Urteilskopf

111 II 42

9. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 18. Juli 1985 i.S. Elox Immobilien AG und Mitbeteiligte gegen Flury und Verwaltungsgericht des Kantons Aargau (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Grundbuchführung, Eintragung einer Grundbuchsperre

1. Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters, wenn sich eine Anmeldung auf einen richterlichen Entscheid stützt (E. 2).

2. Eine als Massnahme des kantonalen Prozessrechts angeordnete Grundbuchsperre kann nur dann im Grundbuch eingetragen werden, wenn das kantonale Recht einen entsprechenden Anmerkungstatbestand vorsieht (E. 3).

3. Hat der Eigentümer bereits durch Anmeldung einer Eigentumsübertragung über das Grundstück verfügt, so vermag eine Grundbuchsperre die Eintragung des Eigentumsübergangs im Hauptbuch nicht mehr zu verhindern (E. 4).

Regeste (fr):
Tenue du registre foncier, inscription du blocage d'un immeuble

1. Devoir d'examen du conservateur du registre foncier lorsque la réquisition se fonde sur une décision judiciaire (c. 2).

2. Le blocage d'un immeuble ordonné en tant que mesure de procédure cantonale ne peut être inscrit au registre foncier que si le droit cantonal prévoit les conditions d'une telle mention (c. 3).

3. Si le propriétaire a déjà requis l'inscription du transfert et aliéné le fonds, un blocage de l'immeuble ne peut plus empêcher l'inscription du transfert de propriété au grand livre (c. 4).

Regesto (it):
Tenuta del registro fondiario, iscrizione del blocco di un fondo

1. Dovere d'esame dell'ufficiale del registro fondiario ove la richiesta sia basata su di una decisione giudiziaria (consid. 2).

2. Il blocco di un fondo ordinato quale misura del diritto processuale cantonale può essere iscritto nel registro fondiario soltanto se il diritto cantonale prevede le condizioni di tale menzione (consid. 3).

3. Se il proprietario ha già disposto del fondo chiedendo l'iscrizione del trasferimento della proprietà, un blocco del fondo non può più impedire l'iscrizione nel mastro di tale trasferimento (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 43

A.- Am 18. Juni 1984 verkaufte die Elox Immobilien AG ihre fünf in Ennetbaden gelegenen Grundstücke GB Nrn. 226, 228, 249, 251 und 831 zum Preise von Fr. 800'000.– an Hans-Beat Imfeld. Die Eigentumsübertragung wurde am gleichen Tag beim Grundbuchamt Baden angemeldet und von diesem ordnungsgemäss im Tagebuch eingetragen. Am 2. Juli 1984 verkaufte Hans-Beat Imfeld einen vom Grundstück GB Nr. 226 abzuparzellierenden Teil im Halte von 9,07 Aren sowie die Grundstücke Nrn. 228, 249 und 831 an die Ergänzungskasse Ciba-Geigy. Der Kaufpreis betrug Fr. 2'350'000.–. Diese Eigentumsübertragung wurde am 5. Juli 1985 beim Grundbuchamt Baden angemeldet und im Tagebuch eingetragen.

B.- Auf Begehren von Maria Flury, einer Aktionärin der Elox Immobilien AG, die gegen diese Klage auf Nichtigerklärung des Kaufvertrags vom 18. Juni 1984 angehoben hatte, erliess der Präsident des Bezirksgerichts Baden am 12. Juli 1984 folgende superprovisorische Verfügung: "Das Grundbuchamt Baden wird angewiesen, keinerlei Eintragungen betreffend die Grundstücke der Elox AG "In der Limmatau", insbesondere Parzellen Nr. 226, 228, 249, 251 und 831 vorzunehmen und bereits angemeldete Kaufverträge wie vor allem denjenigen vom 18. Juni 1984 über diese Grundstücke nicht im Hauptbuch einzutragen." Mit Abweisungsverfügung vom 26. Juli 1984 weigerte sich das Grundbuchamt Baden, der superprovisorischen Verfügung stattzugeben. Dagegen erhob Maria Flury beim Departement des Innern des Kantons Aargau als Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter Beschwerde, die mit Verfügung vom 5. September 1984 abgewiesen wurde. Hierauf gelangte Maria Flury an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, das ihre Beschwerde mit Entscheid vom 13. Dezember 1984 guthiess, die Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes Baden vom 26. Juli 1984 aufhob und das Grundbuchamt anwies, die Verfügung des Gerichtspräsidenten so lange zu beachten, als diese rechtsbeständig sei.

C.- Gegen diesen Entscheid haben die Elox Immobilien AG, Hans-Beat Imfeld und die Ergänzungskasse Ciba-Geigy beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie stellen folgende Anträge: "1. Es seien Ziff. 1 bis 4 des Urteils des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 1. Kammer, vom 13.12.1984 in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. 2. Eventuell: Es seien Ziff. 1 bis 4 des Urteils des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 1. Kammer, vom 13.12.1984

insoweit aufzuheben, als die Übertragung von vor dem 12.7.1984 ins Tagebuch des Grundbuches Baden eingetragenen rechtsgültigen Geschäften in das Hauptbuch verhindert wird." Maria Flury beantragt in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Den gleichen Antrag stellt sinngemäss auch das Verwaltungsgericht. Demgegenüber beantragt das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement, die Beschwerde gutzuheissen. Das Bundesgericht heisst die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gut, hebt den Entscheid des Verwaltungsgerichts auf und weist die Beschwerde gegen die Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes Baden vom 26. Juli 1984 ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Die Vorinstanz hat die Gutheissung der Beschwerde im wesentlichen damit begründet, das Grundbuchamt habe mit der Weigerung, die vom Gerichtspräsidenten von Baden superprovisorisch angeordnete sogenannte Kanzleisperre zu beachten, seine Prüfungsbefugnis überschritten. Ob eine Kanzleisperre bundesrechtlich zu-

lässig sei, habe das Bundesgericht bisher ausdrücklich offen gelassen. Es sei nicht Sache des Grundbuchamtes oder der entsprechenden Rechtsmittelinstanzen, hier eine Änderung der Bundesgerichtspraxis vorwegzunehmen. Das Departement des Innern habe sich darauf gestützt, dass der Kanton Aargau nach der Rechtsprechung des Obergerichts (AGVE 1963 S. 61 f.) das Institut der Grundbuchsperre nicht kenne. Dabei handle es sich um eine Frage des kantonalen Prozessrechts, die nicht vom Grundbuchamt, sondern vom Richter zu entscheiden sei, zumal die Führung des Grundbuchs durch die Anordnung des Gerichtspräsidenten nicht in Frage gestellt werde und diese auch nicht offensichtlich nichtig sei. Dem erwähnten Präjudiz des Obergerichts komme formell keine Bindungswirkung zu; im übrigen sei es einem Gericht unbenommen, in seinem Zuständigkeitsbereich eine Praxisänderung anzustreben. Indem sich das Departement faktisch zur Rechtsmittelinstanz über den Gerichtspräsidenten in einer zivilprozessualen Frage gemacht habe, sei es zu weit gegangen. Es sei Sache der Elox Immobilien AG als Gesuchsgegnerin im Befehlsverfahren (und nicht des Grundbuchamtes), sich mit den Mitteln des Zivilprozessrechts gegen die superprovisorische Verfügung des Gerichtspräsidenten zu wehren, wenn sie diese für unrichtig erachte.

BGE 111 II 42 S. 45

Die Vorinstanz hat nicht übersehen, dass dem Grundbuchverwalter auch dann, wenn sich die Anmeldung wie hier auf einen richterlichen Entscheid stützt, eine gewisse Prüfungsbefugnis zukommt. So ist er nach der Rechtsprechung auch in diesem Fall zur Verweigerung des Grundbucheintrags befugt, wenn sich aus dem Urteil eindeutig ergibt, dass gesetzliche Voraussetzungen des einzutragenden Rechts offensichtlich nicht erfüllt sind, oder wenn die richterliche Massnahme zur Rechtsordnung offensichtlich im Widerspruch steht. In grundbuchrechtlicher Hinsicht hat er vor allem zu prüfen, ob das angemeldete Recht überhaupt eintragungsfähig sei (BGE 102 Ib 11, mit Hinweisen; DESCHENAUX, Le registre foncier, in: Traité de droit privé suisse, Bd. V/II, 2, S. 420 ff.). Zu prüfen ist, ob sich das Grundbuchamt Baden über diese Schranken hinwegsetzte, als es sich weigerte, die superprovisorisch angeordnete Kanzleisperre zu beachten.

3. Bei der vom Gerichtspräsidenten von Baden angeordneten Grundbuch- oder Kanzleisperre, mit der bezweckt wird, Verfügungen über die streitigen Grundstücke bis auf weiteres zu verunmöglichen und so die Aufrechterhaltung des bisherigen Zustandes zu gewährleisten, handelt es sich um eine Massnahme des kantonalen Prozessrechts (BGE 103 II 5). Um im Grundbuchverkehr Wirkung entfalten zu können, muss eine Grundbuchsperre aufgrund des Publizitätsprinzips auf dem Blatt des betroffenen Grundstücks mittels Einschreibung sichtbar gemacht werden. Der Grundbuchverwalter hat dabei den im Grundbuchrecht herrschenden Grundsatz des numerus clausus möglicher Einschreibungsarten zu beachten. Das schweizerische Grundbuchrecht sieht lediglich drei Einschreibungsarten vor, nämlich die Eintragung im engeren Sinne, die Vormerkung und die Anmerkung. Zur Vollstreckung einer kantonalen Grundbuchsperre durch eine Einschreibung im Grundbuch kommt lediglich die Anmerkung in Frage. Dazu bedarf es aber einer gesetzlichen Grundlage, wie sie beispielsweise in § 29 der Zürcher Grundbuchverordnung vom 26. März 1958 enthalten ist. Ohne eine solche fehlt es an einem gesetzlichen Anmerkungstatbestand, kraft dessen der Grundbuchverwalter die durch das Publizitätsprinzip erforderliche Einschreibung der Grundbuchsperre vornehmen könnte. Dem Grundbuchverwalter bliebe nur die Möglichkeit, die Grundbuchsperre durch eine Bleistiftnotiz auf den Blättern der betroffenen Grundstücke sichtbar zu machen. Da das schweizerische Grundbuchrecht die Einschreibungsarten abschliessend regelt und die Bleistiftnotiz als

BGE 111 II 42 S. 46

Einschreibungsmodalität nicht vorsieht (abgesehen vom Fall des Art. 26 Abs. 2 GBV, bei dem es sich nicht um eine eigentliche Eintragung handelt), wäre eine solche als Mittel des grundbuchlichen Vollzugs einer Grund-

buchsperre bundesrechtswidrig (vgl. BESSON, Restriction du droit d'aliéner et cancellation du registre foncier, ZBGR 66/1985, S. 13). Die Eintragungsfähigkeit der angeordneten Grundbuchsperre hängt somit unmittelbar davon ab, ob das kantonale Recht einen entsprechenden Anmerkungstatbestand vorsehe. Da die Prüfung der Eintragungsfähigkeit des angemeldeten Rechts nach dem bereits Gesagten in die Kognition des Grundbuchverwalters fällt, hätte die Vorinstanz diese Frage nicht offen lassen dürfen. Das Bundesgericht kann sie nicht selbst prüfen, da es sich dabei um kantonales Recht handelt. Es erübrigt sich jedoch, die Sache deswegen an die Vorinstanz zurückzuweisen, da der Grundbuchverwalter die Grundbuchsperre aus den im folgenden darzulegenden Gründen auch dann nicht beachten durfte, wenn das kantonale Recht dafür eine gesetzliche Grundlage enthielte.

4. Massgebender Zeitpunkt für den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundeigentum ist die Eintragung im Hauptbuch, doch wird deren Wirkung auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen (Art. 972 ZGB). Von Bundesrechts wegen müssen daher die Voraussetzungen für die Buchung der Anmeldung im Zeitpunkt der Anmeldung, jedoch als Folge der Rückwirkung nicht auch im Zeitpunkt der Eintragung im Hauptbuch vorliegen (HOMBERGER, N. 5 zu Art. 966 ZGB; MEIER-HAYOZ, N. 64 zu Art. 656 ZGB). Die Eintragungen im Hauptbuch sind sodann in der Reihenfolge vorzunehmen, in der die Anmeldungen angebracht worden sind (Art. 967 Abs. 1 ZGB). Das Bundesgericht hat deshalb in BGE 110 II 130 festgestellt, dass eine Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB, die erst erlassen wurde, nachdem der verfügungsberechtigte Eigentümer die Anmeldung bereits vorgenommen hatte, die Verfügung des Eigentümers nicht mehr verhindern könne. Das gleiche gilt aber auch für eine kantonalrechtliche Grundbuchsperre. Wie das Bundesgericht im erwähnten Entscheid dargelegt hat, kann eine solche höchstens negative Wirkungen entfalten, indem sie jede Verfügung des Eigentümers über das Grundstück verhindert; sie vermag jedoch nichts mehr auszurichten, wenn die Verfügung durch die Anmeldung auf dem Grundbuchamt bereits getroffen worden ist (BGE 110 II 131; vgl. auch DESCHENAUX, a.a.O. S. 332; LIVER, ZBJV 98/1962 S. 432; CHRISTIAN MEISTER, Vorsorgliche Massnahmen bei immobiliarsachenrechtlichen Streitigkeiten, Diss. Zürich 1977, S. 131).

Weshalb es sich im vorliegenden Fall anders verhalten sollte, ist entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht ersichtlich. Weil die Einschreibung der Eigentumsübertragung von der Elox Immobilien AG auf Hans-Beat Imfeld in das Tagebuch bereits am 18. Juni 1984 erfolgt war, konnte die erst am 12. Juli 1984 erlassene richterliche Anordnung die bereits vollzogene Verfügung über das Eigentum nicht mehr verhindern. Gleich verhält es sich mit der Eigentumsübertragung vom Imfeld auf die Ergänzungskasse Ciba-Geigy, die ebenfalls noch vor dem Erlass der superprovisorischen Verfügung angemeldet und in das Tagebuch eingeschrieben worden ist. Da die superprovisorische Verfügung hinsichtlich dieser Eigentumsübertragungen keine Wirkung entfalten konnte, müssen die entsprechenden Eintragungen im Hauptbuch, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen im übrigen erfüllt sind, gemäss den bundesrechtlichen Bestimmungen vollzogen werden. Der mit der Grundbuchsperre angestrebte Zweck kann daher aus Gründen des Grundbuchrechts zum vornherein nicht erreicht werden, weshalb ihr der Grundbuchverwalter zu Recht keine Folge geleistet hat. Soweit sich die Vorinstanz demgegenüber auf BGE 87 I 487 ff. E. 3 beruft, ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht die dort vertretene Auffassung in BGE 110 II 131 ausdrücklich aufgegeben hat.

5. Die Beschwerdegegnerin begründet ihren Antrag auf Abweisung der Beschwerde unter anderem damit, der Kaufvertrag vom 18. Juni 1984 sei klarerweise nichtig, weshalb die Anmeldung vom gleichen Tag ohnehin abgewiesen werden müsse. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet indessen nur die Frage, ob der Grundbuchführer die superprovisorische Verfügung vom 12. Juli 1984 beachten musste. Über die Kaufverträge vom 18. Juni 1984 und vom 2. Juli 1984 hat der Grundbuchführer noch keine Verfügung getroffen, so dass das Bundesgericht darüber nicht zu befinden hat. Die Beschwerdegegnerin weist ferner darauf hin, die Nichtigkeit des Kaufvertrags werde im ordentlichen Verfahren festzustellen sein. Einstweilen gehe es darum, den Vollzug

dieses Vertrages zu verhindern. Zu diesem Zweck habe der Gerichtspräsident nur die Möglichkeit gehabt, dem Grundbuchführer den Eintrag in das Hauptbuch zu verbieten. In der Tat wird von einem Teil der Lehre die Auffassung vertreten, dass der Richter den Eintrag eines

angemeldeten Rechts aufschieben könne, bis über die Gültigkeit des als Rechtsgrund vorgelegten Rechtsgeschäfts entschieden sei, und dass der Grundbuchführer eine solche Anordnung beachten müsse; werde dann die Ungültigkeit des Rechtsgrundes festgestellt, so habe der Grundbuchführer die Anmeldung abzuweisen (DESCHENAUX, a.a.O. S. 459; MEISTER, a.a.O. S. 174). Ob eine derartige Anordnung, die nicht mit einer Grundbuchsperre gleichzusetzen ist, da sie Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück nicht schlechthin ausschliesst, zulässig sei und ob die superprovisorische Verfügung vom 12. Juli 1984 in diesem Sinne verstanden werden dürfe, kann indessen dahingestellt bleiben. Als blosse Aktionärin der Elox Immobilien AG ist die Beschwerdegegnerin nicht Partei des Kaufvertrags vom 18. Juni 1984. Ein Dritter, der an dem der Anmeldung zugrundeliegenden Rechtsgeschäft nicht beteiligt ist, ist jedoch auch nach der Auffassung der erwähnten Autoren nicht berechtigt, auf diese Weise durch Erlass einer einstweiligen Verfügung in das Eintragungsverfahren einzugreifen (DESCHENAUX, a.a.O.; MEISTER, a.a.O. S. 175/176). Im offenbar eingeleiteten Prozess zwischen der Beschwerdegegnerin und der Elox Immobilien AG könnte die Ungültigkeit des Kaufvertrags vom 18. Juni 1984 ja auch nicht für alle Beteiligten verbindlich festgestellt werden. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet.