

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

5A\_978/2013

Urteil vom 28. Januar 2014

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter von Werdt, Präsident,  
Bundesrichterin Hohl, Bundesrichter Schöbi,  
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte  
X. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

gegen

Grundbuchamt Y. \_\_\_\_\_.

Gegenstand  
Grundbucheinführung,

Beschwerde gegen den Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich, Verwaltungskommission, vom 22. November 2013.

Sachverhalt:

A.  
X. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) ist im Grundprotokoll als Eigentümer von zwei Parzellen (51 m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup>) eingetragen, die im Bereich des A. \_\_\_\_\_ wegs in der Stadt B. \_\_\_\_\_ gelegen sind. Mit dem einen Grundstück sind 6/12 unausgeschiedenes Miteigentum an ca. 720 m<sup>2</sup> Strassengebiet des A. \_\_\_\_\_ wegs subjektiv-dinglich verbunden. Öffentlich-rechtliche Verfahren zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse blieben nach Angaben des Beschwerdeführers ohne Ergebnis (Urteile 1P.113/1996 vom 29. April 1996, 1P.331/1996 vom 20. August 1996 und 1P.443/2001 vom 22. Oktober 2001).

B.

B.a. Gestützt auf die kantonale Grundbuchverordnung (GBV/ZH; LS Nr. 252) wurde mit Beschluss vom 4. Oktober 2002 für die Stadt B. \_\_\_\_\_ die Einführung des eidgenössischen Grundbuches angeordnet.

B.b. Nach Bereinigung der Grundprotokolle und Grundregister (§§ 53 ff. GBV/ZH) merkte das Grundbuchamt Y. \_\_\_\_\_ auf Grundstücken des Beschwerdeführers und auf Grundstücken der Politischen Gemeinde B. \_\_\_\_\_ je eine "Vorläufige Eintragung: Streitige dingliche Rechte i.S. von § 96 kGBV (Anlegung des Grundbuches) Dat. 05.03.13, Beleg 66" vor.

B.c. Mit Einsprache vom 24. Juni 2013 gegen die ihm vorgelegten Grundbucheinträge vom 5. März 2013 stellte der Beschwerdeführer die Anträge, (1.) alle ihm aus dem bisherigen Grundbuch zustehenden Rechte derart in das eidgenössische Grundbuch zu übertragen, dass ihm alle Rechtsansprüche gewahrt blieben, (2.) alle betrügerischen Dokumente, die der Stadt B. \_\_\_\_\_ fälschlicherweise Rechtsansprüche ermöglichen könnten, aus dem bisherigen Grundbuch oder Grundregister zu löschen und abzuweisen, und (3.) ihm die bisherigen Rechtsansprüche zu sichern und zu bestätigen.

B.d. Das Grundbuchamt antwortete dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 8. Juli 2013 unter anderem, dass es die Änderungen nicht von Amtes wegen vornehmen könne und dass allfällige Rechtsansprüche durch die Vormerkungen "Vorläufige Eintragung" auf allen betroffenen Grundstücken gesichert seien. Die Entscheidung über die Einführung des eidgenössischen Grundbuches für die Stadt B.\_\_\_\_\_ obliege der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich. Das Grundbuchamt legte eine Kopie seines Schreibens an die Verwaltungskommission bei.

B.e. Mit Schreiben vom 8. Juli 2013 erstattete das Grundbuchamt der Verwaltungskommission des Obergerichts den in § 97 GBV/ZH vorgeschriebenen Bericht über die erfolgte Anlegung des Grundbuches für die Stadt B.\_\_\_\_\_. Es erwähnte darin insbesondere, dass während der Auflagefrist, die bis am 25. Juni 2013 gedauert habe, nur ein Eigentümer eine schriftliche Einwendung hinsichtlich der Einführung seiner Grundstücke in das Grundbuch eingereicht habe, dass aus dem Bereinigungsverfahren somit nicht bereinigte Verhältnisse betreffend das Eigentum des Beschwerdeführers und der Politischen Gemeinde B.\_\_\_\_\_ bestünden und dass diese noch streitigen dinglichen Rechte durch die Vormerkungen "Vorläufige Eintragung" auf allen betroffenen Grundstücken gesichert seien.

C.

Am 16./17. Juli 2013 erhob der Beschwerdeführer bei der Verwaltungskommission des Obergerichts eine Aufsichtsbeschwerde gegen den Antrag des Grundbuchamtes vom 8. Juli 2013 auf Einführung des Grundbuches für die Stadt B.\_\_\_\_\_. Das Obergericht übermittelte die Aufsichtsbeschwerde zur Beurteilung an das Bezirksgericht C.\_\_\_\_\_ als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Grundbuchsachen. Das Bezirksgericht wies die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten war (Beschluss vom 25. Juli 2013). Wie in der Rechtsmittelbelehrung angegeben, legte der Beschwerdeführer am 9. August 2013 bei der II. Zivilkammer des Obergerichts eine Beschwerde gegen den bezirksgerichtlichen Beschluss ein. Die Verwaltungskommission des Obergerichts erklärte sich für zuständig (E. III/2 S. 6) und wies die Aufsichtsbeschwerde ab (Beschluss vom 22. November 2013).

D.

Im Zusammenhang mit der Grundbucheinführung hat der Beschwerdeführer eine Strafanzeige gegen namentlich genannte und weitere verantwortliche Mitglieder der Grundbuch- und Stadtbehörden eingereicht. Eine Beschwerde betreffend Ermächtigung zur Eröffnung einer Strafuntersuchung ist vor Bundesgericht hängig (Verfahren 1C\_854/2013).

E.

Mit Eingabe vom 28. Dezember 2013 beantragt der Beschwerdeführer dem Bundesgericht, (1.) den Beschluss der Verwaltungskommission des Obergerichts vom 22. November 2013 aufzuheben, (2.) die als Grundbuchbetrug eingeklagten falschen Grundbuchpläne und die falschen Grundbuchauszüge vom 14. Januar 2009 und vom 24. Juni 2013 aus dem Recht zu weisen, aufzuheben und ihm sein bisheriges Eigentum zu bestätigen und Grundbuchpläne und Grundbuchauszüge neu erstellen und auflegen zu lassen, und (3.) die zuständigen Organe anzuweisen, sein bisher unbeschwertes Eigentum am A.\_\_\_\_\_weg, B.\_\_\_\_\_, nämlich 115 m<sup>2</sup> mit 6/12 Anteil an ca. 720 m<sup>2</sup> Strassengebiet und 51 m<sup>2</sup> Strassengebiet ohne Zusatz "vorläufige Eintragung streitige dingliche Rechte" in das eidgenössische Grundbuch zu übertragen mit Zuteilung selbstständiger Katasternummern. Der Beschwerdeführer verlangt weiter, (4.) alle Akten der Vorinstanz beizuziehen, (5.) alle Akten seiner Beschwerde gegen den Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich, III. Strafkammer, vom 23. Oktober 2013 (Geschäfts-Nr. 1C\_854/2013) beizuziehen und als integrierenden Bestandteil seiner heutigen Beschwerde anzuerkennen, und das alles (6.) unter Kostenfolge zulasten des Staates. Es wurden die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt (Präsidialverfügung vom 31. Dezember 2013).

Erwägungen:

1.

Das Bundesrecht schreibt die Einführung des Grundbuches vor (Art. 38 ff. SchITZGB), enthält aber für das Bereinigungsverfahren, d.h. für das Verfahren zur Feststellung und Eintragung der dinglichen Rechte, nur Rahmenbestimmungen (Art. 43 ff. SchITZGB). Die Einzelheiten regeln die Kantone wie hier in der Grundbuchverordnung. Die Anwendung des kantonalen Rechts kann das Bundesgericht - von hier nicht zutreffenden Ausnahmen (Art. 95 lit. c-e BGG) abgesehen - nur auf die Verletzung verfassungsmässiger Rechte, namentlich auf Willkür hin prüfen (BGE 139 III 252 E. 1.4 S. 254).

Seinem Urteil legt das Bundesgericht den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Feststellung des Sachverhalts berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG; BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234).

2.

Gegenstand des kantonalen Beschwerdeverfahrens war der unter Bst. B.e genannte schriftliche Bericht des Grundbuchamtes vom 8. Juli 2013 an die Verwaltungskommission des Obergerichts über die erfolgte Anlegung des Grundbuches für die Stadt B.\_\_\_\_\_.

2.1. Wie zuvor das Bezirksgericht hat die Verwaltungskommission des Obergerichts angenommen, der Bericht des Grundbuchamtes sei keine Verfügung und die Grundbuchbeschwerde deshalb nicht zulässig (E. IV/3 S. 6 f. des angefochtenen Beschlusses).

2.2. Gemäss Art. 956a Abs. 1 ZGB kann gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung Beschwerde geführt werden. Gemeint sind Verfügungen im Rechtssinne und nicht bloss Meinungsäusserungen des Grundbuchamtes (STEINAUER, Les droits réels, T. I, 5. Aufl. 2012, S. 310 N. 865). Desgleichen unterliegen Verfügungen im Grundbuchbereinungsverfahren der Beschwerde (Urteile der II. Zivilabteilung des Bundesgerichts vom 15. März 1934 E. 1 und vom 23. September 1943 E. 1, in: ZBGR 33/1952 S. 263 und S. 314).

2.3. Der Bericht, den der Grundbuchverwalter gemäss § 97 Abs. 1 GBV/ZH dem Obergericht erstattet, sobald das Grundbuch angelegt ist, regelt niemandem gegenüber Rechte und Pflichten und legt keine Rechtsfolgen verbindlich fest. Er ist deshalb keine Verfügung (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, S. 198 Rz. 875-876a; vgl. zum Begriff des internen Verwaltungsakts: BGE 136 I 323 E. 4.4 S. 329). Der Bericht ist auch an die Verwaltungskommission des Obergerichts adressiert und nicht an den Beschwerdeführer gerichtet, der lediglich informationshalber eine Kopie des Berichts mit dem Antwortschreiben des Grundbuchamtes auf seine Einsprache erhalten hat (Bst. B.d). Die Beurteilung der Verwaltungskommission des Obergerichts, der Bericht des Grundbuchamtes vom 8. Juli 2013 sei kein zulässiges Anfechtungsobjekt, kann nicht beanstandet werden.

3.

Formell nicht Gegenstand des kantonalen Beschwerdeverfahrens waren die Vormerkungen "Vorläufige Eintragung: Streitige dingliche Rechte" auf den Grundstücken des Beschwerdeführers. Wie zuvor das Bezirksgericht hat die Verwaltungskommission des Obergerichts sich damit im Rahmen ihrer Aufsicht gleichwohl befasst und dafürgehalten, das Grundbuchamt habe die Vormerkung in korrekter Anwendung von § 96 GBV/ZH vorgenommen (E. IV/5 S. 8 des angefochtenen Beschlusses). Dagegen wendet sich der Beschwerdeführer heute zur Hauptsache. Er verlangt, dass sein Eigentum ohne den unrechtmässigen Zusatz "Vorläufige Eintragung: Streitige dingliche Rechte" in das Grundbuch aufgenommen werde (S. 3 ff. der Beschwerdeschrift).

3.1. Gemäss Art. 43 Abs. 3 SchTZGB werden die nach bisherigem Recht in öffentlichen Büchern eingetragenen dinglichen Rechte, soweit sie nach neuem Recht begründet werden können, von Amtes wegen in das Grundbuch eingetragen. Wie der Beschwerdeführer belegt, findet sich auf den Auszügen aus den Grundprotokollen von 1983, 1994 und 2007 für sein Grundstück von 115 m<sup>2</sup> die Anmerkung mit dem Wortlaut "Hiezu gehören 6/12 unausgeschiedenes Miteigentum an ca. 720 m<sup>2</sup> Strassengebiet. Bd. 44 S. 327/9". Wie der Beschwerdeführer weiter belegt, fehlt ein entsprechender Hinweis auf das angemerkte Miteigentum auf dem Auszug aus dem Grundregister von 2009 für die Strassenparzelle A.\_\_\_\_\_weg (Kat. Nr. xxx GRBl. yyy) im Eigentum der Politischen Gemeinde B.\_\_\_\_\_. Das Grundbuchamt hat in seinem Bericht vom 8. Juli 2013 bestätigt, die Eigentumsrechte stimmten nicht mit den Grundbuchplänen überein. Geben die Grundprotokolle und Grundregister somit über die dinglichen Rechte keinen zuverlässigen Aufschluss, fällt eine Eintragung im Grundbuch gemäss Art. 43 Abs. 3 SchTZGB ausser Betracht und ist zuerst das Bereinigungsverfahren durchzuführen, wie es das Grundbuchamt auch getan hat (Simonius/ Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. 1, 1995, § 6 Rz. 22 S. 177).

3.2. Im Bereinigungsverfahren (§§ 53 ff. GBV/ZH) konnte keine gütliche Einigung gefunden werden. Das Grundbuchamt hat deshalb § 96 GBV/ZH angewendet und von Amtes wegen auf sämtlichen betroffenen Grundstücken des Beschwerdeführers und der Politischen Gemeinde B.\_\_\_\_\_ die

noch streitigen dinglichen Rechte durch vorläufige Eintragungen (Art. 961 ZGB) gesichert. Das Grundbuchamt wie auch die Aufsichtsbehörden haben es dabei abgelehnt, den Streit über die dinglichen Rechte zu entscheiden. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, seine aus Grundprotokoll und Grundregister hervorgehenden Rechte hätten gemäss Art. 43 Abs. 3 SchlTZGB von Amtes wegen in das Grundbuch eingetragen werden müssen, weil die Rechtsansprüche der Stadt B.\_\_\_\_\_ sich auf falsche Grundbuchpläne und falsche Grundbuchauszüge stützten und in Wirklichkeit nicht bestünden. Er verlangt eine Prüfung und Entscheidung der Frage nach Bestand und Inhalt behaupteter und je durch formelle Auszüge belegter dinglicher Rechte. Es handelt sich dabei um eine materiell-rechtliche Streitigkeit, die die Zivilgerichte zu entscheiden haben und die Grundbuchbehörden auf Verfügungsweg zu erledigen nicht befugt sind (Urteil 5A\_803/2013 vom 18. November 2013 E. 2.2 mit Hinweis auf Steinauer, a.a.O., S. 204 N. 546a und N. 546b; so auch Simonius/Sutter, a.a.O., § 6 Rz. 25 S. 179; Deschenaux, Das Grundbuch, Schweizerisches Privatrecht, SPR V/3/1, 1989, § 4/III/2 S. 55; Homberger, Zürcher Kommentar, 1938, N. 32 der Vorbemerkungen zu Art. 942 ff. ZGB).

3.3. Insgesamt erweisen sich die Anträge des Beschwerdeführers als unbegründet. Die Verwaltungskommission des Obergerichts hat weder Bundesrecht verletzt noch die kantonale Grundbuchverordnung willkürlich angewendet noch offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellungen getroffen (Art. 9 BV; vgl. zum Begriff: BGE 136 III 552 E. 4.2 S. 560). Sie durfte die grundbuchamtliche Vormerkung im Sinne einer vorläufigen Eintragung (§ 96 GBV/ZH) als korrekt bezeichnen und die Beurteilung der streitigen dinglichen Rechte auf den Klageweg vor den Zivilgerichten verweisen. Mangels Entscheidungsbefugnis der Grundbuchbehörden in dieser Frage bedarf es zu deren Klärung auch keinen Beizug sämtlicher Akten im Strafverfahren. Der entsprechende Verfahrensantrag ist deshalb ebenfalls abzuweisen.

4.

Die weiteren Rügen der Verweigerung des rechtlichen Gehörs und der Verletzung der Rechte gemäss EMRK (S. 6 f. Ziff. 16 der Beschwerdeschrift) sind unbegründet. Die Verwaltungskommission des Obergerichts hat ihren Beschluss - wie sich auch aus vorstehenden Erwägungen ergibt - in verständlicher und nachvollziehbarer Weise begründet und damit den Anforderungen gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK genügt (Urteil 5A\_693/2008 vom 16. März 2009 E. 1.3, nicht veröffentlicht in BGE 135 III 385, wohl aber in sic! 2009 S. 713). Da die Verwaltungskommission des Obergerichts alle vom Beschwerdeführer verlangten Akten, hingegen keine Vernehmlassungen des Bezirksgerichts oder des Grundbuchamtes eingeholt hat (E. 1/5-6 S. 3 des angefochtenen Beschlusses), kann das Replikrecht des Beschwerdeführers nicht verletzt sein (BGE 139 I 189 E. 3.2 S. 191 f.).

5.

Die Beschwerde muss abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer wird damit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG), hingegen nicht entschädigungspflichtig (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Der Antrag auf Beizug aller Akten des Verfahrens 1C\_854/2013 wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Grundbuchamt Y.\_\_\_\_\_ und dem Obergericht des Kantons Zürich, Verwaltungskommission, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. Januar 2014

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: von Roten