Urteilskopf

83 II 12

3. Urteil der II. Zivilabteilung vom 31. Januar 1957 i.S. Comminot gegen Kanton Graubünden.
Regeste (de):
Haftung des Kantons für fehlerhafte Grundbuchführung. Art. 955 Abs. 1 ZGB.

1. Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes. Schriftform. Art. 216 Abs. 3 OR (Erw. 1).

2. Das Vorkaufsrecht ist nur dann im Grundbuch vorzumerken (Art. 959 ZGB), wenn dies ebenfalls schriftlich vereinbart wurde (Erw. 2).

3. Wirkung und Ausübung des nicht vorgemerkten Vorkaufsrechtes. Der Grundbuchführer hat es auf Begehren des Verkäufers auch nach Anmeldung des Kaufvertrages noch zu berücksichtigen, solange der Verkäufer als Eigentümer im Hauptbuch eingetragen ist. Die grundbuchlichen Anmeldungen (Art. 963 Abs. 1 ZGB) können, solange sie nicht im Hauptbuch vollzogen sind, zurückgezogen werden (Erw. 3).

Regeste (fr):
Responsabilité du canton pour des erreurs dans la tenue du registre foncier. Art. 955 al. 1 CC.

1. Convention relative à un droit de préemption. Forme écrite. Art. 216 al. 3 CO (consid. 3).

2. Le droit de préemption ne peut être annoté au registre foncier (art. 959 CC) que s'il en a été convenu ainsi par écrit (consid. 2).

3. Effet et exercice du droit de préemption non annoté. Lors même qu'une réquisition a été présentée au sujet du contrat de vente, le conservateur du registre foncier doit tenir compte du droit de préemption quand le vendeur le lui demande et est encore inscrit au grand livre en qualité de propriétaire. Les réquisitions faites au registre foncier (art. 963 al. 1 CC) peuvent être retirées tant qu'elles n'ont pas été portées au grand livre (consid. 3).

Regesto (it):
Responsabilità del Cantone per errori nella tenuta del registro fondiario. Art. 955 cp. 1 CC.

1. Convenzione concernente un patto di prelazione. Forma scritta. Art. 216 cp. 3 CO (consid. 1).

2. Il diritto di prelazione dev'essere annotato nel registro fondiario (art. 959 CC) soltanto se ciò è stato pattuito per iscritto (consid. 2).

3. Effetto ed esercizio del diritto di prelazione non annotato. L'Ufficiale del registro fondiario deve tener conto del diritto di prelazione, a richiesta del venditore, anche posteriormente alla notifica del contratto di compravendita, fino a quando il venditore figura quale proprietario nel libro mastro. Le istanze fatte all'Ufficio del registro fondiario (art. 963 cp. 1 CC) possono essere ritirate fino a quando non hanno trovato esecuzione nel libro mastro (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 13

BGE 83 II 12 S. 13

A.- Am 23. November 1938 verkaufte Eduard Stiffier dem Hans Weber das Grundstück Nr. 3855 in Chur. Im Kaufvertrag räumte er dem Käufer ein Vorkaufsrecht inbezug auf das angrenzende Grundstück Nr. 1563 ein, das vorderhand in seinem Eigentum blieb. Diese Restparzelle kaufte am 4. Juli 1947 der Kläger Max Comminot, ohne vom Vorkaufsrecht des Hans Weber Kenntnis zu haben, das auch nicht im Grundbuch vorgemerkt war. Indessen wies der Verkäufer Stiffier noch am gleichen Tage das Grundbuchamt auf das Vorkaufsrecht hin und gab seine Absicht kund, dessen Ausübung zu ermöglichen. Nun merkte der Grundbuchführer das Vorkaufsrecht nachträglich vor, und ebenfalls am 4. Juli 1947 zeigten Stiffier wie auch das Grundbuchamt dem Vorkaufsberechtigten Weber den Eintritt des Vorkaufsfalles mit Ansetzung einer Frist von 30 Tagen zur Stellungnahme an. Weber übte das Vorkaufsrecht binnen dieser Frist aus und wurde hierauf als Eigentümer eingetragen, während der Kläger als Erwerber ausgeschaltet war.

B.- Am 23. Dezember 1948 kaufte der Kläger dieses Grundstück Nr. 1563 von Weber; doch musste er es mit einschneidenden Bau- und Gewerbebeschränkungen belasten, was seinen Plänen zuwiderlief.

C.- Im Jahre 1955 nahm der -Kläger nähere Einsicht in die Grundbuchbelege. Er kam dabei zur Überzeugung, der Grundbuchführer habe den Kaufvertrag vom 4. Juli 1947 seinerzeit zu Unrecht nicht eingetragen, und machte den Kanton Graubünden für die mit dem spätern Erwerb verbundenen Nachteile haftbar. Die auf Art. 955 Abs. 1 ZGB gestützte Klage geht auf Schadenersatz im Betrage von Fr. 325'000.–.

D.- Die kantonalen Gerichte haben die Klage, ohne den Schaden festzustellen, aus grundsätzlichen Erwägungen abgewiesen, das Kantonsgericht von Graubünden mit Urteil vom 22. Oktober 1956 anhangsweise auch wegen Verjährung.

E.- Mit vorliegender Berufung hält der Kläger an

BGE 83 II 12 S. 14

seinem Klagebegehren fest und beantragt im übrigen die Rückweisung der Sache an das Kantonsgericht zur Beweisergänzung und Schadensbemessung.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Das Vorkaufsrecht des Hans Weber wurde in dem über ein anderes Grundstück abgeschlossenen Kaufvertrag vom 23. November 1938 in der gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform (Art. 216 Abs. 3 OR) vereinbart. Denn die zwei in den Händen der Vertragschliessenden verbliebenen Vertragsdoppel wurden beidseitig unterzeichnet. Das genügt zur Erfüllung der Schriftform; es ist in dieser Hinsicht belanglos, dass die Unterschrift Stiffiers in dem vom Grundbuchamt aufbewahrten Exemplar infolge eines Versehens fehlte.

2. Die das Vorkaufsrecht betreffende Vertragsbestimmung lautet dahin, dieses Recht werde "auf die Dauer von 10 Jahren" und "zu den Bedingungen der Konkurrenzofferte" eingeräumt. Dem Berechtigten war damit

freilich bloss ein persönlicher Anspruch zuerkannt. Eine Vormerkung war nicht vereinbart, und sie verstand sich, entgegen der Ansicht des Grundbuchführers von Chur, nicht von selbst. Sie verleiht dem Vorkaufsrecht verstärkte Wirkung (Art. 959 ZGB; GUHL in der Festgabe für das Bundesgericht, S. 141/2), die nur bei dahingehender - gleichfalls schriftlicher - Vereinbarung gerechtfertigt ist (vgl. OSTERTAG, N. 17 zu Art. 959 ZGB; HAAR, N. 12 zu Art. 681/82 ZGB). Dem Kläger ist also darin beizustimmen, dass der Kaufvertrag von 1938, der nur das Vorkaufsrecht als solches vorsah, keine Grundlage zu einer Vormerkung dieses Rechtes bot, dass somit die Vormerkung im Jahre 1938 aus gutem Grund unterblieb, und dass sie im Jahre 1947, im Anschluss an den sich als Vorkaufsfall darbietenden Verkauf der Parzelle Nr. 1563 an den Kläger, ebenfalls nicht hätte erfolgen sollen. Somit ist von einem gewöhnlichen Vorkaufsrecht auszugehen, dem nur die persönlichen Wirkungen zukamen, wie sie den Inhalt eines

solchen Rechtes ohne Vormerkung im Grundbuch ausmachen.

3. Der Kläger ist der Ansicht, dieses persönliche Recht eines Dritten sei nicht geeignet gewesen, die Erfüllung des Kaufvertrages vom 4. Juli 1947 zu hindern. Der Grundbuchführer habe es zu Unrecht berücksichtigt und dann den Vorkaufsberechtigten als Eigentümer eingetragen, statt sich an den Kaufvertrag vom 4. Juli 1947 zu halten und ihn, den Kläger, als rechtmässigen Erwerber einzutragen. Diese Betrachtungsweise hält jedoch nicht stich. Gewiss hätte der Grundbuchführer, wäre es bei der blossen Anmeldung des Kaufvertrages des Stiffier mit dem Kläger geblieben, diesen Vertrag eintragen sollen. In diesem Falle hätte er gar keine Veranlassung gehabt, einem Vorkaufsrecht nachzufragen, das vor mehreren Jahren in einem Kaufvertrag um ein anderes Grundstück vereinbart worden war. Nun wies aber der Verkäufer der Parzelle Nr. 1563 noch am Tage des Kaufsabschlusses den Grundbuchführer auf jenes Vorkaufsrecht hin, in der deutlichen Absicht, es zu berücksichtigen. Da der Kaufvertrag mit dem Kläger noch nicht im Hauptbuch eingetragen, der Verkäufer also noch verfügungsberechtigt war (Art. 972 ZGB), hatte der Grundbuchführer dem Vorkaufsrecht, wie es der Verkäufer wünschte, Rechnung zu tragen. Dabei ist gleichgültig, ob der Kaufvertrag bereits angemeldet worden war. Denn grundbuchliche Anmeldungen können, solange sie nicht durch Eintragung im Hauptbuche vollzogen sind, jederzeit zurückgezogen werden (vgl. HOMBERGER, N. 8, und OSTERTAG, Nr. 46 zu Art. 963 ZGB). Somit sind auch Erklärungen des verfügungsberechtigten Eigentümers zu beachten, die darauf gerichtet sind, die vorerst bedingungslose Anmeldung mit Hinweis auf ein Vorkaufsrecht an eine aufschiebende Bedingung zu knüpfen. Angesichts der dahingehenden Intervention des Verkäufers zugunsten des Vorkaufsberechtigten durch die erwähnte nachträgliche Vorsprache vom 4. Juli 1947 auf dem

Grundbuchamt war der Grundbuchführer gehalten, den hauptbuchlichen Vollzug der (allenfalls erfolgten) Anmeldung des Kaufvertrages zurückzustellen und die Entschliessung des Vorkaufsberechtigten abzuwarten. Ein Grund, weshalb die Ausübung des Vorkaufsrechtes hätte als ungültig erscheinen müssen, ist nicht ersichtlich. Auch beim nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht (als was dasjenige des Hans Weber nach dem Gesagten zu betrachten ist) muss dem Berechtigten eine Frist zur Rechtsausübung gewährt werden. Freilich ist hiefür Art. 681 Abs. 3 ZGB nicht anwendbar, wie denn die Vorschriften von Art. 681 und 683 ZGB nur für vorgemerkte Rechte gelten und teilweise überhaupt nur die Vormerkung als solche, nicht auch das persönliche Recht betreffen (vgl.BGE 53 II 395hinsichtlich der in Art. 681 Abs. 3 und in Art. 683 Abs. 2 ZGB vorgesehenen

Maximaldauer von zehn Jahren). Indessen ergibt sich einerseits eine Pflicht des Verkäufers zur Benachrichtigung des Vorkaufsberechtigten, entsprechend Art. 681 Abs. 2 ZGB, ohne weiteres nach Treu und Glauben (vgl. OSER/SCHÖNENBERGER, N. 30 zu Art. 216 OR), und anderseits hat er ihm eine angemessene Frist anzusetzen, wie es hier geschehen ist. Wenn der Kläger erst einige Tage nach Kaufsabschluss von dem Vorkaufsrecht und von der dem Grundbuchamt gemeldeten Absicht des Verkäufers, es zu berücksichtigen, erfuhr, mochte ihm dieses Verhalten als Verletzung des Kaufvertrages erscheinen. Ob er aus diesem Gesichtspunkt, oder allenfalls wegen culpa in contrahendo, den Verkäufer hätte auf Schadenersatz belangen können, steht hier jedoch nicht zur Entscheidung. Da Stiffier es unterlassen hatte, den Kläger vor dem Kaufsabschluss über das Vorkaufsrecht des Weber aufzuklären und den Kauf an eine entsprechende Bedingung zu knüpfen, bestand für ihn ein Dilemma zwischen Kaufvertrag und Vorkaufsrecht (vgl. GöSCHKE, Das Vorkaufsrecht, in der Zeitschrift des bern. Juristenvereins 88 S. 141/2). Bei dieser Sachlage hatte er die Wahl, das Vorkaufsrecht zu berücksichtigen, auf die

Gefahr hin, den Kaufvertrag mit dem Kläger nicht erfüllen zu können, oder das Vorkaufsrecht zu übergehen und sich Schadenersatzansprüchen des Vorkaufsberechtigten auszusetzen. Entschloss er sich, das Vorkaufsrecht zur Geltung kommen zu lassen, und teilte er dies dem Grundbuchführer mit, solange er noch im Hauptbuche als Eigentümer eingetragen war, so wurde dadurch, wie dargetan, die allenfalls schon erfolgte Anmeldung des Kaufvertrages in einer für das Grundbuchamt verbindlichen Weise modifiziert. Ob sie noch vollzogen werden dürfe, hing nun von der Stellungnahme des Vorkaufsberechtigten ab. Wenn der Kläger dem Grundbuchamt vorhält, das für ihn nicht verbindliche Vorkaufsrecht ungerechtfertigterweise auf Begehren des Verkäufers beachtet zu haben, so übersieht er, dass auch sein eigenes Recht auf Übertragung des Eigentums gemäss dem Kaufvertrage, gleichwie dasjenige des Vorkaufsberechtigten auf Erwerb des Grundstücks zu den nämlichen Bedingungen, bloss ein persönliches war (Art. 665 Abs. 1 ZGB). Welchem der beiden in gewissem Sinne konkurrierenden Rechte er den Vorzug geben wolle, war Sache des Verkäufers. An dessen Erklärungen hatte sich das Grundbuchamt zu halten, wie es hier geschehen ist, mit der Folge, dass das Vorkaufsrecht zur Auswirkung kam. Hiefür waren die Massnahmen, die das Grundbuchamt ungerechtfertigterweise vornahm (Vormerkung des Vorkaufsrechtes, Anzeige des Vorkaufsfalles an Weber, was Stiffier auch selber besorgte), bedeutungslos. Das "schädigende Ereignis", nämlich die Eintragung des Hans Weber auf Grund des von diesem ausgeübten Vorkaufsrechtes anstelle des Klägers, beruhte keineswegs auf fehlerhafter Grundbuchführung, sondern auf durchaus rechtmässiger Beachtung jenes Rechtes infolge der dahingehenden Erklärung des noch verfügungsberechtigt gebliebenen Verkäufers.

4. Fehlt es somit an der Grundlage einer Haftung des beklagten Kantons im Sinne von Art. 955 Abs. 1 ZGB, so erweist sich die Berufung des Klägers als unbegründet, ohne dass zu der am Schlusse der vorinstanzlichen Erwägungen

erörterten Verjährungsfrage Stellung zu nehmen wäre.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung wird abgewiesen und das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 22. Oktober 1956 bestätigt.