

AG_GERICHTE AGVE 2009 46 vom 2. September 2009

AG Gerichte, 2009-09-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_gerichte_AGVE_2009_46

FR: AG_GERICHTE AGVE 2009 46 du 2 septembre 2009

IT: AG_GERICHTE AGVE 2009 46 del 2 settembre 2009

Regeste

VIII. Grundbuchrecht46 Ausweis über das Verfügungsrecht als Voraussetzung für einen Eintrag in das Grundbuch (Art. 965 Abs. 1 ZGB) unselbstständigen Miteigentumsanteil

Volltext

Aargau Obergericht Verwaltungsgericht 02.09.2009 AGVE 2009 46

VIII. Grundbuchrecht46 Ausweis über das Verfügungsrecht als Voraussetzung für einen Eintrag in das Grundbuch (Art. 965 Abs. 1 ZGB) unselbstständigen Miteigentumsanteil

AGVE - Archiv 2009 Grundbuchrecht 243 VIII. Grundbuchrecht 46 Ausweis über das Verfügungsrecht als Voraussetzung für einen Eintrag in das Grundbuch (Art. 965 Abs. 1 ZGB) - Anspruch auf Grundbucheintrag trotz fehlender Ausscheidung für unselbstständigen Miteigentumsanteil Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 17. September 2009 in Sachen G.M. gegen das Departement Volkswirtschaft und Inneres (WBE.2009.73). Aus den Erwägungen II. 1. Die Eintragung ins Grundbuch setzt eine Grundbuchanmeldung, einen Ausweis über das Verfügungsrecht und einen Rechtsgrund vor- aus (Art. 963 Abs. 1 ZGB, Art. 965 Abs. 1 ZGB). Nicht streitig ist hier, dass diese Voraussetzungen hinsichtlich der Abparzellierung vom Grundstück GB L Nr. X erfüllt sind. Der Streit dreht sich allein darum, ob die Beschwerdeführerin ihr Verfügungsrecht auch mit Bezug auf die beiden Parzellen GB L Nrn. Y und Z (Weggrundstücke) ausreichend nachgewiesen hat, damit der Grundbuchverwalter dem Eintragungsgesuch hätte entsprechen müssen. 2. 2.1. Mit Bezug auf die beiden Grundstücke GB L Nrn. Y und Z ist klar, dass die Beschwerdeführerin an diesen als Eigentümerin nicht allein, sondern zusammen mit den Eigentümern anderer Grundstücke berechtigt ist. 2009 Verwaltungsgericht 244 2.2. Bei den beiden Grundstücken handelt es sich unbestrittenermassen um sog. "Anmerkungsgrundstücke" ("immeuble mentionné", vgl. zur Terminologie BGE 130 III 13, S. 16, Erw. 5.2.2., mit Hinweisen = Pra 93/2004, S. 721 ff.). Das bedeutet, dass das Eigentum an diesen Grundstücken in der Weise mit dem Eigentum an anderen Grundstücken subjektiv-dinglich verknüpft ist, dass der jeweilige Eigentümer der anderen Grundstücke auch zu den gemeinschaftlichen Eigentümern an den beiden Grundstücken Nrn. Y und Z gehört. Grundbuchlich ist dies in der Weise zum Ausdruck gebracht, dass im Grundbuch bei den beiden "dienenden" Grundstücken als Eigentümer keine - natürlichen oder juristischen - Personen verzeichnet sind, sondern anstelle der Eigentümer die Grundbuchnummern der entsprechenden "herrschenden" Grundstücke erscheinen. 2.3. Der Grundbuchverwalter und die Vorinstanz sind zum Schluss gelangt, aus dem Grundbucheintrag der beiden Anmerkungsgrundstücke ergebe sich ebenso wenig wie aus den Belegen, welche Art gemeinschaftlichen Eigentums (Miteigentum oder Gesamteigentum) vorliege und - sollte Miteigentum vorliegen - welcher prozentuale Miteigentumsanteil auf die von der Abparzellierung betroffene Parzelle GB L Nr. X

entfalle. Die Beschwerdeführerin ist dagegen der Auffassung, aus den Belegen zur Eintragung der beiden Anmerkungsgrundstücke ergebe sich entgegen der Auffassung des Grundbuchverwalters und der Vorinstanz keine Ungewissheit hinsichtlich der Form des gemeinschaftlichen Eigentums (Miteigentum oder Gesamteigentum) an den beiden Grundstücken. Vielmehr sei klar, dass diese im (selbstständigen) Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der in der Eigentumsspalte der beiden Grundstücke figurierenden Grundstücke stünden.

2.4. 2.4.1. Auch der Grundbuchverwalter ist im Rahmen der ihm zustehenden beschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. dazu HENRI DESCHENAUX, Das Grundbuch, in: Schweizerisches Privatrecht, Band V/3 I, Basel und Frankfurt a.M. 1988, S. 483 f. sowie S. 492 2009 Grundbuchrecht 245 ff.) dazu berechtigt und verpflichtet, ihm eingereichte und bereits beim Grundbuchamt aufbewahrte Belege nach dem Willen der Parteien auszulegen. Bei (vermeintlichen) Lücken darf er nicht eine formalistische, den Willen der Parteien offensichtlich verkürzende Interpretation vornehmen. Die Grundbucheinträge der beiden Anmerkungsparzellen enthalten zwar keine ausdrücklichen Angaben über die Art des gemeinschaftlichen Eigentums. Entgegen der Auffassung des Grundbuchverwalters und der Vorinstanz ergibt sich indessen aus den Umständen, unter denen die beiden in den Akten befindlichen Abtretungsverträge vom 21. (...) und vom 15. (...) geschlossen wurden und aus diesen Verträgen selbst klar, dass sich der Wille der Vertragsparteien darauf richtete, Miteigentum an den Wegparzellen zu begründen.

- Gemäss dem Vertrag vom 21. (...) wandelte der bisherige Eigentümer der ausdrücklich als "Weggrundstück" bezeichneten Parzelle Nr. Y, dem gleichzeitig die Parzelle Nr. V gehörte ("..." im Halt von 32.31 ar, von dem der Eigentümer bereits 1932 die Bauparzelle Nr. V im Halt von 5.32 ar abverkauft hatte, mit gleichzeitiger Übertragung der Wegdienstbarkeit zu Lasten Y auf die neue Parzelle), das Weggrundstück in einen "Miteigentümerweg gemäss Art. 32 G.V." um.

- Ebenso wandelte gemäss dem Vertrag vom 15. (...) der bisherige Eigentümer des Weggrundstücks Nr. Z, dem gleichzeitig die angrenzende Parzelle Nr. X gehörte, die Parzelle Nr. Z in einen "Miteigentümerweg gemäss 32 G.V." um, wobei er sich "für die Einräumung des Miteigentums" vom Eigentümer der Parzelle Nr. U, die ebenfalls an die Wegparzelle Nr. Z grenzt, eine Entschädigung von Fr. 250.-- bezahlen liess. Schon die Umstände, unter denen die genannten Verträge geschlossen wurden, stellen einen klaren Hinweis darauf dar, dass Miteigentum und nicht etwa Gesamteigentum begründet werden sollte. So geht aus dem Situationsplan der Parzellen hervor, dass sie der wegmässigen Erschliessung der Parzellen dienen, deren Eigentümer neben den vorherigen Alleineigentümern neu an den beiden Wegparzellen berechtigt wurden. Zu diesem Befund passt bei der Parzelle Nr. Y, dass diese vorher zu Lasten der Parzellen, deren Eigentümern 2009 Verwaltungsgericht 246 nunmehr Miteigentum eingeräumt wurde, mit Wegdienstbarkeiten belastet waren (die im Zug der Begründung des Miteigentums gelöscht wurden). Die Begründung von Gesamteigentum verlangt eine zwischen den Parteien bestehende Gemeinschaft (Art. 652 ZGB). Hier fehlen jegliche Hinweise darauf, dass die an der Begründung des "Miteigentümerwegs" beteiligten Parteien, auch wenn die entsprechenden Verträge aus heutiger Sicht als lückenhaft erscheinen, sich zu einer solchen Gemeinschaft zusammenschliessen wollten. Der Wortlaut der Vereinbarungen deutet positiv darauf hin, dass Miteigentum begründet werden sollte. Selbst wenn das Wort "Miteigentümerweg", wie der Grundbuchverwalter meint (Amtsbericht), damals einfach dem üblichen Sprachgebrauch entsprochen haben sollte, lässt sich daraus nicht ableiten, dass die Parteien es untechnisch verstanden. Im Zusammenhang mit dem "Miteigentümerweg" wird in beiden Verträgen

ausdrücklich auf Art. 32 GBV verwiesen. Die Bestimmung handelt von den sog. Anmerkungsgrundstücken, bei denen in der ganz überwiegenden Mehrheit der Fälle Miteigentum besteht. Dafür, dass es sich hier anders verhalten hätte, fehlen jegliche Hinweise. Dass die Parteien der Verträge keine Miteigentümerquoten aus- schieden und der Grundbuchverwalter sie damals (und in der Folge, als noch zusätzliche Grundstücke mit der Anmerkungsparzelle dinglich-subjektiv verbunden wurden) nicht unter Hinweis auf Art. 32 Abs. 1 GBV anhielt, die Quoten festzulegen, lässt schliesslich den bestehenden Eintrag zwar als mangelhaft erscheinen, ändert indessen am dargelegten Auslegungsergebnis nichts. Zusammenfassend ist damit festzuhalten: Entgegen dem Grundbuchverwalter und der Vorinstanz ist hier Miteigentum nicht etwa bloss zu vermuten. Aufgrund der (lückenhaften) Belege lässt sich vielmehr schlechterdings kein anderes Auslegungsergebnis rechtfertigen.

2.4.2. Die Beschwerdeführerin hat sich auf den Standpunkt gestellt, ihr stehe selbstständiges Miteigentum an den beiden Anmerkungs- parzellen zu. Auch diese Auffassung erweist sich bereits im Rahmen 2009 Grundbuchrecht 247 der den Grundbuchbehörden zustehenden Kognition als unzutref- fend.

2.4.2.1. Wie das Verwaltungsgericht schon früher festgestellt hat (VGE I/72 vom 28. April 1997 [BE.1994.00186]) besteht keine begriffliche Deckungsgleichheit zwischen unselbstständigem und subjektiv-dinglichem Miteigentum: Unselbstständiges Miteigentum liegt dann vor, wenn der Aufhebungsanspruch des Miteigentümers ausgeschlossen ist, weil die Sache für einen dauernden Zweck bestimmt ist (Art. 650 Abs. 1 ZGB). Ob subjektiv-dingliches Miteigentum vorliegt, bestimmt sich danach, ob das Miteigentum an einem Grundstück mit der jeweiligen Eigentümerstellung an einem anderen Grundstück verbunden ist. Obwohl die Begriffe subjektiv-dingliches und unselbstständiges Eigentum nicht deckungsgleich sind, ergibt sich indessen insoweit eine Abhängigkeit, als Miteigentum an einem Grundstück, das von den Miteigentümern einem dauernden Zweck gewidmet wird (z.B. gemeinsamer Eingang, Grenzmauer etc.) und mit der Eigentümer- stellung an einem anderen Grundstück subjektiv-dinglich verknüpft wird, wesensgemäss nur als unselbstständiges Miteigentum vor- stellbar ist. Dies stellt aus praktischer Sicht aber gerade auch den Hauptfall des unselbstständigen Miteigentums dar. Daneben ist zwar zumindest vorstellbar, dass dann, wenn eine dingliche Verknüpfung zwischen "herrschenden" Hauptgrundstücken (z.B. in einer Einfamilienhaussiedlung) und einem "dienenden" An- merkungsgrundstück (z.B. einem grossen Schwimmbaden) herge- stellt wird, die Miteigentümer sich im Begründungsakt darüber eini- gen, dass die Zweckbestimmung eben nicht dauernd und der jewei- lige Eigentümer des Hauptgrundstücks berechtigt sein soll, die ding- lich-subjektive Verknüpfung für seinen Miteigentumsanteil zu lösen, um auf diese Weise wiederum unabhängig von der Verfügung über das (ehemals) herrschende Grundstück über den Miteigentumsanteil verfügen zu können (z.B. Verkauf eines Miteigentumsanteils an ei- nem Schwimmbaden mit zugehörigem Nutzungsrecht an einen Dritten; vgl. zur Möglichkeit selbstständigen subjektiv-dinglichen Eigentums B ENNO S CHNEIDER , Probleme des subjektiv-dinglichen 2009 Verwaltungsgericht 248 Eigentums, ZBGR 57/1976, S. 15; sowie die Hinweise in BGE 130 III 306, S. 309 in fine, Erw. 3.3.1.). Solches selbstständiges Miteigentum ist indessen nach Lage der Dinge insbesondere bei Gemeinschaftsanlagen, die im Miteigentum stehen und subjektiv-dinglich mit anderen Grundstücken verknüpft sind, nicht zu vermuten. Ist aus dem Begründungsakt und nach den Umständen davon auszugehen, dass das Anmerkungsgrundstück so- wie gegebenenfalls die auf diesem befindlichen Anlagen den "herr- schenden" Hauptgrundstücken dienen, so ist mangels

klarer anders- lautender Abmachungen im Begründungsakt vielmehr zu vermuten, dass mit Bezug auf die Anmerkungsparzelle unselbstständiges Mit- eigentum vorliegt. 2.4.2.2. Genauso verhält es sich denn auch hier: Obwohl der Wortlaut der beiden Abtretungsverträge vom 21. (...) und vom 15. (...) sehr knapp ausgefallen ist, so geht doch aus beiden Dokumenten unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke der beteiligten Grund- eigentümer unmittelbar an den Parzellen Nrn. Y und Z klar hervor, worauf sich deren Wille richtete, nämlich auf die Konstituierung ei- ner im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der Anstössergrund- stücke stehenden Wegparzelle. Entgegen den Ausführungen der Be- schwerdeführerin kann keine Rede davon sein, dass die Parteien der beiden Abtretungsverträge hinsichtlich der Parzelle Nrn. Y und Z keine dauernde Widmung vorgenommen hätten. 2.5. Als Zwischenergebnis ist damit festzuhalten, dass in Ab- weichung sowohl von der Auffassung der Vorinstanz und des Grund- buchverwalters als auch teilweise von der Meinung der Beschwerde- führerin hinsichtlich der beiden Weggrundstücke unselbstständiges Miteigentum vorliegt. 3. Bei der Teilung der im Alleineigentum der Beschwerdeführerin stehenden Parzelle GB L Nr. X, die wegen deren subjektiv-dingli- chen Verknüpfung mit den beiden Anmerkungsparzellen auch zu ei- ner Teilung des Miteigentums an diesen führt, stellt sich die Frage, 2009 Grundbuchrecht 249 ob die Beschwerdeführerin dazu der Zustimmung der übrigen Mit- eigentümer bedarf. 3.1. Das Bundesgericht hat sich in einem publizierten Entscheid (BGE 130 III 13 ff.) ausführlich mit der Frage befasst, ob und in- wie weit der unselbstständige Eigentümer über seinen Miteigen- tumsanteil verfügen kann. Zu beurteilen hatte das Gericht, ob es im Rahmen einer Parzel- lierung des Hauptgrundstücks zulässig sei, wenn der Miteigentümer des Anmerkungsgrundstücks das Miteigentum an diesem nur auf der verbleibenden Restparzelle belässt (oder nur auf die neue Parzelle überträgt). Das Bundesgericht hat dabei entschieden, dass eine solche Möglichkeit grundsätzlich nicht besteht, es sei denn alle Mitei- gentümer würden sich in einer neuen Vereinbarung mit einer ent- sprechenden Änderung des Zwecks des Anmerkungsgrundstücks (dass nämlich dieses nicht mehr allen bisher mit ihm verknüpften Grundstücken dienen solle) einverstanden erklären. Zur Begründung hat das Gericht darauf hingewiesen, dass es zu einer Zweckänderung nicht nur dann komme, wenn ein Miteigentumsanteil, namentlich im Hinblick auf dessen Veräusserung oder die Verknüpfung mit einem anderen Grundstück (ausdrücklich) entwidmet werde, sondern eben schon dann, wenn im Zuge einer Abparzellierung hinsichtlich der neu geschaffenen oder der verbleibenden Parzelle der Miteigen- tumsanteil nicht übertragen werde (BGE 130 III 13, S. 17 f., Erw. 5.2.5.). 3.2. Das Bundesgericht hat es hingegen im angeführten Entscheid ausdrücklich für zulässig erachtet, dass ein Grundstück (das Haupt- grundstück), das mit einem anderen Grundstück (dem Anmerkungs- grundstück) subjektiv-dinglich verbunden ist, geteilt wird und dabei der mit dem Hauptgrundstück verbundene unselbstständige Mitei- gentumsanteil anteilmässig auf die verbleibende Restparzelle und die neue Parzelle übertragen wird (BGE 130 III 13, S. 18, Erw. 5.2.7.). Ein Autor (J ÜRG S CHMID , Das unselbstständige Miteigentum in Theo- rie und Praxis, ZBGR 86/2005, S. 277 ff., S. 285) hat denn auch dar- auf hingewiesen, dass sich damit das Vorgehen bei der Teilung von 2009 Verwaltungsgericht 250 Grundstücken nach denselben Vorschriften richtet, wie sie die Grundbuchverordnung für die Nachführung der Dienstbarkeiten vorschreibt (Art. 86 und 90 ff. GBV). Als zusätzliches Element ist unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Erwägungen zu be- achten, dass durch eine nur beschränkte Nachführung der Berechti- gung (d.h. nur auf einem Teil der aus der Teilung hervorgegangenen Grundstücke) die von der Miteigentümern getroffene Vereinbarung über

die Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Grundstücks nicht einseitig abgeändert werden darf. 3.3. Die Beschwerdeführerin beabsichtigte bei der von ihr vorgenommenen Parzellierung, deren Anmeldung im Grundbuch hier streitig ist, offensichtlich keine von der bestehenden Berechtigung an den beiden Anmerkungsgrundstücken abweichende Übertragung des Miteigentumsanteils auf die neu zu schaffende bzw. die verbleibende Parzelle. Weder sollte das Miteigentum an den beiden Weggrundstücken nur auf eine der beiden Parzellen (Nr. X oder T) übertragen werden, noch bestand die Absicht, die Miteigentumsquoten im Zuge der Parzellierung zu verändern. Damit steht der Parzellierung nach der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Hinblick auf die damit verbundene Aufteilung des unselbstständigen Miteigentums an den beiden Weggrundstücken nichts entgegen. 4. Damit ist freilich noch nicht über die Zulässigkeit der von der Beschwerdeführerin angebehrten Eintragung der von ihr vorgenommenen Parzellierung im Grundbuch entschieden. Dieser steht - jedenfalls auf den ersten Blick - der Wortlaut von Art. 33 Abs. 1 GBV entgegen, wonach bei Miteigentum der Bruchteil durch entsprechenden Zusatz (zur Hälfte, zu 1/3 usw.) zum Namen jedes Miteigentümers angegeben werden muss. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerdeführerin in ihrem zweiten Eintragungsbegehren die Übertragung je der Hälfte der Miteigentumsanteile an den beiden Anmerkungsgrundstücken beantragt hat, denn der quotenmässig bekannte Anteil an einem quotenmässig unbekannt hohen Anteil an einem ganzen Recht lässt sich naturgemäss ebenfalls nicht als quotenmässig bestimmter Anteil am ganzen Recht bestimmen. 2009 Grundbuchrecht 251 4.1. Die Miteigentumsanteile an den beiden Anmerkungsparzellen sind im bestehenden Grundbucheintrag entgegen der Vorschrift von Art. 33 GBV nicht angegeben. Dies macht den Eintrag nicht zu einem ungültigen Eintrag. Indessen bedarf er der Vervollständigung durch die Parteien (P AUL H ENRI S TEINAUER, Les pluralités de copropriétés sur un immeuble, ZBGR 79/1998, S. 224 N 13 mit Hinweisen). Dabei kann nicht einfach ein Miteigentümer unter Berufung auf die Vermutung von Art. 646 Abs. 2 ZGB die Eintragung gleicher Quoten verlangen. Mangels Einverständnisses zwischen den Miteigentümern, obliegt es vielmehr dem Richter, die Miteigentumsquoten festzulegen (BGE 111 II 26, S. 29, Erw. 5). 4.2. Die geschilderte Rechtslage bedeutet für den vorliegenden Sachverhalt, dass eine Festlegung der bestehenden Miteigentumsquoten, sofern keine Einigkeit zwischen den Miteigentümern besteht, nur auf dem Weg über den Zivilrichter möglich ist. Aus verschiedenen Schreiben beteiligter Miteigentümer in den Akten ergibt sich nun aber deutlich, dass die Beschwerdeführerin bereits Anstrengungen unternommen hat, um das für die Bereinigung des bestehenden Grundbucheintrags erforderliche Einverständnis zwischen den Miteigentümern herzustellen, diese Versuche aber nicht erfolgreich waren bzw. der Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Abparzellierung, den Verkauf des abparzellierten Grundstücks und dessen Überbauung offensichtlich zumindest von einzelnen Miteigentümern zusätzliche Konzessionen abverlangt wurden. 4.3. Die Beschwerdeführerin steht damit heute vor der Situation, dass sie, will sie den von ihr begehrten, ihr bisher verweigerten Grundbucheintrag der Abparzellierung erreichen, sich zunächst mit den übrigen Miteigentümern einigen oder, sofern eine Einigung nicht erzielt werden kann, einen Zivilprozess gegen diese ausfechten muss. Im Ergebnis wirkt sich damit der Entscheid über die registerrechtliche Frage der Eintragungsfähigkeit der Abparzellierung für die Beschwerdeführerin als Eigentumsbeschränkung aus, und zwar sowohl hinsichtlich der Hauptparzelle Nr. X als auch mit Bezug auf die 2009 Verwaltungsgericht 252 Ausübung des unselbstständigen Miteigentums an den beiden Anmerkungsparzellen Nrn. Z und Y. Aus den

eigentumsrechtlichen Regeln des ZGB lässt sich indessen für die Hauptparzelle keine solche Eigentumseinschränkung ableiten; und auch der Übertragung des unselbstständigen Miteigentums an den beiden Anmerkungsgrundstücken stehen, wie dargelegt (Erw. II/3.), keine materiellrechtlichen Hindernisse entgegen. In der Errichtung derartiger Eigentumsbeschränkungen liegt aber offensichtlich nicht der Sinn der registerrechtlichen Vorschrift von Art. 33 Abs. 1 GBV. Dass die gesetzliche Delegation in den Art. 943, 945, 949, 949 a, 953, 954, 956, 967, 970, 970 a und 977 ZGB dafür wohl nicht ausreichen würde, sei dabei nur am Rande vermerkt. Dementsprechend ist Art. 33 Abs. 1 GBV in Fällen wie dem vorliegenden dahingehend einschränkend auszulegen, dass der Anspruch des Eigentümers auf Eintragung eines materiellrechtlich zulässigen Rechtsvorgangs dem Interesse an einer grundbuchrechtlichen Bereinigung vorgeht. Ausnahmsweise genügt es daher hier für den Eintrag der von der Beschwerdeführerin durchgeführten Abparzellierung, dass die mit der Abparzellierung verbundene Übertragung von Miteigentum an den Anmerkungsgrundstücken Nrn. Y und Z ohne Veränderung des quotall unbestimmten Miteigentumsanteils des Eigentümers der bisherigen Parzelle Nr. X und ohne Veränderung des Verhältnisses zwischen Alt- und Neuparzelle infolge der Abparzellierung erfolgt. Praktisch sind auf dem Hauptbuchblatt der neuen Parzelle Nr. T die (quotall unbestimmten) Anteile an den Anmerkungsgrundstücken anzumerken und ist auf den Grundbuchblättern der beiden Anmerkungsparzellen die neue Parzelle Nr. T zusätzlich zu den bereits dort figurierenden Grundstücken in die Spalte "Eigentümer gem. Art. 32 GBV" aufzunehmen.

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