Urteilskopf

114 II 324

59. Urteil der II. Zivilabteilung vom 14. Juli 1988 i.S. X. gegen Y. (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Grundbuch.

1. Prüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters (Art. 965 ZGB).

Der Grundbuchverwalter ist nicht befugt, die Eintragung einer Handänderung zu verweigern mit der Begründung, die Abwicklung des ihr zugrunde liegenden (Kaufsrechts-)Vertrages könnte angesichts der darin vereinbarten Bereinigung der grundpfandrechtlichen Verhältnisse Schwierigkeiten bieten (E. 2).

2. Neuverteilung der Pfandhaft (Art. 833 ZGB).

Hat sich das auf dem in Frage stehenden Grundstück haftende Gesamtpfand - wegen des Widerstandes der betroffenen Gläubiger - nicht im Sinne des (Kaufsrechts-)Vertrages neu verteilen lassen, so hat der Grundbuchverwalter einem vom Erwerber gestellten Begehren um Neuverteilung der Pfandhaft im Sinne von Art. 833 ZGB stattzugeben (E. 3).

Regeste (fr):
Registre foncier

1. Pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier (art. 965 CC).

Le conservateur du registre foncier n'est pas autorisé à refuser l'inscription d'un transfert immobilier par le motif que l'exécution du contrat (pacte d'emption) sur laquelle elle se fonde pourrait entraîner des difficultés du point de vue de la répartition des gages qui y a été convenue (consid. 2).

2. Nouvelle répartition de la garantie (art. 833 CC).

Si le gage grevant le fonds en question n'a pu - en raison de l'opposition des créanciers concernés être réparti de la manière prévue par le pacte d'emption, le conservateur du registre foncier doit admettre une requête de nouvelle répartition du gage au sens de l'art. 833 CC présentée par l'acquéreur (consid. 3).

Regesto (it):
Registro fondiario

1. Potere d'esame dell'ufficiale del registro fondiario (art. 965 CC).

L'ufficiale del registro fondiario non è autorizzato a rifiutare l'iscrizione di un trasferimento immobiliare per il motivo che l'esecuzione del contratto (stipulazione di un diritto di compera) su cui essa si fonda potrebbe comportare difficoltà risultanti dalla liquidazione ivi convenuta dei rapporti pignoratizi (consid. 2).

2. Nuova ripartizione del vincolo costituito dal pegno immobiliare (art. 833 CC).

Ove, per l'opposizione dei creditori, non sia possibile ripartire il pegno immobiliare gravante il fondo in questione nel modo previsto nel contratto (stipulazione di un diritto di compera), l'ufficiale del registro fondiario deve dar luogo alla domanda di nuova ripartizione del vincolo costituito dal pegno immobiliare, ai sensi dell'art. 833 CC, presentata dall'acquirente (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 325

BGE 114 II 324 S. 325

Y. räumte X. mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 16. März 1987 am Grundstück Nr. ... in A. ein Kaufsrecht ein. Das Grundstück war damals mit verschiedenen Grundpfandrechten belastet. Fünf Grundpfandverschreibungen waren als Gesamtpfand im Sinne von Art. 798 ZGB errichtet worden, für das zwei weitere Grundstücke in A. mitverpfändet waren. Der im Vertrag vereinbarte Kaufpreis sollte durch die Übernahme einer entsprechenden Grundpfandschuld getilgt werden. Sodann verpflichtete sich Y. "unwiderruflich, die Grundpfandschulden, die den Betrag des vorerwähnten Kaufpreises übersteigen, bei den Gläubigern abzulösen." Der Kaufsrechtsberechtigte wurde schliesslich ermächtigt, gestützt auf den abgeschlossenen Vertrag und die Ausübungserklärung die Eigentumsübertragung beim Grundbuchführer anzumelden. Am 5. Juni 1987 übte X. das Kaufsrecht aus. Gleichentags ersuchte er das zuständige Grundbuchamt, den Eigentumsübergang im Grundbuch einzutragen und das Verteilungsverfahren nach Art. 833 ZGB durchzuführen, da bezüglich der Ablösung der Grundpfandrechte mit den einzelnen Pfandgläubigern keine Einigung erzielt worden sei. Das Grundbuchamt wies die Anmeldung am 10. Juni 1987 ab, und eine von X. hiergegen eingereichte Beschwerde wies die Justizkommission des kantonalen Obergerichts mit Entscheid vom 16. November 1987 ebenfalls ab. Gegen diesen Entscheid hat X. Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit dem Rechtsbegehren, das Grundbuchamt sei anzuweisen, gestützt auf den Kaufsrechtsvertrag vom 16. März 1987 und seine Ausübungserklärung vom 5. Juni 1987 ihn als Eigentümer des strittigen Grundstücks einzutragen sowie das Pfandverteilungsverfahren gemäss Art. 833 ZGB durchzuführen. Der Beschwerdegegner Y. schliesst auf Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, und die kantonale Instanz beantragt, die

BGE 114 II 324 S. 326

Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Demgegenüber vertritt das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement die Auffassung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei gutzuheissen.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Gemäss Art. 963 Abs. 1 ZGB erfolgen die Eintragungen im Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstücks, auf das sich die im Grundbuch zu vermerkende Verfügung bezieht. Die erwähnte Erklärung kann schon im - soweit nötig öffentlich beurkundeten - Vertrag abgegeben werden, der die Grundlage der Verfügung über das Grundstück bildet. Eine solche Erklärung ist in Ziff. 6 Abs. 3 des zwischen den Parteien am 16. März 1987 geschlossenen Kaufsrechtsvertrages zu erblicken, worin der Beschwerdegegner den Beschwerdeführer ermächtigt hatte, "gestützt auf den vorliegenden Kaufsrechtsvertrag und auf Vorlage der Ausübungserklärung, die Eigentumsübertragung zur Eintragung im Grundbuch anzumelden". Der Beschwerdeführer übte das Kaufsrecht am 5. Juni 1987 aus, und am gleichen Tag meldete er die Handänderung zur Eintragung an.

2. a) Dem Beschwerdeführer kann nicht etwa entgegengehalten werden, die Anmeldungsermächtigung sei ihm nur unter dem Vorbehalt der vollen Vertragserfüllung erteilt worden; eine Ermächtigung der genannten Art ist (als Gestaltungsrecht) bedingungsfeindlich. b) Eine grundbuchliche Verfügung kann nur unter der Voraussetzung ins Grundbuch eingetragen werden, dass sich der Gesuchsteller über seine Verfügungsberechtigung und über den Rechtsgrund ausweist (Art. 965 ZGB). Der Grundbuchführer hat indessen im wesentlichen nur zu prüfen, ob die Formerfordernisse erfüllt sind (vgl. Art. 965 Abs. 3 ZGB). Dagegen hat er sich grundsätzlich nicht um den materiellen Bestand des vorgebrachten Rechtsgrundes zu kümmern; ob etwa ein Willensmangel zu einer Anfechtung des Rechtstitels Anlass geben könnte, hat der Grundbuchverwalter nicht zu beurteilen; immerhin hat er eine Anmeldung abzuweisen, wenn sich diese auf einen offensichtlich nichtigen Rechtstitel stützt (vgl. BGE 108 II 549 E. 4 mit Hinweis; BGE 99 Ib 247 f. E. 3). Ferner muss der Grundbuchverwalter prüfen, ob das angemeldete Recht sich seiner Natur nach zur Aufnahme ins Grundbuch eigne (vgl. BGE 107 II 213 E. 1 mit Hinweisen).

BGE 114 II 324 S. 327

c) In Anbetracht der in der genannten Weise beschränkten Überprüfungsbefugnis stand es hier dem Grundbuchamt und damit auch der ihm übergeordneten Justizkommission von vornherein nicht zu, sich Überlegungen darüber zu machen, ob die Abwicklung des Kaufsrechtsvertrages beispielsweise hinsichtlich der Bereinigung der grundpfandrechtlichen Verhältnisse - Schwierigkeiten bieten und der Vertrag dadurch insgesamt gefährdet sein könnte, so dass für den zur Eintragung angemeldeten Eigentumsübergang kein genügender Rechtstitel mehr vorhanden wäre. Der Grundbuchverwalter hatte aufgrund des ihm vorgelegten Vertrags vom 16. März 1987 auf jeden Fall keinen Anlass zur Annahme, die Parteien hätten sich auf ein Rechtsgeschäft geeinigt, das einer grundbuchlichen Behandlung offensichtlich von allem Anfang an nicht zugänglich sei. Schwierigkeiten, die bei der weiteren Abwicklung des einer Anmeldung zugrunde liegenden Vertrags auftreten könnten - und hier tatsächlich auch aufgetreten sind -, haben den Grundbuchverwalter nicht zu kümmern; über deren rechtliche Auswirkungen hätte nötigenfalls der ordentliche Zivilrichter zu befinden. Das Grundbuchamt ... hat die Eintragung der vom Beschwerdeführer angemeldeten Handänderung nach dem Gesagten zu Unrecht verweigert.

3. Zu prüfen bleibt, ob der Grundbuchverwalter auch gehalten gewesen wäre, das vom Beschwerdeführer als neuem - im Grundbuch vorerst einmal einzutragenden Eigentümer angestrebte Pfandbereinigungsverfahren gemäss Art. 833 ZGB durchzuführen. a) Der Vollzug der von den Parteien rechtsgeschäftlich vereinbarten Grundpfandbereinigung ist an der fehlenden Mitwirkung der Grundpfandgläubiger gescheitert. Damit hatten beide Vertragspartner rechnen müssen, zumal die Grundpfandgläubiger nicht schon im voraus um ihre Zustimmung angegangen worden waren. Was vertraglich gewollt war, lässt sich somit nicht verwirklichen. Nach Ansicht der Justizkommission ist für ein Verfahren gemäss Art. 833 ZGB nur dort Platz, wo ihm kein übereinstimmender Wille von Käufer und Verkäufer entgegensteht. Hier aber sei lediglich der Beschwerdeführer mit einer Verteilung der Pfandhaft im Sinne der genannten Bestimmung einverstanden; der Beschwerdegegner brauche es jedoch nicht hinzunehmen, dass eine Pfandrechtsverteilung durch den Grundbuchverwalter oder den Gemeinderat möglicherweise ergebe, dass die Pfandhaft auf dem hier in Frage stehenden Grundstück weniger als Fr. ... (dem Kaufpreis

BGE 114 II 324 S. 328

entsprechender Betrag) und diejenige auf den übrigen Unterpfändern, die in seinem Eigentum verblieben, mehr betrage als im Kaufsrechtsvertrag vorgesehen. b) Die gegenwärtige Sachlage widerspricht der gesetzlichen Regelung betreffend das Gesamtpfand (Art. 798 Abs. 1 ZGB). Danach ist ein solches nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die belasteten Grundstücke dem gleichen Eigentümer gehören oder im Eigentum solidarisch verpflichteter Schuldner stehen. Ziffer 5 des Kaufsrechtsvertrages vom 16. März 1987 ist indessen zu entnehmen, dass eine Solidarschuldnerschaft gerade nicht begründet werden wollte. c) Bereits in BGE 51 II 403 ff. ging das Bundesgericht davon aus, dass in Art. 833 ZGB die Neuverteilung der Pfandhaft gerade im Hinblick auf die Einhaltung von Art. 798 ZGB zwingend vorgeschrieben werde und dass nur die nähere Bestimmung, wie verteilt werden soll, einer allfälligen Parteiabrede anheimgestellt sein soll. Art. 833 ZGB ist nicht als Ausnahme, sondern als Ergänzung von Art. 798 ZGB auszulegen, d.h. dahin, dass bei einer Übertragung eines mit einem Gesamtpfand belasteten Grundstücks eine Neuverteilung des Gesamtpfandes vorgenommen werden muss. Art. 833 ZGB enthält eine entsprechende Weisung (BGE 51 II 405 f.); das Pfandbereinigungsverfahren ist durch den Grundbuchverwalter von Amtes wegen durchzuführen (vgl. LEEMANN, N. 14 zu Art. 833 ZGB). Dass Verkäufer und Käufer vorerst eine von Art. 833 ZGB abweichende Grundpfandbereinigung angestrebt haben, ist ohne Belang, wenn sich nachträglich erweist, dass sie am Widerstand der betroffenen Gläubiger scheitert. Diese haben sich nicht gegen ihren Willen jede Neuaufteilung gefallen zu lassen; es kann ihnen vielmehr einzig das in Art. 833 ZGB vorgezeichnete Ergebnis aufgezwungen werden, wobei gemäss Art. 833 Abs. 2 ZGB jeder Pfandgläubiger immerhin binnen Monatsfrist verlangen kann, dass seine Forderung innerhalb eines Jahres getilgt werde. Auf eine von Art. 833 ZGB abweichende rechtsgeschäftliche Regelung hat der Grundbuchverwalter nach dem Gesagten nur insoweit Rücksicht zu nehmen, als die Einwilligung der betroffenen Grundpfandgläubiger vorliegt. Im andern Fall hat er sich allein darum zu kümmern, die Verteilung der Pfandhaft mit den Art. 798 und 832 ZGB in Einklang zu bringen, wozu ein Verfahren gemäss Art. 833 ZGB durchzuführen ist. Etwas anderes ergibt sich aus dem vom Beschwerdeführer angerufenen BGE 68 II 200 ff. nicht.

BGE 114 II 324 S. 329

d) Das Verfahren gemäss Art. 833 ZGB kann freilich zu einem dem Veräusserungsvertrag widersprechenden Ergebnis führen. Welches in einem solchen Fall die Auswirkungen auf den Bestand des Rechtstitels sind, der der im Grundbuch einzutragenden Handänderung zugrunde liegt, hätte jedoch einzig der hiefür anzurufende ordentliche Zivilrichter zu beurteilen. Die beschränkten Befugnisse des Grundbuchverwalters und der ihm übergeordneten kantonalen Beschwerdeinstanz lassen eine andere Regelung nicht zu. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist mithin auch in diesem Punkt gutzuheissen, und das Grundbuchamt ist anzuweisen, die Pfandhaft im Sinne von Art. 833 ZGB neu zu verteilen.