

Zürich, den 20. September 1978

An die Bezirksgerichte

V.-K.Nr.941/1974

Die Gerichte kommen immer wieder dazu, Urteile und Erledigungsbeschlüsse zu fassen, denen Vergleiche oder Konventionen zugrunde liegen, die ausschliesslich oder unter anderem die Begründung, Aenderung oder Aufhebung dinglicher Rechte oder die Vormerkung von Rechten zum Gegenstande haben. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes (BGE 99 II 359) genügen solche gerichtlichen Vergleiche und gerichtlich genehmigten Konventionen, was die erforderliche Form betrifft (Art. 965 Abs. 3 ZGB), als Rechtsgrund für den grundbuchlichen Vollzug der getroffenen Vereinbarungen.

Dennoch kann der grundbuchliche Vollzug solcher Vereinbarungen auf Schwierigkeiten stossen. Die Erfüllung der erforderlichen Form genügt nicht, es müssen auch die sachen- und grundbuchrechtlichen Erfordernisse erfüllt sein. Daran fehlt es,

- wenn die Errichtung von Grundpfandrechten mit einem Kapitalvorgang vorgesehen wird, der nicht alle eingetragenen Grundpfandrechte berücksichtigt,
- wenn die Erhöhung von Grundpfandrechten vorgesehen wird, ohne zu berücksichtigen, dass nachgehende Grundpfandrechte bestehen,
- wenn als Dienstbarkeiten gedachte Rechtsverhältnisse angemeldet werden, welche nicht die gesetzlichen Voraussetzungen einer Dienstbarkeit erfüllen,
- wenn das Rangverhältnis zwischen verschiedenen, gleichzeitig angemeldeten Rechten nicht festgelegt sind.

Der Grundbuchverwalter ist beim Vorliegen solcher Mängel verpflichtet, eine Anmeldung abzuweisen und die Eintragung im Hauptbuch abzulehnen. Gerichtlich genehmigte Konventionen und gerichtliche Vergleiche sind in dieser Beziehung nicht privilegiert.

Solche Abweisungen lassen sich vermeiden, wenn sich die Gerichte vorgängig der Genehmigung von Konventionen und der Beschlussfassung beim Vorliegen von Vergleichen, welche die Begründung, Aenderung oder Aufhebung dinglicher Rechte oder die Vormerkung von Rechten zum Gegenstande haben, vergewissern, ob die Parteien die grundbuchliche Vollziehbarkeit abgeklärt haben. Fehlt es an dieser Abklärung, sollten die Gerichte durch Rückfrage beim zuständigen Grundbuchamt abklären, ob diese Vollziehbarkeit gegeben sei.

Im Auftrage der Verwaltungskommission
des Obergerichtes
Der Obergerichtsschreiber:



Geht zur Kenntnisnahme
auch an die Grundbuchämter