

d. Die *Abgrenzung*, ob eine Person, die für den Stockwerkeigentümer handelt, als Stellvertreterin oder als Erklärungsbotin fungiert, kann sich im konkreten Fall als anspruchsvoll erweisen. Die Erklärungsbotin will nur die Erklärung des Stockwerkeigentümers übermitteln. Voraussetzung dafür ist, dass der konkrete Beschlussantrag im Einladungsschreiben bereits formuliert ist. Ist das nicht der Fall, dann wird der genaue Inhalt der Erklärung erst auf der Versammlung festgelegt. In dem Fall muss die beauftragte Person als Stellvertreterin fungieren und an der Versammlung ihren eigenen Willen bilden; eine Erklärungsbotin genügt hier nicht.<sup>10</sup> Die Zuordnung bemisst sich nach ihrem Auftreten: Bezeichnet sich die Handelnde selbst als Vertreterin oder erklärt sie, über eine Vollmacht zu verfügen, bilden das Indizien für eine Stell-

vertreterin und gegen eine Erklärungsbotin. In dieselbe Kerbe schlägt es, wenn das Vorgehen der Handelnden weisungsgebunden ist. Gemeinhin wird davon ausgegangen, dass die Stellvertreterin neben dem Stimmrecht auch das Anwesenheits- sowie das Rede- und das Antragsrecht ausüben darf. Für die Erklärungsbotin gilt das nicht in der gleichen Weise, selbst wenn man ihr ein Anwesenheitsrecht gewährt.<sup>11</sup> Deshalb darf die Handelnde nicht vorschnell als Erklärungsbotin qualifiziert werden. Widrigenfalls bestünde die Gefahr, dass die Handelnde die übrigen Stockwerkeigentümergebnisse nicht zugunsten und im Interesse des Vertretenen ausüben kann.<sup>12</sup> Die Zurückhaltung darf aber nicht so weit gehen, der Erklärungsbotin die Teilnahme an der Stockwerkeigentümersammlung gänzlich und grundsätzlich zu versagen.

<sup>10</sup> HÄUBLEIN (Fn. 4), S. 5; MARTIN (Fn. 1), S. 129.

<sup>11</sup> HÄUBLEIN (Fn. 4), S. 5 f.; MARTIN (Fn. 1), S. 130.

<sup>12</sup> HÄUBLEIN (Fn. 4), S. 6.

## Einseitiger Verzicht auf ein Parkplatzbenützungsbrecht

Errichten die Eigentümer zweier Grundstücke zulasten des einen Grundstücks und zugunsten des anderen zunächst ein Parkplatzbenützungsbrecht über eine in einem Situationsplan eingezeichnete Fläche und zu einem späteren Zeitpunkt ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten desselben Grundstücks, dessen Verlauf über die vereinbarte Parkplatzfläche führt und ein Abstellen von Autos unmöglich macht, ohne dass hinsichtlich des Parkplatzbenützungsbrechts eine Änderung im Grundbuch erfolgt, ist dieses Recht durch einseitigen Verzicht erloschen. Der gutgläubige Erwerber des berechtigten Grundstücks kann aus dem Umstand, dass sich auf dem belasteten Grundstück an anderen Orten Parkplatzflächen befinden, nicht ableiten, dass das im Grundbuch eingetragene Parkplatzbenützungsbrecht weiterhin besteht.

*Si les propriétaires de deux immeubles établissent d'abord, à la charge de l'un des immeubles et en faveur de l'autre, un droit d'usage de places de parc sur une surface indiquée sur un plan de situation et, à une date ultérieure, un droit de passage pour piétons et véhicules à la charge du même immeuble, dont le tracé passe par la surface de stationnement convenue et rend impossible le stationnement de voitures, sans qu'il y ait de modification au registre foncier en ce qui concerne le droit d'usage de place de parc, ce droit s'éteint par renonciation unilatérale. L'acquéreur de bonne foi de l'immeuble grevé ne peut pas déduire du fait que des surfaces de stationnement se trouvent à d'autres endroits sur l'immeuble grevé que le droit d'usage de places de parc inscrit au registre foncier existe toujours.*

Entscheid des Kantonsgerichts des Kantons St. Gallen vom 29. April 2024 (B0.2023.25-K1)

**Bettina Hürlimann-Kaup**, Dr. iur., Professorin an der Universität Freiburg

**Cindy Kamm**, BLaw, Unterassistentin an der Universität Freiburg

### Der Fall

(259) Die Klägerin ist Eigentümerin der Grundstücke GS-C1, GS-C2 und GS-C3. Die Beklagte ist Eigentümerin des an alle drei Grundstücke angrenzenden Grundstücks GS-A, auf dem ein mit Dienstbarkeitsvertrag vom 10. April 1980 vereinbartes

unentgeltliches Parkplatzbenützungsbrecht zugunsten des Grundstücks GS-C1 lastet. Das Benützungsbrecht bezieht sich auf die im Lageplan des Dienstbarkeitsvertrags farblich gekennzeichnete Parkfläche (Parkplätze Nr. 3–7). Mit gleichem Datum wurde ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Grundstücks GS-C1 und zulasten des Grundstücks GS-A vereinbart und in das Grundbuch eingetragen. Seit dem 17. Dezember 1982 ist das Grundstück der Beklagten mit einem (weiteren) Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der drei Grundstücke der Klägerin belastet. Dieses neu errichtete Fuss- und Fahrwegrecht ist gegenüber dem am 10. April 1980 eingeräumten Fuss- und Fahrwegrecht leicht nach Süden ver-

schoben, so dass die neue Servitutsfläche über die fünf mit dem Parkplatzbenützungsrecht belasteten Parkplätze führt. Die damaligen Vertragsparteien nahmen hinsichtlich der Parkplätze keine Anpassung im Grundbuch vor; ebenso wenig liessen sie das 1980 vereinbarte Wegrecht löschen. 1996 wurde die Strasse, auf welche sich das am 17. Dezember 1982 vereinbarte Fuss- und Fahrwegrecht bezieht, als Gemeindestrasse 3. Klasse klassifiziert. 2022 verlangte die Klägerin unter anderem die gerichtliche Feststellung, dass die Parkplätze, die Gegenstand des Dienstbarkeitsvertrags vom 10. April 1980 bilden, ihr als Eigentümerin des berechtigten Grundstücks GS-C1 auch nach deren Verlegung an die Südgrenze des belasteten Grundstücks uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Zudem sei das Grundbuchamt anzuweisen, den zum Dienstbarkeitsvertrag vom 10. April 1980 gehörenden Situationsplan durch einen an die heutigen Verhältnisse angepassten Situationsplan zu ersetzen. Die Vorinstanz verpflichtete die Beklagte, das Benützungsrecht an den Parkplätzen Nr. 3–7 zugunsten des Grundstücks GS-C1 und zulasten des Grundstücks GS-A im Sinn des von der Klägerin eingereichten Plans in das Grundbuch eintragen zu lassen. Dagegen erhob die Beklagte Beschwerde an das Kantonsgericht. Dieses hebt den Entscheid der Vorinstanz auf und weist die Klage ab.

## Der Entscheid

Umstritten ist, ob das Parkplatzbenützungsrecht untergegangen ist, weil es aufgrund des Wegrechts von 1982 und der späteren Klassifizierung der Strasse als Gemeindestrasse nicht mehr am ursprünglichen Ort ausgeübt werden kann, oder ob es nach wie vor besteht und allenfalls verlegt worden ist, die Klägerin mit anderen Worten das Recht hat, andere auf dem Grundstück der Beklagten vorhandene Parkplätze zu verwenden. Die Vorinstanz erwog, die Parkplatzbenützungsdienstbarkeit bestehe weiterhin, weshalb die Parkplätze gestützt auf Art. 742 ZGB an eine andere, nicht weniger geeignete Stelle zu verlegen seien (E. III./3). Das Kantonsgericht lässt die in der Lehre umstrittene Frage offen, ob über den Wortlaut von Art. 742 ZGB hinaus auch der Dienstbarkeitsberechtigte die Verlegung der Dienstbarkeit verlangen kann. Im vorliegenden Fall müsste gemäss Art. 8 ZGB die Klägerin die Verlegung der Dienstbarkeit beweisen. Sie hat aber nicht einmal substantiiert behauptet, dass sie zu einem früheren Zeitpunkt die Verlegung verlangt hätte. Sollte sie erst im vorliegenden Verfahren die Verlegung begehren, setzt dies voraus, dass die Dienstbarkeit nach wie vor besteht (E. III./4). Das Kantonsgericht geht im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung davon aus, dass die Errichtung einer mit der ursprünglichen Dienstbarkeit unvereinbaren Dienstbarkeit einen stillschweigenden Verzicht der Dienstbarkeitsberechtigten auf die ursprüngliche Dienstbarkeit darstellt. So ist im vorliegenden Fall das Parkplatzbenützungsrecht infolge Verzichts untergegangen. Damit kann die Dienstbarkeit auch nicht gemäss Art. 742 ZGB verlegt werden (E. III./5). Aus dem Grundbuch ergeben sich die vereinbarte Lage der von der Parkplatzbenützungsdienstbarkeit betroffenen Parkplätze sowie die Unmöglichkeit der Ausübung der Dienstbarkeit auf-

grund des später errichteten Wegrechts ohne Weiteres. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz kann für die Auslegung des Parkplatzbenützungsrechts deshalb nicht auf die Rechtsfigur der natürlichen Publizität zurückgegriffen werden. Insbesondere lässt sich aus dem Umstand, dass auf dem Grundstück an anderen Orten Parkplätze vorhanden sind, nichts zugunsten der Klägerin ableiten (E. 6–8).

## Die Anmerkungen

1. Der vorliegende Fall zeigt einmal mehr, wie wichtig es ist, bei Änderungen im Rechtsbestand eines Grundstücks, die sich auf bestehende Dienstbarkeiten auswirken, das Grundbuch nachzuführen. Die damaligen Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben – ohne sich um eine grundbuchliche Nachführung zu kümmern – rund zwei Jahre nach der Errichtung der Parkplatzbenützungsdienstbarkeit das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht weiter nach Süden verlegt, so dass es nun über die dienstbarkeitsbelasteten Parkplätze führt. Dadurch wurde die Nutzung der Parkplätze auf der im Situationsplan eingezeichneten Fläche unmöglich. Umstritten ist, ob die dienstbarkeitsberechtigte Person damit einseitig auf ihr Parkplatzbenützungsrecht verzichtet hat und dieses untergegangen ist. Lehre und Rechtsprechung anerkennen den einseitigen Verzicht als Untergangsgrund einer Dienstbarkeit, auch wenn dieser nicht in der Aufzählung von Art. 734 ZGB enthalten ist.<sup>1</sup> Es handelt sich um ein nicht formbedürftiges Rechtsgeschäft. Der einseitige Verzicht kann somit auch implizit erfolgen.<sup>2</sup> Dabei muss das konkludente Verhalten den Willen des Berechtigten, auf die Dienstbarkeit zu verzichten, eindeutig zum Ausdruck bringen.<sup>3</sup> Ein impliziter Verzicht liegt beispielsweise dann vor, wenn der Eigentümer eines fuss- und fahrwegberechtigten Grundstücks dem Eigentümer des belasteten Grundstücks durch Einräumung eines Grenz- und Anbaurechts gestattet, in einer Weise zu bauen, die mit der Ausübung der Dienstbarkeit unvereinbar ist.<sup>4</sup> Ebenso kann die «Gestattung der Verbauung eines Wegrechts» einen einseitigen Verzicht darstellen.<sup>5</sup> Die dauerhafte Nichtausübung der Grunddienstbarkeit wird hingegen nicht als Verzicht anerkannt.<sup>6</sup>

2. Mit Bezug auf den vorliegenden Fall ist zunächst in formeller Hinsicht auf Folgendes hinzuweisen: Die Klägerin klagte auf *Feststellung*, dass ihr die Parkplätze «auch nach deren Verschieben an die Südgrenze des belasteten Grundstückes Nr. GS-A uneingeschränkt zur Verfügung stehen», sowie auf Austausch des im Grundbuch vorhandenen Situationsplans. Es ist unklar, ob die Klägerin davon ausging, dass die dama-

<sup>1</sup> P. LIVER, Zürcher Kommentar, Die Grunddienstbarkeiten, 2. Aufl., Zürich 1980, N 97 ff. zu Art. 734 ZGB; BGE 128 III 265 (269 f.), E. 4a; 127 III 440 (442), E. 2a.

<sup>2</sup> J. SCHMID/B. HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022, Nr. 1315.

<sup>3</sup> Vgl. etwa BGer 5C.78/2006, E. 5.1; 5C.227/2004, E. 3.1.

<sup>4</sup> BGE 127 III 440 (442 f.), E. 2a und 2b.

<sup>5</sup> BGE 128 III 265 (269 f.), E. 4a.

<sup>6</sup> BGE 127 III 440 (443), E. 2b; 123 III 461 (463), E. 1.

ligen Parteien mit der Verlegung des Fuss- und Fahrwegrechts auch die Parkplatzbenutzungsdienstbarkeit nach Süden verschoben haben. Eine solche Verschiebung, sollte sie denn erfolgt sein, hatte zwar mangels Nachführung im Grundbuch nur Wirkung inter partes, sie könnte aber gegen einen einseitigen Verzicht sprechen. Die Vorinstanz interpretierte die Klage hingegen als *Gestaltungsklage*, mit welcher die Klägerin die Verlegung der Dienstbarkeit nach Süden verlange, und verpflichtete die Beklagte dazu, die Verlegung in das Grundbuch eintragen zu lassen. Auch das Kantonsgericht geht von einer Gestaltungsklage aus, obwohl die Klägerin im Berufungsverfahren wiederholte, sie beantrage die Feststellung des Bestands des Parkplatzbenutzungsrechts und gestützt darauf die Anpassung des Belegs im Grundbuch (E. III./2c). Gemäss Kantonsgericht kommt dem Begehren um «Anpassung des Grundbucheintrags» Gestaltungscharakter zu (E. III./2e). Dem kann nur gefolgt werden, wenn dieses Begehren implizit ein solches um Verlegung umfasst,<sup>7</sup> was das Gericht offenlässt (E. III./4c in fine). Richtet sich das Begehren der Klägerin hingegen darauf, das Grundbuch an die bestehende Rechtslage anzupassen, liegt eine Grundbuchberichtigungs- und damit eine Feststellungsklage vor.<sup>8</sup> Dafür spricht die Aussage der Klägerin, sie habe «ein schutzwürdiges Interesse an der Richtigstellung der zu ihren Gunsten bestehenden Grundbucheinträge» (E. III./2c).

3. In materieller Hinsicht kommt das Kantonsgericht zum Schluss, die damalige dienstbarkeitsberechtigte Person habe durch die Errichtung des zweiten Wegrechts einseitig und stillschweigend auf die Parkplatzbenutzungsdienstbarkeit verzichtet. Weiter hält es fest, dass sich die Prüfung eines allfälligen Begehrens der Klägerin auf Verlegung der Dienstbarkeit nach Art. 742 ZGB erübrige, da das Parkplatzbenutzungsrecht infolge des einseitigen Verzichts bereits erloschen sei. Das Gericht geht also implizit davon aus, dass der einseitige Verzicht die Dienstbarkeit materiell untergehen lässt und die nachträgliche Löschung im Grundbuch nur noch deklaratorischer Natur ist. Damit folgt es dem Bundesgericht und der überwiegenden Lehre.<sup>9</sup> Der ausserbuchliche Untergang birgt das Risiko, dass ein Erwerber des berechtigten Grundstücks gestützt auf Art. 973 Abs. 1 ZGB mit Erfolg den Fortbestand der (materiell erloschenen, aber formell weiterbestehenden) Dienstbarkeit geltend macht, weil er das Grundstück im Vertrauen auf das Grundbuch erworben hat. Der gute Glaube als

Voraussetzung für die positive Publizitätswirkung kann immerhin nur dann angerufen werden, wenn alle nach den Umständen erforderlichen und zumutbaren Massnahmen ergriffen worden sind, um den Rechtsmangel zu erkennen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stellt insbesondere die Besichtigung des zum Erwerb vorgesehenen Grundstücks eine zumutbare Massnahme dar, um etwaige dem Grundbucheintrag widersprechende Umstände zu erkennen.<sup>10</sup> Nimmt man für den vorliegenden Fall mit dem Kantonsgericht einen einseitigen Verzicht und damit den Untergang der Dienstbarkeit an, stellt sich die Frage, ob die Klägerin aufgrund des Stichworts im Grundbuch darauf vertrauen durfte, dass die im Grundbuch eingetragene Parkplatzbenutzungsdienstbarkeit nach wie vor besteht. Zur Zeit des Erwerbs des berechtigten Grundstücks durch die Klägerin befanden sich unter anderem an der Südgrenze des belasteten Grundstücks Parkplätze (E. III./3c), sodass die örtlichen Verhältnisse keinen Anlass dafür gaben, an der Richtigkeit des Grundbuchs zu zweifeln. Massgebend für den Schutz des guten Glaubens ist in erster Linie das Stichwort, mit dem die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist (Art. 973 Abs. 1, Art. 971 Abs. 2 und Art. 738 Abs. 1 ZGB). Lautet es zum Beispiel «Recht zur Benützung der Parkplätze an der Südgrenze», wäre ein Gutglaubensschutz denkbar, nicht hingegen beim – sehr viel wahrscheinlicheren – Stichwort «Parkplatzbenutzungsrecht gemäss Beleg», da der zum Beleg gehörende Situationsplan die Parkplatzfläche umschreibt und die Klägerin diesen aufgrund des Verweises im Stichwort hätte einsehen müssen. Auch beim blossen Stichwort «Parkplatzbenutzungsrecht» hätte der Beleg konsultiert werden müssen, da der Eintrag sich in diesem Fall ebenso wenig dazu äussert, wo sich die Parkplätze befinden (zur Stufenordnung bei der Auslegung von Dienstbarkeiten siehe unten Ziff. 4). Die Grundbuchauszüge wurden allerdings nicht ins Recht gelegt (vgl. E. III./8a), und die Klägerin scheint sich in erster Linie auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort abzustützen (E. III./6c). Aus dem blossen Umstand, dass es auf dem belasteten Grundstück Parkplätze gibt, lässt sich aber nicht auf das Bestehen einer Dienstbarkeit in Form eines Parkplatzbenutzungsrechts schliessen. Das Kantonsgericht weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass «Parkplätze auf praktisch jedem bebauten Grundstück bestehen und diesen folglich in der Regel keine dienstbarkeitsrechtlich relevante eindeutige äussere Erscheinung beigemessen werden kann» (E. III./8b).

4. Allerdings leitete auch die Vorinstanz aus dem Umstand, dass sich auf dem dienenden Grundstück weitere Parkplätze befinden (und bereits im Moment des Erwerbs des herrschenden Grundstücks befanden), ein berechtigtes Vertrauen der Klägerin darauf ab, dass sich die Dienstbarkeit auf diese Parkplätze erstreckt (E. III./6a). Sie hat damit die natürliche Publizität als Auslegungshilfe herangezogen, um den Inhalt der Dienstbarkeit zu eruieren. Für das Kantonsgericht erübrigt sich hingegen ein Rückgriff auf diese Rechtsfigur, da sich der Inhalt ohne Weiteres aus dem Grundbuch ergebe. Das Gericht gibt in seiner E. III./7 zunächst die bundesgerichtliche Rechtsprechung

<sup>7</sup> Zur Frage, wann im Zusammenhang mit der Verlegung der Dienstbarkeit eine Gestaltungsklage und wann eine Leistungsklage angebracht ist, vgl. LIVER (Fn. 1), N 50 ff. zu Art. 742 ZGB.

<sup>8</sup> Vgl. statt vieler BGE 137 III 293 ff. (301), E. 5.1; A. KRENGER, Die Grundbuchberichtigungsklage, Basler Diss., 2. Aufl., Chur/Zürich 1991, S. 82. Zu den Voraussetzungen, unter denen auf Berichtigung eines Belegs geklagt werden kann, vgl. DERS., a.a.O., S. 56 f.

<sup>9</sup> Vgl. zum Beispiel BGE 127 III 440 (442), E. 2a und 2b; LIVER (Fn. 1), N 98 zu Art. 734 ZGB; P. TUOR/B. SCHNYDER/B. HÜRLIMANN-KAUP, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 15. Aufl., Zürich/Genf 2023, § 108 N 13; P.-H. STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 5. Aufl., Bern 2020, Nr. 3410. A.M. etwa S. WOLF/J. NEDELTCHEVA, Zum Verzicht des Eigentümers des herrschenden Grundstücks auf die Grunddienstbarkeit – insbesondere das einzuhaltende Verfahren, in: A. Mühlematter et al. (Hrsg.), FS 75 Jahre Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (KSG), Bern 2023, S. 413 ff. (424 ff.).

<sup>10</sup> BGer 5C.71/2006, E. 2.3.1.

zur Auslegung von Dienstbarkeiten wieder: Nach der in Art. 738 ZGB verankerten Stufenordnung ist in erster Linie auf den Grundbucheintrag abzustellen. Wenn sich die Rechte und Pflichten daraus nicht eindeutig ergeben, ist auf der zweiten Stufe *im Rahmen des Eintrags* auf den Erwerbsgrund (i.d.R. den Dienstbarkeitsvertrag) zurückzugreifen. Wo es auch der Erwerbsgrund nicht erlaubt, den Inhalt der Dienstbarkeit zu ermitteln, ist auf der dritten Stufe *im Rahmen des Eintrags* auf die Art abzustellen, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist.<sup>11</sup>

Das Kantonsgericht überspringt dann allerdings die erste Stufe (Auslegung des Grundbucheintrags) – mit dem Hinweis, die Grundbuchauszüge seien nicht ins Recht gelegt worden, weshalb sie auch nicht ausgelegt werden könnten (E. III./8a). Stattdessen geht es gleich zur Auslegung der aktenkundigen Dienstbarkeitsverträge und den dazugehörigen Situationsplänen über. Mit diesem Vorgehen verletzt es die Stufenordnung von Art. 738 ZGB. Ohne Kenntnis des genauen Stichworts im Grundbuch lässt sich eine Dienstbarkeit nicht auslegen.

<sup>11</sup> Vgl. zur Stufenordnung nach Art. 738 ZGB statt vieler BGE 137 III 145 ff. (147 f.), E. 3.1.

## Pfandberechtigte Arbeiten und Fristwahrung beim Bauhandwerkerpfandrecht – strenge Gerichtspraxis zur Behauptungs- und Substanziierungslast

Im Verfahren um die vorläufige und definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB) hat die Ansprecherin die anspruchsbegründenden Tatsachen schlüssig zu behaupten (Behauptungslast). Soweit die Gegenpartei die Behauptungen bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Fehlt es an einer hinreichenden Substanziierung, gilt der Tatsachenvortrag der Gegenseite als anerkannt, und zwar in der Regel ohne Durchführung eines Beweisverfahrens. Aus dem reduzierten Beweismass im Verfahren der vorläufigen Eintragung (Glaubhaftmachung; Art. 961 Abs. 3 ZGB) ergibt sich laut dem Bundesgericht keine Herabsetzung der Behauptungs- und Substanziierungsanforderungen. Insgesamt erweist sich die Praxis als sehr streng – manchmal als allzu streng.

*Dans la procédure d'inscription provisoire et définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 837 al. 1 ch. 3 CC), le demandeur doit alléguer de manière concluante les faits qui fondent ses droits (fardeau de l'allégation). Si la partie adverse conteste ses allégations, le demandeur supporte un fardeau de la motivation, qui va au-delà du fardeau de l'allégation. En l'absence de motivation suffisante, c'est l'exposé des faits de la partie adverse qui est considéré comme admis, et cela, en principe, sans qu'une administration des preuves ne soit nécessaire. Selon le Tribunal fédéral, le degré de preuve réduit qui prévaut dans la procédure d'inscription provisoire (preuve par la vraisemblance; art. 961 al. 3 CC) ne diminue pas pour autant les exigences en matière d'allégation et de motivation. Au final, la jurisprudence se révèle très sévère, parfois trop sévère.*

Urteile des Bundesgerichts vom 18. April 2024 (5A\_589/2023) und vom 22. Mai 2024 (5A\_144/2024)

**Jörg Schmid**, Dr. iur., Professor an der Universität Luzern  
**Ramin Paydar**, MLaw, Rechtsanwalt, Luzern/Bern

hang mit der – vorläufigen oder definitiven – Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB).

### Übersicht und Sachverhalte

**(260)** Im Folgenden werden zwei Bundesgerichtsentscheide gemeinsam behandelt, da sie die gleiche Thematik betreffen: die Behauptungs- und Substanziierungslast im Zusammen-

**1. Im ersten Urteil (5A\_589/2023)** geht es um die **definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts**: Die Spital B. AG (Beklagte, Beschwerdegegnerin) ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. xxx und Bauherrin des auf dieser Parzelle zu verwirklichenden Bauprojekts. Die Bauunternehmerin A. GmbH (Klägerin, Beschwerdeführerin) schloss mit der