung des Sachwalters vornehmen (Art. 298 SchKG). Gemäss Art. 298 Abs. 2 SchKG können ohne Ermächtigung des Nachlassgerichts oder des Gläubigerausschusses Teile des Anlagevermögens nicht mehr rechtsgültig veräussert oder belastet, keine Pfandrechte bestellt, keine Bürgschaften eingegangen oder unentgeltliche Verfügungen getroffen werden. Solche Rechtshandlungen sind vollstreckungsrechtlich unbeachtlich; die Rechte gutgläubiger Dritter bleiben jedoch vorbehalten (Art. 298 Abs. 3 SchKG). Die definitive Nachlassstundung wird vom Nachlassgericht bewilligt und durch dieses öffentlich bekannt gemacht (Art. 294 SchKG). Der richterliche Entscheid ist sofort vollstreckbar und das Grundbuchamt daher umgehend zu benachrichtigen; spätestens zwei Tage nach Bewilligung ist die Nachlassstundung im Grundbuch anzumerken (Art. 296 SchKG). Auch die Wirkungen der Nachlassstundung treten demnach ausserbuchlich ein.

Der *Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung* gemäss Art. 317 ff. SchKG zeichnet sich dadurch aus, dass der Schuldner seinen Gläubigerinnen und Gläubigern das Verfügungsrecht über sein Vermögen einräumt oder es einem Dritten abtritt. Obwohl in der Regel das gesamte schuldnerische Vermögen davon betroffen ist, kann auch nur ein Vermögensteil übertragen werden (Art. 317 SchKG). Mit der rechtskräftigen Bestätigung des *Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung* erlischt das Verfügungsrecht des

---

<sup>73</sup> BGE 132 III 432 E. 2.4.

<sup>74</sup> Zum Ganzen HEINER WOHLFART/CAROLINE MEYER HONEGGER, in: Daniel Staehelin/Thomas Bauer/Franco Lorandi (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 204 SchKG N. 21 und N. 26; ZOBL (Fn. 7), N. 352; DOMINIC STAIBLE/BEAT VOGT, Grundbuchsperren, ZBGR 98/2017, S. 213 ff., S. 233 f.

Schuldners (Art. 319 Abs. 1 SchKG). Die Bestätigung führt zum Verlust der Verfügungsbefugnis des Schuldners über die den Gläubigern abgetretenen Vermögensstücke. Die Aktiven bleiben zwar im Eigentum des Schuldners; die von der Gläubigerversammlung gewählten Liquidatoren erhalten aber ein ausschliessliches Verfügungsrecht über die Aktiven des Schuldners.<sup>75</sup>

Schliesslich kann die Verfügungsberechtigung des Schuldners auch im Rahmen einer *Notstundung* eingeschränkt sein: Gemäss Art. 345 Abs. 1 SchKG kann das Nachlassgericht in der Stundungsbewilligung verfügen, dass u. a. die Veräusserung oder Belastung von Grundstücken oder die Bestellung von Pfandrechten rechtsgültig nur mit Zustimmung des Sachwalters oder, wenn kein solcher vorhanden ist, des Nachlassgerichts stattfinden können. Nach Art. 345 Abs. 2 SchKG ist dieser Vorbehalt (Erfordernis der Zustimmung des Sachwalters oder Nachlassgerichts) in die öffentliche Bekanntmachung aufzunehmen und die Notstundung ist im Grundbuch als Verfügungsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

### 3.1.3.2. Anmerkung

Gemäss Art. 55 Abs. 3 GBV liegt die Zuständigkeit zur *Anmeldung* der Anmerkung beim Konkurs- oder Nachlassgericht und beim zuständigen Betreibungs- oder Konkursamt (vgl. Art. 176 Abs. 2 SchKG, Art. 296 SchKG, Art. 319 SchKG und Art. 345 SchKG sowie Art. 23a VZG).<sup>76</sup> Als *Rechtsgrundaussweis* für die Anmerkung dient der vollstreckbare Entscheid der Behörde (vgl. Art. 80 Abs. 4 GBV).<sup>77</sup>

### 3.1.3.3. Funktion und Wirkung der Anmerkung

Die Funktion der Anmerkung der Verfügungsbeschränkung des Schuldners im Grundbuch besteht wiederum in der Orientierung der Grundbuchbenutzer und der Erinnerung des Grundbuchamtes bezüglich der ausserbuchlich entstandenen Beschränkung. Die

---

<sup>75</sup> Zum Ganzen THOMAS BAUER/OLIVIER HARI/KARL WÜTHRICH, in: Daniel Staehelin/Thomas Bauer/Franco Lorandi (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 319 SchKG N. 4.

<sup>76</sup> In dringenden Fällen ist eine formlose Anmeldung möglich (Art. 48 Abs. 2 Bst. d GBV).

<sup>77</sup> DANIEL HUNKELER, in: ders. (Hrsg.), Kurzkommentar Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 2. Aufl., Basel 2014, Art. 296 SchKG N. 9 (zit. KUKO AUTORENSCHAFT).

Anmerkung beseitigt den guten Glauben eines Dritten, soweit dieser überhaupt relevant ist (vgl. z. B. Art. 298 Abs. 3 SchKG).<sup>78</sup>

### **3.1.4. Zwischenergebnis**

Sämtliche in Art. 55 GBV erwähnten Verfügungsbeschränkungen entfalten unmittelbare, ausserbuchliche Wirkung. Sie beruhen auf Privatrecht (ZGB, PartG) oder öffentlichem Recht (BVG, SchKG) und führen zu einer vollständigen Blockierung von Verfügungen der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers in einem ganz spezifischen Bereich, der durch einen gerichtlichen Entscheid (vgl. Art. 178 Abs. 1 ZGB; Art. 22 PartG; Art. 175 SchKG usw.) bzw. durch die gesetzlichen Bestimmungen (BVG, SchKG) konkret abgesteckt wird. Mit Zustimmung der betreffenden Personen bzw. zuständigen Instanzen (Ehegatte/eingetragene Partnerin, Vorsorgeeinrichtung, Konkursgericht usw.) ist eine Verfügung weiterhin möglich. Die Anmerkung dient der Information: Sie zerstört das Vertrauen auf die (alleinige) Verfügungsbefugnis des Eigentümers bzw. der Eigentümerin (Art. 973 ZGB). Darüber hinaus erinnert sie das Grundbuchamt daran, dass es für künftige Eintragungen die Verfügungsbeschränkung zu berücksichtigen hat und ohne Zustimmung der betreffenden Personen bzw. zuständigen Instanzen eine gegen die Verfügungsbeschränkung verstossende Eintragung nicht vollziehen darf (Art. 965 ZGB).

## **3.2. Grundbuchsperrern**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Anordnung einer Grundbuchsperrern finden sich heute vorwiegend in öffentlich-rechtlichen Erlassen des Bundes (vgl. Art. 266 StPO; Art. 46 VStR<sup>79</sup>; Art. 262 ZPO); sie werden in Art. 56 GBV unter der Marginalie «Grundbuchsperrern» zusammengefasst aufgeführt.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Vgl. auch vorne Ziff. 3.1.1.3. und Ziff. 3.1.2.3.

<sup>79</sup> Bundesgesetz über das Verwaltungsstrafrecht vom 22. März 1974 (VStR; SR 313.0).

<sup>80</sup> BGE 111 II 42 E. 3; STEINAUER (Fn. 16), N. 1123 f.; STAIBL/VOGT (Fn. 74), S. 222; vgl. auch FELIX BOMMER/PETER GOLDSCHMID, in: Marcel Alexander Niggli/Marianne Heer/Hans Wiprächtiger (Hrsg.), Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung/Jugendprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2014, Art. 266 StPO N. 8 (zit. BSK AUTORENSCHAFT); THOMAS SPRECHER, in: Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger (Hrsg.), Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, Art. 262 ZPO N. 18 (zit. BSK AUTORENSCHAFT).

### **3.2.1. Beschlagnahme im Strafverfahren (Art. 266 Abs. 3 StPO) und im Verwaltungsstrafverfahren (Art. 46 VStR)**

#### **3.2.1.1. Anwendungsbereich und Wirkung der Beschlagnahme**

Nach Art. 263 Abs. 1 StPO können Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson beschlagnahmt werden, wenn sie als Beweismittel oder zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen gebraucht werden, den Geschädigten zurückzugeben oder einzuziehen sind. Art. 266 Abs. 3 StPO und Art. 46 VStR bilden die gesetzlichen Grundlagen für die Anordnung von Beschlagnahmen. Bei beweglichen Sachen begründen die Strafbehörden Gewahrsam daran. Das ist bei Grundstücken nicht zielführend: Erforderlich ist hier eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis über das betroffene Grundstück mit dem Zweck, den bestehenden Rechtszustand bzw. den Status quo zu sichern. Die Beschlagnahme bewirkt hier, dass der Eigentümer ohne die Zustimmung der anordnenden Behörde über das betroffene Grundstück nicht mehr verfügen kann.<sup>81</sup>

#### **3.2.1.2. Anmerkung und deren Wirkung**

Die *Anmeldung* beim Grundbuchamt kann gemäss Art. 56 Bst. a GBV von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer oder der zuständigen Behörde ausgehen. Der vollstreckbare Entscheid dient als *Rechtsgrundaussweis* (Art. 80 Abs. 4 GBV). Der grundbuchliche Vollzug der Grundbuchsperrung erfolgt auf dem Hauptbuchblatt des betroffenen Grundstücks in der Abteilung Anmerkungen (vgl. Art. 9 Abs. 1 Bst. f GBV i.V.m. Art. 125 GBV). Allfällige Grundbuchanmeldungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, die ohne Zustimmung der anordnenden Behörde eingehen, sind nun abzuweisen.<sup>82</sup> Hingegen verhindert die Anmerkung weder Eintragungen, Löschungen oder Vormerkungen, die lediglich deklaratorische Wirkung entfalten, noch Anmerkungen, die über Rechtsverhältnisse informieren.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Zum Ganzen BSK BOMMER/GOLDSCHMID, Art. 266 StPO N. 8; Erläuterungen des EGBA zur Teilrevision 1987 der Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV) vom 19. Oktober 1987, ZBGR 69/1988, S. 48 ff, S. 62.

<sup>82</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, I, S. 400 f.; FASEL (Fn. 62), Art. 56 GBV N. 9.

<sup>83</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, I, S. 402.

### **3.2.2. Vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess (Art. 262 Bst. c ZPO) mit Ausnahme der Fälle, in denen das ZGB eine Vormerkung vorsieht (Art. 960 ZGB, Art. 961 ZGB)**

#### **3.2.2.1. Funktion und Wirkung der vorsorglichen Massnahme**

Zweck vorsorglicher Massnahmen im Zivilverfahren ist die Gewährung von raschem vorläufigem Rechtsschutz.<sup>84</sup> Vorsorgliche Massnahmen zielen u. a. auf die Erhaltung des bestehenden Rechtszustands während eines Prozesses ab.<sup>85</sup> Gegenstand einer vorsorglichen Massnahme kann jede gerichtliche Anordnung sein, die geeignet ist, einen drohenden Nachteil abzuwenden (Art. 262 ZPO). Der Erlass vorsorglicher Massnahmen setzt entsprechend die Verletzung oder die drohende Verletzung eines zivilrechtlichen Anspruchs der gesuchstellenden Partei voraus. Der Gesuchsteller hat glaubhaft zu machen, dass aus der Verletzung des Anspruchs ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 261 ZPO). Eine weitere (ungeschriebene) Voraussetzung für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen ist die zeitliche Dringlichkeit.<sup>86</sup> Es ist Aufgabe des Gerichts, die notwendigen und verhältnismässigen Massnahmen zu erlassen.<sup>87</sup> Inhalt und Umfang der vorsorglichen Massnahme ergeben sich entsprechend aus der gerichtlichen Anordnung. Art. 262 Bst. c ZPO sieht die Möglichkeit der Anweisung an eine Registerbehörde vor; darunter fällt insb. die Anweisung an das Grundbuchamt, eine Grundbuchsperrung anzumerken.<sup>88</sup> Davon ausgenommen sind die Fälle, in denen das ZGB eine Vormerkung nach Art. 960 ZGB oder Art. 961 ZGB vorsieht (vgl. Art. 56

---

<sup>84</sup> ADRIAN STAEHELIN/DANIEL STAEHELIN/PASCAL GROLIMUND, *Zivilprozessrecht*, 3. Aufl., Zürich 2019, § 22 N. 1; DESCHENAUX, *SPR Bd. V/3, I*, S. 378.

<sup>85</sup> STEPHEN BERTI, *Vorsorgliche Massnahmen im schweizerischen Zivilprozessrecht*, ZSR 1997 II, S. 173 ff., S. 180; LUCIUS HUBER, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger (Hrsg.), *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)*, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 262 ZPO N. 13 (zit. ZPO Kommentar-AUTORENSCHAFT).

<sup>86</sup> ZPO Kommentar-HUBER, Art. 261 ZPO N. 22; Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) vom 28. Juni 2006, BBl 2006 7221, S. 7354.

<sup>87</sup> BBl 2006 7221, S. 7354; Urteil des BGer 4A\_611/2011 vom 3. Januar 2012 E. 4.1; MEISTER (Fn. 8), S. 168; DESCHENAUX, *SPR Bd. V/3, I*, S. 399.

<sup>88</sup> ZPO Kommentar-HUBER, Art. 262 ZPO N. 32. Der Entscheid wird in der Regel nebst der direkten Anweisung an das Grundbuchamt, eine Grundbuchsperrung anzumerken, auch ein an den Grundeigentümer gerichtetes Verbot enthalten (Art. 262 Bst. a ZPO). Vgl. auch DESCHENAUX, *SPR V/3, I*, S. 376; STAIBLE/VOGT (Fn. 74), S. 215.

Bst. b GBV). Die gerichtliche Anweisung richtet sich einerseits an die Gegenpartei und andererseits an das zuständige Grundbuchamt, welches direkt aufgefordert wird, eine Grundbuchsperrung einzuschreiben.<sup>89</sup> Im Fall einer Zwangsverwertung des betroffenen Grundstücks verschafft die vorsorgliche Massnahme der berechtigten Person jedoch kein besseres Recht gegenüber dem Erwerber.<sup>90</sup>

### **3.2.2.2. Anmerkung und deren Wirkung**

Gemäss Art. 56 Bst. b GBV liegt die Zuständigkeit zur *Anmeldung* bei der Eigentümerin oder der zuständigen Behörde. Als *Rechtsgrundaussweis* dient der vollstreckbare Entscheid betreffend eine vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess (Art. 80 Abs. 4 GBV).<sup>91</sup> Die Anmerkung bringt zum Ausdruck, dass Verfügungen der Eigentümerin im Geltungsbereich der vorsorglichen Massnahme ausgeschlossen sind;<sup>92</sup> diese umschreibt den Geltungsbereich der Sperrung abschliessend. Im Umfang der vorsorglichen Massnahme darf das Grundbuchamt keine Eintragungen oder Vormerkungen gestützt auf eine Anmeldung der Eigentümerin vornehmen.<sup>93</sup> Zudem verunmöglicht die Anmerkung den gutgläubigen Erwerb dinglicher Rechte durch Dritte (Art. 973 ZGB).

### **3.2.3. Vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung des Bewilligungsgesetzes angeordnet wurden**

#### **3.2.3.1. Funktion und Wirkung der vorsorglichen Massnahme**

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verfolgt den Zweck, durch Beschränkung des Erwerbs von Grundeigentum die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG<sup>94</sup>). Gestützt auf Art. 23 BewG können die kantonalen Behörden und ausserhalb eines Verfahrens auch das

---

<sup>89</sup> BSK SPRECHER, Art. 262 ZPO N. 18; BGE 91 II 412 E. 3b.

<sup>90</sup> Zum Ganzen BSK SPRECHER, Art. 262 ZPO N. 18.

<sup>91</sup> FASEL (Fn. 62), Art. 56 GBV N. 12.

<sup>92</sup> FASEL (Fn. 62), Art. 56 GBV N. 7.

<sup>93</sup> DESCHENAUX, SPR Bd. V/3, I, S. 379.

<sup>94</sup> Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG; SR 211.412.41).

Bundesamt für Justiz vorsorgliche Massnahmen anordnen, um einen rechtlichen oder tatsächlichen Zustand unverändert zu erhalten.

### **3.2.3.2. Anmerkung und deren Wirkung**

Die Grundbuchverordnung sieht die Möglichkeit der Anmerkung vorsorglicher Massnahmen im Rahmen des BewG als Grundbuchsperrung vor (Art. 56 Bst. c GBV).<sup>95</sup> Zuständig für die Einreichung der *Grundbuchanmeldung* sind die Eigentümerin bzw. der Eigentümer oder die zuständige Behörde; der *Rechtsgrundaussweis* besteht im vollstreckbaren Entscheid (vgl. Art. 56 GBV, Art. 80 Abs. 4 GBV). Die Wirkung der Anmerkung entspricht derjenigen bei der Beschlagnahme im Straf- und Verwaltungsstrafverfahren und der vorsorglichen Massnahme im Zivilprozess (vgl. Ziff. 3.2.1.2. und Ziff. 3.2.2.2.).

### **3.2.4. Vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung von kantonalem Recht angeordnet wurden, sofern sich das Verfahren nach kantonalem Recht richtet**

Nach Massgabe von Art. 56 Bst. d GBV können schliesslich vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung von kantonalem Recht angeordnet wurden, angemerkt werden. Das Verfahren hat sich nach kantonalem Recht zu richten.<sup>96</sup> Die unter Geltung der aGBV angeordneten kantonallyrechtlichen Grundbuchsperrungen konnten höchstens negative Wirkungen entfalten, indem sie jede Verfügung des Eigentümers über das Grundstück verhinderten.<sup>97</sup>

### **3.2.5. Zwischenergebnis**

Die behördlichen Anordnungen, die einer Grundbuchsperrung zugrunde liegen, entfalten ihre Wirkungen ausserbuchlich und ungeachtet ihrer Anmerkung als Grundbuchsperrung.<sup>98</sup> Ihr Zweck liegt darin, Änderungen am dinglichen Rechtsbestand eines

---

<sup>95</sup> Erläuterungen des EGBA zur GBV-Teilrevision 1987 (Fn. 62), S. 62.

<sup>96</sup> STEINAUER (Fn. 16), N. 875; TUOR/SCHNYDER/SCHMID (Fn. 22), § 95 N. 10. Nach STAIBLE/VOGT (Fn. 74), S. 222, kommt allerdings Grundbuchsperrungen gestützt auf kantonales Recht seit Inkrafttreten der eidgenössischen Prozessordnungen keine praktische Bedeutung mehr zu.

<sup>97</sup> BGE 111 II 42 E. 4; BGE 110 II 128 E. 2b; BGE 104 II 178 E. 6.

<sup>98</sup> FASEL (Fn. 62), Art. 56 GBV N. 12.



Grundstücks seitens des Eigentümers zu verhindern. Ziel ist die Aufrechterhaltung des Status quo.<sup>99</sup> Umfang und Dauer der Beschränkung müssen sich aus der behördlichen Anordnung ergeben. Die Anmerkung führt auch hier dazu, dass ein gutgläubiger Erwerb von dinglichen Rechten an einem mit einer Grundbuchsperr belasteten Grundstück ausgeschlossen ist (Art. 973 ZGB). Zudem erweitert sich mit der Anmeldung der Anmerkung das Pflichtenheft des Grundbuchamtes: Es hat im Fall der Anmeldung von Verfügungen über das fragliche Grundstück die Zulässigkeit der Eintragung im Licht des der Grundbuchsperr zugrunde liegenden Entscheides zu prüfen.

#### 4. Schlussbetrachtung

In der Synopse der besprochenen Bestimmungen zeigt sich das folgende Bild:

Die *Verfügungsbeschränkung* nach Art. 960 ZGB dient dem Schutz von Personen, denen bezogen auf ein Grundstück spezifische Rechte zustehen. Sie sichert die *Durchsetzung einer ausserbuchlich bestehenden, nicht dinglich wirkenden Rechtsposition* (obligatorisches Recht auf Rechtseinräumung, Recht auf Verwertung bei Pfändung, Recht auf Auslieferung im Nacherbfall) *auf der dinglichen Ebene*, insb. gegenüber Dritten, die später Rechte am fraglichen Grundstück erwerben. Bei der Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB bleibt eine Verfügung des im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümers zwar noch möglich, sie verschafft einem Dritten beim Erwerb von Rechten am Grundstück aber nur eine provisorische Rechtsstellung am Grundstück: Er muss die Durchsetzung des der Verfügungsbeschränkung zugrunde liegenden Rechts gegen sein jüngerer Recht gelten lassen. Die Vormerkung wirkt im Anwendungsbereich von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB konstitutiv. In den anderen Konstellationen entfaltet die Vormerkung zwar nur deklaratorische Wirkung; ein Dritter muss sich aber beim späteren Erwerb von Rechten am Grundstück die Vormerkung entgegenhalten lassen (Art. 973 ZGB).

Im Unterschied hierzu zeigen die *Anmerkungen* aufgrund von *bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen* (Art. 55 GBV) und *Grundbuchsperr*en (Art. 56 GBV) die

---

<sup>99</sup> STAIBLE/VOGT (Fn. 74), S. 225 f.

Gemeinsamkeit, dass sie durchwegs nur zum Ausdruck bringen, was schon ausserbuchlich gilt: Entsprechend ergibt sich hier die Rechtswirkung aus der zugrunde liegenden Anordnung. Anders als die Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB verunmöglichen die bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen und die den Grundbuchsperrern zugrunde liegenden Anordnungen spezifische Verfügungen der Eigentümerin aber vollständig; das Grundbuchamt hat Anmeldungen, welche bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen bzw. den Grundbuchsperrern zugrunde liegenden Anordnungen zuwiderlaufen, wegen fehlender Verfügungsberechtigung (Art. 965 ZGB) abzuweisen.

Die weitere Abgrenzung zwischen den bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen und den Grundbuchsperrern zeigt: Die *bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen* haben gesetzlich bereits spezifisch geregelte Konstellationen zum Gegenstand, nämlich den Schutz der Gemeinschaft in der Ehe oder der eingetragenen Partnerschaft oder den Schutz des Vorsorgezwecks bzw. der Gläubiger. Sie dienen in erster Linie privaten Interessen, die durch die gesetzlichen Grundlagen schon sehr weitgehend konkretisiert werden. Die Grundlagen einer *Grundbuchsperrere* sind hingegen dadurch geprägt, dass ihre Inhalte entweder durch öffentlich-rechtliche Anliegen begründet sind (Art. 56 Bst. a, Bst. c und Bst. d GBV) oder zwar dem Schutz privater Interessen dienen, aber so offen sind, dass sie sich nur im Rahmen eines Zivilverfahrens überhaupt definieren lassen (Art. 56 Bst. b GBV). Insofern erweist sich die Unterscheidung der bundesrechtlichen Verfügungsbeschränkungen nach Art. 55 GBV und der Grundbuchsperrern nach Art. 56 GBV als weitgehend nachvollziehbar. Was in der vorangehenden Analyse allerdings offensichtlich wird: Es gibt weder «die» bundesrechtliche Verfügungsbeschränkung noch «die» Grundbuchsperrere; vielmehr ist jedes der dargestellten grundbuchrechtlichen Instrumente strikt anhand der ihm zugrunde liegenden Rechtsposition zu handhaben. Es gibt dafür schlicht keinen einheitlichen Leisten!