

# BGE BGE 99 Ib 244 vom 1. Januar 1973

Bundesgericht (BGE), 1973-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_99\\_Ib\\_244](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_99_Ib_244)

FR: BGE BGE 99 Ib 244 du 1 janvier 1973

IT: BGE BGE 99 Ib 244 del 1 gennaio 1973

## Regeste

Regeste Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters (Art. 18 ff. GBV); BB über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. 1. Zulässigkeit der allgemeinen Aufsichtsbeschwerde gemäss Art. 104 GBV gegen den Entscheid des Grundbuchverwalters, eine Eintragung im Grundbuch vorzunehmen, solange diese noch nicht vollzogen worden ist (Erw. 2). 2. Der Grundbuchverwalter hat in der Regel das Rechtsverhältnis, das einer Anmeldung zur Eintragung zugrundeliegt, in materieller Hinsicht nicht zu überprüfen. Eine besondere Prüfungspflicht besteht indessen dann, wenn es sich um den bewilligungspflichtigen Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland handelt (Erw. 3). 3. Ein Rechtsgeschäft auf bewilligungspflichtigen Erwerb eines Grundstücks ist nichtig, wenn die zuständige Behörde die Bewilligung verweigert, und kann nicht als Rechtsgrundaussweis für einen Eintrag im Grundbuch dienen (Erw. 3).

Regeste Devoir d'examen du conservateur du registrefoncier (art. 18 ss. ORF); AF instituant le régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. 1. Recevabilité du recours général à l'autorité de surveillance selon l'art. 104 ORF contre la décision du conservateur d'opérer une inscription au registre foncier, tant que celle-ci n'a pas encore été exécutée (consid. 2). 2. Le conservateur du registre foncier n'est en principe pas tenu d'examiner quant au fond le rapport de droit sur lequel repose une réquisition d'inscription. Il est toutefois soumis à un devoir d'examen particulier lorsqu'il s'agit de l'acquisition, subordonnée à une autorisation, d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (consid. 3). 3. Un acte juridique portant sur l'acquisition d'un immeuble soumise à autorisation est nul lorsque l'autorité compétente refuse l'autorisation; il ne peut servir de pièce justificative de nature à fonder une inscription au registre foncier (consid. 3).

Regesto Dovere d'esame dell'ufficiale del registro fondiario (art. 18 e seg. ORF; DF concernente l'autorizzazione per l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. 1. Ammissibilità del ricorso all'autorità di vigilanza a sensi dell'art. 104 ORF contro la decisione dell'ufficiale di eseguire un'iscrizione nel registro fondiario, fin tanto che la medesima non è ancora stata eseguita (consid. 2). 2. Di massima, l'ufficiale del registro non è tenuto a esaminare il rapporto giuridico, sul quale è fondata la domanda d'iscrizione; tuttavia un siffatto particolare dovere quando si tratti di acquisti di fondi, effettuati da persone domiciliate all'estero e soggetti ad autorizzazione (consid. 3). 3. Un negozio giuridico concernente l'acquisto di un fondo e soggetto ad autorizzazione è nullo se l'autorità competente nega l'autorizzazione; non può costituire documento giustificativo per l'iscrizione nel registro fondiario (consid. 3).

## Erwägungen

### E. 1

Nach Art. 103 Abs. 1 und 4 der Grundbuchverordnung (GBV) kann im Falle der Abweisung der Anmeldung einer BGE 99 Ib 244 S. 247 Grundbucheintragung gegen den letztinstanzlichen kantonalen Entscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden. Art. 104 GBV sieht sodann vor, dass auch gegen weitere Verfügungen des Grundbuchverwalters Beschwerde geführt werden kann. Die Revision des OG vom 20. Dezember 1968 hat an der Möglichkeit des Weiterzuges solcher Beschwerden an das Bundesgericht nichts geändert ( BGE 97 I 270 Erw. 1 u. 697 Erw. 1; BGE 98 Ib 94 Erw. 1a).

## **E. 2**

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) wirft in seiner Vernehmlassung die Frage auf, ob der angefochtene Beschwerdeentscheid nicht allenfalls deshalb aufgehoben werden sollte, weil Gegenstand des Verfahrens vor der kantonalen Aufsichtsbehörde nicht die Abweisung einer Grundbuchanmeldung bildete; es ist der Auffassung, dass gegen einen Entscheid des Grundbuchverwalters, die nachgesuchte Eintragung vorzunehmen, keine Beschwerde erhoben werden könne. Diese Betrachtungsweise erscheint indessen als zu eng. Solange die Eintragung im Grundbuch noch nicht vollzogen ist, kann auf dem Weg einer allgemeinen Aufsichtsbeschwerde gemäss Art. 104 GBV versucht werden, die bevorstehende Vornahme der Eintragung zu verhindern ( BGE 90 I 310 /11 Erw. 1). Nachdem das Grundbuchamt Uri nach den Abklärungen des EJPD den Kaufvertrag noch nicht in das Hauptbuch eingetragen hat, war die auf Verhinderung eines solchen Eintrages gerichtete Beschwerde des Verkäufers und Eigentümers Gunzenhauser zulässig. Die kantonale Aufsichtsbehörde ist somit zu Recht materiell auf die Beschwerde eingetreten.

## **E. 3**

In der Beschwerde an das Bundesgericht wird im wesentlichen geltend gemacht, das Grundbuchamt Uri habe sich zu Recht mit einer formellen Prüfung der Voraussetzungen zur Eintragung des angemeldeten Kaufvertrages im Grundbuch begnügen wollen; die kantonale Aufsichtsbehörde verkenne, dass die Prüfung der materiellen Richtigkeit der eingereichten Unterlagen nicht Sache der Grundbuchbehörden, sondern, auf entsprechende Klage hin, höchstens Sache des Richters sein könne. Es trifft zu, dass es grundsätzlich nicht Sache der Grundbuchbehörden ist, das Rechtsverhältnis, das einer Anmeldung zur Eintragung zugrunde liegt, in materiell-rechtlicher Hinsicht zu überprüfen (vgl. z.B. BGE 98 Ib 95 Erw. 2, BGE 90 I 312 Erw. 3, BGE 87 I 478 Erw. 4, BGE 79 I 263 ). Eine Ausnahme mag immerhin gemacht werden, wenn ein Vertrag, der als Rechtsgrundausweis für die BGE 99 Ib 244 S. 248 Eintragung dienen soll, offensichtlich nichtig ist (unveröffentlichtes Urteil des Bundesgerichts vom 23. Februar 1950 i.S. G. c. Justizdepartement des Kantons Tessin, in deutscher Übersetzung wiedergegeben in ZBGR 1953 S. 284/285; AUER, Die Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters, Diss. Bern 1932 S. 81; DESCHENAUX, SJK 1278 S. 5). Das muss insbesondere dann gelten, wenn es sich wie hier um einen Fall von Grundstückserwerb durch Personen im Ausland handelt. Der Bundesbeschluss über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 23. März 1961 und derjenige über die Weiterführung dieser Bewilligungspflicht vom 30. September 1965 (AS 1961 S. 203 ff. und 1965 S. 1239 ff.) auferlegen dem Grundbuchverwalter in dieser Hinsicht eine besondere Prüfungspflicht. So bestimmt der hier anwendbare Bundesbeschluss vom 23. März 1961 in Art. 12 folgendes: "1 Ein nichtiges Rechtsgeschäft im Sinne von Artikel 11, Absatz 1 und 2 verschafft keinen

Anspruch auf Eintragung im Grundbuch. 2 Der Grundbuchverwalter hat, wenn ein solches Rechtsgeschäft angemeldet wird oder wenn Zweifel über Art und Voraussetzungen des Rechtsgeschäftes obwalten, den Anmeldenden an die Bewilligungsbehörde zu verweisen und ihm eine Frist von zehn Tagen mit der Androhung anzusetzen, dass nach unbenutztem Ablauf dieser Frist die Anmeldung abgewiesen werde." Im vorliegenden Fall hatte der Grundbuchverwalter durch das Schreiben von W. Gunzenhauser vom 7. Juni 1972 davon Kenntnis erhalten, dass der ihm von Notar Dr. Christen zur Eintragung in das Grundbuch eingereichte Kaufvertrag von der Gewerbedirektion des Kantons Uri als Bewilligungsbehörde seinerzeit nicht genehmigt worden war. Trotz des ihm bei der Anmeldung übergebenen Schreibens der gleichen Amtsstelle, nach welchem der Erwerber nunmehr keiner Bewilligung im Sinne des massgebenden Bundesbeschlusses bedürfe, hätte der Grundbuchverwalter Anlass gehabt zu prüfen, ob der vor mehr als sieben Jahren abgeschlossene Kaufvertrag unter den gegebenen Umständen als Ausweis für die Eintragung gemäss Art. 18 GBV noch in Frage komme. Diese Prüfung hätte, wie im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt wird, zum Ergebnis führen müssen, dass der Kaufvertrag zufolge der Nichtgenehmigung durch die zuständige Bewilligungsbehörde seine Gültigkeit verloren hatte, beziehungsweise dass er ein nichtiges Rechtsgeschäft im Sinne von Art. 12 Abs. 1 des zitierten Bundesbeschlusses vom BGE 99 Ib 244 S. 249 23. März 1961 darstellte. Diese Rechtsfolge ergibt sich aus Art. 11 Abs. 1 des betreffenden Bundesbeschlusses, der folgenden Wortlaut hat: "1 Rechtsgeschäfte auf bewilligungspflichtigen Erwerb von Grundstücken im Sinne von Artikel 1 und 2, Absatz 1 sind ohne rechtskräftige Bewilligung nichtig." Nach der Rechtsprechung der zur Anwendung dieses Bundesbeschlusses geschaffenen eidgenössischen Rekurskommission sind Rechtsgeschäfte auf Übertragung von Grundeigentum ohne Bewilligung unvollendet und bleiben in der Schwebe, bis der Entscheid über die Bewilligung vorliegt. Wird die Bewilligung verweigert, fallen sie dahin (Botschaft des Bundesrates über die Weiterführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 27. November 1964, BBl 1964 II 1259). Der an die Stelle des hier anwendbaren Bundesbeschlusses getretene Bundesbeschluss vom 30. September 1965 über die Weiterführung der Bewilligungspflicht hat, dieser Praxis Rechnung tragend, in Art. 12 Abs. 1 die Nichtigkeitsfolge folgendermassen ausdrücklich geregelt: "Die rechtskräftige Verweigerung der Bewilligung oder die rechtskräftige Abweisung der Anmeldung haben die Nichtigkeit des dem Erwerb zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes zur Folge." Der angefochtene Entscheid geht somit zutreffend davon aus, dass der zur Eintragung eingereichte Kaufvertrag keinen genügenden Rechtsgrundausweis im Sinne von Art. 18 GBV bildet und dass die Grundbuchanmeldung deshalb abzuweisen ist.

#### **E. 4**

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wäre jedoch selbst dann abzuweisen, wenn angenommen werden wollte, die Prüfung des Kaufvertrages auf dessen Nichtigkeit hin überschreite in einem Fall wie dem vorliegenden die Befugnis des Grundbuchverwalters und müsse dem ordentlichen Richter vorbehalten bleiben. Das Grundbuchamt Uri hatte auf Grund des Schreibens von W. Gunzenhauser davon Kenntnis, dass über die Frage der Gültigkeit des Kaufvertrages zwischen den Vertragsparteien Streit herrschte. Wenn es schon davon ausging, es sei nicht seine Sache, über diese materiell-rechtliche Frage selber zu entscheiden, hätte es die Anmeldung abweisen und so die Voraussetzung dafür schaffen sollen, dass vor der Eintragung ein Entscheid des ordentlichen Richters über die Gültigkeit des Vertrages hätte BGE 99 Ib 244 S. 250 herbeigeführt werden können (vgl. in diesem

Sinne den unveröffentlichten Entscheid des Bundesgerichtes vom 10. Oktober 1969 i.S.  
Lüdi c. Sonderegger und Mitbeteiligte S. 10 f.). Dispositiv

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