

Bezirksgericht Zürich

1. Abteilung als Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter



Geschäfts-Nr.: CB210078-L/U

Mitwirkend: Gerichtspräsidentin lic.iur. Schurr als Vorsitzende, Bezirksrichterin lic.iur. Freiburghaus und Ersatzrichter lic.iur. Bannwart sowie Gerichtsschreiberin Dr. Giger

Zirkulationsbeschluss vom 12. November 2021

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt X1. _____ und/oder Rechtsanwältin X2. _____

gegen

Grundbuchamt B. _____,

Beschwerdegegner

betreffend **Beschwerde gegen Abweisung Grundbuchanmeldung vom 20. Mai 2021 (Beleg EN 2021/97)**

Erwägungen:

1. C._____, geboren tt.mm.1937, gestorben tt.mm.2016, ist seit dem tt.mm.1993 im Grundbuch als Alleineigentümer des Grundstücks ... [Adresse], GBBl. ... (nachfolgend: Grundstück), eingetragen (act. 3/3, 3/18 und 3/19). Mit Einschreiben vom 19. Mai 2021 liess seine Witwe und heutige Beschwerdeführerin dem Grundbuchamt B._____ ihre Grundbuchanmeldung vom 11. Mai 2021 zukommen und ersuchte damit sinngemäss um die Eintragung der folgenden Eigentumsübergänge für das Grundstück im Grundbuch (act. 3/20 = 7):

1. Übergang des Grundstücks in das Gesamteigentum von C._____ und der Beschwerdeführerin infolge allgemeiner Gütergemeinschaft, gestützt auf den Ehevertrag vom 3. Dezember 1998;
2. Übergang des Grundstücks in das Alleineigentum der Beschwerdeführerin infolge Gesamtgutuweisung, gestützt auf den Ehevertrag vom 3. Dezember 1998 und die Erbescheinigung des Bezirksgerichts D._____ vom 8. Dezember 2016.

Der Grundbuchanmeldung legte sie eine notariell beglaubigte Kopie des Ehevertrags vom 3. Dezember 1998 und die Erbescheinigung vom 8. Dezember 2016 im Original bei (act. 3/20). Mit Verfügung vom 20. Mai 2021 wies das Grundbuchamt B._____ die Grundbuchanmeldung der Beschwerdeführerin mit der Begründung ab, es fehle "der Nachweis, dass das Grundstück nicht zum Eigengut von C._____ gehört oder die Erben von C._____ der Anmeldung zustimmen" (act. 3/1 = 7 a.E.).

2.

2.1. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 21. Juni 2021 rechtzeitig (Art. 956b Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 142 f. ZPO) Beschwerde mit folgendem

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

"Es sei die Verfügung des Grundbuchamtes B._____ vom 20. Mai 2021 aufzuheben und es sei die Beschwerdegegnerin anzuweisen, die folgenden gemäss Grundbuchanmeldung der Beschwerdeführerin vom 11. Mai 2021 ersuchten Eigentumsübergänge betreffend das Grundstück Grundbuch Blatt ... vorzunehmen:

1. Übergang des Grundstücks Grundbuch Blatt ... ins Eigentum von Frau A._____ und Herrn C._____ als Gesamteigentümer;
2. Übergang des Grundstücks Grundbuch Blatt ... ins Alleineigentum von Frau A._____.

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Beschwerdegegnerin."

Zur Begründung brachte sie im Wesentlichen vor, die Voraussetzungen zur Eintragung der Eigentumsübergänge gemäss Art. 963 und 965 ZGB seien erfüllt. Sie habe dem Grundbuchamt B._____ als verfügungsberechtigte Person sämtliche zur Eintragung der Eigentumsübergänge erforderlichen Unterlagen eingereicht. Entgegen der Ansicht des Grundbuchamtes sei darüber hinaus weder ein zusätzlicher Nachweis, dass das Grundstück nicht zum Eigengut von C._____ gehörte, noch die Zustimmung der Erben zur Anmeldung erforderlich. Die Abweisung der Grundbuchanmeldung sei damit unrechtmässig erfolgt (act. 1 S. 11-19).

2.2. Mit Zirkulationsbeschluss vom 24. Juni 2021 wurde dem Grundbuchamt B._____ das Doppel der Beschwerde inklusive Beilagen zur Vernehmlassung und Einsendung der Akten zugestellt und die Leitung des Verfahrens an den Referenten delegiert (act. 4). Mit Eingabe vom 7. Juli 2021 verzichtete das Grundbuchamt auf eine Vernehmlassung und reichte die vorinstanzlichen Akten ein (act. 6 und 7). Hierzu wurde der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 8. Juli 2021 das rechtliche Gehör gewährt (act. 8). Eine Stellungnahme ging innert Frist und bis dato nicht ein. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen der Beteiligten ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf Art. 956a f. ZGB i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.

3. Gegenstand der vorliegenden Beschwerde bildet die Frage nach den Voraussetzungen einer Grundbuchanmeldung im Falle von Gütergemeinschaft und Tod eines Ehegatten.

3.1. Für eine Eintragung im Grundbuch ist neben einer schriftlichen Anmeldung des Eigentümers oder der ermächtigten Person i.S.v. Art. 963 Abs. 1 und 2 ZGB ein gültiger Ausweis über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund erforderlich (Art. 965 ZGB). Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt dabei im Nachweise,

dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Art. 965 Abs. 2 ZGB). Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt in dem Nachweise, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB). Die Einzelheiten der Grundbuchanmeldung und Formvorschriften der Anmeldebelege werden in der Grundbuchverordnung geregelt (Art. 46 ff. und 62 ff. GBV, SR 211.432.1).

3.2. In tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ist unbestritten und aufgrund der Akten erstellt, dass C._____ seit dem tt.mm.1993 infolge Auflösung einer einfachen Gesellschaft im Grundbuch als Alleineigentümer des Grundstücks eingetragen ist (act. 1 S. 10, act. 3/19 und 7). Mit notariell beglaubigtem, formgültigem Ehevertrag vom 3. Dezember 1998 vereinbarten er und die Beschwerdeführerin u.a. den Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft und hielten fest, dass ihre damaligen und künftigen Vermögen und Einkünfte zu einem Gesamtgut vereinigt werden. Vom Gesamtgut nahmen sie lediglich jene Vermögenswerte aus, die von Gesetzes wegen Eigengut bilden, sowie Zuwendungen Dritter und Erbschaften, die einem Ehegatten ausdrücklich als Eigengut zugewendet werden und von ihm nicht als Pflichtteil beansprucht werden können (act. 3/2 Ziff. 2; Art. 221 ff. i.V.m. Art. 184 ZGB). Zudem vereinbarten die Ehegatten mit nämlichem Ehevertrag, dass bei Auflösung der Ehe durch Tod eines Ehegatten das ganze Gesamtgut dem überlebenden Ehegatten zu Alleineigentum zustehe und dieser die Pflichtteilsansprüche der Nachkommen abzugelten habe (act. 3/2 Ziff. 3; Art. 241 Abs. 2 ZGB). Am tt.mm.2016 verstarb C._____ (act. 3/3). Am 19. Mai 2021 liess die Beschwerdeführerin dem Grundbuchamt B._____ ihre Grundbuchanmeldung vom 11. Mai 2021 inkl. Belege zukommen und ersuchte um die streitgegenständliche Eintragung der Eigentumsübergänge ins Grundbuch (act. 3/20 = 7; vorne 1.).

3.3. In rechtlicher Hinsicht ist – soweit ersichtlich (vgl. rudimentäre Begründung der Verfügung des Grundbuchamtes, act. 3/1; vorne 1.) – zunächst umstritten, ob das Grundstück gestützt auf den Ehevertrag zu Lebzeiten von C._____ Gesamtgut der Ehegatten darstellte bzw. ob von der Beschwerdeführerin für die Anmeldung bzw. Eintragung im Grundbuch ein Nachweis zu erbringen ist, dass das Grundstück nicht Eigengut ihres verstorbenen Ehemannes C._____ darstellt (unten 4.1.). Sollte

das Grundstück Gesamtgut darstellen, ist ferner umstritten, ob für die Anmeldung des Eigentumsübergangs des Grundstücks sowohl vom Alleineigentum von C._____ ins Gesamteigentum beider Ehegatten infolge Ehevertrags (unten 4.2.) als auch vom Gesamteigentum ins Alleineigentum der Beschwerdeführerin infolge Todes (unten 5.1.) die Zustimmung der Erben von C._____ erforderlich ist.

4. Übergang des Grundstücks ins Gesamteigentum der Ehegatten:

4.1. Beim Güterstand der Gütergemeinschaft gelten alle Vermögenswerte, die nicht zum Eigengut eines Ehegatten gehören, als Gesamtgut (Art. 226 ZGB). Eigengut entsteht dabei durch Ehevertrag, durch Zuwendungen Dritter oder von Gesetzes wegen (Art. 225 Abs. 1 ZGB). Mit Ehevertrag vom 3. Dezember 1998 wurden alle Vermögenswerte dem Gesamtgut zugewiesen, mit Ausnahme derjenigen, die von Gesetzes wegen Eigengut bilden (d.h. Gegenstände, die dem ausschliesslichen Gebrauch eines Ehegatten dienen und Genugtuungsansprüche, Art. 225 Abs. 2 i.V.m. Art. 198 Ziff. 1 und 3 ZGB) sowie Zuwendungen Dritter und Erbschaften, die einem Ehegatten ausdrücklich als Eigengut zugewendet werden und von ihm nicht als Pflichtteil beansprucht werden können (act. 3/2; vorne 3.2.; Art. 225 Abs. 3 ZGB). Das streitgegenständliche Grundstück wurde laut ausdrücklichem, übereinstimmendem Willen der Ehegatten im Ehevertrag nicht erwähnt (act. 1 S. 6, act. 3/2 und 3/4). Damit wurde es nicht durch Ehevertrag dem Eigengut von C._____ zugewiesen. Ebenso stellt es offensichtlich kein Eigengut von Gesetzes wegen dar. Es dient(e) als mehrstöckiges Wohn- und Geschäftshaus unbestritten weder dem ausschliesslichen Gebrauch von C._____ noch fiel es ihm zufolge Erbanges als Eigengut zu (act. 1 S. 22, act. 3/18 und 7; vorne 3.2.). Folglich gehörte es – wie die Beschwerdeführerin zu Recht ausführt (act. 1 S. 6 und 10-14) – zu Lebzeiten von C._____ ab Begründung des Güterstandes der Gütergemeinschaft ohne Weiteres zum Gesamtgut der Ehegatten. Der für die Anmeldung und Eintragung des (ausserbuchlichen, unten 4.2.) Eigentumsübergangs erforderliche Rechtsgrundnachweis wurde mit der notariell beglaubigten Kopie des notariell beurkundeten Ehevertrags erbracht (Art. 965 Abs. 3 i.V.m. Art. 184 ZGB i.V.m. Art. 62 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 2 lit. a GBV). Ein zusätzlicher Nachweis, dass das Grundstück nicht zum Eigengut von C._____ gehört – wie es das Grundbuchamt verlangt (act. 3/1; vorne 1.) – ist damit für die Eintragung nicht erforderlich (vgl. BSK ZGB II-Schmid,

Art. 965 N 15b). Andere Ansichten, die einen solchen Nachweis (z.B. durch schriftliche Erklärung beider Ehegatten) einfordern, wenn der Ehevertrag – wie vorliegend (act. 3/2) – die zum Gesamtgut gehörenden Grundstücke nicht ausdrücklich benennt (Liechti, Der Rechtsgrundaussweis für Eigentumseintragungen im Grundbuch, Bern 2017, S. 242 f.), sind aufgrund des Gesagten zu verwerfen. Der zusätzliche Nachweis, dass das Grundstück zum Gesamtgut der Ehegatten gehört(e), wäre mit der urkundlichen Notiz des Notariats E._____ in Zusammenhang mit dem Abschluss des Ehevertrags vom 3. Dezember 1998 ohnehin erbracht (act. 3/4).

4.2. Die gültige Begründung des Güterstandes der Gütergemeinschaft führt(e) von Gesetzes wegen zu einem ausserbuchlichen Eigentumsübergang des Grundstücks vom Alleineigentum von C._____ ins Gesamteigentum von C._____ und der Beschwerdeführerin (Art. 221 ff. ZGB; BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 665 N 23 und 25 f.). Solche Änderungen am Grundeigentum, die von Gesetzes wegen durch Gütergemeinschaft oder deren Auflösung eintreten, werden auf *Anmeldung eines Ehegatten* hin unter Beilage des formgültigen Ehevertrags im Grundbuch eingetragen (Art. 665 Abs. 3 ZGB; Rey/Strebel, a.a.O., Art. 665 N 25; vorne 4.1.). Diese Anmeldung kann im Falle der Versäumnis zu Lebzeiten auch noch nach dem Tod des einen Ehegatten abgegeben werden (Schmid, a.a.O., Art. 963 N 27a; vgl. Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichtes des Kantons Zürich an die Notariate und Grundbuchämter über Neues Eherecht und Grundbuch vom 16. Dezember 1987 [Nr. 473], Ziff. 2.3.2.3). Somit bedarf es keiner schriftlichen Zustimmung von C._____ als im Grundbuch eingetragener Alleineigentümer bzw. dessen Erben zur Anmeldung (vgl. Art. 963 Abs. 2 i.V.m. Art. 665 Abs. 3 ZGB). Mit der Grundbuchanmeldung vom 11. Mai 2021 unter Beilage einer Kopie des notariell beglaubigten, formgültigen Ehevertrags (vorne 1., 3.2. und 4.1.) wurde der zur Anmeldung erforderliche Nachweis über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund i.S.v. Art. 963 und 965 ZGB i.V.m. Art. 65 Abs. 2 lit. a GBV ohne Weiteres erbracht.

4.3. Die Voraussetzungen für die Eintragung des Eigentumsübergangs des Grundstücks vom Alleineigentum von C._____ ins Gesamteigentum von C._____ und der Beschwerdeführerin im Grundbuch sind erfüllt, weshalb das Grundbuchamt

der Grundbuchanmeldung der Beschwerdeführerin vom 11. Mai 2021 hätte stattgeben und die beantragte Eintragung hätte nachtragen müssen.

5. Übergang des Grundstücks ins Alleineigentum der Beschwerdeführerin:

5.1. Unbestritten wurde vorliegend ehevertraglich eine Zuweisung des gesamten Gesamtguts bei Tod eines Ehegatten ins Alleineigentum des überlebenden Ehegatten vereinbart (act. 3/2 Ziff. 3; vorne 3.2.). Dementsprechend ging das Grundstück als Gesamtgut der Ehegatten (vorne 4.1.) mit dem Tod von C._____ am tt.mm.2016 von Gesetzes wegen ausserbuchlich kraft Güterrechts in das Alleineigentum der Beschwerdeführerin über (Art. 241 Abs. 2 ZGB; Rey/Strebel, a.a.O., Art. 665 N 23 und 31; Schmid, a.a.O., Art. 965 N 15b; vgl. BGE 111 II 113, 117 f. E. 3a).

In Fällen der Auflösung der Gütergemeinschaft durch Tod ist der überlebende Ehegatte – wie bereits bei der Anmeldung des Eigentumsübergangs des Grundstücks in das Gesamtgut der Ehegatten infolge Gütergemeinschaft (vorne 4.2.) – alleine zur Anmeldung des Übergangs vom Gesamteigentum in sein Alleineigentum legitimiert, wenn bereits ehevertraglich eine Zuweisung des Gesamtguts vereinbart worden war (Art. 665 Abs. 3 i.V.m. Art. 236 Abs. 1 ZGB; Schmid, a.a.O., Art. 963 N 27a). Mit anderen Worten ist für die Grundbuchanmeldung und Eintragung des ausserbuchlichen Eigentumsübergangs *keine Zustimmung der Erben* des verstorbenen Ehegatten erforderlich, da die Eigentumsübertragung kraft Güterrechts erfolgte (Bundesamt für Justiz, ZBGR 69 [1988], S. 107; Pfäffli, Familien und Erbrecht an den Schnittstellen zwischen Sachenrecht und Grundbuchrecht, in: *successio* 2020, S. 123; Pfäffli/Byland, Gütergemeinschaft im Erbgang, in: *Anwaltsrevue* 2015, S. 82 f.; Brückner/Kuster, *Die Grundstücksgeschäfte*, 2. Auflage, Zürich 2021, Rz. 2097 f. m.w.H.; vgl. Kreisschreiben, a.a.O., Ziff. 2.3.2.3). Dem Grundbuchamt ist als Ausweis für die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch einzig der Tod des Ehegatten nachzuweisen und eine beglaubigte Kopie des Ehevertrags einzureichen, der eine Gesamtgutzweisung vorsieht (Pfäffli, a.a.O., S. 123; Pfäffli/Byland, a.a.O., 83; Rey/Strebel, a.a.O., Art. 665 N 31; Schmid, a.a.O., Art. 966 N 15b). Diese Nachweise hat die Beschwerdeführerin mit Beilage der Kopie des notariell beglaubigten, formgültigen Ehevertrags und der Erbbescheinigung im Original unbestritten erbracht (act. 3/20 und 7; vorne 1., 3.2.

und 4.1.). Somit ist vorliegend bei güterrechtlicher Gesamtgutzuweisung – wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt (act. 1 S. 15-18) – kein zusätzlicher Nachweis erforderlich.

5.2. Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Eintragung des Eigentumsübergangs des Grundstücks vom Gesamteigentum von C._____ und der Beschwerdeführerin ins Alleineigentum der Beschwerdeführerin im Grundbuch erfüllt, weshalb das Grundbuchamt der entsprechenden Grundbuchanmeldung der Beschwerdeführerin vom 11. Mai 2021 hätte stattgeben und die beantragte Eintragung hätte eintragen müssen. Den Erben von C._____ wäre lediglich Anzeige von der grundbuchlichen Eintragung zu machen (Art. 969 Abs. 1 ZGB).

6. Zusammengefasst ist in Guttheissung der Beschwerde die angefochtene Verfügung des Grundbuchamtes B._____ vom 20. Mai 2021 aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, die Eigentumsübergänge gemäss Grundbuchanmeldung der Beschwerdeführerin vom 11. Mai 2021 ins Grundbuch einzutragen (act. 7 S. 2).

7. Das vorliegende Beschwerdeverfahren ist kostenpflichtig, wobei die Kosten grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt werden (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO; ZR 84 Nr. 47; Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, § 83 N 24). Die Staatsgebühr ist im Rahmen von § 20 GebV OG (Fr. 500.00 bis Fr. 12'000.00, LS 211.11) auf Fr. 500.00 festzusetzen und ausgangsgemäss in analoger Anwendung von § 200 GOG auf die Gerichtskasse zu nehmen (ZR 110 Nr. 30 a.E.; ZR 112 Nr. 6; Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 200 N 2 ff.). Mangels gesetzlicher Grundlage hat die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung aus der Staatskasse (vgl. OGer ZH NV090012 vom 22. März 2010 analog; OGer ZH PS110126 vom 19. Juli 2011 analog; Jenny, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 107 N 26; BSK ZPO-Rüegg, Art. 107 N 11; Urwyler, DIKE-Komm-ZPO, Art. 107 N 12).

Es wird beschlossen:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird die Verfügung des Grundbuchamtes B. _____ vom 20. Mai 2021 aufgehoben und das Grundbuchamt angewiesen, die Eigentumsübergänge gemäss Grundbuchanmeldung der Beschwerdeführerin vom 11. Mai 2021 ins Grundbuch einzutragen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 500.00.
3. Die Kosten werden auf die Gerichtskasse genommen.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin mit Gerichtsurkunde sowie an das Grundbuchamt B. _____ und das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) je gegen Empfangsschein.
6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Postfach, 8021 Zürich, eingereicht werden. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Die Gerichtsschreiberin

versandt am: