Urteilskopf

90 I 307

47. Urteil der II. Zivilabteilung vom 3. Dezember 1964 i.S. Gisler gegen Truttmann und Regierungsrat des Kantons Uri.
Regeste (de):
Grundstückkauf. Ausübung eines Vorkaufsrechtes. Legitimation des Käufers zur Beschwerde gegen die bevorstehende Eintragung des Dritten.

1. Legitimation des Käufers zur allgemeinen Aufsichtsbeschwerde nach Art. 104 GBV. (Erw. 1).

2. Zweck einer solchen Beschwerde; was für Begehren sind zuläszig? (Erw. 2).

3. Erlöschen des Vorkaufsrechtes nach Art. 14 Abs. 2 EGG: Die Frist von drei Monaten wird nur durch eine vollständige Anmeldung des Kaufvertrages in Lauf gesetzt. (Erw. 3 a).

4. Weder die Grundbuchbeschwerde noch die damit verbundene staatsrechtliche Beschwerde lässt sich auf materiellrechtliche Gründe stützen, die das Grundbuchamt mit Recht der gerichtlichen Beurteilung vorbehielt. (Erw. 3 b und 4).

Regeste (fr):
Vente d'immeuble. Exercice d'un droit de préemption par un tiers. Qualité de l'acheteur pour recourir contre l'inscription imminente du tiers.

1. Qualité de l'acheteur pour interjeter le recours général à l'autorité de surveillance selon l'art. 104 ORF (consid. 1).

2. But d'un tel recours; requêtes admissibles (consid. 2).

3. Extinction du droit de préemption selon l'art. 14 al. 2 LPR; le délai de trois mois ne commence à courir que dès le moment où une réquisition complète a été présentée en vue de l'inscription du contrat de vente (consid. 3 a).

4. Ni le recours à l'autorité de surveillance du registre foncier, ni le recours de droit public qui se greffe sur lui ne peuvent être fondés sur des motifs que le conservateur du registre foncier a réservés à bon droit à la connaissance des autorités judiciaires (consid. 3 b et 4).

Regesto (it):
Compravendita di fondi. Esercizio di un diritto di prelazione. Qualità dell'acquirente per ricorrere contro l'imminente iscrizione del terzo.

1. Qualità dell'acquirente per interporre il ricorso generale all'autorità di vigilanza secondo l'art. 104 RRF (consid. 1).

2. Scopo di un siffatto ricorso; domande ammissibili (consid. 2).

3. Estinzione del diritto di prelazione secondo l'art. 14 cpv. 2 LPF; il termine di tre mesi comincia a decorrere soltanto dal giorno della presentazione della domanda completa di iscrizione del contratto di vendita (consid. 3 a).

4. Nè il ricorso all'autorità di vigilanza del registro fondiario, nè un collaterale ricorso di diritto pubblico possono essere fondati su motivi che l'ufficiale del registro fondiario ha riservato, a giusta ragione, al giudizio delle autorità giudiziarie (consid. 3 b e 4).

Sachverhalt ab Seite 308

BGE 90 I 307 S. 308

A. - Am 26. August 1963 verkaufte der Landwirt Hans Truttmann von seinem Grundstück HB 251 in Seelisberg dem Landwirt Anton Gisler "eine Parzelle Wiesland, Wald, Stein und Gestrüpp, sowie Gebüsche, deren genaue Situation und Grösse im Gelände bezeichnet ist und in den nächsten Tagen durch den Grundbuchgeometer planlich aufgenommen wird. Dieser Plan wird zum integrierenden Bestandteil dieses Vertrages erklärt und von den Parteien eigenhändig unterzeichnet werden". Es wurde vereinbart, die Kaufparzelle gehe pfandfrei auf den Erwerber über; der Notar, an welchen der nach Verrechnung eines Darlehens verbleibende Preisbetrag zu leisten sei, habe das Geld für die Pfandentlassung bezw. zur Auszahlung an den Verkäufer zur Verfügung zu halten. B. - Die Anmeldung dieses Kaufvertrages wurde am 27. August 1963 im Tagebuch des Grundbuchamtes Uri eingetragen. Der Grundbuchverwalter betrachtete sie als unvollständig, wies sie aber nicht ab, sondern verlangte bloss deren Ergänzung durch Beibringung der erforderlichen Pfandentlassungen und des im Vertrag erwähnten Plans. Dieser wurde erst am 25. Januar 1964 eingereicht, zugleich das in Art. 13 Abs. 1 EGG vorgesehene Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Verwandten. C. - Am 27. Januar 1964 teilte der Grundbuchverwalter den Verkauf gemäss Art. 13 Abs. 3 EGG den Vorkaufsberechtigten, nämlich der Ehefrau und den sieben unmündigen Kindern des Verkäufers, mit. Hierauf machte die Ehefrau am 17. Februar 1964 das Vorkaufsrecht geltend. Das tat am 24. Februar auch die Vormundschaftsbehörde von Seelisberg im Namen der unmündigen Kinder, jedoch mit Verzicht zu Gunsten der Mutter. Das Grundbuchamt benachrichtigte hievon die Vertragsparteien und setzte dem Verkäufer zugleich Frist zur Bestreitung des Vorkaufsrechtes seiner Ehefrau. Truttmann erklärte sich jedoch mit der Ausübung dieses Rechtes schriftlich einverstanden. D. - In Nr. 11 des Amtsblattes des Kantons Uri vom 12. März 1964, S. 192 ff., veröffentlichte das Grundbuchamt

BGE 90 I 307 S. 309

Uri die Anmeldungen verschiedener Eigentumsübergänge, darunter die Anmeldung des Hans Truttmann zur Uebertragung der streitigen Parzelle auf seine Ehefrau. "Einsprachen gegen die angemeldeten Eigentumsverfügungen sind gemäss Art. 969 ZGB bis 23. März 1964, unter Vorlage der Anfechtungsbeweise, an das Grundbuchamt Uri zu richten." E. - Die hierauf vom Käufer Gisler rechtzeitig erhobene Einsprache wies das Grundbuchamt am 23. März 1964 ab. Gegen diese Verfügung führte Gisler beim Regierungsrat des Kantons Uri Beschwerde mit dem Antrag, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, ihn als Eigentümer der Kaufparzelle einzutragen. Er machte geltend, Frau Truttmann habe dem Verkaufe zugestimmt und dadurch auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet. Ein solches Recht habe überhaupt nicht bestanden, denn die verkaufte Parzelle stelle keinen wesentlichen Teil des Heimwesens des Verkäufers dar. Ferner sei die Verwirkungsfrist des Art. 14 Abs. 2 EGG 3 Monate nach der am 27. August 1963 erfolgten Anmeldung des Kaufvertrages, also vor Abgabe der Ausübungserklärung, abgelaufen. Endlich habe die Ehefrau des Verkäufers nicht ohne Beistand handeln können. Der Regierungsrat des Kantons Uri hat die Beschwerde am 8. Juni 1964 abgewiesen. F. - Mit vorliegender Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragt Gisler, der Entscheid des Regierungsrates sei aufzuheben. Ferner sei das Grundbuchamt anzuweisen, Frau Truttmann als Eigentümerin der

streitigen Parzelle zu löschen und ihn selber als Eigentümer einzutragen. Eventuell sei er zu ermächtigen, diese Löschung und Eintragung beim Grundbuchamte zu verlangen. Subeventuell sei die Angelegenheit zu neuer Beurteilung an den Regierungsrat zurückzuweisen. G. - Der Regierungsrat des Kantons Uri beantragt Abweisung der Beschwerde. In gleichem Sinne nehmen die Eheleute Truttmann Stellung. Das Eidgenössische

BGE 90 I 307 S. 310

Justiz- und Polizeidepartement beantragt gleichfalls Abweisung der Beschwerde und zwar in erster Linie ohne nähere Prüfung der Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheides (wegen fehlender Sachlegitimation des Käufers), eventuell wegen sachlicher Richtigkeit des Entscheides.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Wäre Frau Anna Truttmann nach Ausübung ihres Vorkaufsrechtes im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen worden, so könnte, wie das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement zutreffend bemerkt, der Käufer Gisler auf dem Weg der Grundbuchbeschwerde von vornherein nichts ausrichten. In diesem Falle wäre er, um seinen (wirklich oder vermeintlich) stärkeren Erwerbsanspruch durchzusetzen, auf gerichtliche Klage angewiesen (BGE 68 I 122ff.). Nun ist aber, wie die Veröffentlichung im Amtsblatte vermuten liess und das erwähnte Departement ausserden durch Rückfrage an das Grundbuchamt festgestellt hat, immer noch der Verkäufer Hans Truttmann als Eigentümer eingetragen. Bei dieser Sachlage ist eine Beschwerde des Käufers Gisler zum Zwecke, den bevorstehenden Vollzug der Eigentumsübertragung auf Frau Anna Truttmann zu verhindern, nicht von vornherein ausgeschlossen. Nach Ansicht des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartementes ist Gisler freilich als Käufer nicht legitimiert, eine spezielle Rechtsbeschwerde (Art. 103 der Grundbuchverordnung) oder auch eine allgemeine Aufsichtsbeschwerde (nach Art. 104 daselbst) zu erheben. Nur wenn der Käufer eine gerichtliche Zusprechung des Eigentums an ihn selbst erwirkt und gestützt darauf die Eintragung als Eigentümer verlangt hätte, könnte er nach Ansicht des Departementes - gegen eine Abweisung seiner eigenen Anmeldung - Beschwerde führen. Diese Betrachtungsweise erscheint indessen als zu eng. Eine Beschwerde nach Art. 103 GBV kam hier allerdings nicht in Frage, und die vorliegende Beschwerde war auch nicht in diesem Sinne

BGE 90 I 307 S. 311

zu verstehen; denn Gisler hatte, da nicht er, sondern der Verkäufer verfügungsberechtigt war, den Kaufvertrag nicht anmelden dürfen, und er hat dies auch nicht versucht. Mit seiner Beschwerde verficht er nichts anderes als seine vom Grundbuchamt abgewiesene Einsprache gegen die bevorstehende Uebertragung der streitigen Parzelle an Frau Truttmann. Die angefochtene Verfügung, eben die Abweisung der erwähnten Einsprache, enthält aber - im Unterschied zu dem in BGE 85 I 166 ff. beurteilten Falle - keine, auch nicht eine unförmliche Abweisung einer Anmeldung. Im Gegenteil lehnt sie die von Gisler gegen eine - von anderer Seite erfolgte - Anmeldung erhobenen Rügen ab. Diese Rügen durfte aber Gisler als in seinem Erwerbsanspruch gefährdeter Käufer vorerst durch Einspruch und, als er damit nicht durchdrang, durch allgemeine Aufsichtsbeschwerde nach Art. 104 GBV zur Geltung bringen. Er übte damit nicht ein (ihm nicht zustehendes) Verfügungsrecht aus, sondern trat der laut öffentlicher Bekanntmachung drohenden Uebertragung des Kaufsobjektes an eine

Drittperson entgegen. Daran hatte er ein offenkundiges Interesse, und er stützte sich auf Gründe, die nach seiner Ansicht vom Grundbuchverwalter beachtet werden und zur Ablehnung der Uebertragung auf Frau Truttmann führen sollten, womit der Weg für seinen eigenen Erwerb frei würde. Dieses Interesse des Käufers, sich der Verwirklichung eines mit dem seinigen konkurrierenden Erwerbsanspruches eines Dritten zu widersetzen, rechtfertigt es hinlänglich, ihm die Legitimation wie zum Einspruch so auch, wenn dieser erfolglos bleibt, zur Beschwerde nach Art. 104 GBV zuzuerkennen. Diese allgemeine Aufsichtsbeschwerde steht nicht etwa nur einem dinglich Berechtigten zu. Erforderlich, aber auch genügend ist, dass der Beschwerdeführer durch die Verfügung des Grundbuchverwalters als benachteiligt erscheint (HOMBERGER, N. 8 zu Art. 956 ZGB), wie es hier zutrifft.

2. Die Beschwerdebegehren sind insoweit zu beanstanden, als sie etwas anderes als die Verhinderung der

vom Grundbuchamt angekündigten Übertragung des Eigentums auf Frau Truttmann erreichen wollen. Vorerst sind die auf Löschung der Frau Truttmann als Eigentümerin gerichteten Begehren gegenstandslos; denn, wie eingangs bemerkt, ist derzeit noch der Verkäufer Hans Truttmann als Eigentümer eingetragen. Jene Begehren enthalten jedoch als ein Minderes den Antrag, die Übertragung des Eigentums auf Frau Truttmann sei abzulehnen. In diesem Sinne ist die Beschwerde nach dem Gesagten zulässig. Die weiteren Begehren, die dahin gehen, das Eigentum sei auf den Beschwerdeführer selbst zu übertragen, sind an sich nicht zulässig, da ihm eben kein Verfügungsrecht zusteht. Indessen dürfte dieser von ihm gewünschten Übertragung nichts im Wege stehen, falls sich das Vorkaufsrecht der Frau Truttmann als unbeachtlich erweisen sollte. Denn in diesem Falle dürfte der Verkäufer es wohl bei der seinerzeit eingegebenen Anmeldung zur Übertragung der Kaufparzelle auf den Käufer bewenden lassen, und dass das Grundbuchamt den - nachträglich ergänzten - Kaufvertrag als einwandfrei betrachtet, ist aus der Ankündigung der Eigentumsübertragung auf die Vorkaufsberechtigte zu schliessen.

3. Die Beschwerdebegründung geht im wesentlichen dahin, der Grundbuchverwalter hätte erkennen müssen, dass der Frau Truttmann aus den verschiedenen geltend gemachten Gründen kein Vorkaufsrecht zustehe, das ihr gestatten würde, in den von Hans Truttmann mit ihm abgeschlossenen Kaufvertrag einzutreten. Daher dürfe sie nicht als Erwerberin an seiner - des Käufers - Stelle im Grundbuch eingetragen werden. Nun entscheidet aber über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes im Streitfalle der Richter, nicht der Grundbuchverwalter (JOST, Handkommentar zum EGG, Ziff. 6 zu Art. 13, S. 77; BGE 87 I 478, Erw. 4). Der Grundbuchverwalter ist nur berechtigt und verpflichtet, bei jedem Verkauf zu prüfen, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach EGG in Frage komme und, wenn er dies bejaht, das Mitteilungs-

und Anmeldeverfahren der Art. 13 und 14 EGG durchzuführen. Dass die Einleitung des erwähnten Vorverfahrens und die dessen Ergebnis entsprechende Eintragung der Frau Truttmann unter den gegebenen Umständen als ungesetzlich zu betrachten sei, ist dem Beschwerdeführer nicht zuzugeben. a) Nach Art. 14 Abs. 2 EGG erlischt das Vorkaufsrecht in jedem Falle mit Ablauf von drei Monaten seit der Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt. Der Beschwerdeführer hält dafür, diese Frist sei mit der Anmeldung des Kaufvertrages am 27. August 1963 und mit der am gleichen Tag erfolgten Tagebucheinschreibung in Gang gekommen und somit am 27. November 1963 abgelaufen. Dem ist nicht beizustimmen. Die angeführte Gesetzesnorm hat nach

ihrem Sinn und Zweck eine vollständige Anmeldung des Kaufvertrages im Auge, begleitet von den gesetzlichen Ausweisen nach Art. 965/66 ZGB, so dass die Eintragung unter Vorbehalt des Ergebnisses des Vorverfahrens -nach Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 EGG erfolgen könnte. Hier fehlte es einstweilen an der bestimmten Angabe des Kaufgegenstandes, dessen genaue Lage und Grösse sich erst aus einem noch beizubringenden Grundbuchplan ergeben musste. Die Anmeldung hätte daher eigentlich abgewiesen werden sollen. Wenn der Grundbuchverwalter sie dennoch entgegennahm, um den laut dem Kaufvertrag "in den nächsten Tagen" aufzunehmenden Plan abzuwarten, so bedeutete dies nicht, er betrachte die Anmeldung als gültig. Vielmehr wurde der Entscheid über die Gültigkeit oder Ungültigkeit der Anmeldung verschoben, und indem der Grundbuchverwalter die erforderlichen Ergänzungen verlangte, brachte er eben zum Ausdruck, dass die Anmeldung noch mangelhaft war. Hätte er sich ausdrücklich geweigert, die Eintragung im Hauptbuche vorzunehmen, so wäre geradezu eine - wenn auch unförmliche - Abweisung der Anmeldung vorgelegen (BGE 85 I 167). Aber auch in der Aufforderung, die Anmeldung in bezug auf den Rechtsgrund zu ergänzen - ein in der Grundbuchpraxis

häufig (mit oder ohne Fristansetzung) geübtes Vorgehen - lag der Sache nach eine Abweisung zur Zeit, was den Lauf der Frist des Art. 14 Abs. 2 EGG ebenfalls ausschloss. Im vorliegenden Falle wurde übrigens auch die Liste der nach EGG vorkaufsberechtigten Personen erst am 25. Januar 1964 eingereicht statt bereits mit der Anmeldung des Kaufvertrages, wie es üblich und zweckmässig ist. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Ausbleiben dieser Liste an und für sich den Lauf der Frist des Art. 14 Abs. 2 EGG hätte hindern können. Jedenfalls wäre hier die Einleitung des Mitteilungsverfahrens nach Art. 13 Abs. 3 EGG auch bei früherer Einreichung der Liste unmöglich gewesen, solange die Kaufparzelle nach Lage und Grösse nicht in dem den Kaufvertrag wesentlich ergänzenden Plane festgelegt war. b) Die übrigen Gründe, die der Beschwerdeführer der Berücksichtigung des von Frau Truttmann ausgeübten Vorkaufsrechtes entgegenhält, sind samt und sonders materiellrechtlicher Art und daher weder vom Grundbuchamte selbst noch von den Aufsichtsbehörden im Beschwerdeverfahren zu überprüfen. Der Grundbuchverwalter hat nicht darüber zu entscheiden, ob ein Waldgrundstück für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes (namentlich bei Bergheimwesen) erforderlich sei und ob die verkaufte Parzelle einen wesentlichen Teil dieses Betriebes ausmache, geschweige denn darüber, ob das Vorkaufsrecht missbräuchlich ausgeübt werde oder auf die Ausübung verzichtet worden sei. Eine Frage für sich ist, ob der Grundbuchverwalter dann, wenn ein bei summarischer Prüfung sich mit Sicherheit ergebender Sachverhalt das Vorkaufsrecht oder die Gültigkeit seiner Ausübung ohne jeden Zweifel ausschliesst, dieses Recht oder allenfalls die Ausübungserklärung nicht zu berücksichtigen habe. Mit einem solchen Falle hat man es hier jedoch nicht zu tun. Ein Vorkaufsrecht, wie es hier ausgeübt wurde, kam nach Art. 6 EGG in Frage, und es wurde formell richtig ausgeübt.

Das Grundbuchamt durfte daher annehmen, es sei eine Kaufobligation zwischen dem Verkäufer und der Vorkaufsberechtigten zustande gekommen, die nun auf Grund der vom Verkäufer erteilten entsprechenden schriftlichen Eintragungsbewilligung gemäss Art. 963 ZGB zu vollziehen sei.

4. Unbegründet ist endlich die Rüge einer Verletzung verfassungsmässiger Rechte, nämlich des Art. 4 BV, durch Verweigerung der vom Beschwerdeführer beantragten Beweismassnahmen. Es ist zwar zulässig, die verwaltungsgerichtliche mit einer staatsrechtlichen Beschwerde zu verbinden (BGE 85 I 191 ff. Erw. 1). Die im vorliegenden Falle beantragten Beweismassnahmen beziehen sich aber auf materiellrechtliche Punkte, die,

wie soeben in Erw. 3 b dargetan, nicht im Entscheidungsbereich des Grundbuchverwalters und der Aufsichtsbehörden liegen. Die Entscheidung darüber - und daher auch die Abnahme der Beweise - kann nur in einem gerichtlichen Verfahren ergehen.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird abgewiesen.