

lichen Grundlage entbehren» (St.Gallische Gerichts- und Verwaltungspraxis 1961 S. 214). Diese Prüfungspflicht besteht in allen Fällen, ob nun die Anmeldung von einem Privaten, von einer Gerichts- oder – wie im vorliegenden Falle – von einer Verwaltungsbehörde ausgeht. Die Kontrollbefugnis ist indessen nicht unbeschränkt. Sie bezieht sich in erster Linie auf die Feststellung, ob die formellen Voraussetzungen der Eintragung, Vor- oder Anmerkung vorhanden sind, wie die eigene Zuständigkeit, die Gültigkeit der Anmeldung, das Verfügungsrecht des Anmeldenden. Ausserdem ist auch die Eintragungsfähigkeit des angemeldeten Rechts sowie das Vorhandensein eines genügenden Rechtsgrundes zu prüfen. Fehlt die Eintragungsfähigkeit (Beispiel: Eigentumsrecht, dessen Bestand und Dauer von einer Bedingung abhängt; BGE 84 II 609) oder ist der Rechtsgrund ungültig (Beispiel: Verletzung der Sperrfrist gemäss Art. 218 OR; BGE 84 II 194), dann ist die Anmeldung zurückzuweisen. Es ist jedoch nicht Aufgabe des Grundbuchverwalters, nach möglichen Nichtigkeitsgründen zu forschen (Deschenaux in Schweiz. Jurist. Kartothek, Karte 1278, S. 5). Wird die Anmeldung von einer Behörde vorgenommen, dann hat der Grundbuchführer zu prüfen, ob diese Behörde im Rahmen ihrer Zuständigkeit gehandelt hat und ob die betreffende Massnahme gegen die gemäss Grundbuch legitimierte Person gerichtet ist (BGE 73 I 278, zit. von Deschenaux, a.a.O.). Auch gegenüber der Behörde ist die Eintragung eines nicht eintragungsfähigen Rechtes zu verweigern. Darüber hinaus aber steht es dem Grundbuchführer nicht zu, einen Verwaltungsakt in materiell-rechtlicher Hinsicht zu überprüfen. Dies gilt gleichermassen für Eintragungen, Vormerkungen (vgl. BGE 76 I 103 sowie Komm. Homberger, N. 17 zu Art. 960 ZGB) wie für Anmerkungen.

RRB 24.3.1969

1095

Grundbuch. Abzahlung eines altrechtlichen (liegenden) Zedels bei Wertverminderung des Unterpfandes (Art. 12 und 16 des Zedelgesetzes)¹.

Frau T. ist Eigentümerin eines altrechtlichen liegenden Zedels von Franken 3000.– im ersten Rang auf der Liegenschaft «Ochsen» in W. Der Eigen-

¹ bGS 213.21

tümer stellte den Wirtschaftsbetrieb ein; nach Ablösung des Wirtschaftsschildes leitete der Grundbuchverwalter auf Begehren des Liegenschaftseigentümers die Pfandentlassung in die Wege. Frau T. widersetzte sich der Pfandentlassung und verlangte die Abzahlung des Zedels. Der Grundbuchverwalter vertrat den Standpunkt, der Zedel im ersten Rang sei durch die Ablösung des Schildes nicht gefährdet; dagegen müsse zuerst der letzte Zedel (mit einem Vorgang von Fr. 48 680.–) abbezahlt werden, «da er ja auch die schlechtere Deckung habe».

Der Regierungsrat hiess die von Frau T. gegen den Grundbuchverwalter erhobene Beschwerde gut. Aus den Erwägungen:

Nach Art. 22 Schlusstitel ZGB bzw. Art. 272 EG zum ZGB¹ bleiben die zur Zeit des Inkrafttretens des ZGB bestehenden liegenden Zedel und Handwechselzedel in Kraft; sie unterstehen – vorbehaltlich der hier nicht anwendbaren Vorschrift über das Vorrücken der Zedel (Art. 273 EG zum ZGB) – den Bestimmungen des kantonalen Zedelgesetzes vom 30. April 1882². Nach Art. 16 Abs. 1 des Zedelgesetzes² hat der Schuldner die Pfandgläubiger «von jeder Veränderung des Unterpfandes, durch welche dasselbe geschwächt werden könnte», in Kenntnis zu setzen. Durch den Verkauf eines Teils der verpfändeten Liegenschaft dürfen die Pfandgläubiger nicht geschädigt werden (Art. 16 Abs. 2), und gemäss Abs. 3 des gleichen Artikels können die Gläubiger eine entsprechende Abzahlung verlangen, falls ein Teil des Unterpfandes veräussert oder in der Weise verändert wird, dass das Unterpfand an Wert verliert. – Die Voraussetzungen einer verhältnismässigen Abzahlung im Sinne von Art. 16 Abs. 3 des Zedelgesetzes sind vorliegendenfalls zweifellos erfüllt, büssst doch die Liegenschaft zum Ochsen durch die Ablösung des Wirtschaftsschildes unbestrittenermassen erheblich an Wert ein. Falls über die Höhe der Abzahlung keine Einigung erzielt werden kann, hat der Richter zu entscheiden (Art. 16 Abs. 3 letzter Satz des Zedelgesetzes)².

Die Regeln, die bei der Abzahlung zu beachten sind, können Art. 12 des Zedelgesetzes² entnommen werden. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung fällt beim Verkauf eines Teiles des Unterpfandes der Erlös «auf Verlangen den Zedeld kreditoren zu, und zwar dem voranstehenden zuerst, und wenn dieser denselben nicht annimmt, dem nächstfolgenden usw.». Diese Ordnung, die im übrigen mit dem neuen Recht (Art. 817 ZGB) grundsätzlich

¹ bGS 211.1

² bGS 213.21

übereinstimmt, sieht mithin zunächst die Befriedigung des Gläubigers im ersten Range vor; eine Auszahlung der nachfolgenden Gläubiger ist – vorbehaltlich der Zustimmung der vorangehenden – unzulässig. Das Begehren der Beschwerdeführerin erweist sich somit als berechtigt.

RRB 15.8.1972

1096

Grundbuch. Die Gemeinden dürfen die Handänderungen nicht unter Angabe des Kaufpreises und der Beträge der Handänderungssteuern veröffentlichen (Art. 970 ZGB).

In der Gemeinde U. wurde eine Volksinitiative eingereicht, nach welcher sämtliche Handänderungen jährlich in der Gemeinderechnung mit folgenden Angaben veröffentlicht werden sollten: Kaufobjekt, Parteien, Kaufpreis, Handänderungssteuern. Der Gemeinderat erklärte die Initiative als unzulässig. Der Regierungsrat wies den gegen diesen Beschluss gerichteten Rekurs der Initianten mit folgender Begründung ab:

Art. 970 ZGB enthält den Grundsatz der formellen Öffentlichkeit des Grundbuches. Dabei handelt es sich indessen nicht um eine vorbehaltlose Öffentlichkeit; die Einsicht in das Grundbuch steht vielmehr nur unter gewissen Voraussetzungen offen, die in Art. 970 Abs. 2 ZGB wie folgt umschrieben werden: «Wer ein Interesse glaubhaft macht, kann verlangen, dass ihm näher zu bezeichnende Blätter samt den zugehörigen Belegen in Gegenwart eines Grundbuchbeamten vorgewiesen, oder dass ihm Auszüge aus solchen ausgefertigt werden.» Diese Vorschrift schränkt somit die Einsicht zunächst in dem Sinne ein, als nur die Einsicht in einzelne, näher zu bezeichnende Blätter gestattet ist. Gestützt auf diese Vorschrift hat beispielsweise das Eidgenössische Grundbuchamt das Begehren einer Annoncen-Agentur, jeden Monat die Änderungen der Grundeigentümer festzustellen, abgelehnt (Verwaltungsentscheide der Bundesbehörden, Heft VII, S. 81).

Die Einsicht in das Grundbuch setzt weiterhin voraus, dass der Gesuchsteller ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht. Dieses Interesse liegt nicht vor – und die Einsicht ist demgemäss zu verweigern –, wenn bloss