

Kreisschreiben Nr. B 15

an die Betreibungs- und Konkursämter des Kantons Bern

Berücksichtigung altrechtlicher Dienstbarkeiten im Zwangsvollstreckungsverfahren

Für Gemeinden, in welchen das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist, gilt folgende Regelung (Auszug aus dem Schreiben der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Schweizerischen Bundesgerichts vom 3. November 1944):

«In der Steigerungspublikation im Betreibungsverfahren und in der Konkurspublikation ist nach den bestehenden Vorschriften ausdrücklich Frist zur Anmeldung von Dienstbarkeiten anzusetzen, die vor 1912 begründet und auch seither noch nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen worden sind (Schlussabsatz von Art. 138 SchKG, ferner Art. 156 SchKG, Art. 123 VZG, Formular VZG Nr. 7, a für das Betreibungsverfahren und Konkursformular 14, a). Ausgenommen ist nur eine im Sinne von Art. 44 Abs. 2 des Schlusstitels des ZGB eingetretene Rechtsverwirkung, wie sie seit 1912 nur aufgrund gesetzlicher Anordnung nach Einführung des eidgenössischen Grundbuches angeordnet werden könnte. Eine Verwirkung dieser Art ist aber bisher weder durch die Bundesgesetzgebung noch (nach Ihren Darlegungen) durch die bernische Gesetzgebung vorgesehen worden. Vielmehr gehen die von Ihnen erwähnten bernischen Vorschriften über die Grundbuchbereinigung dahin, dass "nicht im Grundbuch eingetragene dingliche Rechte (aus der Zeit vor 1912) zwar ihre Gültigkeit behalten, jedoch Dritten, die sich in gutem Glauben auf das neue Grundbuch verlassen haben, nicht entgegengehalten werden können". Angesichts dieses Standes der Grundbuchbereinigung ist die in Frage stehende Auskündigung, womit die Inhaber solcher bisher nicht eingetragener Dienstbarkeiten zur Anmeldung aufgefordert werden, unerlässlich. Wenn die bernische Aufsichtsbehörde, wie Sie ausführen, im Jahre 1921 diese Auskündigung als zwecklos bezeichnete, weil es ja doch auf den Inhalt des Grundbuches, nicht des Lastenverzeichnisses ankomme, so beruht diese Auffassung auf Irrtum. Die Lastenbereinigung im Betreibungs- und ebenso im Konkursverfahren, wo sie zum Kollokationsverfahren gehört, dient gerade auch dazu, bisher nicht eingetragene, jedoch noch zu Recht bestehende dingliche Lasten zu schützen und den darauf Berechtigten vor dem Verlust seines Rechtes zu bewahren. Das rechtskräftige Lastenverzeichnis ist denn auch für den Erwerber des Grundstückes im Zwangsverwertungsverfahren massgebend. Er kann keineswegs das Grundstück im Verlass auf das Grundbuch ohne eine Dienstbarkeitslast erwerben, wenn diese zwar nicht im Grundbuch, wohl aber im Lastenverzeichnis aufgenommen ist. Vielmehr macht das Lastenverzeichnis Regel, und natürlich sind die darin rechtskräftig aufgenommenen und demgemäss dem Erwerber überbundenen Lasten dann auch in das Grundbuch aufzunehmen. Die Ansicht der kantonalen Justizdirektion, den vor 1912 errichteten aber nicht eingetragenen Dienstbarkeiten komme nur noch geringe praktische Bedeutung zu, kann nur besagen, es seien verhältnismässig wenige solcher Rechte bisher nicht zur Eintragung gelangt. Das ist aber kein Grund, den betreffenden Rechten, die im einzelnen Falle sehr wichtig sein können, nicht den Schutz einer den Vorschriften



entsprechenden Auskündung zu gewähren, womit der Berechtigte eindringlich auf die Folgen einer Nichtanmeldung hingewiesen wird.»

Demgemäss werden die Betreibungs- und Konkursämter hiermit

a n g e w i e s e n ,

in der Steigerungspublikation im Betreibungsverfahren und in der Konkurspublikation ausdrücklich Frist zur Anmeldung von Dienstbarkeiten anzusetzen, die vor 1912 unter dem früheren kantonalen Recht begründet und auch seither noch nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen worden sind. Gleichzeitig ist in diesen Publikationen darauf hinzuweisen, dass jene Dienstbarkeiten, soweit sie nicht angemeldet werden, einem gutgläubigen Erwerber des Grundstückes gegenüber nicht mehr geltend gemacht werden können, sofern sie nicht nach den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches auch ohne Eintragung im Grundbuch dinglich wirksam sind.

Bern, 17. November 1944 (redaktionell letztmals geändert per 1. Juli 2020)