

S. 419 / Nr. 64 Registersachen (d)

BGE 71 I 419

64. Urteil der II. Zivilabteilung vom 22. November 1945 i.S. Staat Solothurn und Jeltsch gegen Obergericht Solothurn.

Regeste:

Art. 24 Abs. Grundbuchverordnung. Eine rechtskräftig abgewiesene Anmeldung kann nicht ein zweites Mal eingereicht werden. Eine neue Anmeldung auf Grund anderer Belege, z. B. eines neuen Vertrages, ist mit der abgewiesenen nicht identisch.

Seite: 420

Art. 24 al. 3 de l'ordonnance sur le registre foncier. Lorsqu'une réquisition a été définitivement rejetée, on ne peut pas la renouveler, à moins qu'elle ne se fonde sur d'autres pièces justificatives, telles, par exemple, qu'un nouveau contrat.

Art. 24 cp. 3 del Regolamento pel registro fondiario. Se una richiesta è stata definitivamente respinta, non può essere rinnovata salvo che si basi su altri documenti giustificativi, quali, ad esempio, un nuovo contratto.

A. Am 4. Oktober 1944 reichten der Staat Solothurn, vertreten durch sein Finanzdepartement, und Kantonsbaumeister Max Jeltsch dem Grundbuchführer von Solothurn einen zwischen ihnen abgeschlossenen undatierten Vertrag, durch welchen dem M. Jeltsch auf einer dem Staate gehörenden Parzelle ein Baurecht im Sinne des Art. 779 ZGB eingeräumt wird, zur Eintragung im Grundbuch ein. Das Baurecht sollte gemäss Art. 779 Abs. 3 /943 ZGB als Grundstück eingetragen werden. Art. 2 des Vertrages bestimmte, dass das selbständige und dauernde Baurecht veräusserlich und vererblich sei und dass es vom Bauberechtigten mit Grundpfandrechten und andern Lasten beschwert werden könne; Veräusserung und Vermietung des Baurechtsgrundstückes sollten jedoch der vorgängigen Genehmigung des Regierungsrates bedürfen.

Der Grundbuchführer verweigerte die Eintragung u. a. mit der Begründung, dass die im Vertrag vorgesehenen Veräusserungsbeschränkungen nicht mit dinglicher Wirkung begründet werden könnten und diese lediglich obligatorisch verbindliche Klausel nicht ins Grundbuch aufgenommen werden dürfe. Eine vom Staate Solothurn gegen diese Abweisung eingereichte Beschwerde wurde vom Obergericht als kantonaler Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter am 26. Januar 1945 als unbegründet abgewiesen.

B. Am 2. Februar 1945 reichten die Kontrahenten des Baurechtsvertrages dem Grundbuchamt einen neuen, von diesem Tage datierten Vertrag ein, in welchem Art. 2 Abs. 1 gleich wie im ersten Vertrag lautete, der frühere Abs. 2 jedoch durch die Abs. 2 und 3 folgenden Wortlauts ersetzt war:

Seite: 421

«Die Veräusserung des Baurechtsgrundstückes bedarf jedoch der vorgängigen Genehmigung des Regierungsrates.

Der vorgängigen Genehmigung des Regierungsrates bedarf ebenfalls die Vermietung des Baurechtsgrundstückes, jedoch hat diese Beschränkung der freien Vermietbarkeit lediglich persönliche und nicht dingliche Wirkung. Sie soll deshalb nicht einen Teil des Grundbuches bilden.»

Auf diese Anmeldung trat das Grundbuchamt nicht ein mit der Begründung, dass hinsichtlich der Gründe, die zur Abweisung der ersten Anmeldung geführt hätten, keine neue Tatsachen vorlägen und daher kein Anlass für eine neue Überprüfung bestehe.

C. Eine Beschwerde der beiden Vertragspartner gegen diesen Nichteintretensbescheid mit dem Antrag, der Grundbuchführer habe die Anmeldung entgegenzunehmen und die Eintragung entweder vorzunehmen oder abzulehnen, ist vom Obergericht als Aufsichtsbehörde mit Entscheid vom 22. März 1945, eröffnet am 2. Juli 1945, abgewiesen worden. In der Begründung wird ausgeführt, dass eine Anmeldung, nachdem sie rechtskräftig abgewiesen worden sei, nicht ein zweites Mal entgegengenommen werden müsse. Die Abweisung stehe der neuen Anmeldung des gleichen Rechts nur dann nicht entgegen, wenn hinsichtlich der Gründe, welche zur Abweisung geführt hätten, neue Tatsachen vorlägen. Im vorliegenden Falle sei das zweite Begehren mit dem ersten vollständig identisch. Der Vertrag vom 2. Februar 1945 stimme mit dem ersten Vertrage so sehr überein, dass er nicht als neues Beleg betrachtet werden könne. Die neue Anmeldung ruhe somit auf der gleichen Rechtslage wie die erste, weshalb der Grundbuchführer mit Recht auf sie nicht eingetreten sei.

D. Mit der vorliegenden Beschwerde beantragen die Vertragspartner, dass der Grundbuchführer zur Vornahme der verlangten Eintragung, eventuell zum Eintreten auf die Anmeldung und zu materieller Stellungnahme dazu verhalten werde. Sie verweisen darauf, dass der neuen Anmeldung ein neuer

Vertrag mit abgeändertem Wortlaut zugrunde liege. Eine Behandlung einer Anmeldung durch Nichteintreten kenne das Grundbuchrecht überhaupt nicht,

Seite: 422

der Anmeldende habe in allen Fällen Anspruch auf Eintragung oder förmliche Abweisung; eine dritte Möglichkeit gebe es nicht....

Die Vorinstanz beantragt Abweisung der Beschwerde. Das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement befürwortet deren Gutheissung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

Die Vorschrift des Art. 24 Abs. 3 GbVo, wonach die Abweisung einer Anmeldung mit dem unbenutzten Ablauf der Beschwerdefrist rechtskräftig wird, bedeutet lediglich, dass die abgewiesene Anmeldung nicht ein zweites Mal eingereicht werden kann. Ob eine entgegen dieser Vorschrift erfolgte Neueinreichung der gleichen Anmeldung mit Nichteintreten oder mit Abweisung beschieden werden müsste, kann hier dahingestellt bleiben. Wird nämlich die zweite Anmeldung auf Grund anderer Belege verlangt, dann ist sie nicht mehr mit der frühern identisch, auch wenn sie inhaltlich noch so grosse Ähnlichkeit mit dieser aufweist. Im vorliegenden Falle liegt ein neuer Vertrag vor, was sich schon daraus ergibt, dass er vom 2. Februar 1945 datiert, also von einem Tage, der nach dem Datum der Anmeldung (4. Oktober 1944) des frühern undatierten Vertrags liegt; auch ist der Text abgeändert. Sollten der Eintragung auf Grund dieses neuen Belegs die nämlichen Bedenken entgegenstehen, wie der ersten Anmeldung, so kann das nur zur Abweisung der Anmeldung, nicht aber zum Nichteintreten auf dieselbe führen. Das Grundbuchamt hat mithin die materielle Behandlung der Anmeldung vom 2. Februar 1945 zu Unrecht verweigert....

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aufgehoben und der Grundbuchführer von Solothurn angewiesen, auf die Anmeldung des Baurechtsvertrages vom 2. Februar 1945 einzutreten