

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 76
Telefax 031 633 76 25

32.13-06.84

Beschwerdeentscheid vom 13. April 2007

Scheidungsurteil als Rechtsgrundaussweis



- a *Fall einer gerichtlich genehmigten Scheidungskonvention, in welcher der Ehegattin ein Grundstück zugesprochen wird, das einer GmbH gehört, an der beide Ehegatten als alleinige Gesellschafter beteiligt sind.*
- b *Wird bei der Grundbuchanmeldung des Eigentumsübergangs die Scheidungskonvention als Rechtsgrundaussweis vorgelegt, ist die Anmeldung abzuweisen. Die Ehegattin kann deshalb nicht als neue Eigentümerin eingetragen werden, weil die Scheidungskonvention nur zwischen den Ehegatten wirkt, nicht aber bezüglich der GmbH. Die natürlichen Personen als Gesellschafter und die GmbH sind verschiedene Rechtssubjekte.*

Jugement de divorce ayant valeur de justificatif/produit comme justificatif

- a *Cas d'une convention de divorce approuvée par le juge selon laquelle l'épouse se voit attribuer un immeuble appartenant à une sàrl dont les époux sont les deux seuls associés.*
- b *Si la convention de divorce est produite comme justificatif à l'appui de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier, la réquisition doit être rejetée. L'épouse ne peut pas être inscrite en qualité de nouvelle propriétaire car la convention de divorce ne déploie ses effets qu'entre les époux et non vis-à-vis de la sàrl. Les associés en tant que personnes physiques et la sàrl sont des sujets de droit distincts.*

Sachverhalt

A.

Mit Urteil des Gerichtspräsidenten des Gerichtskreises vom 26. April 2006 wurde die Ehe zwischen A. und B. geschieden und die zwischen den Ehegatten am 18. September 2005 abgeschlossene Vereinbarung über die Scheidungsfolgen (inkl. Ergänzung vom 10. Februar 2006) gerichtlich genehmigt. Das Kreisgrundbuchamt wurde im Urteil angewiesen, gemäss Ziff. 2 der Ergänzungsvereinbarung vom 10. Februar 2006 B. als Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 1000 in der Gemeinde C. einzutragen.

B.

Am 2. Juni 2006 erfolgte die Grundbuchanmeldung durch den Gerichtspräsidenten des Gerichtskreises, wonach B. als Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 1000 in der Gemeinde C. einzutragen sei. Mit Verfügung vom 30. Juni 2006 wies das Kreisgrundbuchamt diese Anmeldung ab. Es erwog, das fragliche Grundstück stehe im Alleineigentum der X. GmbH, die im Scheidungsverfahren nicht Partei und somit nicht passivlegitimiert gewesen sei.

C.

Gegen die Verfügung des Kreisgrundbuchamts führen A. und B. am 7. Juli 2006 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion. Sie beantragen, das Kreisgrundbuchamt sei anzuweisen, die Anweisung des Gerichtspräsidenten des Gerichtskreises vom 26. April 2006 ohne Verzug zu vollziehen. Zur Begründung führen sie aus, es sei nicht zwingend, dass die X. GmbH Partei des Scheidungsurteils sei, weil diese zu 100 % im Eigentum der Scheidungsparteien sei. Die Anweisung des Gerichts mache Sinn, da Dritte nicht involviert seien und es ausschliesslich um die Scheidungsfolgen gehe. Das Kreisgrundbuchamt der Region Solothurn habe eine im selben Urteil enthaltene, gleiche Anweisung anstandslos befolgt. Die Argumentation der Vorinstanz sei überspitzt formalistisch.

In seiner Vernehmlassung beantragt das Kreisgrundbuchamt, die Beschwerde sei abzuweisen.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:

1.

Weist das Grundbuchamt eine Anmeldung ab, so können der Anmeldende sowie alle übrigen, die von der Abweisung berührt sind, innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde dagegen Beschwerde führen (Art. 103 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [GBV; SR 211.432.1];

vgl. auch Art. 956 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Die Legitimation zur Grundbuchbeschwerde bestimmt sich grundsätzlich nach Art. 103 Abs. 1 GBV; im Übrigen gelten für das Verfahren die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Gemäss Art. 124 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) ist die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zuständig zur Beurteilung von Verwaltungsbeschwerden gegen Verfügungen des Grundbuchamtes. Sie verfügt über die gleiche Kognition wie das Grundbuchamt. – Beide Beschwerdeführer sind durch die abgewiesene Anmeldung in ihren schutzwürdigen Interessen berührt und damit zur Beschwerdeführung befugt. Auf die im Übrigen form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Das Grundstück Nr. 1000 in der Gemeinde C. steht gemäss Grundbucheintrag im Alleineigentum der X. GmbH. Laut Handelsregisterauszug sind A. und B. die einzigen Gesellschafter dieser Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Eine GmbH im Sinne von Art. 772 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) ist eine juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die Berechtigung am Gesellschaftsvermögen steht der GmbH, nicht den Gesellschaftern zu. Diese besitzen nur Mitgliedschaftsrechte gegenüber der selbstständigen GmbH (BAUDENBACHER, in Basler Kommentar, 2. Aufl. 2002, Art. 772 OR, N. 5).

2.2 Gemäss Ehescheidungskonvention vom 18. September 2005 übernimmt A. die X. GmbH. B. übernimmt von der GmbH u.a. die (auf dem Grundstück Nr. 1000 gelegenen) Mehrfamilienhäuser D.-Strasse 10/20/30 in der Gemeinde C. und erhält von A. eine Zahlung von Fr. 120'000.--. Die liquiden Mittel der GmbH werden je hälftig zwischen den Parteien geteilt. In der Ergänzung vom 10. Februar 2006 zur Ehescheidungskonvention erklären die Ehegatten, dass das Gericht die zuständigen Grundbuchämter direkt anweisen soll, die Liegenschaften ins Alleineigentum von B. zu übertragen.

2.3 Die Anmeldung der Grundbucheintragung regelt Art. 963 ZGB. Danach erfolgt die Anmeldung auf Grund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstückes, auf das sich die Verfügung bezieht (Art. 963 Abs. 1 ZGB). Eine Ausnahme davon kann u.a. dann gemacht werden, wenn der Erwerber sich auf ein rechtskräftiges Urteil oder eine dem Urteil gleichwertige Urkunde zu berufen vermag (Art. 963 Abs. 2 ZGB). Diesfalls geht die Anmeldung vom Erwerber (des Grundstückes bzw. bei der Dienstbarkeit vom Berechtigten, der diese erworben hat) aus. Die Grundbuchanmeldung kann auch durch Gerichte erfolgen

(SCHMID, in Basler Kommentar, 2. Aufl., Art. 963 ZGB, N. 25/26, N. 42 f.; vgl. auch Art. 17 GBV).

Art. 965 ZGB schreibt vor, welche Ausweise bei der Grundbuchanmeldung vorzulegen sind. Einerseits ist nachzuweisen, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches *verfügungsberechtigte* Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Abs. 2). Erfolgt - wie vorliegend - die Anmeldung durch eine Behörde (Gerichts-, Betreibungs- oder Konkursbehörde), oder durch einen Beamten (Grundbuchverwalter, Urkundsperson), so hat der Grundbuchverwalter ihre Zuständigkeit zur Vornahme der Anmeldung zu prüfen (Art. 17 GBV). Andererseits ist mit dem Ausweis über den *Rechtsgrund* nachzuweisen, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB).

2.4 Im vorliegenden Fall ist dem Kreisgrundbuchamt als Rechtsgrund das Urteil vom 26. April 2006 vorgelegt worden. Ob ein Scheidungsurteil grundbuchlich vollzogen werden kann, hängt weitgehend von dessen Inhalt und Ausgestaltung ab. Es genügt, wenn im Urteilsdispositiv der *Erwerber* des Rechts und das betroffene Grundstück genannt sind. Dagegen ist unerlässlich, dass sowohl der Erwerber als auch der vorherige Eigentümer, der das Grundstück abgibt, Parteien im Scheidungsprozess waren. Ein Scheidungsurteil kann nicht als Rechtsgrund für eine grundbuchliche Verfügung dienen, wenn sich die angebehrte Eintragung auf ein Grundstück bezieht, dessen Eigentümer nicht Partei im Scheidungsverfahren war und das Rechtsgeschäft der öffentlichen Beurkundung bedarf. Das trifft etwa zu, wenn die Parteien in einer Scheidungskonvention ein Wohnrecht zulasten eines Wohnhauses vereinbaren, das im Eigentum einer vom einen Ehegatten beherrschten Aktiengesellschaft steht. Auch wenn das eingeräumte Recht in das Urteilsdispositiv aufgenommen ist, hat es keine formsetzende Wirkung, da ein Urteil nur zwischen den in das Verfahren einbezogenen Parteien Wirkungen zu entfalten mag (SCHMID, Behandlung von Grundeigentum bei Ehescheidung aus notariats- und grundbuchrechtlicher Sicht, in ZBGR 1984 S. 291). Bei einer auf ein richterliches Urteil gestützten Anmeldung hat der Grundbuchverwalter also zu prüfen, ob die Massnahme gegen die gemäss Grundbuch verfügungsberechtigte Person ergriffen wurde (PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentumseintragung im Grundbuch, Diss. St. Gallen 1999, S. 131; ebenso DEILLON-SCHIEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, Diss. Zürich 1997, S. 330; DESCHENAUX, Schweizerisches Privatrecht, Bd. V/3,I, 1988, S. 512; ZBGR 1965 S. 29 ff.; vgl. auch ZBGR 1970 S. 126 ff.; BN 1985 S. 67).

2.5 Das Scheidungsurteil vom 26. April 2006 wirkt nur zwischen den Ehegatten A. und B., nicht aber bezüglich der X. GmbH. Nur die Ehegatten sind im Urteil als Parteien genannt. Daran ändert nichts, dass die beiden Ehegatten die einzigen

Gesellschafter dieser juristischen Person sind und diese wirtschaftlich beherrschen. Die natürlichen Personen als Gesellschafter und die GmbH sind verschiedene Rechtssubjekte. Scheidungskonventionen werden mit deren richterlichen Genehmigung zum integrierenden Bestandteil des Scheidungsurteils (HAUSHEER/REUSSER/GEISER, Berner Kommentar, 1992, Art. 215 ZGB, N. 24; LAIM, in Basler Kommentar, 2. Aufl. 2003, Art. 656 ZGB, N. 52). Dies hilft in casu aber nicht weiter, weil Vertragsparteien der Vereinbarung vom 18. September 2005 über die Scheidungsfolgen ebenfalls nur A. und B. sind.

3.

3.1 Im Grunde genommen bestreiten auch die Beschwerdeführer nicht, dass die GmbH als Grundeigentümerin am Urteil, das als Rechtsgrundaussweis eingereicht wurde, nicht beteiligt ist. Sie machen jedoch geltend, angesichts der Tatsache, dass die GmbH zu 100 % in ihrem Eigentum sei und Dritte nicht betroffen seien, habe die Vorinstanz überspitzt formalistisch gehandelt.

3.2 Als überspitzter Formalismus wird die Anwendung formeller Vorschriften mit übertriebener, durch den Zweck der Vorschriften nicht gerechtfertigter Schärfe verstanden, so dass den Rechtssuchenden die Verfolgung des materiellen Rechts auf unhaltbare Weise erschwert oder der Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt wird (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 1997, Art. 49, N. 65). Von überspitztem Formalismus kann keine Rede sein, wenn das Kreisgrundbuchamt nur die Ehepartner als Parteien des Scheidungsurteils und der Scheidungskonvention betrachtet, nicht aber die von Ihnen beherrschte juristische Person. Bei der Prüfung des Rechtsgrundaussweises durch das Kreisgrundbuchamt ist Formenstrenge angebracht. Das Kreisgrundbuchamt darf zwar das Urteil nicht auf seine inhaltliche Richtigkeit überprüfen (DESCHENAUX, a.a.O., S. 513), dagegen gehört es zu seiner unbestreitbaren Pflicht zu überprüfen, ob es überhaupt diejenigen Parteien betrifft, die im Grundbuch eingetragen sind. Es würde im Gegenteil seine Pflicht verletzen, wenn es jemanden als Eigentümer im Grundbuch streichen würde, der im vorgelegten Rechtsgrundaussweis nicht als Partei vorkommt. Es kann nicht davon gesprochen werden, dass mit der vorliegenden Rückweisung der Grundbuchanmeldung den Beschwerdeführern die Verfolgung des materiellen Rechts auf unhaltbare Weise erschwert wird. Ein Fall von überspitztem Formalismus liegt nicht vor. Es wäre unzulässig und mit den Prinzipien des Grundbuchrechts unvereinbar, wenn der Grundbuchverwalter die Geltung des Gerichtsurteils, das sich an zwei natürliche Personen richtet, einfach auf die juristische Person ausdehnen würde.

3.3 Schliesslich können sich die Beschwerdeführer auch nicht darauf berufen, dass das Kreisgrundbuchamt der Region Solothurn die im selben Urteil enthalte-

ne gleiche Anweisung für Grundstücke in der Gemeinde E. angeblich umgesetzt und den Grundbucheintrag vorgenommen hat. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Der Umstand, dass das Gesetz in einem ersten Fall nicht oder nicht richtig angewendet wird, vermittelt kein Recht, in einem ähnlich gelagerten zweiten Fall ebenfalls gesetzwidrig begünstigt zu werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor. Ausnahmsweise wird ein Recht auf gesetzwidrige Gleichbehandlung anerkannt. Dafür müssen kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Es liegt eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vor, die Behörde gibt zu erkennen, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt, und es bestehen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen (TSCHANNEN/ZIMMERLI, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Aufl. 2005, S. 164 f.; BGE 127 I 2 E. 3a). Diese Voraussetzungen sind in casu offenkundig nicht gegeben. Der Anspruch auf Gleichbehandlung scheitert bereits an der Tatsache, dass die fragliche gesetzwidrige Praxis von einer anderen Behörde als der vorliegend angerufenen stammt und ausserdem nicht den Kanton Bern betrifft.

4.

Zusammenfassend steht fest, dass das Urteil des Gerichtspräsidenten des Gerichtskreises vom 26. April 2006 nicht als Rechtsgrundausspruch genügt, um B. als Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 1000 in der Gemeinde C. einzutragen. Das Kreisgrundbuchamt hat die Grundbuchanmeldung des Richters zu Recht abgewiesen. Bei einer erneuten Grundbuchanmeldung ist bezüglich der einzureichenden Belege Folgendes zu berücksichtigen: Die Formulierung in der Ehescheidungskonvention, wonach A. die X. GmbH übernimmt und B. von der GmbH das Grundstück Nr. 1000 erhält und die liquiden Mittel der GmbH hälftig geteilt werden, deutet darauf hin, dass rechtlich ein Austritt der Gesellschafterin B. aus der GmbH gewollt ist (vgl. Art. 822 OR). Die Gesellschaft würde damit zur Einmann-GmbH, was vom Gesetz geduldet wird, obwohl nach Art. 775 Abs. 1 OR zur Gründung einer GmbH mindestens zwei Personen notwendig sind (BAUDENBACHER, a.a.O., Art. 775 OR, N. 20/21). Die Übertragung des Grundstücks aus dem Eigentum der GmbH ins Alleineigentum der austretenden Gesellschafterin bedarf grundsätzlich eines öffentlich beurkundeten Vertrages (Art. 657 Abs. 1 ZGB). Es gilt also das Gleiche wie im umgekehrten Fall, wenn eine Person ein Grundstück als Sacheinlage in eine Gesellschaft einbringt (SCHMID, in Basler Kommentar, 2. Aufl. 2003, Art. 965 ZGB, N. 13b). Weder die Scheidungskonvention noch das richterliche Urteil, in dem die Konvention genehmigt wurde, ersetzen diesen Vertrag, weil - wie soeben ausgeführt - in beiden Fällen nur die Ehegatten daran beteiligt sind, nicht aber die GmbH.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 1'000.-- werden A. und B. je zur Hälfte und unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.