Urteilskopf

112 II 26

5. Urteil der II. Zivilabteilung vom 24. Februar 1986 i.S. K.M. gegen H.M., Grundbuchamt Wattwil und Regierungsrat des Kantons St. Gallen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Prüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters.

1. Der Grundbuchverwalter hat die Urteilsfähigkeit des Verfügenden grundsätzlich nicht zu überprüfen. Solange ein nach dem Grundbuch Verfügungsberechtigter nicht zufolge eines förmlichen Entscheids der zuständigen Behörde in seiner Handlungsfähigkeit beschränkt ist, ist einer im übrigen ordnungsgemässen Anmeldung Folge zu leisten (E. 2).

2. Zur Löschung eines dinglichen Rechts genügt die schriftliche Erklärung der aus dem Eintrag berechtigten Person. Ein Ausweis über den Rechtsgrund muss nicht vorgelegt werden (E. 3).

Regeste (fr):
Pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier.

1. Le conservateur du registre foncier n'a pas à examiner en principe la capacité de discernement du requérant. Aussi longtemps que celui auquel le registre foncier confère un droit de disposition n'a pas fait l'objet d'une décision formelle de l'autorité compétente restreignant l'exercice de ses droits civils, il y a lieu de donner suite à une réquisition présentée de manière régulière (consid. 2).

2. Pour procéder à la radiation d'un droit réel, il suffit de la déclaration écrite de celui auquel l'inscription confère des droits. La légitimation quant au titre sur lequel se fonde l'opération n'est pas nécessaire (consid. 3).

Regesto (it):
Potere d'esame dell'ufficiale del Registro fondiario.

1. L'ufficiale del Registro fondiario non è tenuto, in linea di principio, ad esaminare la capacità di discernimento del richiedente. Fintantoché colui che nel Registro fondiario figura titolare del diritto di disporre non sia colpito da una decisione formale dell'autorità competente limitativa dell'esercizio dei suoi diritti civili, dev'essere dato seguito ad una richiesta presentata sotto gli altri aspetti regolarmente (consid. 2).

2. Per procedere alla cancellazione di un diritto reale, basta la dichiarazione scritta di chi è legittimato in virtù dell'iscrizione. Non occorre che sia fornita la prova del titolo giuridico della richiesta di cancellazione (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 26

A.- Am 16. Oktober 1982 starb J.M. Zu seinem Nachlass gehörte das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 1743, Waldschwil, Gemeinde Wattwil.

Mit letztwilliger Verfügung hatte der Erblasser seinen Stiefsohn neben seinen leiblichen Söhnen als Erben eingesetzt und dem Sohn H.M. ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht im Westteil des auf dem Grundstück stehenden Wohnhauses eingeräumt. Am 28. November 1983 wurde das Grundstück von den Erben zum Preise von Fr. 130'000.– an den Miterben K.M. verkauft. Dabei wurde das Wohnrecht zugunsten von H.M. ausdrücklich vorbehalten und zusammen mit dem Eigentumsübergang in das Grundbuch eingetragen. Am 21. Februar 1984 unterzeichnete H.M. eine Vereinbarung, in welcher er gegenüber K.M. erklärte, unwiderruflich auf das Wohnrecht zu verzichten. Diese Vereinbarung sollte nach einem am Schluss der Urkunde in Klammer beigefügten Vermerk öffentlich beurkundet werden. Am gleichen Tag unterschrieb H.M. die Anmeldung zur Löschung des Wohnrechts im Grundbuch. Die Echtheit seiner Unterschrift wurde durch den Legalisationsbeamten der Gemeinde Wattwil amtlich beglaubigt.

B.- Mit Verfügung vom 13. April 1984 wies das Grundbuchamt Wattwil die Anmeldung ab. Zur Begründung führte es aus, noch bevor das vom Grundbuchamt vorbereitete Formular "Löschungsbewilligung" H.M. zur Unterzeichnung unterbreitet worden sei, habe dessen Bruder J. beim Vormundschaftssekretariat Wattwil vorgesprochen und die Bestellung eines Beirats für seinen schutzbedürftigen Bruder verlangt. In der Folge habe das Vormundschaftssekretariat Wattwil diesen zu einer Aussprache eingeladen. Bei der Besprechung, bei der auch der Grundbuchverwalter zugegen gewesen sei, habe sich eindeutig ergeben, dass sich H.M. über den Wohnrechtsverzicht und dessen Tragweite kein richtiges Urteil habe bilden können, zumal er ausdrücklich festgestellt habe, keinen Wohnrechtsverzicht, sondern ein Baugesuch unterzeichnet zu haben. Es sei ganz offensichtlich gewesen, dass H.M. sehr leicht beeinflussbar sei und der unentgeltliche Wohnrechtsverzicht nicht einem vernunftgemässen Handeln entspreche. Jedenfalls seien seine Äusserungen derart verworren und undefinierbar gewesen, dass bei der Vormundschaftssekretärin und beim Grundbuchverwalter erhebliche Zweifel an seiner Urteilsfähigkeit hinsichtlich des Wohnrechtsverzichts aufgekommen seien. Deshalb habe man die vorbereitete Löschungsbewilligung nicht unterzeichnen lassen. Auf Begehren des Vertreters von K.M. sei das Löschungsbegehren in der Folge aus formellen Gründen im Grundbuch (d.h. im Tagebuch) eingeschrieben worden, doch müsse

die Anmeldung wegen Urteilsunfähigkeit des Berechtigten abgewiesen werden.

C.- Mit Beschluss vom 25. April 1984 errichtete die Vormundschaftsbehörde Wattwil über H.M. eine Mitwirkungs- und Verwaltungsbeiratschaft nach Art. 395 Abs. 1 und 2 ZGB.

D.- Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes Wattwil erhob K.M. Beschwerde an das Justiz- und Polizeidepartement des Kantons St. Gallen. Dieses beauftragte den Bezirksarzt Ober- und Neutoggenburg, H.M. auf seine Urteilsfähigkeit bei der Unterzeichnung des Wohnrechtsverzichts hin zu untersuchen. Gestützt auf den Bericht des Bezirksarztes wies das Departement die Beschwerde mit Entscheid vom 1. Oktober 1984 ab. Dagegen beschwerte sich K.M. beim Regierungsrat des Kantons St. Gallen. Nachdem dieser beim Sozialpsychiatrischen Dienst des Kantons St. Gallen ein Gutachten über den Geisteszustand von H.M. eingeholt hatte, wies er die Beschwerde mit Entscheid vom 13. August 1985 ab, wobei er sich im wesentlichen auf das Gutachten stützte, gemäss welchem H.M. anlässlich der Unterzeichnung des Wohnrechtsverzichts hinsichtlich dieser Handlung urteilsunfähig war.

E.- Gegen den Entscheid des Regierungsrats hat K.M. beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben, mit der er beantragt, die Abweisung der Anmeldung betreffend Löschung des Wohnrechts durch das Grundbuchamt Wattwil vom 13. April 1984 aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, die Löschung des Wohnrechts im Grundbuch unverzüglich zu vollziehen. H.M., der Regierungsrat und das Grundbuchamt stellen in ihren Vernehmlassungen den Antrag, die Beschwerde abzuweisen, während das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement deren Gutheissung beantragt.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des mit dem Wohnrecht belasteten Grundstücks durch den angefochtenen Entscheid berührt und hat ohne Zweifel ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die Anmeldung der Löschung des Wohnrechts im Grundbuch vollzogen werde. Er ist daher im Sinne von Art. 103 lit. a OG zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert. Dass nach Art. 103 Abs. 1 GBV nur der Anmeldende zur Grundbuchbeschwerde befugt ist, ändert daran nichts (BGE 105 II 45 E. 1 BGE 104 Ib 378 ff.).

2. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe die Urteilsfähigkeit des Beschwerdegegners hinsichtlich des Verzichts auf das Wohnrecht in Verletzung von Art. 16 ZGB verneint; sie habe die zu dieser Frage angebotenen Beweise zu Unrecht nicht abgenommen und sich nicht mit den Einwendungen gegen das Gutachten des Sozialpsychiatrischen Dienstes vom 29. April 1985 auseinandergesetzt, worin eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs zu erblicken sei. Das Bundesgericht ist bei der Beurteilung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 114 Abs. 1 OG nicht auf die Prüfung der vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen beschränkt, sondern hat das Recht von Amtes wegen anzuwenden. Es ist daher vorerst zu prüfen, ob die Vorinstanz überhaupt befugt war, mit Hilfe eines Gutachtens oder anderer Beweismittel Feststellungen über die Urteilsfähigkeit des Beschwerdegegners zu treffen. Die Vorinstanz ist unter Hinweis auf die Lehre an sich zu Recht davon ausgegangen, dass die Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters auch die Frage umfasst, ob der Verfügende handlungsfähig sei (HOMBERGER, N. 9 und 41 zu Art. 965 ZGB; OSTERTAG, N. 9 zu Art. 965 ZGB; DESCHENAUX, Traité de droit privé suisse, vol. V t. II, 2, S. 403/404; BRÜCKNER, Sorgfaltspflicht der Urkundsperson und Prüfungsbereich des Grundbuchführers bei Abfassung und Prüfung des Rechtsgrundausweises, ZBGR 64/1983 S. 73). Dabei geht es aber in erster Linie um die formelle Seite der Handlungsfähigkeit. So hat der Grundbuchverwalter beispielsweise eine allfällige Entmündigung, Verbeiratung oder Verbeiständung des Verfügenden zu beachten, ebenfalls einen vorläufigen Entzug der Handlungsfähigkeit im Sinne von Art. 386 Abs. 2 ZGB. Bestehen diesbezüglich Zweifel, so kann er gegebenenfalls die Vorlegung eines sogenannten Handlungsfähigkeitszeugnisses verlangen. Dass der Grundbuchverwalter auch die Urteilsfähigkeit des Verfügenden zu prüfen habe, sagen die erwähnten Autoren nicht. Zu einer solchen Prüfung wäre er gar nicht in der Lage. Die Urteilsfähigkeit einer Person lässt sich in der Regel nur aufgrund eines Gutachtens beurteilen. Der Grundbuchverwalter hat jedoch im Eintragungsverfahren grundsätzlich allein gestützt auf die ihm vorgelegten Urkunden zu entscheiden; er kann weder Gutachten einholen noch Zeugen einvernehmen (HOMBERGER, N. 52 zu Art. 965 ZGB; DESCHENAUX, a.a.O., S. 401, 435). Soweit sich die Lehre überhaupt zu dieser Frage äussert, ist sie deshalb der Auffassung, der Grundbuchverwalter habe die Urteilsfähigkeit des Verfügenden nicht zu

prüfen (DESCHENAUX, a.a.O., S. 376, 403; OSTERTAG, N. 9 zu Art. 965 ZGB). Er darf vielmehr von der Regel ausgehen, wonach die Urteilsfähigkeit im Rechtsverkehr zu vermuten ist. Es ist grundsätzlich Sache der vormundschaftlichen Behörden und nicht des Grundbuchverwalters, für den Schutz urteilsunfähiger mündiger Personen zu sorgen. Kann aber der Grundbuchverwalter die Urteilsfähigkeit des Verfügenden nicht überprüfen, so gilt dies auch für die Aufsichtsbehörde, deren Mittel zur Erforschung des Sachverhalts im Beschwerdeverfahren in gleicher Weise beschränkt sind (DESCHENAUX, a.a.O., S. 163). Die Vorinstanz war daher nicht befugt, den Geisteszustand des Beschwerdegegners durch ein Gutachten abklären zu lassen. BUCHER ist der Ansicht, der Grundbuchverwalter habe "im Interesse des Schutzes des potentiell handlungsunfähigen Eigentümers" als berechtigt zu gelten, eine Eintragung zu verweigern; der Entscheid über die Handlungsfähigkeit des Verfügenden werde dann vom Richter im Prozess zusammen mit dem Entscheid über die Prozessfähigkeit des Betreffenden gefällt (N. 223 zu Art. 17/18 ZGB). Wann eine Person als "potentiell handlungsunfähig" zu betrachten sei, sagt er jedoch nicht. Sollte damit gemeint sein, der Grundbuchverwalter habe eine Anmeldung schon dann abzuweisen, wenn irgendwelche Zweifel an der Urteilsfähigkeit des Verfügenden bestehen, so könnte dieser Ansicht nicht gefolgt werden. Eine solche Lösung wäre mit den Interessen des Verkehrs nicht vereinbar. Solange ein nach dem Grundbuch Verfügungsberechtigter nicht zufolge eines förmlichen Entscheids der zuständigen Behörde in seiner Handlungsfähigkeit beschränkt ist, hat der Grundbuchverwalter grundsätzlich einer im übrigen ordnungsgemässen Anmeldung Folge zu leisten. Eine Ausnahme wäre höchstens in aussergewöhnlichen Fällen angezeigt, z.B. wenn eine völlig betrunkene Person persönlich auf dem Grundbuchamt erscheint und dort eine Erklärung unterschreibt oder wenn die Urteilsunfähigkeit des Verfügenden notorisch ist. Ein solcher Fall liegt hier indessen nicht vor. Der Beschwerdegegner hat die Löschungsbewilligung nicht auf dem Grundbuchamt unterzeichnet, sondern diesem die bereits unterzeichnete Anmeldung zukommen lassen. Diese Anmeldung, die übrigens unverzüglich ins Tagebuch hätte eingeschrieben werden müssen (Art. 948 Abs. 1 ZGB, 14 Abs. 1 GBV), war äusserlich in Ordnung. Dass der Beschwerdegegner drei Monate nach der Eintragung des Wohnrechts bereits wieder auf dieses verzichten wollte, bildete kein Indiz für seine Urteilsunfähigkeit,

da ohne weiteres denkbar war, die Parteien hätten sich inzwischen über eine entgeltliche Ablösung des Wohnrechts geeinigt (der Beschwerdeführer behauptet denn auch, er habe dem Beschwerdegegner für den Verzicht auf das Wohnrecht 15'000 Franken bezahlt, und er hat eine entsprechende Quittung des Beschwerdegegners ins Recht gelegt). Dass die Urteilsunfähigkeit des Beschwerdegegners notorisch wäre, behauptet der Grundbuchverwalter selbst nicht und ergibt sich auch nicht aus den Akten. Wäre dies der Fall gewesen, so hätte der Grundbuchverwalter die Anmeldung zweifellos unverzüglich abgewiesen und nicht erst nach der Intervention der Vormundschaftsbehörde. Auch hätte er den vom Beschwerdegegner mitunterzeichneten Kaufvertrag vom 28. November 1983 zwischen den Erben von J.M. und dem Beschwerdeführer nicht öffentlich beurkundet und ins Grundbuch eingetragen. Im Zeitpunkt des Eingangs der Anmeldung bestand für den Grundbuchverwalter somit kein Grund, die Anmeldung abzuweisen. Dass beim Grundbuchverwalter nachträglich, anlässlich des Gesprächs mit dem Beschwerdegegner auf dem Vormundschaftssekretariat, Zweifel an dessen Urteilsfähigkeit aufkamen, ist ohne Belang. Informelle Beweiserhebungen sind im Eintragungsverfahren nicht zulässig. Auf sein privates Wissen durfte der Grundbuchverwalter in diesem Zusammenhang ohnehin nicht abstellen (DESCHENAUX, a.a.O., S. 436). Das eingeleitete Verbeiratungsverfahren wäre für den Grundbuchverwalter nur dann beachtlich gewesen, wenn die Vormundschaftsbehörde noch vor dem Eingang der Löschungsanmeldung eine dem Wohnrechtsverzicht entgegenstehende vorsorgliche Massnahme im Sinne von Art. 386 ZGB getroffen hätte. Das ist jedoch nicht geschehen.

3. Der Beschwerdegegner weist in seiner Vernehmlassung noch darauf hin, die Parteien hätten in der Verzichtsvereinbarung vom 21. Februar 1984 die öffentliche Beurkundung dieser Vereinbarung vorgesehen. Eine solche sei dann aber nicht erfolgt. Die Anmeldung müsse daher auch deswegen abgewiesen werden, weil die von den Parteien vertraglich vorbehaltene Form nicht eingehalten worden sei. Ob die Vereinbarung vom 21. Februar 1984 gültig sei, kann indessen dahingestellt bleiben, da zur Löschung eines dinglichen Rechts die schriftliche Erklärung der aus dem Eintrag berechtigten Person gemäss Art. 964 Abs. 1 ZGB genügt und ein Ausweis über den Rechtsgrund im Sinne von Art. 965 Abs. 1 ZGB gar nicht vorgelegt werden muss (HOMBERGER, N. 6 zu Art. 964 ZGB; LIVER, N. 9-14 zu Art. 734 ZBG; DESCHENAUX, a.a.O., S. 387).

Selbst wenn sich der Beschwerdegegner in der Vereinbarung vom 21. Februar 1984 gegenüber dem Beschwerdeführer nicht gültig zum Verzicht auf das Wohnrecht verpflichtet hätte, bliebe es bei der von ihm am gleichen Tag vorbehaltlos unterzeichneten Anmeldung der Löschung dieses Rechts, die als Grundlage für die Vornahme der Löschung ausreichte. Der Grundbuchverwalter hätte die Anmeldung somit auch aus diesem Grund nicht abweisen dürfen. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen, der Entscheid des Regierungsrats des Kantons St. Gallen vom 13. August 1985 aufgehoben und das Grundbuchamt Wattwil angewiesen, das auf der Parzelle Nr. 1743, Grundbuch Wattwil, zugunsten von H.M. eingetragene Wohnrecht zu löschen.