Urteilskopf

87 I 479

77. Urteil der II. Zivilabteilung vom 7. Dezember 1961 i.S. Schoch und Bernhard gegen den Regierungsrat des Kantons Aargau.
Regeste (de):
1. Anmeldung eines Kaufvertrages zur Eintragung in das Grundbuch (Art. 963 ZGB). Wegen der Abweisung der Anmeldung kann nur der Anmeldende Beschwerde führen (Art. 103 Abs. 1 GBV), dem es im übrigen anheim steht, die Anmeldung zurückzuziehen, solange die Hauptbucheintragung nicht vollzogen ist. Bestätigung der Rechtsprechung (Erw. 1).

2. Wirkungen einer gerichtlich angeordneten Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB (Erw. 2).

3. Ob ein Kaufvertrag noch zu Recht bestehe und der sich daraus für den Käufer ergebende Anspruch auf Eigentumsübertragung dem Anspruch eines spätern Käufers desselben Grundstückes vorgehe, ist eine Frage des materiellen Rechtes. Eine für die Dauer des vom ersten Käufer angehobenen Rechtsstreites auf Grund des kantonalen Prozessrechtes getroffene richterliche Anordnung, wonach der zweite Kaufvertrag während der Prozessdauer nicht angemeldet werden dürfe oder eine schon erfolgte Anmeldung zurückgezogen werden solle oder wenigstens vorderhand unter Vorbehalt des Prozessausganges nicht durch Eintragung in das Hauptbuch vollziehbar sei, ist für das Grundbuchamt verbindlich. (Erw. 3.)

Regeste (fr):
1. Requête d'inscription d'un contrat de vente au registre foncier (art. 963 CC). Lorsque le conservateur écarte une requête (art. 103 al. 1 ORF), le requérant a seul qualité pour déposer plainte; c'est à lui d'ailleurs qu'il appartient de retirer la réquisition, aussi longtemps que l'inscription n'a pas été portée au grand livre. Confirmation de la jurisprudence (consid. 1).

2. Effets d'une restriction du droit d'aliéner ordonnée par le juge et annotée conformément à l'art. 960 CC (consid. 2).

3. C'est une question de fond de savoir si un contrat de vente subsiste et si le droit qui en résulte pour l'acheteur d'exiger le transfert de la propriété au registre foncier doit être préféré au droit de l'acquéreur postérieur du même immeuble. Le conservateur est lié par une ordonnance que le juge prend conformément à la procédure cantonale pour la durée du procès intenté par le premier acheteur et selon laquelle il décide que l'inscription du second acte de vente ne pourra pas être requise pendant ce temps ou que la réquisition déjà déposée devra être retirée ou, à tout le moins, que pour réserver l'issue du procès, on ne devra pas y donner suite en portant l'inscription au grand livre (consid. 3).

Regesto (it):
1. Richiesta d'iscrizione di un contratto di compravendita nel registro fondiario (art. 963 CC). Se l'ufficiale respinge una richiesta (art. 103 cpv. 1 RRF), solo il richiedente ha qualità per ricorrere; d'altronde è questi che ha facoltà di ritirare la domanda, fintanto che l'iscrizione non sia stata eseguita nel mastro. Conferma della giurisprudenza (consid. 1).

2. Effetti di una restrizione della facoltà di disporre, ordinata dal giudice e annotata conformemente all'art. 960 CC (consid. 2).

3. La questione di sapere se un contratto di compravendita sussiste e se il diritto che ne risulta per il compratore di esigere il transferimento della proprietà nel registro fondiario debba essere preferito al diritto del successivo acquirente del medesimo fondo, è una questione di merito. L'ufficiale è vincolato a un decreto emanato dal

giudice conformemente alla procedura cantonale per la durata del processo promosso dal primo acquirente e mediante il quale è stabilito che l'iscrizione del secondo atto di compravendita non potrà essere richiesta durante questo tempo o che la richiesta già presentata dovrà essere ritirata o, per lo meno, che, per riservare l'esito del processo, non vi si dovrà dar seguito procedendo all'iscrizione nel mastro (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 481

BGE 87 I 479 S. 481

A.- Hans Schoch kaufte nach dem Brand des Hotels Glas in Baden am 3. März 1960 von Frau Ida Bernhard-Bühlmann die Liegenschaft Hotel Engel in Baden zum Preise von Fr. 700'000.–. Er hatte die Kaufrestanz von Fr. 250'000.– "bis zum Antrittstermin" zu bezahlen, und zwar erst, "wenn er bzw. die Hotel Glas A.-G. den Hausplatz des abgebrannten Hotels Glas ... verkauft hat". Er konnte dann aber die Kaufliegenschaft mit Zustimmung der Verkäuferin nach Anzahlung von Fr. 50'000.– schon am 1. Mai 1960 in Besitz nehmen. Seither betreibt er dort das Gastwirtschaftsgewerbe. Die Zahlung des Restbetrages von Fr. 200'000.– verzögerte sich, da Schoch vorerst nicht die volle Brandversicherungssumme für das Hotel Glas erhielt. Frau Bernhard mahnte ihn mehrmals und setzte ihm am 6. Juli 1960 eine "letzte Frist" bis zum 12. desselben Monats. Auf die Zusicherung, der Käufer werde die Restzahlung bis zum 15. Juli erbringen, ging sie nicht ein, sondern teilte dem Grundbuchamt Baden am 11. Juli mit, nach dem 12. Juli dürfe eine Anmeldung des mit Schoch abgeschlossenen Vertrages nicht mehr entgegengenommen werden. Am 14. Juli 1960 verkaufte sie die Liegenschaft Hotel Engel einem Dritten, Paul Sprenger, zum Preise von Fr. 750'000.–.

B.- Nach Überweisung des Restbetrages von Fr. 200'000.– für Schoch meldete Notar Steidel gestützt auf eine Ermächtigung laut dem Kaufvertrag vom 3. März 1960 diesen am 15. Juli um 9.30 Uhr zur Eintragung an. Um 11.50 Uhr desselben Tages folgte die Anmeldung des Kaufvertrages Bernhard/Sprenger durch den beurkundenden Notar Meier. Den ersten Vertrag gab das Grundbuchamt dem anmeldenden Notar "bzw. der Überbringerin" sofort zurück, schrieb ihn aber gleichwohl unter dem erwähnten Anmeldedatum in das Tagebuch ein und wies die Anmeldung am 25. Juli 1960 ab. Der zweite Vertrag steht ebenfalls mit dem Datum der Anmeldung im Tagebuch; das Grundbuchamt Baden hat diese Anmeldung nicht beanstandet, jedoch die Eintragung mit Rücksicht

BGE 87 I 479 S. 482

auf gerichtliche Massnahmen einstweilen nicht vollzogen.

C.- Zunächst verweigerte das Grundbuchamt freilich die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen, die das Gerichtspräsidium Baden auf Gesuche des Schoch vom 15. und 18. Juli 1960 sogleich an diesen Tagen vorsorglich anordnete (und mit Entscheiden vom 29. August 1960 bestätigte). Dagegen berücksichtigte es eine dritte gerichtliche Verfügung, die Schoch in einem weitern Befehlsverfahren "betreffend Suspendierung einer Anmeldung beim Grundbuchamt" am 30. August 1960 vorsorglich erwirkte. Diese Verfügung lautet:
Es wird festgestellt, dass der Kläger einen Anspruch auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums an GB. Baden Nr. 513, Kat. Pl. 62/519 erhebt. Die Rechtswirkungen (d.h. die mit der Anmeldung verbundene Eintragungsbewilligung) der Anmeldung des zwischen der Beklagten und Herrn Sprenger am 14. Juli 1960 abgeschlossenen

Kaufvertrages über die Liegenschaft GB. Baden Nr. 513, Kat. Pl. 62/519 sind daher solange zu suspendieren, bis zwischen den Parteien rechtskräftig entschieden ist, ob dem Kläger, gestützt auf seinen Kaufvertrag vom 3. März 1960 das Eigentum an Grundbuch Baden Nr. 513, Kat. Pl. 62/519 im Sinne von Art. 665 ZGB gerichtlich zugesprochen wird oder nicht." Am 26. September 1960 bestätigte das Gerichtspräsidium Baden diese Verfügung unter Ansetzung einer Monatsfrist an Schoch zur Einreichung der Hauptklage. Das Grundbuchamt nahm von der gerichtlichen Verfügung Notiz und trug ihr Rechnung, indem es einstweilen von einer Eintragung des Vertrages Bernhard/Sprenger absah. Schoch erhob binnen der ihm dazu eingeräumten Frist beim Bezirksgericht Baden die Hauptklage gegen Frau Bernhard mit den Begehren: "1. Es sei gerichtlich festzustellen, dass gestützt auf den zwischen den Parteien am 3. März 1960 abgeschlossenen Kaufvertrag die Beklagte nicht mehr berechtigt war, das Grundstück GB. Baden Nr. 513, Kat. Plan 62/519 mit einem zweiten Kaufvertrag vom 14. Juli 1960 an Herrn Paul Sprenger, Baden, zu verkaufen. 2. Dementsprechend sei die Anmeldung des Kaufvertrages beim GB zwischen der Beklagten und Herrn Sprenger als rechtsunwirksam und zurückgezogen zu erklären und das GB Amt Baden sei zu verhalten, diese Anmeldung abzuweisen. Eventuell sei die Beklagte zu verpflichten, diese Anmeldung sofort zurückzuziehen.

3. Es sei dem Kläger gestützt auf den Kaufvertrag vom 3. März 1960 das Eigentum an GB. Baden Nr. 513 Kat. Plan 62/519 zuzusprechen und das GB. Amt Baden sei richterlich zu verhalten, den Eintrag des Eigentums vorzunehmen."

D.- Wegen der Abweisung der Anmeldung des Kaufvertrages vom 3. März 1960 wie auch wegen der Weigerung des Grundbuchamtes, die vom Richter am 15. Juli 1960 vorsorglich angeordnete Verfügungsbeschränkung vorzumerken, beschwerte sich Schoch bei der kantonalen Justizdirektion als Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen. Frau Bernhard beschwerte sich ihrerseits bei derselben Behörde über die Berücksichtigung der vom Richter im dritten Befehlsverfahren angeordneten "Suspension", die dem eidgenössischen Grundbuchrecht widerspreche.
Ferner zog sie die gerichtlichen Entscheidungen betreffend Verfügungsbeschränkung und Suspendierung auf dem Beschwerdeweg an das Obergericht weiter. Dieses sistierte indessen mit Beschlüssen vom 28. Oktober und 25. November 1960 die Behandlung dieser Beschwerden bis zur Erledigung der von der Verkäuferin eingereichten Grundbuchbeschwerde. Während anderseits die Justizdirektion des Kantons Aargau die Beurteilung der Grundbuchbeschwerden beider Parteien "bis zur rechtskräftigen Erledigung des zivilprozessualen Hauptverfahrens" aussetzte, fällte der Regierungsrat am 24. Februar 1961 folgenden Entscheid: "1. (Aufhebung der Sistierungsverfügung der Justizdirektion.) "2. Auf die Beschwerde des Herrn Hans Schoch gegen die grundbuchamtliche Abweisung des Vertrages Bernhard/Schoch wird nicht eingetreten. "3. Die Beschwerde des Herrn Hans Schoch gegen die grundbuchamtliche Abweisung der richterlichen Verfügungsbeschränkung vom 15. Juli 1960 wird abgewiesen. "4. Die Beschwerde der Frau Bernhard wird teilweise und in dem Sinne abgewiesen, als die mit richterlicher Verfügung vom 30. August 1960 ausgesprochene teilweise Kanzleisperre für vorläufig im Grundbuch Baden in der notierten Form zu verbleiben hat, unter dem Vorbehalt, dass nicht das Obergericht deren materielle Unzulässigkeit feststellt."

E.- Beide Parteien haben Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben, Schoch gegen die

Ziffern 2 und 3, Frau Bernhard gegen die Ziffer 4 des regierungsrätlichen Entscheides.

F.- Der Regierungsrat des Kantons Aargau beantragt Abweisung beider Beschwerden. Frau Bernhard beantragt Abweisung der Beschwerde Schochs und dieser Abweisung der Beschwerde der Frau Bernhard. Das eidgenössiche Justiz- und Polizeidepartement erachtet die kantonale Entscheidung als zutreffend und stellt deshalb den Antrag, "es seien die beiden Beschwerden nicht gutzuheissen".

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. In Ziff. 2 des angefochtenen Entscheides mit zugehöriger Begründung spricht der Regierungsrat dem ersten Käufer Schoch das Recht zur Beschwerde wegen der Abweisung der Anmeldung des von Frau Bernhard mit ihm abgeschlossenen Kaufvertrages ab. Dieser Entscheidung ist zuzustimmen. Sie entspricht der Vorschrift des Art. 103 Abs. 1 der Grundbuchverordnung, wonach sich über die Abweisung einer Anmeldung nur der Anmeldende beschweren kann, und der ständigen Rechtsprechung (BGE 60 I 139/42, BGE 85 I 166). Freilich hat auch der Käufer ein Interesse am Vollzug des Vertrages und insbesondere an dessen Eintrag im Hauptbuche, womit erst das Eigentum auf ihn übergeht, Art. 972 Abs. 1 ZGB (worauf neulich LIVER, ZbJV 96/1960 S. 449, hinweist). Allein das Beschwerderecht gegenüber einer die Anmeldung abweisenden Verfügung des Grundbuchamtes ist ein Ausfluss des der Anmeldung zu Grunde liegenden Verfügungsrechtes des Eigentümers. Findet sich dieser mit der Abweisung ab, ohne die Anmeldung allenfalls in verbesserter Form zu erneuern, so befindet sich der Käufer in derselben Rechtsstellung, wie wenn keine Anmeldung erfolgt oder die Anmeldung zurückgezogen worden wäre. Er kann den Verkäufer auf (bessere) Vertragserfüllung, gegebenenfalls auch auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums belangen

(Art. 665 Abs. 1 ZGB) und den Richter ferner um sichernde Massnahmen angehen (vgl. Art. 960 ZGB). Die Beschwerde gegen die Abweisung einer vom Verkäufer vorgenommenen Anmeldung steht ihm nicht zu, zumal der Verkäufer die Eintragung dann doch noch, solange sie nicht erfolgt ist, durch Rückzug der Anmeldung verhindern könnte. Letzteres wird von der Rechtsprechung und, damit übereinstimmend, von der vorherrschenden Lehre angenommen (vgl. MEIER-HAYOZ, N. 55 zu Art. 656 ZGB mit Hinweisen; zweifelnd LIVER, a.a. O. S. 450). Daran ist festzuhalten, nicht nur deshalb, weil der Verkäufer, solange es nicht zur Eintragung in das Hauptbuch gekommen ist, das Eigentum am Grundstück behält (Art. 972 Abs. 1 ZGB, von Art. 1014 des Vorentwurfs eindeutig abweichend), sondern auch aus praktischen Gründen: Durch den Rückzug einer Anmeldung lässt sich die Eintragung (zum Beispiel wegen Willensmangels, oder auch weil die Vertragsparteien inzwischen den Vertrag aufgehoben haben) vermeiden, statt dass sie dann nachträglich rückgängig gemacht werden müsste. Gewiss bedeutet der Rückzug der Anmeldung mitunter eine Vertragsverletzung. Aber auch in einem solchen Fall ist er nicht unbedingt zu verpönen oder gar vom Grundbuchamte von vornherein nicht zuzulassen (das über das Vorliegen eines diese Rechtshandlung rechtfertigenden Grundes keinesfalls zu entscheiden hat). Das wird gerade durch den vorliegenden Fall dargetan. Der Hauptstreit der Parteien geht darum, ob der aus dem Kaufvertrag vom 3. März 1960 hergeleitete Anspruch des Schoch noch zu Recht bestehe, und zwar dem Anspruch des zweiten Käufers vorgehend (wie denn nach verbreiteter Lehre die zeitliche Folge der Entstehung beim Entscheid über die Rangfolge konkurrierender obligatorischer Ansprüche ins Gewicht fällt; vgl. BECKER, N. 11 der Vorbemerkungen zu den Art. 32 - 40 OR; OSER/SCHÖNENBERGER, N. 6 zu Art. 97 OR; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2. Auflage, S. 386, Ziff. III, 1). Sollte Schoch wirklich einen in diesem Sinne

vorgehenden Anspruch haben, so könnte er den Rückzug der auf Erfüllung eines nachgehenden Anspruchs gerichteten, sein besseres Recht gefährdenden Anmeldung. verlangen. Ebenso kann die Verkäuferin der Liegenschaft, auch wenn der zweite Käufer damit nicht einverstanden ist, die Anmeldung freiwillig zurückziehen, was der Frau Bernhard allerdings, da sie den ersten Kaufvertrag als nicht mehr zu Recht bestehend betrachtet, fern liegt.

2. In Ziff. 3 seines Entscheides schützt der Regierungsrat die Weigerung des Grundbuchamtes, die von Richter auf Gesuch Schochs angeordnete Verfügungsbeschränkung vorzumerken. Dies deshalb, weil sich der von Schoch mit der Vormerkung verfolgte Zweck der Sicherung seines eigenen Erwerbsanspruchs vor demjenigen des zweiten Käufers auf diesem Weg ja doch nicht erreichen liesse: Da nämlich die gerichtliche Anordnung später als die Anmeldung des zweiten Kaufvertrages auf dem Grundbuchamt eintraf, konnte sie nach Ansicht des Regierungsrates nicht mehr mit Wirkung gegenüber diesem Vertrage vorgemerkt werden. Das entspricht der verbreiteten, anscheinend auch durch Art. 26 der Grundbuchverordnung anerkannten Ansicht, Vormerkungen hätten gleich wie Eintragungen den dem Datum ihrer Anmeldung gemäss dem Tagebuch entsprechenden Rang einzunehmen (vgl. etwa HOMBERGER, N. 3 zu Art. 972 ZGB, wo freilich nur von der Vormerkung persönlicher Rechte gemäss Art. 959 ZGB die Rede ist; LIVER, ZbJV 96/1960, S. 449 unten). Wie es sich damit verhält, kann jedoch wie in BGE 85 I 166, Erw. 2 am Ende, offen gelassen werden, sofern es bei der von Frau Bernhard ihrerseits angefochtenen Ziff. 4 des regierungsrätlichen Entscheides zu bleiben hat. Denn in diesem Fall erhält Schoch den mit der Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung gewünschten Schutz auf anderem Wege. Zwar vermöchte ihn eine im Grundbuch vorzumerkende Verfügungsbeschränkung auch bei dem vom Regierungsrat angenommenen Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit

immerhin gegenüber spätern Verfügungen der Frau Bernhard zu schützen, so etwa bei Abschluss und Anmeldung eines dritten Kaufvertrages. Es geht also nicht an, einer solchen Vormerkung von vornherein jede praktische Bedeutung abzusprechen. Indessen will Schoch sich einzig gegen den Vollzug des am 15. Juli 1960 zur Anmeldung gelangten zweiten Kaufvertrages schützen. Es ist nicht die Rede davon, dass ernstlich mit andern Verfügungen der Verkäuferin zu rechnen sei, die jenen Anspruch Schochs ebenfalls gefährden könnten.

3. Im Unterschied zur erwähnten Verfügungsbeschränkung will das Grundbuchamt die vom Richter angeordnete "Suspendierung" der Wirkungen der den zweiten Kaufvertrag betreffenden Eintragungsbewilligung der Frau Bernhard beachten, und es hat im Grundbuch eine Notiz in diesem Sinne angebracht. Der Regierungsrat billigt diese Stellungnahme unter Vorbehalt der noch ausstehenden obergerichtlichen Entscheidung über die Begründetheit der "Suspendierung" an sich. Besteht diese zur Verhinderung einer dem Gesuchsteller Schoch nachteiligen Veränderung des Gegenstandes des Hauptprozeses getroffene richterliche Verfügung nach kantonalen Prozessgrundsätzen zu Recht, so ist sie nach Ansicht des Regierungsrates von den Grundbuchbehörden zu respektieren, da keine Normen des eidgenössischen Grundbuchrechtes sie ausschliessen. Man habe es, wird zur Begründung des kantonalen Entscheides ausgeführt, mit einer bloss teilweisen Grundbuchsperre (Kanzleisperre) zu tun, wie sie eine Reihe von Autoren auf kantonaler Rechtsgrundlage zulassen wollen, namentlich zur Verhinderung von Änderungen eines Streitgegenstandes, im Gegensatz zu einer allgemeinen, jegliche Art grundbuchlicher Verfügung über ein Grundstück verbietenden Sperre (vgl. LEEMANN, Grundbuchsperren nach kantonalem Prozessrecht, SJZ 23/1927 S. 209 ff.; HOMBERGER, N. 2 und 7-9 zu Art. 960 ZGB; H. E. MÜLLER, Zur Frage der Grundbuchsperre, Diss. 1942, S. 104 ff., besonders S. 122/23).

Diesen Standpunkt nimmt auch das zürcherische Obergericht in seinem Beschluss vom 20. August 1926 betreffend die gerichtliche Anordnung der Grundbuchsperre im Sinn einer vorsorglichen Massnahme ein (ZBGR 7 S. 348; zustimmend GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2. Auflage, S. 251 und 386/87; ablehnend LEUCH, Kommentar zur bernischen ZPO, N. 4 zu N. 326). Ob zum Schutz eines streitigen Anspruchs auf Grund des kantonalen Prozessrechts eine teilweise Grundbuchsperre, also das Verbot der Eintragung eines andern Rechtes, angeordnet werden könne - was über die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 ZGB und deren Wirkungen nach dessen Abs. 2 hinausgeht - braucht hier nicht in umfassender Weise geprüft zu werden. Hervorzuheben ist, dass eine solche Sperre sich mit der Rechtsnatur und dem Zweck des Grundbuches durchaus verträgt. Das Bundesrecht kennt denn auch selbst Eintragungsverbote (vgl. Art. 137 SchKG, Art. 41/42 EntG). Im übrigen erscheint ein solches Verbot auf kantonalrechtlicher Grundlage jedenfalls dann als zulässig, wenn es sich als Reflexwirkung einer das materielle Recht betreffenden gerichtlichen Entscheidung oder Verfügung ergibt. So verhält es sich hier. Die vom Richter ausgesprochene "Suspendierung" der Wirkungen der den zweiten Kaufvertrag betreffenden Anmeldung richtet sich ihrem wahren Inhalte nach in erster Linie an die anmeldende Eigentümerin; sie gestaltet die materielle Rechtslage in einer dann ohne weiteres auch für das Grundbuchamt verbindlichen Weise, so dass sich die teilweise Kanzleisperre nicht als unmittelbarer Befehl an jenes Amt, sondern als Auswirkung einer an und für sich die Rechtsverhältnisse zwischen den in materieller Hinsicht Beteiligten betreffenden prozessualen Verfügung darstellt. Gegen derartige gerichtliche Massnahmen ist vom Standpunkt des eidgenössischen Grundbuchrechts aus nichts einzuwenden. Läge bereits ein rechtskräftiges Sachurteil zu Gunsten Schochs vor, so wäre dadurch der Rechtsgrund

der Anmeldung des zweiten Kaufvertrages als den Ansprüchen Schochs nachgehend entkräftet, und es dürfte daher jene Anmeldung gerade auch nach den letztlich vom materiellen Recht beherrschten Regeln des Grundbuchrechts nicht vollzogen werden (Art. 965 ZGB). Es läuft aber diesen Regeln auch nicht zuwider, wenn der Richter zum Schutz eines noch nicht beurteilten, einstweilen streitigen Vorgangsanspruchs eines Klägers dem Beklagten für die Prozessdauer untersagt, die Eintragung eines Dritten zu bewilligen, oder wenn er ihn verpflichtet, eine bereits vorgenommene dahingehende Anmeldung mit Rücksicht auf die vom Kläger geltend gemachten angeblich vorgehenden Ansprüche zurückzuziehen, natürlich mit dem Vorbehalt, sie je nach dem Ausgang des Rechtsstreites zu erneuern. Solche richterliche Verfügungen darf der Grundbuchführer keineswegs unbeachtet lassen. Liegt in ihnen doch eine auf prozessrechtlicher Grundlage beruhende Gestaltung der Rechtsbeziehungen der Beteiligten, wonach der im Vertrag mit dem Dritten bestehende Rechtsgrund der Eigentumsübertragung aufihn einstweilen nicht als vollgültig betrachtet werden darfund daher eine auf diesen Vertrag gestützte Anmeldung für die Dauer des Hauptprozesses als unzulässig und, wenn schon erfolgt, als unwirksam zu gelten hat. Im vorliegenden Fall ist freilich der Richter nicht so weit gegangen, der Verkäuferin den Rückzug der Anmeldung des zweiten, mit Sprenger abgeschlossenen Kaufvertrages aufzugeben. Er hat sich darauf beschränkt, die Rechtswirkungen der Anmeldung für die Prozessdauer einzustellen. Damit ist aber gleichermassen eine Feststellung über die einstweilige Unsicherheit des Rechtsgrundes dieser Anmeldung getroffen worden, und es ergab sich daraus für das Grundbuchamt ebenfalls die Unzulässigkeit der Eintragung in das Hauptbuch. Die "Suspendierung" war zweifellos als rückwirkend zu verstehen; wurde sie doch mit Rücksicht auf einen allenfalls wegen der zeitlichen Folge der Kaufverträge vorgehenden Erwerbsanspruch Schochs verfügt, einen Anspruch also, der, wenn

überhaupt, so schon beim Abschluss des zweiten Kaufvertrages und bei dessen Anmeldung bestanden haben muss. Das in der "Suspendierung" der Anmeldungswirkungen enthaltene richterliche Gebot der Rücksichtnahme auf den Gegenstand der Hauptklage ist vom Grundbuchamt in richtiger Weise durch einstweilige Unterlassung der Eintragung in das Hauptbuch beachtet worden. Dabei wird es für die Prozessdauer zu bleiben haben, sofern das Obergericht die "Suspendierung" nach kantonalem Prozessrecht bestätigen sollte.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde des Hans Schoch wird, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist, abgewiesen. Die Beschwerde der Frau Ida Bernhard-Bühlmann wird abgewiesen.