

BGE 114 II 324

Bundesgericht (BGE), 1988-07-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_114 II 324](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_114_II_324)

FR: ATF 114 II 324

IT: DTF 114 II 324

Regeste

Regeste Grundbuch. 1. Prüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters (Art. 965 ZGB). Der Grundbuchverwalter ist nicht befugt, die Eintragung einer Handänderung zu verweigern mit der Begründung, die Abwicklung des ihr zugrunde liegenden (Kaufrechts-)Vertrages könnte angesichts der darin vereinbarten Bereinigung der grundpfandrechtlichen Verhältnisse Schwierigkeiten bieten (E. 2). 2. Neuverteilung der Pfandhaft (Art. 833 ZGB). Hat sich das auf dem in Frage stehenden Grundstück haftende Gesamtpfand - wegen des Widerstandes der betroffenen Gläubiger - nicht im Sinne des (Kaufrechts-)Vertrages neu verteilen lassen, so hat der Grundbuchverwalter einem vom Erwerber gestellten Begehren um Neuverteilung der Pfandhaft im Sinne von Art. 833 ZGB stattzugeben (E. 3).

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 963 Abs. 1 ZGB erfolgen die Eintragungen im Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstücks, auf das sich die im Grundbuch zu vermerkende Verfügung bezieht. Die erwähnte Erklärung kann schon im - soweit nötig öffentlich beurkundeten - Vertrag abgegeben werden, der die Grundlage der Verfügung über das Grundstück bildet. Eine solche Erklärung ist in Ziff. 6 Abs. 3 des zwischen den Parteien am 16. März 1987 geschlossenen Kaufrechtsvertrages zu erblicken, worin der Beschwerdegegner den Beschwerdeführer ermächtigt hatte, "gestützt auf den vorliegenden Kaufrechtsvertrag und auf Vorlage der Ausübungserklärung, die Eigentumsübertragung zur Eintragung im Grundbuch anzumelden". Der Beschwerdeführer übte das Kaufrecht am 5. Juni 1987 aus, und am gleichen Tag meldete er die Handänderung zur Eintragung an.

E. 2

a) Dem Beschwerdeführer kann nicht etwa entgegengehalten werden, die Anmeldungsermächtigung sei ihm nur unter dem Vorbehalt der vollen Vertragserfüllung erteilt worden; eine Ermächtigung der genannten Art ist (als Gestaltungsrecht) bedingungsfeindlich. b) Eine grundbuchliche Verfügung kann nur unter der Voraussetzung ins Grundbuch eingetragen werden, dass sich der Gesuchsteller über seine Verfügungsberechtigung und über den Rechtsgrund ausweist (Art. 965 ZGB). Der Grundbuchführer hat indessen im wesentlichen nur zu prüfen, ob die Formerfordernisse erfüllt sind (vgl. Art. 965 Abs. 3 ZGB). Dagegen hat er sich grundsätzlich nicht um den materiellen Bestand des vorgebrachten Rechtsgrundes zu kümmern; ob etwa ein Willensmangel zu einer Anfechtung des Rechtstitels Anlass geben könnte, hat der Grundbuchverwalter nicht zu beurteilen; immerhin hat er eine Anmeldung abzuweisen, wenn sich diese auf einen offensichtlich nichtigen Rechtstitel stützt (vgl. BGE 108 II 549 E. 4 mit Hinweis; BGE 99 Ib 247 f. E. 3). Ferner muss der Grundbuchverwalter prüfen, ob das angemeldete Recht sich seiner Natur nach zur Aufnahme ins Grundbuch eigne (vgl. BGE

107 II 213 E. 1 mit Hinweisen). BGE 114 II 324 S. 327 c) In Anbetracht der in der genannten Weise beschränkten Überprüfungsbefugnis stand es hier dem Grundbuchamt und damit auch der ihm übergeordneten Justizkommission von vornherein nicht zu, sich Überlegungen darüber zu machen, ob die Abwicklung des Kaufrechtsvertrages beispielsweise hinsichtlich der Bereinigung der grundpfandrechtlichen Verhältnisse - Schwierigkeiten bieten und der Vertrag dadurch insgesamt gefährdet sein könnte, so dass für den zur Eintragung angemeldeten Eigentumsübergang kein genügender Rechtstitel mehr vorhanden wäre. Der Grundbuchverwalter hatte aufgrund des ihm vorgelegten Vertrags vom 16. März 1987 auf jeden Fall keinen Anlass zur Annahme, die Parteien hätten sich auf ein Rechtsgeschäft geeinigt, das einer grundbuchlichen Behandlung offensichtlich von allem Anfang an nicht zugänglich sei. Schwierigkeiten, die bei der weiteren Abwicklung des einer Anmeldung zugrunde liegenden Vertrags auftreten könnten - und hier tatsächlich auch aufgetreten sind -, haben den Grundbuchverwalter nicht zu kümmern; über deren rechtliche Auswirkungen hätte nötigenfalls der ordentliche Zivilrichter zu befinden. Das Grundbuchamt ... hat die Eintragung der vom Beschwerdeführer angemeldeten Handänderung nach dem Gesagten zu Unrecht verweigert.

E. 3

Zu prüfen bleibt, ob der Grundbuchverwalter auch gehalten gewesen wäre, das vom Beschwerdeführer als neuem - im Grundbuch vorerst einmal einzutragenden Eigentümer angestrebte Pfandbereinigungsverfahren gemäss Art. 833 ZGB durchzuführen. a) Der Vollzug der von den Parteien rechtsgeschäftlich vereinbarten Grundpfandbereinigung ist an der fehlenden Mitwirkung der Grundpfandgläubiger gescheitert. Damit hatten beide Vertragspartner rechnen müssen, zumal die Grundpfandgläubiger nicht schon im voraus um ihre Zustimmung angegangen worden waren. Was vertraglich gewollt war, lässt sich somit nicht verwirklichen. Nach Ansicht der Justizkommission ist für ein Verfahren gemäss Art. 833 ZGB nur dort Platz, wo ihm kein übereinstimmender Wille von Käufer und Verkäufer entgegensteht. Hier aber sei lediglich der Beschwerdeführer mit einer Verteilung der Pfandhaft im Sinne der genannten Bestimmung einverstanden; der Beschwerdegegner brauche es jedoch nicht hinzunehmen, dass eine Pfandrechtsverteilung durch den Grundbuchverwalter oder den Gemeinderat möglicherweise ergebe, dass die Pfandhaft auf dem hier in Frage stehenden Grundstück weniger als Fr. ... (dem Kaufpreis BGE 114 II 324 S. 328 entsprechender Betrag) und diejenige auf den übrigen Unterpfändern, die in seinem Eigentum verblieben, mehr betrage als im Kaufrechtsvertrag vorgesehen. b) Die gegenwärtige Sachlage widerspricht der gesetzlichen Regelung betreffend das Gesamtpfand (Art. 798 Abs. 1 ZGB). Danach ist ein solches nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die belasteten Grundstücke dem gleichen Eigentümer gehören oder im Eigentum solidarisch verpflichteter Schuldner stehen. Ziffer 5 des Kaufrechtsvertrages vom 16. März 1987 ist indessen zu entnehmen, dass eine Solidarschuldnerschaft gerade nicht begründet werden wollte. c) Bereits in BGE 51 II 403 ff. ging das Bundesgericht davon aus, dass in Art. 833 ZGB die Neuverteilung der Pfandhaft gerade im Hinblick auf die Einhaltung von Art. 798 ZGB zwingend vorgeschrieben werde und dass nur die nähere Bestimmung, wie verteilt werden soll, einer allfälligen Parteiabrede anheimgestellt sein soll. Art. 833 ZGB ist nicht als Ausnahme, sondern als Ergänzung von Art. 798 ZGB auszulegen, d.h. dahin, dass bei einer Übertragung eines mit einem Gesamtpfand belasteten Grundstücks eine Neuverteilung des Gesamtpfandes vorgenommen werden muss. Art. 833 ZGB enthält eine entsprechende Weisung (BGE 51 II 405 f.); das Pfandbereinigungsverfahren ist durch den Grundbuchverwalter von Amtes wegen durchzuführen (vgl. LEEMANN, N. 14 zu Art. 833

ZGB). Dass Verkäufer und Käufer vorerst eine von Art. 833 ZGB abweichende Grundpfandbereinigung angestrebt haben, ist ohne Belang, wenn sich nachträglich erweist, dass sie am Widerstand der betroffenen Gläubiger scheitert. Diese haben sich nicht gegen ihren Willen jede Neuaufteilung gefallen zu lassen; es kann ihnen vielmehr einzig das in Art. 833 ZGB vorgezeichnete Ergebnis aufgezwungen werden, wobei gemäss Art. 833 Abs. 2 ZGB jeder Pfandgläubiger immerhin binnen Monatsfrist verlangen kann, dass seine Forderung innerhalb eines Jahres getilgt werde. Auf eine von Art. 833 ZGB abweichende rechtsgeschäftliche Regelung hat der Grundbuchverwalter nach dem Gesagten nur insoweit Rücksicht zu nehmen, als die Einwilligung der betroffenen Grundpfandgläubiger vorliegt. Im andern Fall hat er sich allein darum zu kümmern, die Verteilung der Pfandhaft mit den Art. 798 und 832 ZGB in Einklang zu bringen, wozu ein Verfahren gemäss Art. 833 ZGB durchzuführen ist. Etwas anderes ergibt sich aus dem vom Beschwerdeführer angerufenen BGE 68 II 200 ff. nicht. BGE 114 II 324 S. 329 d) Das Verfahren gemäss Art. 833 ZGB kann freilich zu einem dem Veräusserungsvertrag widersprechenden Ergebnis führen. Welches in einem solchen Fall die Auswirkungen auf den Bestand des Rechtstitels sind, der der im Grundbuch einzutragenden Handänderung zugrunde liegt, hätte jedoch einzig der hierfür anzurufende ordentliche Zivilrichter zu beurteilen. Die beschränkten Befugnisse des Grundbuchverwalters und der ihm übergeordneten kantonalen Beschwerdeinstanz lassen eine andere Regelung nicht zu. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist mithin auch in diesem Punkt gutzuheissen, und das Grundbuchamt ist anzuweisen, die Pfandhaft im Sinne von Art. 833 ZGB neu zu verteilen.

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