

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_454/2013, 5A_455/2013

Urteil vom 16. Oktober 2013

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, Herrmann,
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte
X. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Josef Schaller,
Beschwerdeführerin,

gegen

Y. _____,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Abweisung einer Grundbuchanmeldung,

Beschwerde gegen die Entscheide des Obergerichts des Kantons Luzern, 1. Abteilung, vom 7. Mai 2013.

Sachverhalt:

A.

A.a. Die X. _____ AG (Beschwerdeführerin) als Käuferin und Y. _____ (Beschwerdegegner) als Verkäufer schlossen am 11. September 2012 einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. zzz, GB A. _____, ab. Gemäss Ziff. 2.6 des Kaufvertrags wurde die Anwaltskanzlei B. _____ bevollmächtigt und beauftragt, den Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt anzumelden.

A.b. Ebenfalls am 11. September 2012 räumte der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin zulasten seines Grundstücks Nr. www, GB A. _____, eine Personaldienstbarkeit ein mit der vertraglich näher umschriebenen Berechtigung, eine Kiesabbaustelle und eine Aushubdeponie zu errichten. Gemäss Ziff. 7.5 des Kiesabbau- und Deponie-Vertrags wurde die Beschwerdeführerin bevollmächtigt und ermächtigt, die Anmeldung beim Grundbuchamt vorzunehmen.

A.c. Die Anmeldungen erfolgten am 30. November 2012. Das Grundbuchamt C. _____ wies beide Anmeldungen ab mit der Begründung, der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners habe am 29. November 2012 die Ermächtigungen zur Grundbuchanmeldung schriftlich widerrufen und das entsprechende Schreiben gleichentags (08.00 Uhr) am Schalter des Grundbuchamtes abgegeben (Verfügungen vom 12. Dezember 2012).

B.

Die Beschwerdeführerin focht die Abweisungsverfügungen an und beantragte jeweils, das Grundbuchamt C. _____ anzuweisen, ihr eine Frist von 14 Tagen anzusetzen, um allfällige fehlende Belege sowie eine erneuerte Ermächtigung zur Grundbuchanmeldung nachzureichen. Das Verfahren sei bis zur Erledigung des Verfahrens nach Art. 17 SchKG zwischen der Firma D. _____ AG und dem Beschwerdegegner zu sistieren. Das Obergericht des Kantons Luzern sistierte die Verfahren (Verfügungen vom 30. Januar 2013), hob die Sistierung alsdann wieder auf (Verfügungen

vom 12. April 2013) und wies die Beschwerden ab (Entscheide vom 7. Mai 2013).

C.

Mit Eingaben vom 17. Juni 2013 beantragt die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht, die obergerichtlichen Entscheide aufzuheben und das Grundbuchamt C. _____ anzuweisen, ihr eine Frist von 14 Tagen anzusetzen, um allfällige fehlende Belege und eine erneute Ermächtigung zur Grundbuchanmeldung nachzureichen bzw. ein entsprechendes rechtskräftiges Urteil des Bezirksgerichts E. _____. Die Verfahren seien bis zur Erledigung der betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren zwischen der D. _____ AG und dem Konkursamt C. _____ zu sistieren. Es sind die Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

Die beiden Beschwerden sind im Wesentlichen gleich begründet und richten sich gegen formell getrennt ergangene Entscheide, die auf den selben tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Erwägungen beruhen. Es rechtfertigt sich, die beiden Verfahren antragsgemäss (jeweilen S. 7 Ziff. 14 der Beschwerdeschriften) zu vereinigen und in einem Urteil zu erledigen (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP).

2.

Bei der Abweisung einer Grundbuchanmeldung geht es - als Frage der Grundbuchführung - um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zivilrecht, welcher kein Streitwert zukommt (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG). Angefochten ist der kantonal letztinstanzliche Entscheid (Art. 75 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen steht somit offen (Urteil 5A_593/2012 vom 1. November 2012 E. 1, nicht veröffentlicht in: BGE 138 III 742, wohl aber in: ZBGR 94/2013 S. 277).

3.

Ihren Sistierungsantrag begründet die Beschwerdeführerin mit zwei betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren, die zwischen der D. _____ AG und dem Konkursamt C. _____ vor Bundesgericht und vor dem Bezirksgericht E. _____ hängig seien (S. 3 ff. Ziff. 7-30 der Beschwerdeschriften).

3.1. Das Gericht kann aus Gründen der Zweckmässigkeit das Verfahren aussetzen, insbesondere wenn das Urteil von der Entscheidung in einem anderen Rechtsstreit beeinflusst werden kann (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 6 Abs. 1 BZP). Die Sistierung steht im Ermessen des Gerichts (Urteil 5A_79/2008 vom 6. August 2008 E. 2.4). Sie kann sich aus Gründen der Prozessökonomie rechtfertigen, soll aber mit Rücksicht auf das Beschleunigungsgebot die Ausnahme bleiben (BGE 130 V 90 E. 5 S. 95). Das Gesuch um Verfahrenssistierung muss begründet werden (Urteil 5A_127/2010 vom 7. September 2010 E. 2).

3.2. Die Beschwerdeführerin macht einerseits geltend, die Entscheide in den betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren zwischen der D. _____ AG und dem Konkursamt C. _____ seien für die vorliegenden Verfahren relevant, weil die Beschwerdeführerin im Gutheissungsfalle bei einer neuerlichen Versteigerung der Grundstücke mitbieten könnte (S. 5 f. Ziff. 25-30). Andererseits betont die Beschwerdeführerin ihr gewichtiges Interesse an der Beurteilung der vorliegenden Beschwerden, um im Gutheissungsfalle ihre dinglichen Rechte gestützt auf das Anciennitätsprinzip des Grundbuchs vor einem Zuschlag der Grundstücke in der Betreuung eintragen zu lassen (S. 5 Ziff. 23-24). Die Beschwerdeführerin hat ihren vertraglichen Anspruch auf Übertragung des Eigentums der Parzelle Nr. zzz und auf Einräumung der Personaldienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. www bereits eingeklagt und die gerichtliche Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen auf den Grundstücken erlangt (S. 3 f. Ziff. 9-11). Sie ist bereit, innert vom Bundesgericht anzusetzender Frist sämtliche Verpflichtungen aus den Verträgen zu erfüllen und insbesondere Zahlungsverprechen aufzulegen (S. 4 f. Ziff. 12-20). Für den Fall der Abweisung der Beschwerden führt die Beschwerdeführerin aus, dass sie mit den neuen Eigentümern verhandeln und eine Lösung suchen müsse (S. 4 Ziff. 17) und selber Geld verlöre (S. 4 Ziff. 18), während der Beschwerdegegner einziger Profiteur sei (S. 5 Ziff. 21-22 der Beschwerdeschriften).

3.3. Im Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse am 11. September 2012 waren gegen den Beschwerdegegner mehrere Beteiligungen hängig und für die Grundstücke Nrn. zzz und www aufgrund einer Pfändung entsprechende Verfügungsbeschränkungen im Grundbuch vorgemerkt (Art. 960 Abs.

1 Ziff. 2 ZGB). Gegen den Widerruf der Versteigerung des Grundstücks Nr. zzz und gegen den Freihandverkauf unter anderem des Grundstücks Nr. www erhob die D. _____ AG erfolglos Beschwerde (Urteil 5A_374/2013 vom 9. September 2013). Inzwischen ist der Zuschlag der Parzelle Nr. www am 24. Januar 2013 erfolgt, den die D. _____ AG mit betriebsrechtlicher Beschwerde angefochten haben soll. Wie das Obergericht zutreffend festgehalten hat (E. 1.4 S. 3 und E. 5.5 S. 5 f.), ist die Beurteilung der Grundbuchbeschwerde nicht vom Ausgang der betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren abhängig. Ob und auf welchen Zeitpunkt hin die Beschwerdeführerin als Eigentümerin (Parzelle Nr. zzz) und als Dienstbarkeitsberechtigte (Parzelle Nr. www) im Grundbuch eingetragen wird, hat keinen Einfluss darauf, dass sie die Betreibungen hinzunehmen hat, zu deren Gunsten die Verfügungsbeschränkungen im Grundbuch bereits vorgemerkt waren. Durch die Vormerkung geht die Pfändung jedem anschliessend erworbenen Recht am Grundstück vor, weshalb der Pfändungsgläubiger durch die spätere Verfügung in seiner Stellung nicht beeinträchtigt wird (Art. 960 Abs. 2 ZGB; BGE 130 III 669 E. 5.1 S. 671; Urteil 5C.36/2006 vom 1. Juni 2006 E. 3.4.2, in: ZBGR 89/2008 S. 54 f.).

3.4. Die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführerin belegen keine Gründe, die eine Sistierung rechtfertigten. Sie sind widersprüchlich, soweit die Beschwerdeführerin an einer betriebsamtlichen Versteigerung der Grundstücke teilnehmen will, gleichzeitig aber erklärt, sie wolle die Verträge mit dem Beschwerdegegner erfüllen und ihre vertraglichen Ansprüche auf dem Klageweg gegen den Beschwerdegegner durchsetzen. Ihrer Gesuchsbegründung zufolge müssten eher die betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren, an denen sie nicht beteiligt ist, und der offenbar inzwischen erfolgte und angefochtene Zuschlag der Grundstücke ausgesetzt werden, damit vorgängig über die Rechtmässigkeit des grundbuchamtlichen Vorgehens geurteilt werden könnte. Desgleichen ist weder ersichtlich noch dargetan, welchen Sicherheitsbedürfnissen eine Sistierung des Verfahrens diene, hat doch die Beschwerdeführerin am 4. Dezember 2012 für beide Grundstücke die Verfügungsbeschränkungen gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB gerichtlich vormerken lassen und nach eigenen Angaben rechtzeitig prosequiert. Kein schutzwürdiges Interesse besteht schliesslich darin, die Verfahren über die Abweisung der Grundbuchanmeldung in der Schwebe zu halten, bis die Beschwerdeführerin mit allen involvierten Parteien eine Gesamtlösung gefunden bzw. ausgehandelt hat.

3.5. Das Gesuch um Sistierung der Beschwerdeverfahren muss aus den dargelegten Gründen abgewiesen werden.

4.

In der Sache geht es um die Frage, ob das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldungen mangels Ausweises über das Verfügungsrecht abweisen durfte oder eine Nachfrist zur Ergänzung der für die Eintragung erforderlichen Belege hätte ansetzen müssen.

4.1. Das Obergericht hat die Abweisung der Grundbuchanmeldung geschützt und festgehalten, es habe sich nicht um eine blosser Formalie gehandelt, sondern um die entscheidende Frage, ob der Beschwerdegegner als Grundeigentümer und verfügungsberechtigte Person noch über sein Grundstück verfügen wolle, was er mit seinem Widerruf der Vollmacht klar und vorbehaltlos verneint habe (E. 5.6 S. 6 f. der angefochtenen Entscheide). Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, die Ansetzung einer Nachfrist dränge sich auch dann auf, wenn Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB bestehe, wie dies vorliegend der Fall sei. Der Beschwerdegegner habe sich um seine vertraglichen Verpflichtungen focht, füge ihr einen täglich wachsenden Schaden zu und habe ihre inzwischen eingereichte Klage auf Erfüllung der Verträge innert erster Frist nicht beantwortet. Das rechtsmissbräuchliche Verhalten des Beschwerdegegners verdiene keinen Rechtsschutz. Das Obergericht habe sich mit diesen rechtserheblichen Einwänden nicht auseinandergesetzt (S. 7 ff. Ziff. 10-27 der Beschwerdeschriften).

4.2. Gemäss Art. 963 Abs. 1 ZGB erfolgen die Eintragungen im Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstücks, auf das sich die Verfügung bezieht. Die Erklärung kann schon im - soweit nötig öffentlich beurkundeten - Vertrag abgegeben werden, der die Grundlage der Verfügung über das Grundstück bildet (BGE 114 II 324 E. 1 S. 326). Der Eigentümer kann einem Dritten auch die Vollmacht erteilen, die Eintragung im Grundbuch anzumelden (BGE 121 III 97 E. 4a S. 104; 137 III 293 E. 5.3 S. 302). In tatsächlicher Hinsicht steht fest und ergibt sich aus den eingereichten Verträgen zweifelsfrei, dass der Beschwerdegegner als Eigentümer der Grundstücke, die verkauft bzw. mit einer Dienstbarkeit belastet wurden, in den öffentlich beurkundeten Verträgen namentlich bezeichneten Personen die Vollmacht erteilt hat, die Eintragungen im Grundbuch anzumelden.

4.3. Nebst dem Ausweis über den Rechtsgrund setzen grundbuchliche Verfügungen gemäss Art. 965 ZGB den Ausweis über das Verfügungsrecht voraus (Abs. 1), d.h. den Nachweis, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Abs. 2). Diese Vollmacht kann die verfügungsberechtigte Person unter den allgemeinen Voraussetzungen jederzeit und solange widerrufen, als die Anmeldung beim Grundbuchamt noch nicht eingetroffen ist (Urteil 5A.12/1992 vom 16. Dezember 1992 E. 2c, in: ZBGR 74/1993 S. 381 f.; JÜRIG SCHMID, Basler Kommentar, 2011, N. 33 und N. 39 zu Art. 963 ZGB; STEINAUER, Les droits réels, t. I, 5. Aufl. 2012, N. 725a S. 263). In tatsächlicher Hinsicht steht fest und ist auch aktenkundig, dass der Beschwerdegegner als Eigentümer der Grundstücke, die verkauft bzw. mit einer Dienstbarkeit belastet wurden, die in den öffentlich beurkundeten Verträgen erteilten Vollmachten, die Eintragungen im Grundbuch anzumelden, am 29. November 2012 beim Grundbuchamt und damit vor der Grundbuchanmeldung vom 30. November 2012 widerrufen hat.

4.4. Gemäss Art. 83 Abs. 2 lit. d der Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) prüft das Grundbuchamt bei Anmeldung durch einen Vertreter die Vertretungsmacht. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin hätte das Grundbuchamt den Widerruf der Vollmacht auf ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Beschwerdegegners hin prüfen müssen. Die Überprüfung des Grundbuchamts erfasst indessen die formellen Erfordernisse und ist in materiell-rechtlicher Hinsicht beschränkt (BGE 124 III 341 E. 2 S. 343 ff.). Mit der Zulässigkeit bzw. mit den zivilrechtlichen Folgen eines Widerrufs der Vollmacht hat sich der Grundbuchverwalter nicht zu befassen. Es genügt vielmehr, dass ihm der entsprechende Wille des Verfügenden - wie hier - vor der Grundbuchanmeldung mitgeteilt wird (Urteil 5A.12/1992 vom 16. Dezember 1992 E. 2c, in: ZBGR 74/1993 S. 382).

4.5. Mit der Marginalie "Ergänzung des Ausweises" bestimmt Art. 966 ZGB, dass die Anmeldung abzuweisen ist, wenn die Ausweise für eine grundbuchliche Verfügung nicht beigebracht werden (Abs. 1), dass aber mit Einwilligung des Eigentümers oder auf gerichtliche Verfügung eine vorläufige Eintragung stattfinden kann, wenn der Rechtsgrund hergestellt ist und es sich nur um eine Ergänzung des Ausweises über das Verfügungsrecht handelt (Abs. 2). Weitergehend gestattet Art. 87 Abs. 2 GBV dem Grundbuchamt, der anmeldenden Person eine kurze Frist zur Beibringung von fehlenden Belegen anzusetzen und nach Ablauf der Frist den Antrag abzuweisen, wenn der Mangel nicht behoben ist. Beide Tatbestände sind hier nicht erfüllt. Zum Nachweis des Verfügungsrechts sind weder Ergänzungen des Ausweises erforderlich noch fehlende Belege nachzureichen. Vielmehr steht aufgrund des schriftlichen Widerrufs fest, dass die anmeldende Person von der verfügungsberechtigten Person nicht bevollmächtigt ist. Das Verfügungsrecht ist im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung überhaupt nicht vorhanden und nicht bloss ungenügend oder mangelhaft nachgewiesen (vgl. SCHMID, a.a.O., N. 12 und N. 18 zu Art. 966 ZGB).

4.6. In formeller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin schliesslich, das Obergericht habe sich mit all ihren rechtserheblichen Einwendungen nicht befusst (S. 9 Ziff. 24 der Beschwerdeschriften). Das Obergericht durfte sich in seinen Entscheiden indessen auf die wesentlichen Gesichtspunkte und Leitlinien beschränken, ohne auf jeden sachverhaltlichen oder rechtlichen Einwand eingehen zu müssen. Seine Begründung genügt die Minimalanforderungen des sinngemäss als verletzt gerügten Art. 29 Abs. 2 BV (BGE 138 I 232 E. 5.1 S. 237).

4.7. Aus den dargelegten Gründen müssen die Beschwerden abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist.

5.
Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten-, aber nicht entschädigungspflichtig, zumal keine Vernehmlassungen eingeholt wurden (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verfahren 5A_454/2013 und 5A_455/2013 werden vereinigt.
2.
Die Gesuche um Sistierung der Verfahren werden abgewiesen.

3.

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Luzern, 1. Abteilung, sowie dem Grundbuchamt C._____ und dem Bundesamt für Justiz, Amt für Grundbuch und Bodenrecht schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. Oktober 2013

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: von Roten