S. 278 / Nr. 40 Registersachen (d)

BGE 73 I 278

40. Urteil der II. Zivilabteilung vom 9. Oktober 1947 i. S. Schneller gegen Kleinen Rat des Kantons Graubünden.

Regeste:

Bauhandwerkerpfandrecht. Eine richterliche Verfügung auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts kann der Grundbuchführer daraufhin prüfen, ob sie gegen die richtige Person gerichtet ist. Passiv legitimiert ist niemals der frühere Eigentümer des zu belastenden Grundstücks, der dieses im Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsgesuches bereits einem Dritten verkauft hatte. Art. 837. 839 ZGB.

Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Le conservateur du registre foncier est compétent pour rechercher si le jugement qui ordonne l'inscription de l'hypothèque a bien été rendu contre la personne qui avait qualité pour défendre à l'action. Cette qualité doit être déniée à un précédent propriétaire qui avait déjà vendu l'immeuble au moment où la demande a été formée (art. 837, 839 CC).

Ipoteca legale degli operai e imprenditori. L'ufficiale del registro fondiario è competente per esaminare se 1B sentenza che ordina l'iscrizione dell'ipoteca sia stata prolata effettivamente contro IB persona che aveva veste per essere convenuta in causa.

Seite: 279

Questa veste non dev'essere riconosciuta a un precedente proprietario che aveva già venduto lo stabile allorchè la domanda d'iscrizione è stata presentata (art. 837, B39 CC).

A. Schreinermeister Schneller führte an einem Neubau des Unternehmers Morini in Chur Zimmer-, Schreiner- und Glaserarbeiten im Gesamtbetrag von Fr. 7969.10 aus. Ohne daran etwas abbezahlt zu haben, verkaufte Morini am 1. Februar 1947 das Baugrundstück an E. Schätti. Schneller stellte in der Folge beim Kreisamt Chur das Gesuch um Bewilligung der provisorischen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für die ganze Forderung. Mit Verfügung vom 3. Mai 1947 entsprach das Kreisamt dem Gesuch unter Festsetzung der Frist für die Wirkung der provisorischen Eintragung und für die Klage auf ein Jahr. Unterm 6. Mai wies jedoch das Grundbuchamt Chur die Anmeldung ab, weil der Bauschuldner Morini seit 1. Februar 1947 nicht mehr Eigentümer des Baugrundstückes sei.

B. Den Rekurs Schnellers hiegegen hat der Kleine Rat des Kantons Graubünden als Aufsichtsbehörde unter Berufung auf den grundsätzlichen Entscheid des Bundesgerichts (BGE 40 II 452 ff.) abgewiesen. Mit der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemäss Art. 99 I lit. c OG hält Schneller an seinem Begehren auf Vormerkung des Pfandrechts fest, mit der Begründung, das Grundbuchamt könne sich über die richterliche Anordnung der Eintragung nicht hinwegsetzen; jedenfalls dürfe es sie nicht aus materiellrechtlichen Gründen verweigern, über die einzig der Zivilrichter im ordentlichen Verfahren zu befinden habe

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

Das Grundbuchamt und die Vorinstanz haben die Eintragung des provisorischen Bauhandwerkerpfandrechts aus dem materiellrechtlichen Grunde abgelehnt, dass sich der Anspruch darauf gemäss Art. 837/839 ZGB nur gegen den Bauschuldner, der Eigentümer des Baugrundstückes

Seite: 280

sei, richte, nicht aber gegen einen dritten Erwerber. Diese Auffassung entspricht der im Entscheide BGE 40 II 452 ff. mit sehr eingehenden Erwägungen begründeten Rechtsprechung des Bundesgerichts. Ob allerdings die Prüfungsbefugnis des Grundbuchführers, zumal einer behördlichen Verfügung auf Eintragung gegenüber, sich auf die materiellrechtliche Begründetheit des Begehrens erstreckt, mag fraglich erscheinen. Die Streitfrage kann hier offen bleiben; denn auf alle Fälle muss dem Grundbuchführer das Recht zustehen, nicht nur die Kompetenz der verfügenden Behörde zu überprüfen, sondern auch zu untersuchen, ob die Verfügung gegen die richtige Person gerichtet ist. Als grundbuchrechtlich passiv legitimiert kommt aber auf keinen Fall der frühere Eigentümer in Frage, der das zu belastende Grundstück im Zeitpunkt der Gesuchstellung bereits einem Dritten verkauft hat. In diesem Falle kann der Eintrag nur gegen den neuen Eigentümer bewilligt werden. Letzteres ist hier nicht geschehen. Laut der Verfügung des Kreisamtes vom 3. Mai 1947 war das Eintragungsbegehren gegen den Bauschuldner und früheren Grundeigentümer Morini gerichtet; der derzeitige Eigentümer der zu belastenden Liegenschaft, Schätti, ist überhaupt nicht begrüss worden und hat keine Mitteilung der Verfügung erhalten. Auch von der abweisenden Verfügung des Grundbuchamtes erhielt er keine Abschrift. In der Eingabe des Antragstellers an den Kleinen Rat ist

dann zwar die Beschwerde als gegen die «Abweisung der Anmeldung zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gegen Herrn Franco Morini ... bzw. Herrn Edwin Schätti ...» gerichtet bezeichnet. Dies widerspricht jedoch den Tatsachen des Verfahrens vor Kreisamt und Grundbuchamt; und auch vor dem Kleinen Rat trat der neue Eigentümer in keiner Weise in Erscheinung und erhielt auch keine Mitteilung vom Entscheid. Unter diesen Umständen hätte der Grundbuchführer die Eintragung auf alle Fälle ablehnen müssen, also auch dann, wenn er sich zur Prüfung der Frage, ob sich der Anspruch des

Seite: 281

Bauhandwerkers auch gegen den Dritterwerber der Liegenschaft richte, nicht zuständig betrachtet hätte. Um diesen Anspruch sein Bestehen vorausgesetzt durchsetzen zu können, hätte der Gläubiger sein Begehren um Eintragung gegen den neuen Eigentümer richten müssen. Ob der Beschwerdeführer dies nachträglich noch tun kann, oder ob ihm der Ablauf der Dreimonatsfrist des Art. 839 Abs. 2 ZGB entgegengehalten werden kann, ist hier nicht zu entscheiden. Demnach erkennt das Bundesgericht die Beschwerde wird abgewiesen.