Mit Fug und Recht

Festschrift für Stephan Wolf

Herausgebende
Mirjam Eggen
Susan Emmenegger
Stephanie Hrubesch-Millauer
Frédéric Krauskopf

Stämpfli
Verlag

Mirjam Eggen, Susan Emmenegger,
Stephanie Hrubesch-Millauer, Frédéric Krauskopf
(Herausgebende)

Mit Fug und Recht

© Stämpfli Verlag AG Bern



© Stämpfli Verlag AG Bern

Mirjam Eggen, Susan Emmenegger,
Stephanie Hrubesch-Millauer, Frédéric Krauskopf
(Herausgebende)

Mit Fug und Recht

Festschrift für Stephan Wolf

© Stämpfli Verlag AG Bern

Stämpfli
Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, der Verbreitung und der Übersetzung. Das Werk oder Teile davon dürfen ausser in den gesetzlich vorgesehenen Fällen ohne schriftliche Genehmigung des Verlags weder in irgendeiner Form reproduziert (z. B. fotokopiert) noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Die Nutzung unserer Werke für Text- und Data-Mining behalten wir uns explizit vor.

© Stämpfli Verlag AG Bern · 2026

ISBN 978-3-7272-4989-1

Über unseren Online-Shop www.staempflirecht.ch
ist zudem folgende Ausgabe erhältlich:

E-Book ISBN 978-3-7272-2889-6

Bei Fragen zur Produktsicherheit
Hersteller: Stämpfli Verlag AG, Wölflistrasse 1, CH-3001 Bern,
verlag@staempfli.ch, www.staempflirecht.ch
Importeur EU: Brockhaus Commission GmbH, Kreidlerstrasse 9, DE-70806 Kornwestheim,
gpsr@brocom.de, www.brocom.de



Der Schreiber steht für unseren Anspruch, gemeinsam mit unseren Autorinnen und Autoren relevante und herausragende Inhalte zu produzieren.

© Stämpfli Verlag AG Bern

Das Grundbuch als Träger erhöhter Beweiskraft

Bettina Hürlimann-Kaup
Prof. Dr. iur., Ordentliche Professorin für Zivilrecht
an der Universität Freiburg.

Jörg Schmid*
Prof. Dr. iur., Ordinarius für Privatrecht und Privatrechtsvergleichung
an der Universität Luzern.

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung 312
II. Die beiden Grundnormen 312
A. Art. 9 Abs. 1 ZGB 312
B. Art. 937 Abs. 1 ZGB 314
C. Das Verhältnis zwischen den beiden Normen 315
III. Die Richtigkeitsvermutung bezüglich der Rechte an Grundstücken (Art. 937 Abs. 1 ZGB) 316
A. Gegenstand und Umfang der Richtigkeitsvermutung 316
1. Gegenstand 316
2. Umfang 317
B. Der Grundbucheintrag als Basis für die Richtigkeitsvermutung 318
C. Die positive Rechtskraft des Grundbuchs (Art. 973 Abs. 1 ZGB) als Verstärkung der Vermutung 319
IV. Die Richtigkeitsvermutung bezüglich der durch das Grundbuch bezeugten Tatsachen (Art. 9 Abs. 1 ZGB) 320
V. Weitere Fälle erhöhter Beweiskraft des Grundbuchs 321
A. Grundbuchpläne und Abgrenzungen vor Ort (Art. 668 ZGB) 321
B. Papier-Schuldbrief und Grundbuch (Art. 862 ZGB) 321
C. Anmerkung von Zugehör (Art. 805 Abs. 2 ZGB) 322
VI. Fazit 322

* Wir danken unseren Mitarbeitern BLaw Sandro Furrer und BLaw Robert Naedele (Freiburg) sowie RA MLaw Philipp Velder (Luzern) für die Unterstützung bei der Erstellung dieses Beitrags. Das Manuskript wurde am 31.8.2025 abgeschlossen.

© Stämpfli Verlag AG Bern

I. Einleitung

Das Grundbuch – «le registre foncier» – wird unter Hinweis auf Art. 942 Abs. 1 ZGB üblicherweise umschrieben als staatliches Register, welches über die dinglichen Rechte an Grundstücken Auskunft gibt.[1] Ihm kommt mit anderen Worten eine herausragende Publizitätsfunktion im Immobiliarsachenrecht zu.[2] Hier soll vom Grundbuch in seiner Eigenschaft als Träger erhöhter Beweiskraft die Rede sein. Dieses Thema hat den Jubilar verschiedentlich beschäftigt, insbesondere in seiner Kommentierung von Art. 9 ZGB.[3]

Im Folgenden geht es zunächst um die beiden Normen, welche die Grundlage bilden für die erhöhte Beweiskraft des Grundbuchs, nämlich Art. 9 Abs. 1 und Art. 937 Abs. 1 ZGB (II.). Weiter wird untersucht, worauf sich die in diesen Normen festgeschriebene Richtigkeitsvermutung im Rahmen des Grundbuchs jeweils bezieht (III. und IV.) und welche weiteren Fälle erhöhter Beweiskraft des Grundbuchs das Gesetz vorsieht (V.). Den Abschluss bildet ein Fazit (VI.).

II. Die beiden Grundnormen

Wer sich mit dem Thema der erhöhten Beweiskraft eines öffentlichen Registers beschäftigt, stösst bei der Konsultierung von Lehre und Rechtsprechung unweigerlich auf Art. 9 Abs. 1 ZGB, der sich mit ebendieser Frage befasst.

Geht es um die erhöhte Beweiskraft des Grundbuchs, kommt Art. 937 Abs. 1 ZGB hinzu, wonach hinsichtlich der im Grundbuch aufgenommenen Grundstücke eine Vermutung des Rechts (nur) für denjenigen besteht, der eingetragen ist.

Im Folgenden werden zunächst in der gebotenen Kürze die beiden Normen dargestellt (A. und B.), bevor darauf eingegangen wird, in welchem Verhältnis sie zueinander stehen (C.).

A. Art. 9 Abs. 1 ZGB

Nach Art. 9 Abs. 1 ZGB erbringen öffentliche Register (neben öffentlichen Urkunden im engeren Sinn)[4] für die durch sie bezeugten Tatsachen vollen

---

1 Z. B. Schmid Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022, Rz. 364; ähnlich Steinauer Paul-Henri, Les droits réels, Tome I, 6. Aufl., Bern 2019, Rz. 697 («un service public chargé de donner l'état des droits en relation avec les immeubles»).

2 Z. B. BGer, 5A_279/2019 v. 30.7.2019 E. 3.1.

3 BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 4 ff. und 21 ff.

4 Der Randtitel von Art. 9 ZGB lautet lediglich: «Beweis mit öffentlicher Urkunde», wohingegen in Abs. 1 der Norm von öffentlichen Registern und öffentlichen Urkunden

 © Stämpfli Verlag AG Bern

Beweis, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhaltes nachgewiesen ist. Der Anwendungsbereich der Norm beschränkt sich auf die öffentlichen Register (und öffentlichen Urkunden) des Bundesprivatrechts.[5] Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Schweizerische Zivilprozessordnung enthält in Art. 179 nunmehr eine gleichlautende Vorschrift. Diese prozessuale Norm erfasst im Gegensatz zu Art. 9 Abs. 1 ZGB auch kantonale öffentliche Register und Urkunden, geht aber sonst inhaltlich nicht über die hier interessierende Bestimmung hinaus,[6] weshalb wir uns auf Art. 9 ZGB konzentrieren.

Die hier zu untersuchende Regelung hat mindestens zum Teil historische Gründe: Im 19. Jahrhundert hatten welsche Kantone in ihren Zivilgesetzbüchern (in Anlehnung an den französischen Code civil) und deutsche Kantone in ihren Zivilprozessordnungen entsprechende Vorschriften aufgestellt.[7] Im Zuge der Vereinheitlichung des materiellen Privatrechts wollte der Bundesgesetzgeber nun auch die Beweiskraft der bundesrechtlich vorgesehenen öffentlichen Register (sowie der öffentlichen Urkunden) einheitlich regeln.[8] Art. 9 ZGB als bundesrechtliche Norm von allgemeiner Tragweite geht übrigens auf Art. 11 des Bundesgesetzes betreffend Feststellung und Beurkundung des Zivilstandes und die Ehe vom 24.12.1874 zurück,[9] der die erhöhte Beweiskraft zunächst einzig (aber immerhin) auf die Zivilstandsregister (heute: Personenstandsregister) bezog.[10] Dass das Personenstandsregister insbesondere die Aufgabe hat, Tatsachen zu bezeugen, versteht sich von selbst; so geht es etwa um die Beurkundung von Geburt, Tod, Eheschliessung oder Scheidung (vgl. Art. 7 Abs. 2 ZStV[11]). Inwieweit das auch auf andere öffentliche Register des Bundesrechts (konkret: das Grundbuch) zutrifft, ist weniger klar (vgl. dazu unten IV.).

Art. 9 Abs. 1 ZGB enthält eine *gesetzliche Tatsachenvermutung,* d. h. das Gesetz knüpft «an das Vorliegen einer bestimmten Tatsache (Vermutungsbasis) eine an-

---

die Rede ist. Der Begriff «öffentliche Urkunde» im Randtitel ist in dem Sinn weit zu verstehen, dass er sowohl die öffentlichen Register als auch die öffentlichen Urkunden (im engeren Sinn) erfasst; BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 17 f.

5 Vgl. etwa BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 8.

6 Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) vom 28.6.2006, BBl 2006 7323; BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 12 und 14 f.

7 BK-Gmür (1919), Art. 9 ZGB, N. 2.

8 Steinauer (2009), TDP II/1, N. 719.

9 BK-Gmür (1919), Art. 9 ZGB, N. 2.

10 Art. 11 dieses Gesetzes lautete: «Die Zivilstandsregister […] gelten als öffentliche Urkunden, welchen volle Beweiskraft zukommt, so lange nicht der Nachweis der Fälschung oder der Unrichtigkeit der Anzeigen und Feststellungen, auf Grund deren die Eintragung stattgefunden hat, erbracht ist» (BBl 1875 I 108).

11 Zivilstandsverordnung (ZStV) vom 28.4.2004 (SR 211.112.2).

© Stämpfli Verlag AG Bern

dere Tatsache (Vermutungsfolge)»[12].[13] Als Vermutungsbasis muss der Registereintrag bewiesen werden. Gelingt der Beweis, folgt daraus die Vermutung der Richtigkeit der durch den Eintrag bezeugten Tatsache (Vermutungsfolge); diese kann durch den Beweis des Gegenteils widerlegt werden.[14] Den im öffentlichen Register aufgeführten Tatsachen kommt die erhöhte Beweiskraft immerhin nur zu, soweit die registerführende Person gesetzlich zur Prüfung der vom Register bezeugten Tatsachen verpflichtet war.[15] Die Richtigkeitsvermutung hängt demnach von der Prüfungspflicht ab. Beim Grundbuch wird der Umfang dieser Pflicht durch Art. 965 ZGB und Art. 83 ff. GBV festgelegt.

Zur Frage, aus welchen inhaltlichen Gründen sich die gesetzliche Richtigkeitsvermutung rechtfertigt, üben Rechtsprechung und Literatur einige Zurückhaltung. Bisweilen wird – regelmässig ohne Unterscheidung zwischen öffentlichen Registern und öffentlichen Urkunden im engeren Sinn – darauf verwiesen, dass die Parteien und die Urkundsperson einer strafbewehrten Wahrheitspflicht (Art. 253 und 317 StGB) unterstehen.[16] Bezogen auf die öffentlichen Register lässt sich beifügen, dass die staatliche Führung des Registers durch qualifizierte Fachpersonen und die Pflicht, Registeranmeldungen zu prüfen, starke Indizien für die Richtigkeit der Einträge sind.[17]

B. Art. 937 Abs. 1 ZGB

Nach Art. 937 Abs. 1 ZGB gilt zugunsten der eingetragenen Person (etwa einer Eigentümerin) die Vermutung des Rechts. Demnach wird vermutet, das im Grundbuch eingetragene Recht bestehe, und zwar zugunsten der als berechtigt eingetragenen Person und mit dem Inhalt, wie er aus dem Eintrag hervor-

---

12 ZK-Jungo (2018), Art. 8 ZGB, N. 272.

13 Für das Bestehen einer Vermutung etwa BGE 127 III 248 E. 3c in fine; BGer, 6S.30/2002 v. 6.3.2003 E. 2.3.3; ZK-Jungo (2018), Art. 8 ZGB, N. 273; Hürlimann-Kaup Bettina/Schmid Jörg, Einleitungsartikel des ZGB und Personenrecht, 4. Aufl., Zürich/Genf 2024, Rz. 487. Nach einer anderen Ansicht handelt es sich um eine gesetzliche Beweisregel, die aber im Resultat einer gesetzlichen Vermutung gleichkommt; vgl. z. B. BSK-Lardelli/Vetter (2022), Art. 9 ZGB, N. 1 f. mit Hinweisen.

14 BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 42; BSK-Lardelli/Vetter (2022), Art. 9 ZGB, N. 2.

15 BK-Kummer (1966), Art. 9 ZGB, N. 47; BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 46; Steinauer (2009), TDP II/1, N. 744.

16 So zu Art. 179 ZPO Weibel, in: Sutter-Somm et al. (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Band I: Art. 1–218 ZPO, 4. Aufl., Zürich 2025, Art. 179 ZPO, N. 10. Für öffentliche Urkunden im engeren Sinn auch BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 47; BSK-Lardelli/Vetter (2022), Art. 9 ZGB, N. 23.

17 Steinauer (2009), TDP II/1, N. 720; ihm folgend BGer, 5A_304/2015 v. 23.11.2015 E. 4.2.

 © Stämpfli Verlag AG Bern

geht.[18] Es handelt sich um eine *gesetzliche Rechtsvermutung*.[19] Im hier interessierenden Fall des Grundbuchs bedeutet dies, dass das Gesetz «von einer bekannten Tatsache auf den Bestand […] eines Rechts […] schliesst»[20]. Wird der Grundbucheintrag (Vermutungsbasis) nachgewiesen, kann die daraus resultierende Vermutung des Bestands des fraglichen Rechts (Vermutungsfolge) durch den Beweis des Gegenteils widerlegt werden.[21] Voraussetzung ist immerhin, dass es sich um einen formell korrekten Eintrag handelt.[22] Die Vermutung kommt ausserdem nicht zum Zug, wenn das eingetragene Recht nicht eintragungsfähig ist.[23] Art. 937 Abs. 1 ZGB findet nicht nur auf das eidgenössische Grundbuch Anwendung, sondern auch auf kantonale Register, die dem eidgenössischen Grundbuch gleichgestellt sind (Art. 46 SchlT ZGB).[24]

Die gesetzliche Vermutung des Bestands eines im Grundbuch eingetragenen Rechts lässt sich – erneut – mit der im Gesetz verankerten Prüfungspflicht des Grundbuchamts rechtfertigen, die in hohem Mass Gewähr für die materielle Richtigkeit des Grundbucheintrags bietet (vgl. dazu schon oben II.A.).[25]

C. Das Verhältnis zwischen den beiden Normen

Die Literatur zu Art. 9 ZGB nennt als Beispiel für ein öffentliches Register im Sinn dieser Norm immer (und gerade) das Grundbuch.[26] Zum Verhältnis der Bestimmung zu Art. 937 Abs. 1 ZGB findet sich Verschiedenes: Das Bundesgericht hält beide Artikel mitunter für gleichermassen anwendbar.[27] Zusammen mit einem Teil der Lehre bezeichnet es Art. 937 Abs. 1 ZGB als Anwendungsfall von Art. 9 ZGB.[28] Nach einer anderen Ansicht, die unseres Erachtens Zustim-

---

18 Steinauer [Fn. 1], Rz. 1220; Schmid/Hürlimann-Kaup [Fn. 1], Rz. 601.

19 ZK-Jungo (2018), Art. 8 ZGB, N. 275; BSK-Ernst/Zogg (2023), Art. 937 ZGB, N. 3.

20 ZK-Jungo (2018), Art. 8 ZGB, N. 274.

21 Vgl. etwa BSK-Ernst/Zogg (2023), Art. 937 ZGB, N. 3.

22 BSK-Ernst/Zogg (2023), Art. 937 ZGB, N. 3; Steinauer [Fn. 1], Rz. 1220. Vgl. auch ZK-Homberger (1938), Art. 937 ZGB, N. 3: «[…] ein der Form nach ordnungsgemäßer Eintrag […], welcher den Eindruck der Richtigkeit gibt und eben deshalb Grundlage der Vermutung ist» (im Original teilweise gesperrt gedruckt).

23 BK-Stark/Lindenmann (2016), Art. 937 ZGB, N. 9.

24 BSK-Ernst/Zogg (2023), Art. 937 ZGB, N. 2.

25 BK-Stark/Lindenmann (2016), Art. 937 ZGB, N. 3.

26 Anstelle aller BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 25.

27 Vgl. etwa BGE 96 II 325 E. 6b: «Den betreffenden Angaben des Grundbuchs kommt daher die in Art. 9 Abs. 1 ZGB angeordnete verstärkte Beweiskraft zu […]. Das gleiche ergibt sich aus Art. 937 ZGB […]».

28 BGE 102 II 70 E. 3; ZK-Homberger (1938), Art. 937 ZGB, N. 4; BK-Stark/Lindenmann (2016), Art. 937 ZGB, N. 11; BSK-Ernst/Zogg (2023), Art. 937 ZGB, N. 3; Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 596.

© Stämpfli Verlag AG Bern

mung verdient, wird die Regelung von Art. 9 Abs. 1 ZGB (Tatsachenvermutung) durch Art. 937 Abs. 1 ZGB (Rechtsvermutung) ergänzt.[29]

Beide gesetzlichen Vermutungen führen dazu, dass die beweisbelastete Person lediglich die Vermutungsbasis beweisen muss und – sollte der Beweis gelingen – das Gesetz selbst die Vermutungsfolge vollzieht.[30] Bei der Vermutungsbasis handelt es sich im Fall des Grundbuchs bei beiden Vermutungen um den Grundbucheintrag. Während es bei Art. 9 Abs. 1 ZGB aber um die Vermutung der Richtigkeit einer Tatsache geht (Tatfrage), erfasst Art. 937 Abs. 1 ZGB die Vermutung des Bestehens eines Rechts (Rechtsfrage).

Aufgrund des Gesagten kann Art. 937 Abs. 1 ZGB nicht als blosser Anwendungsfall von Art. 9 ZGB angesehen werden. Vielmehr hat jede Norm ihren eigenen Anwendungsbereich, der im Folgenden – nunmehr in umgekehrter Reihenfolge, also beginnend mit Art. 937 Abs. 1 ZGB – untersucht wird.

III. Die Richtigkeitsvermutung bezüglich der Rechte an Grundstücken (Art. 937 Abs. 1 ZGB)

Hinsichtlich der Richtigkeitsvermutung von Art. 937 Abs. 1 ZGB stellt sich zunächst die Frage nach deren Gegenstand und Umfang (A.). Weiter gilt es zu klären, was zum Grundbucheintrag – der Basis für die Richtigkeitsvermutung – gehört (B.). Schliesslich wird die Bedeutung des in Art. 973 Abs. 1 ZGB vorgesehenen Gutglaubensschutzes für die Richtigkeitsvermutung untersucht (C.).

A. Gegenstand und Umfang der Richtigkeitsvermutung

1. Gegenstand

Die Richtigkeitsvermutung besteht für im Grundbuch eingetragene Rechte grundsätzlich nur dann, wenn die Eintragung auf einem Nachweis beruht, das Grundbuchamt mit anderen Worten die formellen Voraussetzungen geprüft hat (vgl. dazu schon oben II.B.).[31] Erfasst werden damit alle eingetragenen *dinglichen Rechte* (Eigentumsrecht, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfand-

---

[29] So etwa Steinauer [Fn. 1], Rz. 1220. Eine klare Unterscheidung zwischen Tatsache (Art. 9 Abs. 1 ZGB) und Recht (Art. 937 Abs. 1 ZGB) findet sich auch in verschiedenen unpublizierten Entscheiden des Bundesgerichts; vgl. BGer, 5A_478/2016 v. 10.3.2017 E. 6.1.1; BGer, 5A_137/2009 v. 8.11.2010 E. 3.4; BGer, 5A_28/2009 v. 5.2.2010 E. 4.2.1.

[30] ZK-Jungo (2018), Art. 8 ZGB, N. 270.

[31] BK-Stark/Lindenmann (2016), Art. 937 ZGB, N. 13 i. V. m. N 3; BSK-Ernst/Zogg (2023), Art. 937 ZGB, N. 4.

 © Stämpfli Verlag AG Bern

rechte) sowie die *vorgemerkten persönlichen Rechte* (Art. 959 ZGB).[32] *Verfügungsbeschränkungen* i. S. v. Art. 960 ZGB fallen nach überwiegender Lehre ebenfalls unter Art. 937 Abs. 1 ZGB, da sie nur bei Vorlage genügender Unterlagen in das Grundbuch eingetragen werden (vgl. Art. 79 GBV); zu beachten bleibt in diesem Zusammenhang, dass die Richtigkeitsvermutung für Rechte, die im Anschluss an die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch eingetragen werden (vgl. Art. 961a ZGB), ebenfalls gilt.[33]

Vorläufige Eintragungen i. S. v. Art. 961 ZGB begründen keine Vermutung, da sie der Sicherung bloss behaupteter, also nicht nachgewiesener Rechte dienen.[34] Auch *Anmerkungen,* die das Grundbuchamt ohne Prüfung des Rechtsbestands in das Grundbuch einträgt (z. B. die Anmerkung eines gesetzlichen Wegrechts nach Art. 696 ZGB und Art. 127 GBV), werden nicht von Art. 937 Abs. 1 ZGB erfasst.[35]

2. Umfang

Nach Art. 937 Abs. 1 ZGB besteht «eine Vermutung des Rechts». Es geht damit zunächst einmal um den *Bestand* des Rechts.

Die Vermutung bezieht sich darüber hinaus auch auf den *Inhalt* und den *Umfang* des Rechts, soweit sich diese aus dem Grundbucheintrag ergeben.[36] Damit bilden nach der hier vertretenen Ansicht bspw. bei Miteigentum die im Grundbuch eingetragenen Bruchteile und bei Gesamteigentum das die Gemeinschaft begründende Rechtsverhältnis Teil der Richtigkeitsvermutung nach Art. 937 Abs. 1 ZGB.[37] Hinsichtlich der Grundpfandrechte ist zu unterscheiden: Beim Schuldbrief bezieht sich die Vermutung sowohl auf den Bestand des Pfandrechts als auch auf den Bestand der Forderung, da Pfandrecht und Forderung untrennbar miteinander verbunden sind (vgl. Art. 842 Abs. 1 ZGB). Bei der Grundpfandverschreibung spricht

---

32 Vgl. etwa CR-Pichonnaz (2016), Art. 937 ZGB, N. 9; BSK-Ernst/Zogg (2023), Art. 937 ZGB, N. 4.

33 Vgl. BK-Stark/Lindenmann (2016), Art. 937 ZGB, N. 15 mit Hinweisen.

34 BK-Stark/Lindenmann (2016), Art. 937 ZGB, N. 14 mit Hinweisen.

35 BK-Ostertag (1917), Art. 973 ZGB, N. 4; BK-Stark/Lindenmann (2016), Art. 937 ZGB, N. 16. Kritisch dazu Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 720 f., der Anmerkungen deshalb vom Anwendungsbereich des Art. 937 Abs. 1 ZGB ausschliesst, weil sie (Ausnahmen vorbehalten) ausserhalb des eigentlichen Aufgabenbereichs des Grundbuchs liegen. – Zum Sonderfall der Anmerkung von Zugehör vgl. unten V.C.

36 Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 597; ZK-Homberger (1938), Art. 937 ZGB, N. 6. Vgl. auch BGE 96 II 325 E. 6b.

37 Ebenso Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 597. Vgl. hingegen das Bundesgericht, das die eingetragenen Bruchteile bzw. das die Gemeinschaft begründende Rechtsverhältnis (zumindest auch) als bezeugte Tatsachen eingestuft hat; vgl. BGE 96 II 325 E. 6b; BGE 138 III 150 E. 5.1.2; BGer, 5A_304/2015 v. 23.11.2015 E. 4.2.

© Stämpfli Verlag AG Bern

sich das Grundbuch hingegen gerade nicht über den Bestand der Forderung aus, weshalb sich die Vermutung auf den Bestand des Pfandrechts beschränkt.[38]

Auch mit Bezug auf die *Inhaberschaft* des Rechts besteht die Richtigkeitsvermutung: Wer im Grundbuch eingetragen ist, gilt als berechtigt. Davon ausgenommen sind immerhin die Fälle, in denen die Übertragung des Rechts ausserhalb des Grundbuchs erfolgt, namentlich bei übertragbaren Personaldienstbarkeiten und -grundlasten, bei Grundpfandverschreibungen und Papier-Schuldbriefen.[39]

B. Der Grundbucheintrag als Basis für die Richtigkeitsvermutung

Nach Art. 937 Abs. 1 ZGB beruht die Richtigkeitsvermutung auf dem Grundbucheintrag. Damit ist zunächst einmal das *Stichwort* gemeint, das – je nach Art des Rechts – über dessen Inhalt Auskunft gibt (vgl. etwa Art. 98 Abs. 2 lit. c GBV für Dienstbarkeiten oder Art. 100 Abs. 2 lit. c GBV für Grundlasten).[40]

Zum Grundbucheintrag gehören aber auch die *Belege,* soweit sie den Inhalt des Rechts festlegen; das Gesagte steht unter dem Vorbehalt, dass dieser Inhalt nicht über den vom Stichwort vorgegebenen Rahmen hinausgeht oder ihm widerspricht (vgl. Art. 971 Abs. 2 ZGB: «Im Rahmen des Eintrages»).[41] Die Belege spielen namentlich für die Feststellung des Inhalts und des Umfangs von Dienstbarkeiten eine wichtige Rolle (vgl. Art. 738 ZGB).[42]

Der *Plan für das Grundbuch* ist ebenfalls Teil des Grundbuchs (vgl. Art. 942 Abs. 2 ZGB). Die Pläne sind die nach den vermessungsrechtlichen Vorschriften erstellten geometrischen Darstellungen der Grundstücke, die namentlich Informationen zu deren Lage und Grenzen enthalten (Art. 668, Art. 942 Abs. 2 und Art. 950 Abs. 1 ZGB; Art. 21 GBV; Art. 7 und Art. 29 Abs. 2 VAV[43]). Der Plan für das Grundbuch ist für das fragliche Recht von wesentlicher Bedeutung: Da er die Grenzen einer Liegenschaft bestimmt, legt er die räumliche Ausdehnung sämtlicher Rechte an dieser Liegenschaft fest.[44] Soweit der Plan auf amtlicher Vermessung beruht, wird deshalb seine Richtigkeit vermutet, namentlich in Be-

---

38 Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 597 f.

39 Vgl. zum Ganzen etwa Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 598; Steinauer [Fn. 1], Rz. 1220 f.; Schmid/Hürlimann-Kaup [Fn. 1], Rz. 601.

40 Geht es um Eigentum, sagt das Stichwort zum Inhalt nichts, da das Gesetz die Wirkungen einheitlich umschreibt; Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 597.

41 BK-Stark/Lindenmann (2016), Art. 937 ZGB, N. 10.

42 Vgl. Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 597 und 620 f.

43 Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV) vom 18.11.1992 (SR 211.432.2). Art. 7 Abs. 3 VAV ordnet ausdrücklich an: «Der Mindestbestand des Planes hat Grundbuchwirkung (Art. 971–974 ZGB).» Vgl. auch BGE 138 III 742 E. 2.2 (zur früheren Fassung von Art. 7 VAV; zur Änderung AS 2023 529).

44 Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 621.

 © Stämpfli Verlag AG Bern

zug auf die darin angegebenen Grundstücksgrenzen.[45] Nicht von der Richtigkeitsvermutung erfasst werden hingegen Pläne, die dem Grundbuchamt mit einer Grundbuchanmeldung als Beleg eingereicht werden, aber nicht auf einer amtlichen Vermessung beruhen.[46]

C. Die positive Rechtskraft des Grundbuchs (Art. 973 Abs. 1 ZGB) als Verstärkung der Vermutung

Die in Art. 937 Abs. 1 ZGB enthaltene Richtigkeitsvermutung kann gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB nicht mehr umgestossen werden, wenn eine Drittperson im Vertrauen auf den Grundbucheintrag ein dingliches Recht am Grundstück erworben hat (Prinzip des öffentlichen Glaubens; positive Rechtskraft des Grundbuchs).[47] Die Bestimmung enthält mit anderen Worten die *Fiktion,* dass der Grundbucheintrag die Rechtslage korrekt wiedergibt.[48] Das Gesetz geht damit aus Gründen des Verkehrsschutzes über die widerlegbare Richtigkeitsvermutung von Art. 937 Abs. 1 ZGB hinaus (Sicherung des Immobilienverkehrs).[49]

Auch die Richtigkeit der Pläne nimmt an der Fiktion von Art. 973 Abs. 1 ZGB teil.[50] Das Gesagte gilt nach Abs. 2 der Norm immerhin nicht für Grenzen von Grundstücken in den vom Kanton bezeichneten Gebieten mit Bodenverschiebungen.

---

45 Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 597; BGE 98 II 191 E. 4 (ohne Hinweis auf Art. 937 Abs. 1 ZGB). Instruktiv BGE 44 II 463 E. 1 (zu Art. 973 ZGB): «Eigentum und beschränkte dingliche Rechte kennzeichnen sich nicht nur durch ihre Art, sondern auch durch den Gegenstand, bei Grundstücken also durch den abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, auf den sie sich beziehen. Nur durch dessen Feststellung lassen sie sich von anderen gleichartigen konkurrierenden Befugnissen unterscheiden. Die Umschreibung der Grenzen enthält demnach nicht wie z. B. die Angaben über Namen, Kulturart, Bebauung, Schätzungswert usw., bloss eine Aussage über Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks, als welche sie allerdings, weil rein tatsächlicher Natur am öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht teilnehmen könnte, sondern gehört ebensogut zur Feststellung des Inhalts des Rechts selbst wie der Eintrag über seine Art und den sachlichen Umfang der aus ihm fliessenden Befugnisse». Anders BGer, 5A_365/2008 v. 27.10.2008 E. 3.1.2; Schmid/Hürlimann-Kaup [Fn. 1], Rz. 443: Verweis (nur) auf Art. 9 ZGB.

46 Vgl. etwa Schmid/Hürlimann-Kaup [Fn. 1], Rz. 443 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

47 Deschenaux (1988), SPR V/3 (I), S. 11.

48 BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 45; CR-Mooser (2024), Art. 9 ZGB, N. 20.

49 Vgl. auch Schmid/Hürlimann-Kaup [Fn. 1], Rz. 592; ausserdem Deschenaux (1989), SPR V/3 (II), S. 598, wonach die Vermutung von Art. 937 ZGB im Verhältnis zum öffentlichen Glauben des Grundbuchs ein «*minus*» darstellt.

50 BGer, 5A_117/2013 v. 9.7.2013 E. 3.3.1; 5A_431/2011 v. 2.11.2011 E. 4.2.1; 5A_365/2008 v. 27.10.2008 E. 3.1.2.

© Stämpfli Verlag AG Bern

IV. Die Richtigkeitsvermutung bezüglich der durch das Grundbuch bezeugten Tatsachen (Art. 9 Abs. 1 ZGB)

Die Regel von Art. 9 Abs. 1 ZGB, wonach ein öffentliches Register für die durch seine Einträge bezeugten Tatsachen den vollen Beweis erbringt, solange nicht die Unrichtigkeit nachgewiesen ist, passt für das Grundbuch auf den ersten Blick schlecht. Dieses bezeugt nämlich nicht primär Tatsachen, sondern gemäss Art. 942 Abs. 1 ZGB – und entsprechend seiner Funktion – «die Rechte an den Grundstücken» (vgl. dazu bereits oben I.). Damit stellt sich die Frage, um welche Tatsachen es im vorliegenden Zusammenhang geht. Dazu lässt sich in der Lehre etwa lesen, der Registereintrag bescheinige «einen Sachverhalt, der den eingetragenen Bestand von Rechten […] begründet»[51]. Nach einer anderen Formulierung geht es um jene «Tatsachen, die dem Grundbucheintrag zugrunde gelegen haben»[52]. Der Grundbucheintrag bezeuge damit, dass beim Grundbuchamt eine entsprechende Anmeldung eingegangen sei.[53]

Zu prüfen bleibt, ob das Grundbuch darüber hinaus weitere Tatsachen «bezeugt». Um Tatsachen handelt es sich z. B. bei der Liegenschaftsbeschreibung (in Art. 20 GBV als «Grundstücksbeschreibung» bezeichnet).[54] Zwar zählt der Wortlaut von Art. 942 Abs. 2 ZGB diese ebenfalls zu den Bestandteilen des Grundbuchs (als öffentliches Register). Nach Art. 20 Abs. 2 GBV haben die darin enthaltenen Angaben indessen «keine Grundbuchwirkung (Art. 971–974 ZGB)», und das Grundbuchamt kann sie aus anderen Systemen beziehen (Abs. 3), z. B. aus der amtlichen Vermessung oder den Daten der Gebäudeversicherung[55]. Sie haben eine schlichte Auskunftsfunktion für tatsächliche Angaben, die nicht der Prüfungspflicht des Grundbuchamts unterliegen. Es kann sich deshalb nach der hier vertretenen Ansicht nicht um vom Grundbuch bezeugte Tatsachen handeln.[56] Der Umstand, dass die im Grundbuch eingeschriebene Bodenfläche des Grundstücks, die Teil der Grundstücksbeschreibung bildet (Art. 20 Abs. 1 lit. b GBV), beim Grundstückkauf mit Mindermass die Gewährleistungspflicht des Verkäufers unter gewissen

---

51 BSK-Lardelli/Vetter (2022), Art. 9 ZGB, N. 25.

52 BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 45 (im Original kursiv); ähnlich Steinauer (2009), TDP II/1, N. 742: «[…] faits dont les inscriptions montrent l'existence».

53 Vgl. BSK-Lardelli/Vetter (2022), Art. 9 ZGB, N. 25 (namentlich mit Bezug auf das Eigentumsvorbehaltsregister); BK-Wolf (2012), Art. 9 ZGB, N. 45.

54 BGer, 5C.121/2003 v. 10.10.2003 E. 4.2 (insoweit nicht in BGE 130 III 13); BGE 44 II 463 E. 1.

55 BSK-Schmid/Arnet (2023), Art. 942 ZGB, N. 12.

56 Vgl. auch BGE 44 II 463 E. 1 (Zitat oben in Fn. 45); Deschenaux (1988), SPR V/3 (I), S. 437, und SPR V/3 (II), S. 597.

 © Stämpfli Verlag AG Bern

Umständen erheblich beeinflussen kann (Art. 219 Abs. 1 und 2 OR[57]), ändert daran nichts.

Wie oben bereits verschiedentlich erwähnt, lässt sich nicht immer strikt trennen, ob es im konkreten Fall um Tatsachen oder Rechte geht. Das zeigt sich nicht nur in den bereits erwähnten Fällen der im Grundbuch eingetragenen Bruchteile des Miteigentums und der Grundbuchpläne, sondern etwa auch bei der Höhe der Grundpfandforderung.[58] Die volle Richtigkeitsvermutung erreicht das Gesetz erst durch die nach Art. 937 Abs. 1 ZGB zur Tatsachenvermutung hinzutretende Vermutung des Rechts. Wie im Fall, in dem es klarerweise (bloss) um eine Tatsache geht, muss sich auch hier aus den Regeln des Grundbuchrechts ergeben, ob das Grundbuch die entsprechende Tatsache bezeugt oder nicht. Ist das zu bejahen, wird die Anwendung von Art. 937 Abs. 1 ZGB wohl genügen, Art. 9 Abs. 1 ZGB mit anderen Worten entbehrlich sein. Bezeugt das Grundbuch die Tatsache hingegen nicht, kann keine der beiden Normen Anwendung finden.

V. Weitere Fälle erhöhter Beweiskraft des Grundbuchs

Art. 9 Abs. 1 und Art. 937 Abs. 1 ZGB werden durch weitere wichtige Normen ergänzt:

A. Grundbuchpläne und Abgrenzungen vor Ort (Art. 668 ZGB)

Von den Grundbuchplänen war bereits die Rede. An dieser Stelle ist zu den Grundstücksgrenzen Folgendes nachzutragen: Widersprechen sich die bestehenden Pläne und die Abgrenzungen auf dem Grundstück, wird gemäss Art. 668 Abs. 2 ZGB die Richtigkeit der Grundbuchpläne vermutet. Das Grundbuch hat nach der Wertung des Gesetzgebers demnach mehr Glaubwürdigkeit als die Abgrenzungen vor Ort (mit einer Einschränkung in Absatz 3 für Gebiete mit Bodenverschiebungen). Die Vermutung ist widerlegbar.[59]

B. Papier-Schuldbrief und Grundbuch (Art. 862 ZGB)

Ein formrichtig als Papier-Schuldbrief erstellter Pfandtitel geniesst nach Art. 862 Abs. 1 ZGB grundsätzlich den Schutz des guten Glaubens. Entspricht

---

[57] Mit der Gesetzesänderung vom 20. Dezember 2024 (Obligationenrecht, Baumängel), in Kraft am 1. Januar 2026 (AS 2025 270), ändert sich der Inhalt von Art. 219 Abs. 1 und 2 OR nicht, wohl aber der Randtitel der unteren Ebene («I. Für das Mass»).

[58] Nach ZK-Homberger (1938), Art. 937 ZGB, N. 7, ergibt sich die Vermutung für die Höhe der Forderung sowohl aus Art. 9 ZGB als auch aus Art. 937 ZGB.

[59] Vgl. etwa BSK-Rey/Strebel (2023), Art. 668 ZGB, N. 9.

© Stämpfli Verlag AG Bern

indessen der Wortlaut des Pfandtitels nicht dem Grundbucheintrag oder fehlt ein solcher, so ist das Grundbuch massgebend (Abs. 2), unter Vorbehalt der Haftung des Kantons aus Grundbuchführung (Abs. 3). Auch im Verhältnis zu (abweichenden) Pfandtiteln kommt dem Grundbuch somit von Gesetzes wegen erhöhte Glaubwürdigkeit zu.[60]

C. Anmerkung von Zugehör (Art. 805 Abs. 2 ZGB)

Nach dem Gesagten (oben III.A.1.) fallen Anmerkungen, die das Grundbuchamt ohne Prüfung des Rechtsbestands in das Grundbuch einträgt, nicht unter Art. 937 Abs. 1 ZGB. Das Gesetz sieht immerhin eine Ausnahme vor bei der Anmerkung von Zugehör, die das Grundbuchamt allein gestützt auf ein schriftliches Begehren des Grundeigentümers (also ohne besonderen Ausweis) vornimmt (vgl. auch Art. 53 Abs. 1 lit. a GBV)[61]: Werden bei der Verpfändung eines Grundstücks Sachen als Zugehör angeführt und im Grundbuch angemerkt, wird gemäss Art. 805 Abs. 2 ZGB ihre Zugehöreigenschaft vermutet, solange nicht bewiesen ist, dass sie die vom Gesetz umschriebenen Voraussetzungen der Zugehör nicht erfüllen.

VI. Fazit

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass Art. 9 Abs. 1 und Art. 937 Abs. 1 ZGB sowie weitere Normen (des Sachenrechts) dem Grundbuch eine erhöhte Beweiskraft zusprechen. Massgebend ist der jeweilige Grundbucheintrag. Die beiden Grundnormen behandeln unterschiedliche Konstellationen (Tatsachen- bzw. Rechtsvermutung) und sind deshalb komplementär. Die vorliegende Untersuchung hat jedoch gezeigt, dass mit Bezug auf das Grundbuch die in Art. 937 Abs. 1 ZGB statuierte Rechtsvermutung und nicht – wie gemeinhin angenommen – die in Art. 9 ZGB festgehaltene Tatsachenvermutung im Vordergrund steht. Welche Bedeutung letzterer Norm in diesem Zusammenhang überhaupt zukommt, bleibt weiterer Forschung vorbehalten.

---

60 Zu den verschiedenen Konstellationen und den jeweiligen Rechtsfolgen vgl. etwa ZK-Steinauer (2015), Art. 862 ZGB, N. 43 ff.

61 BSK-Ernst/Zogg (2023), Art. 937 ZGB, N. 4.

 © Stämpfli Verlag AG Bern