

AG_DEPARTEMENT_VI AGVE_2002_147 vom 12. September 2002

Ag Departement Vi, 2002-09-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_departement_vi_agve_2002_147

FR: AG_DEPARTEMENT_VI AGVE_2002_147 du 12 septembre 2002

IT: AG_DEPARTEMENT_VI AGVE_2002_147 del 12 settembre 2002

Regeste

Betreibungsamt X; Grundbuchbeschwerde vom 15. Mai 2002 gegen die Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes des Bezirks Y vom 22. April 2002 betreffend Anmeldung zur Eintragung des Eigentumsübergangs von Grundstück, Parzelle B zufolge Zuschlags im Zwangsvollstreckungsverfahren; Gutheissung

Erwägungen

E. 1

Mit Datum vom 16. April 2002 meldete das Betreibungsamt X die Eintragung des Eigentumsüberganges von Grundstück, Parzelle B an die ... (Bank) aufgrund einer am Vortag erfolgten Versteigerung im Zwangsvollstreckungsverfahren an. Das Grundstück wurde der Bank zu einem Preis von 560'000 Franken zugeschlagen. Grundpfandforderungen oder Grundlasten wurden der Ersteigerin keine überbunden. Auch grundpfandversicherte Forderungen wurden keine abgeschrieben. In Ziffer 6 c der Anmeldung wurde vermerkt, dass der Ersteigerin keine Dienstbarkeiten und Grundlasten zu überbinden seien. Ausdrücklich festgehalten wurde: "Die Lasten "Einfriedigungsrecht an die Grenze zG Parz. A", "Fuss- und beschr. Fahrwegrecht zG Parz. C" und "Einfriedigungsrecht an die Grenze zG Parz. C" sind zu löschen." Das Grundbuchamt des Bezirks Y wies die Anmeldung mit Verfügung vom 22. April 2002 jedoch mit der Begründung ab, dass bei den in Ziff. 6 zur Löschung angemeldeten Dienstbarkeiten nicht berücksichtigt wurde, dass sie im Grundbuch als Recht und Last eingetragen und voneinander abhängig sind und nur gemeinsam gelöscht werden können. Bezüglich der Löschung der Last „Fuss- und beschr.

644 Verwaltungsbehörden 2002 Fahrwegrecht zG Parz. C" bemerkte der Grundbuchverwalter, dass es sich hierbei um einen erweiterten Ausfahrtsradius handle und es später wohl möglich sei, dass der Eigentümer des versteigerten Grundstückes vom Nachbarn bei einem Bauvorhaben auch einmal ein solches Recht benötigen könnte. Sofern diese Dienstbarkeit gelöscht würde, werde der Nachbar in einem späteren Zeitpunkt nicht entgegenkommen. Der Grundbuchverwalter empfahl der Erwerberin die Sache etwas gesamtheitlicher zu betrachten. Weiter bemängelte er, dass aus den Unterlagen nicht hervorgehe, dass ein Doppelaufwurf stattgefunden habe. Denn nur unter dieser Voraussetzung könnten nachgehende Lasten gelöscht werden.

E. 2

Mit Eingabe vom 15. Mai 2002 legte das Betreibungsamt X beim Departement des Innern gegen die Abweisungsverfügung Beschwerde ein. Zur Begründung führte es im Wesentlichen an, dass die Ersteigerin nach Aufnahme des Lastenverzeichnisses den dop-

pelten Aufruf des Grundstückes für alle drei Lasten verlangte und anlässlich der Steigerung ein Zuschlag ohne Lasten erfolgte. Rechtlich begründete es, dass lediglich der Eintrag der Dienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück notwendig sei und derjenige auf dem berechtigten Grundstück einzig die Bedeutung einer Anmerkung zukomme und ihm somit der konstitutive Charakter fehle. Dienstbarkeiten, welche somit als Recht und Last eingetragen seien, könnten daher nicht nur gemeinsam gelöscht werden. Im Weiteren führte das Betreibungsamt X aus, dass das Grundbuchamt infolge Doppelaufruf lediglich den Vollzug der Löschung der Dienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück „Fuss- und beschr. Fahrwegrecht zG Parz. C“ vorzunehmen habe und keine Ausführungen über deren Sinn und Zweck der Löschung zu treffen habe. Ferner habe das Betreibungsamt dem Grundbuchamt gegenüber den Doppelaufruf nicht zu belegen. Ein durch unberechtigtes Löschen einer Last entstandener Schaden wäre durch die Staatshaftung nach Art. 5 SchKG gedeckt.

E. 3

Am 11. Juni 2002 erstattete der Grundbuchverwalter zur Beschwerde einen Amtsbericht. Sinngemäss hielt er an der in der Abweisungsverfügung vertretenen Auffassung fest und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Insbesondere führte er an, dass die als Recht und Last eingetragenen Dienstbarkeiten jeweils

2002 Notariatsrecht 645 als eine gegenseitige Dienstbarkeit begründet und im Grundbuch eingetragen worden seien. Eine gegenseitig begründete Dienstbarkeit sei nicht mehr gegenseitig, wenn einseitig ein Teil davon gelöscht werde.

E. 4

Das Betreibungsamt X erklärte in seiner Stellungnahme vom 2. Juli 2002, dass in der seinerzeitigen Aufnahme der Dienstbarkeit im Grundbuch auf das Wort "gegenseitig" hätte verzichtet werden können, wenn das Recht sowie die Last einzeln aufgeführt worden wären. Die vorliegende Diskussion hätte sich dann erübrigt. Aufgrund des Doppelaufwurfes sei einzig die Last zu löschen. Das Recht aus der Dienstbarkeit sei nicht tangiert und sei nicht wie dies der Grundbuchverwalter ausführe, zu löschen. Weiter wurden die Beteiligten, d.h. die Grundeigentümer der involvierten Nachbarparzellen ins Lastenbereinigungsverfahren miteinbezogen. Die Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters gehe nur soweit, als dass er kontrollieren dürfe, ob eine Last überhaupt Gegenstand eines Doppelaufwurfes sein könne.

E. 5

Da im vorliegenden Fall die Anmeldung durch eine Behörde erfolgt, hat der Grundbuchverwalter ihre Zuständigkeit zu überprüfen (Art. 17 GBV). Dies ist zweifelsohne gegeben. Der Grundbuchverwalter ist vornehmlich Vollzugsorgan der von einer anderen Behörde erlassenen Anordnung. Er kann weder die Rechtmässigkeit des Zuschlags noch allgemein die Rechtsgültigkeit einer Anordnung im Vollstreckungsverfahren überprüfen (Bettina Deillon-Schegg, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, Zürich 1997, S. 92, 331; Pfäffli, S. 128 f.). Es kann somit nicht die Meinung sein, dass die zweite Behörde den Entscheid der ersten, welche diese in ihrem eigenen sachlichen Zuständigkeitsbereich erlassen hat, nochmals überprüft. Der Grundbuchverwalter hat daher nur noch eine eingeschränkte Prüfungsmöglichkeit, ob die Massnahme nicht in klarem Widerspruch zur Rechtsordnung steht (z.B. Mängel mit Nichtigkeitsfolgen). Im Folgenden muss beachtet werden, dass der Bund die

Auf- sicht über die Konkurs- und Betreibungsämter eigens geregelt hat und der Kanton hierzu ausführende Bestimmungen erlassen hat (Art. 13 ff. SchKG; § 10 ff. AG SchKG). Der Grundbuchverwalter hat im Rahmen von Art. 965 ZGB einzig die Anmeldungen zur Eintragung zu überprüfen. Anlässlich einer Grundbuchanmeldung hat der Grundbuchverwalter zu prüfen, ob die beiden Ausweise über das Verfügungsrecht und über den Rechtsgrund erbracht werden (vgl. Art. 965 ZGB). Die Kognition des Grundbuchverwalters beschränkt sich im Eintragungsverfahren auf die Prüfung der grundbuchlichen Voraussetzungen und der Formerfordernisse. Die Überprüfung materiellen Rechts steht ihm nicht zu. Er hat eine Anmeldung nur dann

2002 Notariatsrecht 649 abzuweisen, wenn sich diese auf einen offensichtlich nichtigen Rechtstitel stützt. Ferner muss er prüfen, ob das angemeldete Recht sich seiner Natur nach zur Aufnahme ins Grundbuch eignet (BGE 119 II 17 f.)

E. 6

Zum Untergang von beschränkten dinglichen Rechten im Zwangsvollstreckungsverfahren äussert sich das Bundesgericht in BGE 106 II 194 f. folgendermassen: "Es entspricht indessen nicht der in der Schweiz gebräuchlichen Gesetzgebungstechnik, bei der Ordnung zivilrechtlicher Verhältnisse in umfassender Weise auch die vollstreckungsrechtlichen Fragen zu regeln. Das im SchKG und seinen Nebenerlassen enthaltene Vollstreckungsrecht muss daher allgemein als vorbehalten gelten, wenn im Zivilrecht nicht ausdrücklich eine besondere Regelung aufgestellt wird. So führt z.B. das Sachenrecht des ZGB die Zwangsvollstreckung nicht als möglichen Untergangsgrund der beschränkten dinglichen Rechte an und enthält diesbezüglich auch keinen Verweis auf das SchKG. Niemand würde aber aus dem Fehlen einer ausdrücklichen Regelung im ZGB schliessen, das Vollstreckungsverfahren könne nicht zum Untergang dinglicher Rechte führen." Deshalb ist es auch nur konsequent, wenn bei einer Versteigerung eines Grundstückes Pfandrechte für fällige Forderungen, die aus dem Erlös nicht gedeckt werden, endgültig gelöscht werden. Die Realisierung eines Grundpfandrechtes führt dazu, dass das nachgehende Pfandrecht gelöscht werden muss. Niemand hätte ein Interesse am Erwerb einer Sache, wenn die Pfandrechte für fällige Forderungen, die aus dem Erlös nicht gedeckt werden, nicht endgültig gelöscht werden. Auch eine Neueintragung kommt nicht in Frage (vgl. BGE 106 II 189 f.). Ebenso verhält es sich mit Dienstbarkeiten, welche dem Pfandrecht nachgehen und im doppelten Aufruf mit der Dienstbarkeitslast keine Deckung ergeben und daher zu Recht gelöscht werden müssen. Dienstbarkeiten haben nämlich einen direkt negativen Einfluss auf den Wert einer Liegenschaft, deshalb hat der Grundpfandgläubiger einen Schutz, wenn nachträglich auf das Grundstück Lasten gelegt werden, ohne dass der Grundpfandgläubiger zugestimmt hat (Hess-Odini, S. 146 f.). Die Bestimmung von Art. 812 Abs. 2 ZGB spielt

650 Verwaltungsbehörden 2002 auch unabhängig davon, ob der aus der nachträglichen Grundstücksbelastung heraus Berechtigte um die Gefährdung der Gläubigerinteressen gewusst hat oder nicht. Dies bedeutet, dass die nachträgliche Belastung des Grundstückes von Gesetzes wegen untergeht, bzw. wirkungslos ist, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 812 Abs. 2 ZGB erfüllt sind. Die Norm von Art. 142 SchKG geht der Bestimmung von Art. 812 Abs. 2 ZGB vor (Hess-Odini S. 148).

E. 7

Beim Einfriedigungsrecht an die Grenze mit der Parzelle A sowie C handelt es sich gemäss Grundbuchverwalter jeweils um eine "gegenseitige Dienstbarkeit". In den beiden Dienstbarkeitsverträgen vom 1. Juni 1992 verpflichteten sich die damaligen Eigentümer der Parzellen A und B sowie B und C gegenseitig ein Einfriedigungsrecht einzuräumen. Inhalt dieses Vertrages bildeten jeweils zwei voneinander unabhängig bestehende Dienstbarkeiten mit gleichem Regelungssachverhalt. Auf beiden Grundstücksblättern wurden je zwei Dienstbarkeiten mit dem Vermerk "Recht und Last" eingetragen. Diese Dienstbarkeiten sind nicht gegenseitig, im Sinne von untrennbar miteinander verknüpft. Die Bemerkung bezieht sich nur auf die gegenseitige Einräumung der Dienstbarkeit durch die seinerzeitigen Vertragspartner. Es ist erklärlich, dass sich im Gesetz wie auch in der Literatur der Ausdruck der "gegenseitigen Dienstbarkeit" nicht auffinden lässt. Peter Liver misst der Gegenseitigkeit der Belastung und Berechtigung auch keine rechtliche Besonderheit zu (Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Zürich, 1968, N 54 zu Art. 730 ZGB). Infolgedessen kann bei der Löschung der entsprechenden Lasten auf der Parzelle B das Wort "gegenseitig" gelöscht werden. Im gleichen Zug kann diese Korrektur auch auf den Parzellen A und C erfolgen. Bei dieser isolierten Betrachtungsweise der zwei separaten Dienstbarkeiten resultiert aus der bestehenden Last "Einfriedigungsrecht an die Grenze mit Parzelle A" sowie "C" auf der Parzelle B eine Werteinbusse. Im vorliegenden Zwangsvollstreckungsverfahren wurden gemäss Auskunft des Betreibungsamtes sämtliche Beteiligten miteinbezogen. Insbesondere den Dienstbarkeitsberechtigten, d.h. den Grundeigentümern der Parzellen A und C wurde das Lastenverzeichnis-

2002 Notariatsrecht 651 nis zugestellt. Im Übrigen hätten sie die Möglichkeit gehabt, anlässlich der Versteigerung im ersten Aufruf den Fehlbetrag, der die Folge aus der Dienstbarkeitsbelastung darstellt, sofort zu bezahlen, damit die Dienstbarkeiten auf die neue Erwerberin überbunden worden wären (vgl. BGE 81 III 63). Der Sinn und Zweck des Doppelaufrufverfahrens besteht eben darin, dass spätere Belastungen des Grundstückes zu löschen sind, wenn ihr Bestand den vorangehenden Pfandgläubiger schädigen (Art. 812 Abs. 2 ZGB iVm. 142 SchKG). Das Betreibungsamt hatte aufgrund des Zuschlages im doppelten Aufruf das Grundstück zur Eintragung des Eigentumsüberganges ohne die Last "Einfriedigungsrecht an die Grenze mit Parzelle A" sowie "C" angemeldet. Weiter wurde im Doppelauf-rufverfahren das Grundstück ohne die Last "Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht z.G. Parzelle C" der Erwerberin zugeschlagen. Die drei Lasten sind daher zu löschen. Entsprechend sind auch auf den Grundstücken Parzellen A und C die dazugehörenden Rechte zu löschen. Auf Parzelle B bleiben die Rechte natürlich bestehen. Aus der Anmeldung zur Eintragung des Eigentumsübergangs eines Grundstückes zufolge Zuschlags im Zwangsvollstreckungsverfahren des Betreibungsamtes vom 16. April 2002 ist aus Ziffer 6 c ersichtlich, dass dem Ersteigerer keine Dienstbarkeiten und Grundlasten überbunden werden (mit Verweis auf den Grundbuchauszug). Insbesondere wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Lasten "Einfriedigungsrecht an die Grenze zG Parzelle A" sowie "zG Parzelle C" und "Fuss- und beschr. Fahrwegrecht zG Parzelle C" zu löschen seien. Es konnte davon ausgegangen werden, dass ein Doppelauf-ruf stattgefunden haben musste.

E. 8

Die Beschwerde erweist sich somit als begründet. Das Grundbuchamt Y ist anzuweisen, nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheides, die Anmeldung des

Eigentumsübergangs von Grundstück, Parzelle B zufolge Zuschlags im Zwangsvollstreckungsverfahren zu vollziehen. ... Demgemäss wird verfügt:

652 Verwaltungsbehörden 2002 1. In Gutheissung der Beschwerde vom 15. Mai 2002 gegen die Abweisungsverfügung vom 22. April 2002 wird das Grundbuchamt Y angewiesen, die Anmeldung des Eigentumsübergangs von Grundstück, Parzelle B zufolge Zuschlags im Zwangsvollstreckungsverfahren zu vollziehen. 2. Das Grundbuchamt des Bezirks Y wird angewiesen, die Lasten "Gegenseitiges Einfriedigungsrecht an die Grenze z.G. Parzelle A", "Gegenseitiges Einfriedigungsrecht an die Grenze z.G. Parzelle C" sowie "Fuss- und beschr. Fahrwegrecht z.G. Parzelle C" auf der Parzelle B zu löschen. 3. Das Grundbuchamt des Bezirks Y wird angewiesen, die Rechte aus dem "gegenseitigen Einfriedigungsrecht an die Grenze mit Parzelle B" auf den Grundstückblättern von Parzelle A und C sowie die Bemerkung "gegenseitig" zu löschen. Weiter ist das Recht auf Parzelle C "Fuss- und beschr. Fahrwegrecht z.L. Parzelle B" zu löschen.

2002 Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht 653 IV. Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht 148 Naturschutz; Entschädigungszahlung für ökologische Massnahmen. - Ob ökologischer Ausgleich mittels Geldzahlung erbracht werden kann, erscheint fraglich; fehlende gesetzliche Grundlage für die Erhebung einer Ersatzabgabe für den ökologischen Ausgleich. Entscheid des Regierungsrates vom 6. März 2002 in Sachen B.L. gegen Baudepartement und Gemeinderat M. Sachverhalt B.L. führte ohne Baubewilligung auf einem Teil einer Parzelle, welcher in der von der Landschaftsschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone liegt, eine Terrainveränderung sowie eine Verfestigung der Einfahrt aus. Dem nachträglichen Baugesuch verweigerte das Baudepartement die Zustimmung; auf eine Wiederherstellung des ursprünglichen Terrains wurde indessen aus Verhältnismässigkeitsgründen verzichtet. B.L. wurde vom Baudepartement u.a. als "Kompensation für den Eingriff eine vom Gemeinderat zu bestimmende Entschädigung für ökologische Massnahmen" auferlegt. Der Gemeinderat M. setzte diese Entschädigung auf Fr. 800.-- fest. Aus den Erwägungen 6. a) (...) Wie der Verfügung der Koordinationsstelle Baugesuche zu entnehmen ist, kann die Terrainauffüllung "mit der Abgeltung in Form einer ökologischen Leistung toleriert werden". Deren Höhe wurde in das Ermessen des Gemeinderates gestellt. Der Gemeinderat hat in

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.