Urteilskopf

85 I 162

27. Urteil der II. Zivilabteilung vom 26. Mai 1959 i.S. Eggen gegen Regierungsrat des Kantons Bern.
Regeste (de):
1. Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Formelle Legitimation und Sachlegitimation. Art. 103 OG.

2. Grundbuchführung. Spezielle Rechtsbeschwerde (Art. 103 GBV) und allgemeine Aufsichtsbeschwerde (Art. 104 GBV). Dem Käufer eines Grundstücks steht weder die eine noch die andereBeschwerde zu, um gegen die Weigerung des Grundbuchamtes, die vom Verkäufer nachgesuchte Eintragung zu vollziehen, aufzutreten. Anders, wenn der Käufer sich das Eigentum am Grundstück durch den Richter zusprechen liess und gestützt hierauf die Anmeldung selber vornahm. Art. 665 Abs. 1 und 2, Art. 963 Abs. 1 und 2 ZGB.

Regeste (fr):
1. Recours de droit administratif. Qualité formelle de partie et qualité pour recourir. Art. 103 OJ.

2. Tenue du registre foncier. Recours spécial (art. 103 ORF) et moyen général (art. 104 ORF). Aucune de ces voies n'est à disposition de l'acquéreur d'un immeuble qui s'en prend au refus du conservateur de donner suite à la requête d'inscription du vendeur. Il en est autrement lorsque l'acheteur se fait attribuer le droit de propriété sur l'immeuble par le juge et, se fondant sur cette décision, présente lui-même une requête. Art. 665 al. 1 et 2; art. 963 al. 1 et 2 CC.

Regesto (it):
1. Ricorso di diritto amministrativo. Qualità formale di parte e veste per ricorrere. Art. 103 OG.

2. Tenuta del registro fondiario. Ricorso speciale (art. 103 RRF) e ricorso generale (art. 104 RRF). Nessuna di queste vie è a disposizione dell'acquirente di un fondo che s'oppone al rifiuto dell'ufficiale di dar seguito alla richiesta d'iscrizione dell'alienante. La situazione è diversa quando l'acquirente si fa attribuire dal giudice il diritto di proprietà sul fondo e, basandosi su questa decisione, presenta una domanda d'iscrizione lui medesimo. Art. 665 cp. 1 e 2, art. 963 cp. 1 e 2 CC.

Sachverhalt ab Seite 163

A.- Durch öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 17. Oktober 1958 verkaufte Rey seine Liegenschaft in Brügg (Grundbuch Nr. 539) an Eggen. Der Vertrag wurde am 3. November 1958 beim Grundbuchamt Nidau zur Eintragung angemeldet. Das Amt schrieb die Anmeldung (nach Angabe des Beschwerdeführers sogleich) in das Tagebuch ein. Noch bevor es zur Eintragung in das Hauptbuch kam, am 15. November 1958, erhielt es eine superprovisorische richterliche Verfügung, wonach die Eintragung des Kaufvertrages sistiert wurde. Später folgte die richterliche Anordnung einer im Grundbuch vorzumerkenden Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 960 Ziff. 1 ZGB. Sie stützte sich auf einen vom Verkäufer Rey in einem Eheschutzverfahren am 21. Dezember 1956 mit seiner Ehefrau abgeschlossenen gerichtlichen Vergleich, wodurch er sich verpflichtet hatte, die in Frage stehende Liegenschaft während der Dauer der Trennung der Ehegatten bis zu einer allfälligen Scheidung (wozu es nicht

gekommen ist) weder zu veräussern noch zu belasten noch in anderer Weise darüber zu verfügen.

B.- Der Grundbuchverwalter vollzog die ihm aufgegebene Vormerkung und weigerte sich mit Berufung darauf, den Kaufvertrag zwischen Rey und Eggen im Hauptbuch einzutragen.

C.- Gegen diese Weigerung führte Eggen bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates Beschwerde. Der Verkäufer Rey ersuchte seinerseits die Justizdirektion um Aufhebung der vorgemerkten Verfügungsbeschränkung.

D.- Mit Entscheid vom 17. Februar 1959 wies der Regierungsrat des Kantons Bern die Beschwerde des Käufers ab. Er erklärte, eine Rechtsbeschwerde gemäss Art. 103 der Grundbuchverordnung (GBV) wäre nur gegen die förmliche Abweisung einer Anmeldung zulässig. Eine derartige Verfügung habe das Grundbuchamt im vorliegenden Falle nicht getroffen. Im übrigen wäre zu einer solchen Beschwerde nur der Verkäufer befugt, nicht auch der Käufer, dem nur ein persönlicher Anspruch auf Erfüllung des Kaufvertrages zustehe. Somit könne die vorliegende Beschwerde nur als allgemeine Aufsichtsbeschwerde im Sinne von Art. 104 GBV berücksichtigt werden. Sie sei unbegründet, denn die richterliche Verfügungsbeschränkung gehe von einem sachlich zuständigen Richter aus und könne ihrem Inhalte nach den Gegenstand der vom Richter angeordneten Vormerkung bilden (HOMBERGER, N. 9 zu Art. 960 ZGB). Ob aber in der vertraglichen Unterlassungspflicht des Verkäufers gegenüber seiner Ehefrau ein gültiger Rechtsgrund einer solchen Verfügungsbeschränkung und der Vormerkung derselben liege, sei eine Frage des materiellen Rechtes, die im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht beurteilt werden könne. Somit habe der Grundbuchführer die dem richterlichen Verbot entgegenstehende positive Eintragung zu Recht abgelehnt und mit dieser Weigerung nicht gegen seine Amtspflicht verstossen. Auf das Begehren des Verkäufers, die vollzogene Vormerkung

sei zu löschen, könne nicht eingetreten werden. Da keine Zustimmung der Ehefrau des Verkäufers, zu deren Gunsten die Vormerkung bestehe, vorliege, könnte nur der Richter die Löschung verfügen. Dem Verkäufer bleibe vorbehalten, auf Löschung zu klagen, falls er behaupten wolle, durch die Vormerkung in seinen dinglichen Rechten verletzt zu sein (Art. 975 Abs. 1 ZGB, sog. Grundbuchberichtigungsklage).

E.- Gegen diesen Entscheid richtet sich die vorliegende, vom Käufer Eggen beim Bundesgericht erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag, der Grundbuchverwalter von Nidau sei anzuweisen, den Eigentumsübergang auf den Beschwerdeführer durch die dazu nötigen Eintragungen in das Hauptbuch zu vollziehen.

F.- Da die Beschwerde als zweifellos unbegründet erschien, wurde kein Schriftenwechsel nach Art. 93/107 OG angeordnet und auch von der Einholung einer Vernehmlassung des Bundesrates nach Art. 108 Abs. 2 OG abgesehen.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die vorliegende Beschwerde ist nach Art. 99 Ziff. I lit. c und Art. 102 lit. b OG zulässig, und sie ist rechtzeitig und in gesetzlicher Form eingereicht worden. Indessen erhebt sich vorweg die Frage nach der Beschwerdebefugnis (Legitimation) des Beschwerdeführers. Fehlt sie in formeller Hinsicht, so ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, während das Fehlen der Sachlegitimation die Abweisung der Beschwerde eben wegen dieses Mangels, ohne nähere Prüfung der Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheides, nach sich zieht (vgl. KIRCHHOFER, Die Verwaltungsrechtspflege beim Bundesgericht, S. 35; GEERING, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Schweiz. jur. Kartothek Nr. 891, Bem. 3 lit. c); BIRCHMEIER, Ziff. II, 1 zu Art. 103 OG; aus der Rechtsprechung namentlich BGE 75 I 381, BGE 77 I 17 Erw. 2, BGE 78 I 83, BGE 84 I 84 Erw. 1).

2. Angesichts der vom Beschwerdeführer Eggen in

dem von ihm selbst angehobenen kantonalen Verfahren eingenommenen Parteistellung erscheint er formell zur verwaltungsgerichtlichen Beschwerde als legitimiert. Was die Sachlegitimation betrifft, so ist von der Beschwerde auszugehen, wie sie bei der Vorinstanz - als spezielle Grundbuchbeschwerde gemäss Art. 103 GBV - geführt worden ist. Mit Recht erklärt der Regierungsrat, zu einer solchen Beschwerde sei der Käufer nicht legitimiert, da ihm der nicht eingetragene Kaufvertrag nur persönliche Rechte gebe. Art. 103 GBV sieht denn auch ausdrücklich nur ein Recht des Anmeldenden vor, sich über die Abweisung der Anmeldung zu beschweren, und die Anmeldung ging im vorliegenden Falle, wie es ordentlicherweise zu geschehen hat, vom Verkäufer als dem derzeit noch eingetragenen Eigentümer aus (Art. 963 ZGB), nicht vom Käufer, der die Anmeldung nur hätte vornehmen können, wenn ihm das Eigentum durch den Richter zugesprochen worden wäre (Art. 665 Abs. 2 ZGB). In jenem Normalfall ermangelt der Käufer daher auch der Sachlegitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde (vgl. BGE 60 I 139, Inhaltsangabe zu Nr. 21, und S. 142 Erw. 1 am Ende). Ist die vorliegende Beschwerde somit aus diesem Grunde abzuweisen, so ist auf die Frage nicht einzugehen, ob der Grundbuchverwalter den vom Verkäufer angemeldeten, im Tagebuch eingeschriebenen Kaufvertrag nun infolge der von der Ehefrau des Verkäufers erwirkten richterlichen Verfügungen nicht mehr in das Hauptbuch eintragen durfte, ob er also diese Eintragung aus zutreffenden Gründen verweigert hat.

3. Der Regierungsrat nimmt freilich einen andern Standpunkt ein. Er hält dafür, da keine förmliche Abweisung der Anmeldung durch das Grundbuchamt vorliege, komme eine Rechtsbeschwerde nach Art. 103 GBV nicht in Frage. Gerade deshalb bleibe nur die Anfechtung der Eintragungsverweigerung durch die allgemeine Aufsichtsbeschwerde nach Art. 104 GBV möglich, wozu dann aber nicht nur der Verkäufer, sondern auch der Käufer legitimiert sei.

Dieser Betrachtungsweise kann nicht beigetreten werden. Der Grundbuchverwalter hatte allerdings seinerzeit die Anmeldung des Kaufvertrages durch den Verkäufer widerspruchslos entgegengenommen und in das Tagebuch eingeschrieben. Er gab dann aber dem richterlichen Eingriff Folge, indem er die Sistierung der bevorste-

henden Eintragung beachtete und ferner die später vom Richter angeordnete Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung vornahm. Und indem er gestützt auf diese Massnahmen nunmehr die Eintragung des Kaufvertrages in das Hauptbuch verweigerte, wies er, wenn auch nicht förmlich und ausdrücklich, so doch der Sache nach die Anmeldung des Kaufvertrages mit Rücksicht auf ein inzwischen eingetretenes Eintragungshindernis ab. Es mag dahingestellt bleiben, warum er sich auf eine unförmliche Weigerung beschränkte, und ob ihm dabei etwa bloss eine Abweisung zur Zeit, d.h. für die Dauer der Verfügungsbeschränkung, vorschwebte (was mit den grundbuchlichen Vorschriften kaum vereinbar wäre, vgl. Art. 966 Abs. 1 ZGB, Art. 24 GBV; ANDERMATT, Die grundbuchliche Anmeldung nach schweizerischem Recht, S. 206). Wie dem auch sein mag, war niemand anderes als der (unter Vorbehalt der Beachtlichkeit der richterlich angeordneten Verfügungsbeschränkung) nach materiellem Recht verfügungsberechtigte derzeitige Eigentümer, also der Verkäufer, befugt, seine Anmeldung auf dem Beschwerdeweg, und zwar nach Art. 103 GBV, zur Geltung zu bringen. Der nicht anmeldeberechtigte Käufer war durch die Weigerung des Grundbuchverwalters nicht in eigenen Rechten verletzt. Er kann daher auch nicht mit Hinweis auf Art. 104 GBV ein Beschwerderecht für sich in Anspruch nehmen. Weder können die beiden Beschwerdearten miteinander verbunden oder nebeneinander geltend gemacht werden (Entscheid des Bundesrates; ZBGR 14 S. 273 N. 78), noch lässt sich gegenüber der vorliegenden Verfügung des Grundbuchamtes etwas zu Gunsten des Käufers der Liegenschaft daraus herleiten, dass der Kreis der Beschwerdeberechtigten bei der allgemeinen Aufsichtsbeschwerde des Art. 104 GBV weiter zu

ziehen ist als bei der speziellen Rechtsbeschwerde des Art. 103 GBV (vgl. BGE 58 I 131 und 334/35 sowie BGE 79 I 265; ZBGR 35 S. 16). Einem Dritten steht eben nicht zu, mit allgemeiner Aufsichtsbeschwerde gegen die Abweisung (oder Zurückstellung) der vom derzeitigen Liegenschaftseigentümer ausgehenden Anmeldung aufzutreten. Wie dargetan, ist ausschliesslich der Anmeldende selbst berechtigt, die in der Anmeldung enthaltene grundbuchliche Verfügung über das Grundstück (der die blosse Anmerkung von Fahrnis als Zugehör, worauf sich BGE 58 I 131 und 334/35 beziehen, nicht gleichzuachten ist) zu verfechten. So gut wie er die Anmeldung, solange der Vertrag nicht in das Hauptbuch eingetragen ist, noch zurückziehen kann (BGE 83 II 15), steht dem Verkäufer auch frei, es bei deren Abweisung bewenden zu lassen. Dem Käufer ist daher aus Gründen des materiellen Rechtes kein, auch nicht ein auf Art. 104 GBV zu stützendes Beschwerderecht zuzuerkennen. Dementsprechend ermangelt er auch der Sachlegitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht gegenüber dem die abweisende Verfügung des Grundbuchamtes schützenden Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird abgewiesen.