Urteilskopf

105 II 43

8. Urteil der II. Zivilabteilung vom 22. Februar 1979 i.S. K. und Mitbeteiligte gegen Grundbuchamt Sursee und Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Form des Verpfründungsvertrags (Art. 522 Abs. 1 OR; Art. 512 und 501 ZGB).

1. Die Parteien haben den Vertrag in Gegenwart der Zeugen zu unterzeichnen (E. 3).

2. Die Zeugenbestätigung gemäss Art. 501 Abs. 2 ZGB muss sich auf beide Vertragsparteien beziehen (E. 4).

Regeste (fr):
Forme du contrat d'entretien viager (art. 522 al. 1 CO; art. 512 et 501 CC).

1. Les parties doivent signer le contrat en présence des témoins (c. 3).

2. L'attestation des témoins conformément à l'art. 501 al. 2 CC doit avoir trait aux deux parties contractantes (c. 4).

Regesto (it):
Forma del contratto di vitalizio (art. 522 cpv. 1 CO; art. 512 e 501 CC)

1. Le parti devono firmare il contratto alla presenza dei testimoni (consid. 3).

2. La conferma dei testimoni ai sensi dell'art. 501 cpv. 2 CC deve riferirsi ad ambedue le parti contraenti (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 43

A.- Durch Vertrag vom 12. April 1978, der von Notar K. öffentlich beurkundet wurde, verkaufte der inzwischen verstorbene Candid B. seinem jüngsten Sohn Walter Wilhelm B. sein landwirtschaftliches Heimwesen "Oberhöhe" in Grosswangen, während dieser sich unter anderem verpflichtete, seinen Eltern ein Pfrundrecht zu gewähren und ihnen ein Wohnrecht einzuräumen. Der Vertrag enthält folgende Beurkundungsklausel: "Die unterzeichneten Parteien erklären, dass der vorstehende Kauf- und Verpfründungsvertrag ihrem Willen entspricht. Er wurde in Gegenwart des Notars von den Parteien gelesen und vom Notar gleichzeitig vorgelesen und unmittelbar daran anschliessend und vor der Erklärung an die Zeugen unterzeichnet. (Es folgen das Datum sowie die Unterschriften der Parteien und des Notars.)
Zeugenbescheinigung:
Die unterzeichneten gesetzlich befähigten Zeugen:
a) ..
b) ..

auf die Vorschriften des Art. 503 ZGB aufmerksam gemacht, bestätigen: 1. dass die Parteien,
a) Herr B., Candid, geb. 1908,

BGE 105 II 43 S. 44

b) Frau B., Marie, geb. 1911, unmittelbar nach der Unterzeichnung und nach Datierung dieser Verfügung durch den unterzeichneten Notar, in dessen Gegenwart erklärt haben, sie haben die Urkunde gelesen und sie enthalte ihren übereinstimmenden Willen, 2. dass nach ihrer Wahrnehmung die Parteien sich bei diesem Vorgang im Zustand der vollen Verfügungsfähigkeit befunden haben. (Es folgt das Datum und die Unterschrift der Zeugen."
Am 5. Juli 1978 meldete Notar K. den Vertrag zur Eintragung im Grundbuch Sursee an. Mit Verfügung vom 28. Juli 1978 wies das Grundbuchamt Sursee die Anmeldung ab, mit der Begründung, der Vertrag sei unrichtig beurkundet.

B.- Gegen diese Verfügung führte Notar K. namens der Vertragsparteien Beschwerde an die Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern. Mit Entscheid vom 5. September 1978 wies diese die Beschwerde ab. Sie nahm an, es handle sich beim Vertrag vom 12. April 1978 um einen gemischten Vertrag, der wegen der Verpfründungsklausel derselben Form wie der Erbvertrag (Art. 522 Abs. 1 OR) bedürfe. Da die Verpfründung ein zweiseitig verpflichtendes Rechtsgeschäft sei, müssten sowohl die Pfründer als auch der Pfrundgeber gegenüber den beiden Zeugen bestätigen, sie hätten die Vertragsurkunde gelesen und sie sei gemäss ihrem Willen abgefasst. Im vorliegenden Fall fehle es an diesem zwingenden bundesrechtlichen Formerfordernis, indem gemäss dem Wortlaut der Zeugenbescheinigungsformel lediglich die namentlich als Parteien bezeichneten Pfründer Candid B. und Marie B. die Rekognitionserklärung abgegeben hätten, nicht jedoch auch der ebenfalls verpflichtete Pfrundgeber Walter B. Der angemeldete Vertrag sei deshalb nichtig.

C.- Gegen den Entscheid der Justizkommission erhoben Notar K., der Pfrundgeber Wilhelm Walter B. und die Pfründerin Marie B. Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht mit dem Antrag, die Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes Sursee sei aufzuheben und der Vertrag vom 12. April 1978 sei unverändert im Tage- und Grundbuch einzutragen. Die Justizkommission und das Grundbuchamt Sursee beantragen die Abweisung der Beschwerde. Den gleichen Antrag stellt das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement in seiner Vernehmlassung.

BGE 105 II 43 S. 45

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Obwohl nach dem Wortlaut von Art. 103 Abs. 1 GBV nur der Anmeldende zur Grundbuchbeschwerde befugt ist, ist die Beschwerdelegitimation von Wilhelm Walter B. und Marie B. nach der neuesten Rechtsprechung aufgrund von Art. 103 lit. a OG zu bejahen (zur Publikation bestimmtes Urteil des Bundesgerichts vom 2. November 1978 i.S. Bank und Finanz-Institut AG). Nach luzernischer Praxis ist der beurkundende Notar sodann persönlich zur Beschwerde gegen die Abweisung einer Anmeldung legitimiert, wenn die Eintragung aus formellen Gründen verweigert wird, welche die amtlichen Befugnisse des Notars in Frage stellen (Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide 1974, S. 211, Nr. 188). Im gleichen Sinne hat das Bundesgericht gestützt auf Art. 963 Abs. 3 ZGB entschieden (BGE 55 I 341 ff.). Auf die Beschwerde ist somit auch einzutreten, soweit

sie von Notar K. in eigenem Namen erhoben wurde.

2. Durch den Vertrag vom 12. April 1978 verpflichtete sich Vater B., seinem Sohn Wilhelm Walter sein landwirtschaftliches Heimwesen abzutreten, während dieser die Verpflichtung übernahm, seinen Eltern zeitlebens Obdach, Nahrung und Pflege zu gewähren. Es liegt somit ein Verpfründungsvertrag im Sinne von Art. 521 OR vor. Dass die Pfründer gemäss Ziff. 6 des Vertrags anstelle der Naturalleistungen die Ausrichtung einer Rente verlangen können, ändert daran nichts (BGE 67 II 155 /156). Unerheblich für die Qualifikation des Vertrags ist es auch, dass der Pfrundgeber für die Abgeltung des Übernahmepreises für das Heimwesen neben der Gewährung von Unterhalt und Pflege an die Pfründer noch weitere Leistungen erbringen muss. Auch ein solcher aus Elementen der Verpfründung und des Kaufs gemischter Vertrag untersteht der Formvorschrift des Art. 522 Abs. 1 OR, bedarf also zu seiner Gültigkeit der Form des Erbvertrags (vgl. hiezu E. METZGER-WÜEST, Zur Form des Liegenschaftsabtretungs- und Verpfründungsvertrages, Diss. Bern 1971, S. 104/105).

3. Die Formvorschriften für den Erbvertrag finden sich in Art. 512 ZGB. Abs. 1 dieser Bestimmung verweist auf die Form der öffentlichen letztwilligen Verfügung, die in Art. 499 ff. ZGB näher geregelt wird. In Art. 512 Abs. 2 ZGB wird zusätzlich vorgeschrieben, dass die vertragsschliessenden Parteien

gleichzeitig dem Beamten ihren Willen zu erklären und die Urkunde vor ihm und den zwei Zeugen zu unterschreiben haben. Das Gesetz lässt demnach für den Erbvertrag die Form der öffentlichen letztwilligen Verfügung nicht genügen, sondern stellt noch weitere Formerfordernisse auf, deren Erfüllung ebenfalls Gültigkeitsvoraussetzung ist. Und zwar ist Art. 512 Abs. 2 ZGB dahin zu verstehen, dass die Vertragsschliessenden die Unterschrift in Gegenwart der erwähnten Personen leisten müssen (BGE 76 II 277). Allerdings müssen die Zeugen nach der Rechtsprechung diese Tatsache nicht unbedingt bescheinigen; doch hätte dann der Beamte zu beurkunden, dass der Vertrag von den Parteien vor ihm und den Zeugen unterzeichnet worden ist (BGE 89 II 189 ff. E. 3). Im vorliegenden Fall bestätigen weder die beiden Zeugen noch der beurkundende Notar selbst, dass die Vertragsparteien den Vertrag in Gegenwart der Zeugen unterzeichnet haben. Freilich hat das Bundesgericht entgegen dem Wortlaut von Art. 512 Abs. 2 ZGB zugelassen, dass sich die Vertragsschliessenden beim Abschluss des Erbvertrags auch der Nebenform der öffentlichen letztwilligen Verfügung gemäss Art. 502 ZGB (Errichtung ohne Lesen und Unterschrift des Erblassers) bedienen dürfen (BGE 66 II 99 ff.). Wird auf diese Weise vorgegangen, so haben die Zeugen zwar nicht bei der Unterzeichnung der Urkunde zugegen zu sein, wohl aber beim Vorlesen der Urkunde. Die Parteien des Verpfründungsvertrags vom 12. April 1978 haben jedoch die Urkunde unterzeichnet und damit nicht die Nebenform der öffentlichen letztwilligen Verfügung gewählt; zudem geht aus der Urkunde nicht hervor, dass der Vertrag in Gegenwart der Zeugen vorgelesen wurde. Die Urkunde erfüllt daher die Formerfordernisse des Erbvertrags nicht. Das Bundesgericht hat in BGE 93 II 227 freilich die Frage aufgeworfen, ob die Gegenwart der Zeugen und des Beamten bei der Unterzeichnung des Erbvertrags auch durch andere Beweismittel als die Bescheinigung auf der Urkunde nachgewiesen werden könne, so etwa durch die Einvernahme der beteiligten Personen. Die Durchführung eines solchen Beweisverfahrens kann dem Grundbuchverwalter bei der Prüfung des Ausweises über den Rechtsgrund im Sinne von Art. 965 Abs. 3 ZGB jedoch wohl kaum zugemutet werden, sondern wäre allenfalls Sache des Richters im Zivilprozess. Wie es sich damit verhält, kann indessen dahingestellt bleiben, da die Anmeldung aus einem andern Grund abgewiesen werden musste.

4. Nach Art. 501 Abs. 2 ZGB, auf den Art. 512 Abs. 1 ZGB unter anderem verweist, haben die Zeugen im Falle der öffentlichen Beurkundung eines Testamentes auf der Urkunde mit ihrer Unterschrift zu bestätigen, dass der Erblasser vor ihnen die Erklärung abgegeben habe, er habe die Urkunde gelesen und sie enthalte seine letztwillige Verfügung, ferner dass sich der Erblasser nach ihrer Wahrnehmung im Zustand der Verfügungsfähigkeit befunden habe. Diese Vorschrift ist auf ein einseitiges Rechtsgeschäft zugeschnitten, wie es die letztwillige Verfügung darstellt. Nachdem es sich beim Erbvertrag aber um ein zweiseitiges Rechtsgeschäft handelt, stellt sich daher die Frage, ob in diesem Fall beide Parteien, d.h. der künftige Erblasser, der eine Verfügung von Todes wegen trifft, wie auch die Gegenpartei, eine entsprechende Erklärung gegenüber den Zeugen abzugeben haben und ob sich die Bestätigung der Zeugen dementsprechend ebenfalls auf beide Parteien beziehen müsse. Das Bundesgericht hat diese Frage in BGE 48 II 63 ff., wo es auch um einen Verpfründungsvertrag ging, mit eingehender Begründung bejaht (vgl. auch BGE 60 II 269 ff.). In BGE 93 II 227 /228 hat es allerdings ausgeführt, man könne sich fragen, ob die ausdrückliche Erklärung der Gegenpartei vor den Zeugen, dass der Inhalt der Urkunde ihrem Willen entspreche, Gültigkeitserfordernis für den Erbvertrag bilden müsse, wenn sie sich damit begnüge, die Verfügung des Erblassers anzunehmen, und ihre Gegenwart und Unterschrift den Zeugen hinreichend Sicherheit für ihre Zustimmung biete. Auch TUOR und ESCHER vertreten in ihren Kommentaren die Ansicht, "vielleicht" sei die ausdrückliche Erklärung seitens des Vertragsgegners nicht unbedingt notwendig, wenn seine Mitwirkung nur in der Annahme der Verfügung des andern Teils bestehe (je N. 9 zu Art. 512 ZGB). Beim Verpfründungsvertrag begnügt sich der Pfrundgeber jedoch nicht damit, das Versprechen des Pfründers entgegenzunehmen; gemäss der Legaldefinition des Art. 521 Abs. 1 OR verpflichtet er sich vielmehr seinerseits, dem Pfründer als Gegenleistung für die Übertragung des Vermögens auf Lebenszeit Unterhalt und Pflege zu gewähren. Die Voraussetzungen, unter denen sich das Bundesgericht vorbehielt, von der bisherigen Rechtsprechung abzuweichen, sind daher hier zum vornherein nicht erfüllt, so dass sich weitere Ausführungen zu diesem Punkt erübrigen. Es bleibt somit dabei, dass jedenfalls beim Verpfründungsvertrag beide Vertragsparteien den

Zeugen die Erklärung abzugeben haben, sie hätten die Urkunde gelesen und sie entspreche ihrem Willen, und dass sich die Zeugenbestätigung dementsprechend auf beide Parteien zu beziehen hat. Dieses Ergebnis steht übrigens im Einklang mit Art. 512 Abs. 2 ZGB. Wenn nämlich diese Bestimmung ausdrücklich vorschreibt, die Vertragsschliessenden hätten die Urkunde vor dem Beamten und den zwei Zeugen zu unterschreiben, so legt dies nahe, dass die Zeugen auch die Erklärungen beider Parteien zu bestätigen haben.

5. Im vorliegenden Fall bestätigen die Zeugen nach dem Wortlaut der Urkunde lediglich, dass die Pfründer Candid B. und Marie B. ihnen gegenüber die Erklärung abgegeben haben, sie hätten die Urkunde gelesen und sie enthalte ihren übereinstimmenden Willen. Von einer Erklärung des Pfrundgebers Wilhelm Walter B. ist in der Zeugenbescheinigung jedoch nicht die Rede. In der Beschwerdeschrift wird hiezu geltend gemacht, das in der Zeugenbescheinigung eingangs angebrachte Wort "Parteien" umfasse zweifellos sämtliche Parteien, die den Vertrag unterzeichnet hätten. Durch die Verwendung dieses Sammelbegriffs sei unmissverständlich zum Ausdruck gebracht worden, dass alle Vertragsparteien die erforderliche Erklärung gegenüber den Zeugen abgegeben hätten. Diese Auffassung ist jedoch unhaltbar, nachdem in der Zeugenbescheinigung die "Parteien", deren Erklärung die Zeugen bestätigen, mit Namen genannt sind und sich Wilhelm Walter B. nicht darunter befindet. Bezieht sich aber die Zeugenbescheinigung nicht auch auf den Pfrundgeber, so sind die Formerfordernisse des Verpfründungsvertrags nicht erfüllt, und der Grundbuchverwalter durfte die Eigentumsübertragung und das Wohnrecht nicht im Grundbuch eintragen. Ob Wilhelm Walter B. in der Zeugenbescheinigung nur aus Versehen nicht erwähnt wurde, wie die Beschwerdeführer behaupten, ist in diesem Zusammenhang belanglos,

da sich der Grundbuchverwalter an den Wortlaut der Zeugenbescheinigung, wie er sich in der Urkunde findet, zu halten hat.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird abgewiesen.