

wäre übrigens derart unzweckmässig, dass sie dem Fiskus nicht zugemutet werden kann.

*Demnach erkennt das Bundesgericht :*

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

**56. Urteil der II. Zivilabteilung vom 25. November 1932**  
i. S. Risch gegen Kleiner Rat Graubünden.

ZGB Art. 665, 956, 963 ; Grundbuchverordnung Art. 15/6, 103/4 :  
Gegen die Abweisung der Anmeldung einer Eintragung durch das Grundbuchamt kann regelmässig nur der zur Anmeldung berechnigte Verfügungsberechtigte Beschwerde bei den Aufsichtsbehörden führen, also nicht z. B. der Käufer.

*A.* — Am 16. Juli 1932 beantragten Paul Risch und der Beschwerdeführer Luzi Risch gemeinsam beim Grundbuchamt Waltensburg die Eintragung des Beschwerdeführers Luzi Risch als Miteigentümers bezüglich eines Anteiles an einem Holzschopf, der bisher dem Paul Risch gehörte, während der Beschwerdeführer Luzi Risch ebenfalls bereits Miteigentümer war. Gleichen Tages schrieb das Grundbuchamt « an Paul Risch und Luzi Risch, Waltensburg », dass die Anmeldung « abgewiesen werden musste, weil durch das Kreisamt durch Verfügung gesperrt, dat. v. 23. April 1932 ». Diese Sperre war auf ein Gesuch des Chr. Gabriel-Hosang hin angeordnet worden, der am 10. Februar den Anteil des Paul Risch an einem anstossenden Stall gekauft hatte und hieraus ein Vorkaufsrecht bezüglich des Anteiles des Paul Risch am Holzschopf herleiten will.

Gegen die Abweisung der Anmeldung führte (nur) Luzi Risch Beschwerde bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, dem Kleinen Rate.

*B.* — Der Kleine Rat des Kantons Graubünden hat am 6. September 1932 die Beschwerde wegen mangelnder Legitimation des Beschwerdeführers abgewiesen.

*C.* — Hiegegen richtet sich die vorliegende verwaltungsgerichtliche Beschwerde des Luzi Risch mit dem Antrag, der Entscheid des Kleinen Rates sei aufzuheben und das Grundbuchamt Waltensburg anzuweisen, den Kaufvertrag vom 16. Juli 1932 zwischen Paul Risch und Luzi Risch über einen Miteigentumsanteil an einem Holzschopf ins Kaufprotokoll einzutragen.

*Das Bundesgericht zieht in Erwägung :*

Art. 103 der Grundbuchverordnung gewährt bei Abweisung der Anmeldung einer Eintragung, Vormerkung, Abänderung oder Löschung dem Anmeldenden das Recht, Beschwerde zu führen. Zutreffend hat die Vorinstanz den Beschwerdeführer nicht als Anmeldenden im Sinne dieser Vorschrift betrachtet. Zur Anmeldung berechnigt ist nämlich nach Art. 15/6 der Grundbuchverordnung nur der nach Grundbuchrecht Verfügungsberechtigte, speziell für Eintragungen der Eigentümer des Grundstückes, auf das sich die Verfügung bezieht (Art. 963 ZGB), oder dessen ermächtigter Vertreter. Ersteres ist vorliegend Paul Risch als Eigentümer des zu übertragenden Anteiles am Holzschopf, und dementsprechend ist die Anmeldung denn auch von ihm ausgegangen. Der Beschwerdeführer Luzi Risch hat freilich die Anmeldung ebenfalls unterzeichnet, jedoch nur in seiner Eigenschaft als Käufer, nicht etwa als Vertreter des Verkäufers, also überflüssiger- und daher unbeachtlicher Weise. Seiner Mitunterzeichnung kann nicht die Bedeutung beigemessen werden, dass infolgedessen er nun (auch) der Anmeldende sei und als solcher gegen die Abweisung der Anmeldung selbständig Beschwerde führen könnte. Lässt sich nämlich der nach Grundbuchrecht Verfügungsberechtigte die Abweisung seiner eigenen Anmeldung gefallen, ohne dagegen Beschwerde zu führen, so ist nicht ersichtlich, ob er sie überhaupt aufrecht halten will oder aber von ihrem ausdrücklichen Rückzug nur deshalb absieht, weil sie abgewiesen und infolgedessen ohnehin bedeutungslos geworden ist. Diese Überlegung

zeigt, dass es nicht dem die Anmeldung bloss mitunterzeichnenden Käufer anheimgegeben werden darf, von sich aus durchzusetzen, dass der Anmeldung Folge gegeben werde — während dahinsteht, ob der Verfügungsberechtigte seinerseits die Anmeldung nicht hat fallen lassen. In diese Lage würde aber der mitunterzeichnende Käufer versetzt, wenn ihm das Beschwerderecht aus Art. 103 der Grundbuchverordnung ohne weiteres zuerkannt würde. Vielmehr beschränkt Art. 665 ZGB das Recht des Käufers gegen den die Erfüllung verweigernden Verkäufer auf die gerichtliche Klage auf Zusprechung des Eigentums. Hieran ändert es nichts, wenn der Verkäufer zunächst durch Anmeldung hat zur Erfüllung des Kaufvertrages schreiten wollen, dann aber nachträglich, als die beantragte Eintragung des Käufers nicht ohne weiteres vorgenommen wurde, nichts mehr zu deren Durchsetzung tat. Andererseits liegt nicht etwa der Fall vor (der vorzubehalten ist), dass der Beschwerdeführer geltend machen will, gerade er selbst sei der Verfügungsberechtigte oder statt dessen zu handeln ermächtigt.

Aus dem Gesagten folgt ohne weiteres, dass die Beschränkung des Beschwerderechtes durch Art. 103 der Grundbuchverordnung nicht etwa, wie der Beschwerdeführer meint, gegen das ZGB, nämlich Art. 956, verstösst: Für die Aufsicht ist der Rahmen weit genug gesteckt, wenn sie zugunsten derjenigen ausgeübt wird, deren Rechte durch die Grundbuchverwaltung verkümmert werden; wird aber die Anmeldung eines Kaufvertrages zur Eintragung von der Grundbuchverwaltung abgewiesen, so kann dadurch allenfalls ein Recht verletzt werden, das der verfügungsberechtigte Verkäufer gegen die Grundbuchverwaltung hat, während der Käufer sich nur über den Verkäufer beklagen kann, der nichts tut, um der Abweisung entgegenzutreten.

In dem vom Beschwerdeführer angeführten Falle BGE 58 I S. 13 f. hat das Bundesgericht freilich nicht nur dem Grundeigentümer, sondern auch den Grundpfandgläubigern das Recht zur Beschwerde gegen die Verweigerung der von jenem begehrten Anmerkung von Zugehör

zugestanden. Allein in solchen Fällen ist die Rechtslage eine wesentlich andere als hier: Wird der Anmeldung einer Eintragung, Vormerkung, Abänderung oder Löschung Folge gegeben, so läuft der Verfügungsberechtigte Gefahr, sein bisheriges Recht zu verlieren. Wird einem Begehren um Anmerkung von Zugehör Folge gegeben, so schafft dies nur eine widerlegbare Vermutung zugunsten der Grundpfandgläubiger, die den Widmungswillen des Grundeigentümers auch sonst auf andere Weise dartun könnten, z. B. durch Hinweis auf das blosses Begehren um Anmerkung, auch wenn es wieder zurückgezogen worden wäre, bevor ihm Folge gegeben wurde, während die rechtzeitig wieder zurückgezogene Anmeldung einer Eintragung keinerlei Rechtswirkungen hat. Hieraus erklärt sich un schwer, dass Art. 103 der Grundbuchverordnung das Recht zur Beschwerde gegen die Abweisung der Anmeldung einer Eintragung usw. auf den Anmeldenden beschränken musste, während Art. 104 I. c. keine Beschränkung des Rechtes zur Beschwerde gegen andere Verfügungen des Grundbuchverwalters, also z. B. gegen die Nichtvollziehung eines «Begehrens» (nicht Anmeldung) um Anmerkung von Zugehör gemäss Art. 78 der Grundbuchverordnung, enthält.

Endlich kann der Beschwerdeführer auch nichts herleiten aus Art. 9 des Verwaltungsgerichtsgesetzes, wonach zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt ist, wer in dem angefochtenen Entscheid als Partei beteiligt war oder durch ihn in seinen Rechten verletzt worden ist. Letzteres ist bereits verneint worden, und als Partei hat die Vorinstanz den Beschwerdeführer nur bezüglich der Legitimationsfrage behandelt (weswegen auf seine Beschwerde hin hiermit in die Beurteilung dieser Frage eingetreten wird), dagegen ausdrücklich nicht in der Hauptsache, weswegen der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf deren Beurteilung hat.

*Demnach erkennt das Bundesgericht:*

Die Beschwerde wird abgewiesen.