

LU_GERICHTE JK 97 134 vom 3. April 1997

LU Gerichte, 1997-04-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_JK_97_134

FR: LU_GERICHTE JK 97 134 du 3 avril 1997

IT: LU_GERICHTE JK 97 134 del 3 aprile 1997

Regeste

Art. 965 Abs. 3, 12 f. und 16 ff. ZGB; § 26 BeurkG. Die Prüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters beschränkt sich einzig auf die formellen Voraussetzungen der Handlungsfähigkeit. Er darf im Rahmen eines angemeldeten Grundstückverkaufs keine Beweiserhebungen über die Urteilsfähigkeit einer Partei durchführen. | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Der Grundbuchverwalter wies mit Verfügung vom 3. April 1997 die Grundbuchanmeldungen Nrn. 63 und 74 des Beschwerdeführers vom 10./13. Januar 1997 betreffend Eintragung des Kaufvertrages und Errichtung eines Inhaberschuldbriefes auf dem Hauptbuchblatt des verkauften Grundstücks mit der Begründung ab, aufgrund eigener Kenntnis aus einem zurückliegenden Verfahren und nach zusätzlichen Erhebungen sei von der Urteilsunfähigkeit und damit von der fehlenden Handlungsfähigkeit der Veräusserer (Beschwerdegegner und verstorbene Ehefrau) im Vertragszeitpunkt auszugehen.

E. 2

Mit rechtzeitiger Beschwerde vom 5. Mai 1997 beantragte der Beschwerdeführer die Aufhebung der Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes vom 3. April 1997.

E. 3

(. . .)

E. 4

Gemäss BGE 112 II 26 hat der Grundbuchverwalter die Urteilsfähigkeit des Verfügenden grundsätzlich nicht zu überprüfen. Solange ein nach dem Grundbuch Verfügungsberechtigter nicht zufolge eines förmlichen Entscheides der zuständigen Behörde in seiner Handlungsfähigkeit beschränkt ist, hat der Grundbuchverwalter einer ordnungsgemässen Anmeldung Folge zu leisten. Dem Urteil lag ein Sachverhalt zugrunde, wonach der Verfügende kurze Zeit nach der Grundbuchanmeldung unter Mitwirkungs- und Verwaltungsbeiratschaft gestellt wurde. Nachträgliche medizinische Begutachtungen ergaben, dass der Verfügende im Zeitpunkt der Verfügung (Verzicht auf ein Wohnrecht) urteilsunfähig gewesen sei. Nach BGE 117 II 545 E. 4 beschränkt sich die Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters auf formelle Beschränkungen der Handlungsfähigkeit des Verfügenden. Hingegen steht es ihm nicht zu, die materielle Urteilsfähigkeit zu überprüfen. Die Urteilsfähigkeit im Rechtsverkehr wird vermutet. Im Urteil 5A.5/1994/fr vom 26. August 1994 i. S. H. R./H. K.-Z. entschied die II. Zivilabteilung des Schweizerischen Bundesgerichts in gleichem Sinn, obwohl der Verkäufer einer landwirtschaftlichen Liegenschaft wenige Tage nach Eingang des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags das

Grundbuchamt unter Hinweis auf seinen Gesundheitszustand ersuchte, die Handänderung nicht einzutragen, da er eigentlich einen Pachtvertrag habe abschliessen wollen und ein Missverhältnis zwischen dem Liegenschaftswert und dem Kaufpreis bestünde. Das Bundesgericht führte aus, dass der Grundbuchverwalter weder die tatsächliche Urteilsfähigkeit noch behauptete Willensmängel bei Vertragsabschluss zu prüfen befugt sei. Die Überprüfung der Handlungsfähigkeit beschränke sich lediglich auf die formelle Seite, nämlich ob eine Beschränkung zufolge Entmündigung, Verbeiratum, Verbeistandung oder vorläufigem Entzug vorliege. Gleiches ist dem unveröffentlichten Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts 4C.8/1989/mf vom 24. Mai 1989 i.S. S./Sp. zu entnehmen. Darin führte das Bundesgericht sogar aus, selbst ein hängiges Bevormundungsverfahren, das zwei Monate nach Vertragsschluss zur Entmündigung des Verfügenden führe, hindere für sich allein nicht, Urteilsfähigkeit bei Vertragsabschluss anzunehmen (S. 4 E. 2 lit. a).

E. 5

Gemäss Bestätigung der Vormundschaftsbehörde X. vom 28. Januar 1997 wurde mit Beschluss vom Vortag für die beiden Veräusserer eine Vertretungs- und Verwaltungsbeistandschaft im Sinne von Art. 392 Ziff. 1 und Art. 393 Ziff. 2 ZGB errichtet. Der Kaufvertrag, datiert vom 10. Januar 1997, wurde gleichentags dem Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet. Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vor dem Notar bestand somit noch keine vormundschaftliche Massnahme für die beiden Veräusserer der streitgegenständlichen Liegenschaft. Die erst nachträglich angeordnete Beistandschaft tangiert im Übrigen laut Art. 417 Abs. 1 ZGB die Handlungsfähigkeit der beiden verbeistandeten Veräusserer nicht. Der beurkundende Notar bescheinigte ferner gegenüber dem Grundbuchamt, dass er anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages vom 10. Januar 1997 die Handlungsfähigkeit der Parteien überprüft habe. Die formellen Kriterien der Handlungsfähigkeit, welche der Grundbuchverwalter einzig zu prüfen hat, sind vorliegend gegeben. Angesichts der vorangehend dargestellten klaren Praxis des Bundesgerichts ist die Grundbuchbeschwerde gutzuheissen und die Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes vom 3. April 1997 aufzuheben. Das Grundbuchamt ist anzuweisen, die beantragte Eintragung des Kaufvertrages und des Inhaberschuldbriefes im Grundbuch vorzunehmen. Das am 14. Januar 1997 auf Ersuchen des Grundbuchverwalters erstellte Arztzeugnis von Dr. med. U. G. sowie die nachträglich erstellten psychiatrischen Gutachten über die beiden Veräusserer sind für den Grundbuchverwalter unbeachtlich. (Das Bundesgericht wies die gegen diesen Entscheid erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit Urteil vom 26. Mai 1998 ab [5A.25/1997/bnm, BGE 124 III 341].)

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