

GR_GERICHTE PKG 2023 8 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_2023_8

FR: GR_GERICHTE PKG 2023 8 du 13 février 2026

IT: GR_GERICHTE PKG 2023 8 del 13 febbraio 2026

Erwägungen

E. 2

/ 4 auch wenn sich die Sperre auf Grundstücke Dritter auswirke. Und schliesslich habe die Vorinstanz die anerkannte Lehre zu Art. 262 lit. c ZPO nicht beachtet, die Registersperren gegen Dritte in Drittpersonenkonstellationen ebenfalls für zulässig erachte.

E. 2.1

Die Berufungsklägerin moniert, die Vorinstanz habe das Recht in Bezug auf die Passivlegitimation bei Drittpersonenkonstellationen im Rahmen einer Grundbuchsperre i.S.v. Art. 56 lit. b GBV falsch angewendet. Sie sei ohne Grund von der anerkannten, herrschenden Lehre und Rechtsprechung abgewichen. Dies einzig gestützt auf einen nicht einschlägigen Entscheid des Kantonsgerichts, der nicht die hier interessierende Grundbuchsperre nach Art. 56 lit. b GBV betreffe, sondern Verfügungsbeschränkungen nach Art. 960 ff. ZGB. Diese Institute seien nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung auseinander zu halten. Des Weiteren habe die Vorinstanz jene bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht beachtet, welche explizit die Grundbuchsperre i.S.v. Art. 262 lit. c ZPO i.V.m. Art. 56 lit. b GBV gegen einen Gesuchsgegner zulasse,

PKG 2023

E. 2.2

Es trifft zu, dass die Vorinstanz mit keinem Wort auf die bereits im Gesuch vom 28. November 2022 ausführlich dargelegte Problematik im Zusammenhang mit der Passivlegitimation bei Drittpersonenkonstellationen (vgl. RG act. I.1 S. 19 ff. Rz. 56 ff.) eingegangen ist. Die Vorinstanz hat lediglich darauf hingewiesen, dass der für einen Analogieschluss beigezogene Art. 162 HRegV aufgehoben worden sei, und dass sich eine Grundbuchsperre gemäss einem Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden nur gegen den Eigentümer des Grundstückes, und nur gegen diesen, richten könne. Vorliegend geht es aber um eine Massnahme i.S.v. Art. 262 lit. c ZPO i.V.m. Art. 56 lit. b GBV, die von den Verfügungsbeschränkungen nach Art. 960 ff. ZGB, um welche es im zitierten Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ging, zu unterscheiden sind. Zudem hat die Berufungsklägerin Art. 162 HRegV lediglich in analogiam beigezogen, weshalb dessen Aufhebung irrelevant ist, zumal es einzig auf die dem Analogieschluss zugrundeliegenden Überlegungen ankommt. Die Begründung der Vorinstanz greift zu kurz, weshalb sich damit die Verneinung der Passivlegitimation nicht halten lässt.

E. 2.3

Die Berufungsklägerin beantragte vorliegend, auf den Liegenschaften Grundstücke Nr. G._____, Nr. H._____ sowie Nr. I._____ in J._____ eine Grundstücksperre im Sinne einer vorsorglichen Massnahme zu errichten und stützte sich dabei ausdrücklich auf Art. 262 lit.

c ZPO in Verbindung mit Art. 56 lit. b GBV. Das Gericht trifft die notwendigen vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei glaubhaft macht, dass (a) ein ihr zustehender (zivilrechtlicher) Anspruch verletzt ist oder eine Verletzung zu befürchten ist; und (b) ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wiedergutmachender Nachteil droht (Art. 261 ZPO). Eine vorsorgliche Massnahme kann jede gerichtliche Anordnung sein, die geeignet ist, den drohenden Nachteil abzuwenden, insbesondere eine Anweisung an eine Registerbehörde oder eine dritte Person (Art. 262 lit. c ZPO). Als Beispiele für die Anweisung an eine Registerbehörde werden dabei unter anderem die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB, welche zwar keine eigentliche Sperre des Registers bedeutet und die Verfügung nicht verunmöglicht, aber die Verfügungsbeschränkung gegenüber jedem später erworbenen Recht wirksam werden lässt (Art. 960 Abs. 2, Art. 966 ZGB) oder die vorläufige Eintragung im Grundbuch zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB), wozu gemäss Art. 118 Abs. 2 lit. b GBV auch die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 ff. ZGB) zählt, genannt (Thomas Sprecher, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 18 zu Art. 262 ZPO). Die Verfügungsbeschränkungen nach Art. 960 ff. ZGB sind von der Grundbuchsperrung (Art. 56 GBV) zu unterscheiden. Die

PKG 2023

E. 3

StPO und Art. 262 lit. c ZPO als vorsorgliche Massnahme angeordneten Grundbuchsperrungen mittels Anweisung an das Grundbuchamt durchgesetzt. Der Richter weist das Grundbuchamt an, im Rahmen der Anordnung keinerlei Verfügungen mehr über das betroffene Grundstück einzutragen, es sei denn, es liege hierfür die Zustimmung der anordnenden Behörde vor. Im Normalfall wird mit der Anweisung an das Grundbuchamt das Verbot an den Grundeigentümer einhergehen, mit dem ihm die Verfügung über das betreffende Grundstück untersagt wird (vgl. Art. 262 lit. a ZPO; Dominic Staible/Beat Vogt, Grundbuchsperrungen, ZBGR 98/2017 S. 213 ff., 215). Dagegen richten sich bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen in erster Linie immer an den Eigentümer eines Grundstücks. Ausgangspunkt ist hier das an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer gerichtete Verbot, nicht oder nicht ohne Zustimmung eines Dritten über das Grundstück zu verfügen. Indem aber auch dem Grundbuchamt das Verbot mitgeteilt wird, muss es dieses bei vom Grundeigentümer ausgehenden Verfügungen beachten. Denn dieses hat im Rahmen seiner Prüfungspflicht die sich aus der Rechtsordnung ergebenden Beschränkungen des Verfügungsrechts zu beachten, auch wenn sie (noch) nicht aus dem Grundbuch selbst hervorgehen. Damit wirkt die Verfügungsbeschränkung aber auch gegenüber dem Grundbuchamt und das gegen den Eigentümer ausgesprochene Verbot wirkt sich im Ergebnis wie eine Grundbuchsperrung aus (Staible/Vogt, a.a.O., S. 216). Die vorsorgliche Massnahme richtet sich grundsätzlich gegen die Gegenpartei. Es kann aber auch eine an sich unbeteiligte private, natürliche oder juristische Drittperson formell in die Verfügung einbezogen werden, sofern deren Rechtsstellung dadurch nicht beeinträchtigt wird (Sprecher, a.a.O., N 22 zu Art. 262 ZPO). Als Beispiel dazu wird in der Literatur unter Hinweis auf BGer 5A_853/2013 v. 23.5.2014 die Grundbuchsperrung nach Art. 56 lit. b GBV genannt (Sprecher, a.a.O., N 22 zu Art. 262 ZPO). In dieser Entscheidung war die Eigentümerin der von einer Grundbuchsperrung betroffenen Grundstücke nicht am eigentlichen Prozess beteiligt. Das Bundesgericht hatte trotzdem erwohnen, dass die

Grundbuchsperrung i.S.v. Art. 56 lit. b GBV hin-

PKG 2023

E. 4

/ 4 sichtlich der Grundstücke zur Aufrechterhaltung des inneren Wertes der Aktien einer Immobilienengesellschaft zulässig sei, soweit die Voraussetzungen der Art. 261 und 262 ZPO glaubhaft gemacht seien (BGer 5A_853/2013 v. 23.5.2014 E. 2.2.1 ff.). Es kann also bei einem Gesuch um vorsorgliche Massnahmen betreffend eine Grundbuchsperrung vorkommen, dass der Gesuchsgegner und der von der Grundbuchsperrung betroffene Grundeigentümer auseinanderfallen, beispielsweise wenn – wie vorliegend – die Grundeigentümerin eine juristische Person ist und die Berechtigung an dieser juristischen Person umstritten ist. Wie bereits ausgeführt kann eine vorsorgliche Massnahme jede gerichtliche Anordnung sein, die geeignet ist, den drohenden Nachteil abzuwenden (Art. 262 ZPO). Vorliegend ist die Eignung nur gegeben, wenn sich die Grundbuchsperrung gegen den Berufungsbeklagten richtet. Würde sich das Gesuch gegen die ihrer Meinung nach eigene Gesellschaft richten, wäre einerseits der Überraschungseffekt des Superprovisoriums gefährdet und andererseits wäre aufgrund der umstrittenen Berechtigung wiederum fraglich, wer im Namen der D._____ Stellung nehmen kann bzw. darf. Insofern kann sich die begehrte vorsorgliche Massnahme (Grundbuchsperrung) eben auch gegen eine Drittperson, also den Berufungsbeklagten, richten, auch wenn sich diese auf die D._____ auswirkt und nicht unmittelbar auf den Berufungsbeklagten. Somit ist die Passivlegitimation des Berufungsbeklagten als Beklagter des Hauptsachenanspruchs zu bejahen. ZK2 22 58 Entscheid vom 15. August 2023

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