

BGE 87 I 479

Bundesgericht (BGE), 1961-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_87_I_479

FR: ATF 87 I 479

IT: DTF 87 I 479

Regeste

Regeste 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 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 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 trasferimento 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).

Erwägungen

E. 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 BGE 87 I 479 S. 485 (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 BGE 87 I 479 S. 486 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.

E. 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 Verträge 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 BGE 87 I 479 S. 487 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.

E. 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 Hauptprozesses 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

Grundbuchsperr (Kanzleisperr) 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 verbotenden Sperr (vgl. LEEMANN, Grundbuchsperr 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 Grundbuchsperr, Diss. 1942, S. 104 ff., besonders S. 122/23). BGE 87 I 479 S. 488 Diesen Standpunkt nimmt auch das zürcherische Obergericht in seinem Beschluss vom 20. August 1926 betreffend die gerichtliche Anordnung der Grundbuchsperr 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 Grundbuchsperr, 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 Sperr sich mit der Rechtsnatur und dem Zweck des Grundbuches durchaus verträgt. Das Bundesrecht kennt denn auch selbst Eintragsverbote (vgl. Art. 137 SchKG , Art. 41/42 EntG). Im übrigen erscheint ein solches Verbot auf kantonalechtlicher 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 Kanzleisperr 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 BGE 87 I 479 S. 489 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 auf ihn einstweilen nicht als vollgültig betrachtet werden darf und 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 BGE 87 I 479 S. 490 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

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