

S. 30 / Nr. 9 Registersachen (f)

BGE 63 I 30

9. Urteil der II. Zivilabteilung vom 11. März 1937 i. S. Lussy gegen Wyrsh und Lussy und Regierungsrat Nidwalden.

Regeste:

Ist Beschwerde zulässig gegen Abweisung einer «Einsprache» gegen eine Anmeldung beim Grundbuchamt? (Erw. 1).

Versteigerung von Erbliegenschaften unter den Erben gemäss Art. 612 Abs. 3 ZGB muss öffentlich beurkundet werden (Erw. 2).

Seite: 31

A. – Die Geschwister Josy und Alois Lussy sind die Erben ihres Vaters, M. Lussy, zu dessen Erbschaft die Liegenschaft Kataster Nr. 132 in Stans gehört. Die Erbansprüche der Josy Lussy sind gepfändet.

Zum Zwecke der erbrechtlichen Teilung dieser Liegenschaft wurde von der zuständigen Gerichtsbehörde ein Vertreter der Erbengemeinschaft bezeichnet und deren Verkauf unter Mitwirkung des Betreibungsamtes auf dem Wege der Versteigerung unter den Erben angeordnet. An der vom Vertreter der Erbengemeinschaft, Fürsprech J. Wyrsh, auf den 4. Juli 1936 angesetzten Steigerung blieb Josy Lussy aus und wurde der Zuschlag um Fr. 22000.– an Alois Lussy erteilt. Das Steigerungsprotokoll wurde vom Vertreter der Erbengemeinschaft, von Alois Lussy und vom Betreibungsbeamten unterzeichnet. Als die beiden Erstgenannten am 6. Juli beim Grundbuchamt die Eintragung anmeldeten, trug Josy Lussy auf Abweisung der Anmeldung an. Darauf schrieb ihr das Grundbuchamt am 7. Juli: «... Auf Ihr Begehren vom 6. Juli abhin um Rückweisung der Anmeldung kann daher nicht eingetreten werden. Ich gebe Ihnen hievon Kenntnis, dass gegen diese Verfügung innert 10 Tagen seit deren Mitteilung Beschwerde geführt werden kann». Hierauf führte Josy Lussy beim Regierungsrat des Kantons Nidwalden Beschwerde mit dem (ersten) Antrag, der Grundbuchverwalter sei zu verhalten, das Begehren des Erbschaftsverwalters Wyrsh um Eintragung der Liegenschaft Grundbuch Nr. 132 Stans in das Grundbuch abzuweisen.

B. – Der Regierungsrat von Nidwalden hat am 13. Oktober 1936 die Beschwerde abgewiesen.

C. – Gegen diesen Entscheid hat Josy Lussy beim Bundesgericht als Verwaltungsgericht Beschwerde geführt mit dem Antrag, der Grundbuchverwalter sei zu verhalten, die Anmeldung des Erbschaftsverwalters zur Übertragung des Grundeigentums an Alois Lussy abzuweisen.

Seite: 32

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. – Der angefochtene Entscheid ist ein solcher einer kantonalen Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter. Zwar betrifft er keine der in Art. 103 der Grundbuchverordnung abschliessend oder in Art. 104 beispielsweise angeführten Verfügungen des Grundbuchverwalters. Indessen ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht gemäss Art. I Abs. 3 des Anhanges zum VDG zulässig, nachdem die Vorinstanz einen materiellen Beschwerdeentscheid gefällt hat, ohne zunächst die Vorfrage zu prüfen, ob die bei ihr geführte Beschwerde überhaupt zulässig sei; auch ist die von der Vorinstanz als Partei behandelte Beschwerdeführerin gemäss Art. 9 Abs. 1 VDG berechtigt, Beschwerde zu erheben. Höchstens könnte sich fragen, ob der angefochtene Entscheid nicht deshalb von vorneherein aufgehoben werden müsse, weil er habe eine Streitsache erledigen wollen, die gar nicht zum Gegenstand einer Beschwerde gegen den Grundbuchverwalter gemacht werden könne. Doch kann dies dahingestellt bleiben, weil der angefochtene Entscheid auch aus dem Grund aufgehoben werden muss, dass er zum Nachteil der Beschwerdeführerin auf einer Verletzung materiellen Bundesrechtes beruht. Nachdem sich das Grundbuchamt durch die Einsprache der Beschwerdeführerin, deren Beschwerde und den Entscheid der Vorinstanz von der Eintragung hat abhalten lassen, ist ein materieller Beschwerdeentscheid des Bundesgerichtes insofern sachdienlich, als er eine ungerechtfertigte Eintragung im Grundbuch zu verhindern vermag, die gegebenenfalls nur durch gerichtliche Klage beseitigt werden könnte. Hieraus ergibt sich eine genügende Legitimation der Beschwerdeführerin zur Sache.

2. – Die streitige Eintragung dürfte nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden. (Art. 905 Abs. 1 ZGB).

a) Auf das Verfügungsrecht des Alois Lussy kommt nichts an, weil er nur zusammen mit seiner Schwester und

Seite: 33

Miterbin, der Beschwerdeführerin, über die zur Erbschaft gehörende Liegenschaft verfügen kann (i. c. durch deren Überführung in sein Alleineigentum), jedoch die Beschwerdeführerin jede Mitwirkung bei der streitigen Verfügung abgelehnt hat. Dagegen kann freilich ein Vertreter der Erbengemeinschaft, der gemäss Art. 612 ZGB von der zuständigen Behörde zur Versteigerung einer Erbschaftsliegenschaft unter den Erben beauftragt worden ist, als ermächtigt angesehen werden, über die Liegenschaft durch deren Zuschlag an den höchstbietenden Miterben zu verfügen.

b) Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt in dem Nachweise, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB). Der Vertrag auf Eigentumsübertragung an einer Liegenschaft, insbesondere der Grundstückkauf, bedarf zu seiner Verbindlichkeit regelmässig der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB, Art. 216 Abs. 1 OR). Von dieser Regel darf gemäss Art. 229 Abs. 2 OR abgesehen werden im Falle, dass der Kaufvertrag auf einer freiwilligen Versteigerung, die öffentlich ausgekündigt worden ist und an der jedermann bieten kann, abgeschlossen wird, dadurch nämlich, dass der Veräusserer den Zuschlag erklärt. Da als Voraussetzung für diese Ausnahme ausdrücklich aufgestellt ist, an der Steigerung müsse jedermann bieten können, so lässt sie sich nicht anwenden auf Versteigerungen von Erbschaftssachen unter den Erben, wo also nur die Erben bieten können. Gerade die öffentliche Auskündigung und die unbeschränkte Teilnahme bieten gewisse Garantien, um derentwillen die öffentliche Beurkundung nicht mehr unerlässlich erscheinen mag, an denen es aber bei blosser Versteigerung in dem zum voraus geschlossenen Kreis von einigen wenigen Erben eben fehlt. Auf die weitere Ausnahme des Art. 634 Abs. 2 ZGB, wonach der Erbteilungsvertrag zu seiner Gültigkeit bloss der schriftlichen Form bedarf, und zwar auch bezüglich der Liegenschaften (BGE 47 II 251), kommt für den vorliegenden Fall nichts

Seite: 34

an, weil sie die Unterzeichnung aller Erben oder ihrer Bevollmächtigten voraussetzt, während es hier an jeglicher Unterschrift der Beschwerdeführerin oder eines Bevollmächtigten derselben fehlt. Noch weniger trifft zu, dass die Versteigerung unter den Miterben gar nicht einen Kaufvertrag darstelle, überhaupt nicht einen Vertrag auf Eigentumsübertragung, sondern dass den Erwerbgrund das richterliche Urteil über die Anordnung der dann am 4. Juli vollzogenen Steigerung darstelle, weshalb der Erwerber gemäss Art. 656 Abs. 2 und 665 Abs. 2 ZGB die Eintragung von sich aus erwirken könne. Hiefür kommen nur solche gerichtliche Urteile in Betracht, die das Eigentum unmittelbar demjenigen zusprechen, welcher seine Eintragung anmeldet, was hier nicht der Fall ist, und zudem würde, es hier an der von Art. 18 der Grundbuchverordnung in fine geforderten urteilsmässigen Ermächtigung zur Eintragung fehlen. –Nun hat aber über die Versteigerung vom 4. Juli vorderhand nur eine privatschriftliche Beurkundung der Teilnehmer an derselben stattgefunden, nicht eine öffentliche Beurkundung durch einen nach dem kantonalen Recht dafür zuständigen Beamten. Ob diese allfällig, ohne Wiederholung der Versteigerung in Anwesenheit eines Urkundsbeamten, nachgeholt werden könne, kann dahingestellt bleiben; denn auch wenn die nachträgliche öffentliche Beurkundung auf kein Hindernis stiesse, so fehlt es jedenfalls gegenwärtig an diesem Erfordernis für die angemeldete Eintragung.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird begründet erklärt, der angefochtene Entscheid aufgehoben und das Grundbuchamt angewiesen, die Anmeldung abzuweisen