

## **BGE 124 III 293**

Bundesgericht (BGE), 1998-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_124\\_III\\_293](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_124_III_293)

FR: ATF 124 III 293

IT: DTF 124 III 293

### **Regeste**

Regeste Art. 35 Abs. 2 GBV, Art. 731 Abs. 1 ZGB und Art. 971 Abs. 1 ZGB; Gültigkeit eines Grundbucheintrages. Bei der Eintragung einer Dienstbarkeit auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes muss nebst dem Inhalt des Rechtes auch das berechnigte Grundstück bezeichnet werden (Art. 35 Abs. 2 GBV); eine lückenhafte Eintragung, die das berechnigte Grundstück nicht bezeichnet, kommt im Ergebnis einer Nichteintragung gleich (E. 2a und b). Da für die Entstehung einer Dienstbarkeit die Grundbucheintragung konstitutiv ist (Art. 731 Abs. 1 und 971 Abs. 1 ZGB), kann ohne gültige Eintragung keine Dienstbarkeit entstehen. Dabei ist belanglos, ob der Erwerber gutgläubig davon ausging, das Grundstück unbelastet zu erwerben (E. 2c).

Regeste Art. 35 al. 2 ORF, art. 731 al. 1 CC et art. 971 al. 1 CC; validité d'une inscription au registre foncier. L'inscription d'une servitude au feuillet du fonds servant doit comprendre, en plus de la désignation du droit, celle du fonds dominant (art. 35 al. 2 ORF); une inscription lacunaire ne comportant pas la désignation du fonds dominant équivaut pratiquement à une absence d'inscription (consid. 2a et b). L'inscription au registre foncier étant constitutive pour l'existence d'une servitude (art. 731 al. 1 et 971 al. 1 CC), il ne saurait y avoir constitution de servitude sans inscription valable. Peu importe à cet égard que l'acquéreur ait pu croire de bonne foi qu'il achetait un fonds non grevé (consid. 2c).

Regesto Art. 35 cpv. 2 RRF, art. 731 cpv. 1 CC e art. 971 cpv. 1 CC; validità di un'iscrizione a registro fondiario. L'iscrizione di una servitù sul foglio del fondo serviente deve contenere, oltre alla designazione del diritto anche quella del fondo dominante (art. 35 cpv. 2 RRF); un'iscrizione lacunosa, che omette di indicare il fondo dominante, equivale, in pratica, ad una non iscrizione (consid. 2a e b). Dato l'effetto costitutivo dell'iscrizione a registro fondiario (art. 731 cpv. 1 e 971 cpv. 1 CC), una servitù non può nascere senza una valida iscrizione. In questo contesto è irrilevante il fatto che l'acquirente abbia in buona fede presunto di acquistare un fondo non gravato (consid. 2c).

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Anlässlich des Erwerbes des Grundstückes Nr. 5403 durch den Beklagten enthielt das betreffende Grundbuchblatt den Eintrag «L. Höherbauverbot zL Nr 5403 s/Beleg 4645-1970». In Bezug auf das zu Lasten der Parzelle 5403 eingetragene Höherbauverbot war dem Grundbuch somit weder ein berechtigtes Grundstück noch eine berechnigte Person zu entnehmen. Das Grundbuchamt hatte die erwähnte Eintragung auf Antrag des Beklagten gelöscht, weil das Höherbauverbot weder zu Gunsten eines anderen Grundstückes noch zu Gunsten einer Person im Grundbuch eingetragen war. Die Kläger sind demgegenüber der Ansicht, dass die Löschung nicht gerechtfertigt war, weil sich aufgrund des

Grundgeschäftes ergebe, dass die Parzelle Nr. 4418 das berechtigte Grundstück sei; zudem sei dem Beklagten bekannt gewesen, dass das auf seinem Grundstück eingetragene Höherbauverbot zu Gunsten der Parzelle Nr. 4418 errichtet worden sei. a) Gemäss Art. 971 Abs. 1 ZGB besteht ein Recht als dingliches Recht nur, wenn es aus dem Grundbuch ersichtlich ist, soweit für dessen Begründung die Eintragung in das Grundbuch vorgesehen ist (sog. Prinzip der negativen Grundbuchwirkung, vgl. BGE 123 III 346 E. 2c S. 352 f.). Für die Entstehung einer Dienstbarkeit ist die Grundbucheintragung konstitutiv ( Art. 731 Abs. 1 ZGB ). Dabei muss die Eintragung im Grundbuch die essentiellen Bestandteile des dinglichen Rechts umfassen. Nicht anders als beim Vertrag über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit ist nicht nur erforderlich, dass die Eintragung die Dienstbarkeit benennt; vielmehr müssen auch das berechtigte und das belastete Grundstück bestimmt oder zumindest bestimmbar sein ( BGE 122 III 150 E. 3b S. 157 mit Hinweisen). Art. 35 Abs. 2 der Verordnung betreffen das Grundbuch (GBV; SR 211.432.1) - in der hier massgebenden, bis Ende 1994 geltenden Fassung - bestimmt denn auch, dass die Eintragung in das Hauptbuch u.a. «die Nummer des belasteten oder berechtigten Grundstückes (...) enthalten» soll. Übereinstimmend damit wird in der neuen Fassung von Art. 35 Abs. 2 GBV - in Kraft seit dem 1. Januar 1995 - festgehalten, dass die Eintragung «auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstückes die Bezeichnung des berechtigten Grundstückes BGE 124 III 293 S. 296 oder der berechtigten Person» enthalten muss (lit. d). Eine lückenhafte Eintragung, welche diese für die Entstehung einer Dienstbarkeit erforderlichen Mindestelemente nicht enthält, kommt einer Nichteintragung gleich. b) Im vorliegenden Fall enthält das Grundbuchblatt der Parzelle Nr. 4418 keinerlei Hinweis, zugunsten welchen Grundstückes das Höherbauverbot eingetragen wurde. Damit fehlt es an einem wesentlichen Element. Auch die Verweisung im Grundbucheintrag auf den Beleg hilft nicht weiter. Zwar kann zur Bestimmung des Inhalts einer Dienstbarkeit auf den Beleg oder die Art der Ausübung zurückgegriffen werden; doch kann der Inhalt des Rechtes nur «im Rahmen des Eintrages» nachgewiesen werden (Art. 738 Abs. 2 und 971 Abs. 2 ZGB); es kann daher nicht auf den Beleg zurückgegriffen werden, um den Inhalt einer Dienstbarkeit nachzuschieben, für welchen die Eintragung im Grundbuch keinerlei Hinweise gibt.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.