

S. 88 / Nr. 15 Register (d)

BGE 66 I 88

15. Urteil der II. Zivilabteilung vom 29. Februar 1940 i. S. Bürgenstockhotels A.-G. in Liq. und Frey gegen Regierungsrat des Kantons Nidwalden.

Seite: 88

Regeste:

1. Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Sie kann sich nur richten gegen einen Entscheid in konkreter Sache, nicht gegen einen Erlass allgemeiner Natur; Art. 4 ff. VDG. Erw. 1.

2. Grundbuch. Bundesrechtswidrig und darum nichtig sind kantonale Vorschriften, die bestimmen, dass alle Anmeldungen der Eintragung vorgängig vom Grundbuchamt der Aufsichtsbehörde zu unterbreiten und zwecks Ermöglichung von Einsprachen zu veröffentlichen seien. Erw. 2.

1. Seules les décisions relatives à des cas d'espèce, à l'exclusion de celles qui ont une portée générale, peuvent faire l'objet d'un recours de droit administratif; art. 4 ss. JAD. Consid. 1.

2. Registre foncier. Sont contraires au droit fédéral et donc nulles les dispositions de droit cantonal selon lesquelles toutes les demandes d'inscription doivent être préalablement soumises par le conservateur à l'autorité de surveillance et publiées pour recueillir les oppositions éventuelles. Consid. 2.

1. Il ricorso di diritto amministrativo può essere diretto soltanto contro una decisione in un caso concreto, non contro disposizioni di portata generale (art. 4 e seg. GAD).

2. Registro fondiario. Contrarie al diritto federale e quindi nulle sono le disposizioni del diritto cantonale, secondo le quali tutte le domande d'iscrizione debbono essere preventivamente sottoposte dall'Ufficio del registro fondiario all'Autorità di vigilanza e debbono essere pubblicate in vista di eventuali opposizioni. Consid. 2.

A. Der Regierungsrat von Nidwalden verfügte am 28. August 1939 als kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen, es dürfe im Grundbuch keine Eintragung mehr vorgenommen werden, ohne dass die dahingehende Anmeldung zuvor unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 14 Tagen im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht werde.

B. Die A.-G. Bürgenstockhotels in Liq. teilte dem Grundbuchamt von Nidwalden Ende 1939 die Absicht mit, ihre Liegenschaften zu verkaufen, und erbat Auskunft darüber, ob der Kaufvertrag vor dem Eintrag in das Grundbuch im Sinne der regierungsrätlichen Verfügung vom 28. August 1939 veröffentlicht würde. Das

Seite: 89

Grundbuchamt leitete die Anfrage an den Regierungsrat weiter. Dieser gab dem Amte am 11. Dezember 1939 Weisung, ihm zu gegebener Zeit vom Eingang der Anmeldung des Kaufvertrages Kenntnis zu geben, ehe es die Eintragung vornehme; er werde dann seinerseits die Sache prüfen.

Durch öffentlich beurkundeten Vertrag vom 30. Dezember 1939 verkaufte die A.-G. Bürgenstockhotels in Liq. ihre Liegenschaften an F. Frey jun. in Luzern. Gleichen Tages bescheinigte das Grundbuchamt der Verkäuferin, den Vertrag zur Eintragung erhalten zu haben, und erklärte dazu, es werde die Anmeldung zunächst gemäss der Weisung vom 11. Dezember 1939 dem Regierungsrat unterbreiten und dessen Verfügung abwarten.

C. Am 5. Januar 1940 reichten die Bürgenstockhotels A.-G. in Liq. und F. Frey jun. beim Bundesgericht verwaltungsgerichtliche Beschwerde ein mit den Begehren:

1. Der Beschluss des Regierungsrates von Nidwalden vom 28. August 1939 betreffend die Veröffentlichung von Grundbuchanmeldungen sei aufzuheben;

2. das Grundbuchamt sei zur unverzüglichen grundbuchlichen Behandlung des Kaufvertrages anzuhalten.

D. Durch Verfügung vom 8. Januar 1940 wies der Regierungsrat das Grundbuchamt an den Kaufvertrag vorgängig der Eintragung im Sinne seiner Weisung vom 28. August 1939 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

E. Der Regierungsrat beantragt in seiner Vernehmlassung Abweisung der Beschwerde.

Das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement beantragt, die Beschwerde sei in dem Sinne gutzuheissen, dass die Beschlüsse des Regierungsrates vom 28. August 1939 und 8. Januar 1940 aufgehoben werden.

F. Auf Begehren der Beschwerdeführer hat der Präsident der II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes durch Verfügung vom 16. Januar 1940 die Veröffentlichung der Grundbuchanmeldung sistiert.

Seite: 90

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegen Entscheide von Verwaltungsbehörden nach Massgabe von Art. 4 ff. VDG. Entscheid im Sinne des Gesetzes ist ein behördlicher Akt, durch den im einzelnen, konkreten Falle bestimmt wird, was rechtens ist oder sein soll. Behördliche Erlasse allgemeiner Natur hingegen, durch die abstrakte Rechtsregeln aufgestellt werden, fallen nicht unter diesen Begriff (KIRCHHOFER, Die Verwaltungsrechtspflege beim Bundesgericht, S. 24; vgl. auch BGE 64 I 60).

Der Beschluss des Regierungsrates vom 28. August 1939 schreibt in allgemeiner Weise vor, dass Grundbuchanmeldungen der Eintragung vorgängig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren seien, um Dritten Gelegenheit zur Einsprache zu geben. Der Beschluss ist also seiner Natur nach eine Verordnung und kein Entscheid in konkreter Sache im Sinne des VDG. Daraus folgt, dass er nicht Gegenstand der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde bilden und bei Unverbindlichkeit entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer und des Eidg. Justiz- und Polizeidepartementes nicht vom Bundesgericht als Verwaltungsgericht aufgehoben werden kann; seine Verbindlichkeit ist lediglich als Vorfrage von Bedeutung bei Überprüfung eines konkreten Entscheides.

Einen solchen Entscheid in individueller Sache stellt erst die Verfügung vom 8. Januar 1940 dar, durch die der Regierungsrat die Veröffentlichung des von den Beschwerdeführern abgeschlossenen Kaufvertrages angeordnet und das Begehren um sofortige Eintragung des Vertrages abgewiesen hat. Der Entscheid ist ein letztinstanzlicher gemäss Art. 8 VDG.

Er hat nun freilich im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung formell noch nicht vorgelegen, war jedoch der Sache nach bereits in der Verfügung vom 11. Dezember 1939 enthalten, durch die der Grundbuchführer angewiesen wurde, den Vertrag nicht einzutragen, bevor er den Entscheid des Regierungsrates eingeholt habe. Dass durch

Seite: 91

diesen Entscheid die vorgängige Veröffentlichung des Vertrages angeordnet würde, stand auf Grund des allgemeinen Beschlusses vom 28. August zum vorneherein mit grösster Wahrscheinlichkeit fest. Unter diesen Umständen kann auf die Beschwerde ohne Bedenken eingetreten werden, umso mehr als das Verwaltungsgerichtsverfahren absichtlich nicht mit strenger Förmlichkeit ausgestaltet ist.

2. Die Voraussetzungen, unter denen Kaufverträge über Grundstücke im Grundbuch eingetragen werden können, sind im ZGB abschliessend geregelt. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so besteht von Bundesrechts wegen ein Anspruch darauf, dass das Grundbuchamt die Eintragung vornehme. Die Kantone sind nicht befugt, weitere Voraussetzungen aufzustellen, die verhindern sollen, dass durch den Eintrag Rechte Dritter gefährdet werden.

a) Schon die Weisung an den Grundbuchführer, Verträge dem Regierungsrat als Aufsichtsbehörde zu unterbreiten, ehe er sie eintrage, ist unzulässig. Gewiss kann und muss die Aufsichtsbehörde die Geschäftsführung des Grundbuchamtes überwachen, und sie darf dieses wohl auch anweisen, in bestimmt umschriebenen Ausnahmefällen ihre Weisung einzuholen. Allein es geht nicht an, dass die Aufsichtsbehörde allgemein, für alle Grundbuchanmeldungen, dieses Verfahren vorschreibe und dem Grundbuchführer damit untersage, derart alltägliche Amtshandlungen wie die Eintragung eines Kaufvertrages von sich aus und auf eigene Verantwortung hin vorzunehmen. Daraus müssten unerträgliche Verzögerungen in der Geschäftsführung entstehen, die berechnete Interessen der Kaufvertragsparteien verletzen könnten. Was der Regierungsrat hier einführen will, wäre nicht mehr eine blosse Aufsichtstätigkeit, sondern die ständige Mitwirkung bei der gewöhnlichen Amtsführung des Grundbuchverwalters. Diese Befugnis steht der Aufsichtsbehörde nicht zu.

b) Noch weniger zulässig ist die weitere Verfügung des Regierungsrates, dass der Kaufvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden dürfe, ehe er im kantonalen Amtsblatt

Seite: 92

zur Ermöglichung von Einsprachen veröffentlicht worden sei.

Nach Art. 963 ZGB erfolgt die Eintragung auf Grund der schriftlichen Anmeldung des Grundstückseigentümers und der Ausweise über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund. Das Verfügungsrecht ergibt sich gemäss Art. 965 aus dem Grundbuch selbst, der Rechtsgrund wird ausgewiesen durch Vorlegung eines gültigen Kaufvertrages. Für weitere, vom kantonalen Recht zu bestimmende Erfordernisse bleibt kein Raum, insbesondere steht es weder dem Grundbuchführer noch der Aufsichtsbehörde zu, die Veröffentlichung des Vertrages zu verfügen, um Dritten Gelegenheit zur Einsprache zu geben. Die Verweigerung oder Hinausschiebung der Eintragung kann nur damit begründet werden, dass die vom eidgenössische Recht aufgestellten Voraussetzungen nicht oder noch nicht erfüllt seien (vgl. auch Art. 24 der Grundbuchverordnung).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass die Verfügung des Regierungsrates von Nidwalden

vom 8. Januar 1940 aufgehoben und das Grundbuchamt angewiesen wird, den Kaufvertrag einzutragen, sofern die vom eidgenössischen Recht aufgestellten Voraussetzungen erfüllt sind, und die Veröffentlichung des Vertrages vor dem Eintrag zu unterlassen