

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr.: VB130005-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. R. Naef, Präsident, Oberrichter lic. iur. M. Burger, Vizepräsident, Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Oberrichter lic. iur. P. Helm und Oberrichter lic. iur. M. Langmeier sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

Beschluss vom 12. Juni 2013

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beschwerdeführer

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 20. Dezember 2012 (CB120024-D)**

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 11. Juni 2012 reichten A._____ und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) beim Bezirksgericht Dielsdorf als untere Aufsichtsbehörde eine Aufsichtsbeschwerde gegen die Anzeige des Grundbuchamtes C._____ betreffend Bereinigung der Dienstbarkeit Quellrecht vom 7. Februar 1934, SP Art. 772, im Grundbucheinführungsverfahren im Sinne von Art. 969 ZGB ein (act. 4/1). Mit Beschluss von 20. Dezember 2012 trat das Bezirksgericht Dielsdorf auf die Beschwerde nicht ein (act. 3). Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 2. März 2013 beim Obergericht des Kantons Zürich innert Frist (act. 4/14/2-3) Beschwerde und stellten folgende Anträge (act. 1):

"1. Es sei auf die Grundbuchbeschwerde einzutreten.

2. Die 1. Anmeldung des Grundbuchamtes, datiert vom 28. März 2011, angemeldet am 1. April 2011, sei ins Grundbuchamt einzutragen. Mit anderen Worten: kein Eintrag der Dienstbarkeit Quellrecht auf Grundregisterblatt ..., Kat. Nr."

2. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von § 83 Abs. 2 GOG bzw. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 ZPO verzichtet werden.

II.

Die Beschwerde ans Obergericht richtet sich gegen einen Beschluss des Bezirksgerichts Dielsdorf als untere Aufsichtsbehörde, worin dieses auf eine Aufsichtsbeschwerde gegen das Grundbuchamt C._____ nicht eingetreten ist (act. 3). Gemäss § 80 lit. b i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (LS 212.51) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Behörden aus (vgl. auch Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, Zürich/Basel/Genf

2012, § 80 N 1 und § 84 N 1). Ausgenommen von der Zuständigkeit der Verwaltungskommission sind lediglich Aufsichtsbeschwerden gegen Beschwerdeentscheide der Bezirksgerichte in SchKG-Sachen, welche in den Zuständigkeitsbereich der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich fallen (vgl. Entscheid des Gesamtobergerichts des Kantons Zürich OP120006 betr. Geschäftsverteilung unter den Kammern des Obergerichts 2013). Dabei handelt es sich jedoch nach gängiger Praxis nur um Beschwerden nach Art. 17 ff. SchKG, nicht hingegen um Beschwerden betreffend Grundbuchangelegenheiten. Die Verwaltungskommission ist daher entgegen der Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Entscheid zur Behandlung der Beschwerde zuständig.

III.

1. Kurz zusammengefasst liegt der vorliegenden Streitigkeit der folgende Sachverhalt zugrunde: Am 7. Februar 1934 wurde zugunsten des Grundstücks alt Kat. Nr. ... Grundregister Blatt Nr. ... (Eigentümer D._____) und zulasten des Grundstückes alt Kat. Nr. ..., Grundregister Blatt Nr. ... (Eigentümer A.____ und B.____) eine Quellenrecht-Dienstbarkeit begründet (vgl. act. 4/12/8 und 4/12/10 S. 2). Aufgrund des durchgeführten Güterzusammenlegungsverfahrens und der Einführung des eidgenössischen Grundbuches gestützt auf den Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich vom 8. März 1988 führte das Grundbuchamt C.____ ein Bereinigungsverfahren durch. Im Zuge dieses Verfahrens trug das Grundbuchamt das besagte Quellenrecht zugunsten des Grundstückes Kat. Nr. ..., Grundregister Blatt Nr. ... (Eigentümer E.____) und zulasten des Grundstückes Kat. Nr. ..., Grundregister Blatt Nr. ... (Eigentümer F.____ [nachfolgend: F.____]) ein (act. 4/12/1, act. 4/12/8, act. 4/12/13). Nach einer Beanstandung seitens des F.____ am 8. März 2012 (act. 4/12/16), dass die Dienstbarkeit nicht auf seinem Grundstück eingetragen werden könne, und der Sichtung des Situationsplans nahm das Grundbuchamt am 14. Mai 2012 eine Anmeldung von Amtes wegen im Sinne von Art. 969 ZGB betreffend Be-

- reinigung der Last und Eintragung der Dienstbarkeit zulasten des Grundstückes Kat. Nr. ..., Grundregister Blatt Nr. ... (Eigentümer A._____ und B._____) vor (act. 4/12/1). Gegen diese Nachführung der Dienstbarkeit erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 11. Juni 2012 (act. 4/1) Beschwerde an die untere Aufsichtsbehörde des Bezirksgerichts Dielsdorf, welche zum vorliegend angefochtenen Entscheid führte. In der Folge nahm das Grundbuchamt aufgrund des hängigen Beschwerdeverfahrens am 17. September 2012 eine Vormerkung im Sinne von § 96 GBV auf den beiden besagten Grundstücken Blatt ... und Blatt ... vor (act. 4/12/10).
2. Die Vorinstanz begründete das Nichteintreten auf die Beschwerde im Beschluss vom 20. Dezember 2012 im Wesentlichen damit, gegen eine im Hauptbuch vollzogene Eintragung, Änderung oder Löschung von dinglichen Rechten oder Vormerkungen könne keine Grundbuchbeschwerde mehr geführt werden. Die Grundbuchbeschwerde sei demgemäss ausgeschlossen, soweit eine gerichtliche Anfechtung möglich sei. Dies gelte für ungerechtfertigte Einträge, die entweder in einem Administrativverfahren oder aufgrund einer Grundbuchberichtigungsklage berichtigt werden könnten. Die Frage, ob bei der infolge einer Grundstücksteilung notwendig gewordenen Übertragung der Dienstbarkeit auf die neuen Hauptbuchblätter die Benennung der Dienstbarkeit im Grundbucheintrag den Inhalt und den Umfang der Dienstbarkeit richtig wiedergebe, sei Gegenstand der Grundbuchberichtigungsklage. Da im Rahmen einer Grundbuchbeschwerde nicht über die Existenz bzw. Nichtexistenz von materiellen Rechten entschieden werden könne - was jedoch gerade Gegenstand der vorliegenden Beschwerde sei -, sei auf die Beschwerde nicht einzutreten (act. 3 S. 11 f.).
 3. Die Beschwerdeführer bringen zur Begründung ihrer Aufsichtsbeschwerde zusammengefasst vor, im Rahmen der Durchführung des Bereinigungsverfahrens sei bei der amtlichen Auflage vom 2. Juni 1997 bis zum 21. Juni 1997 vermerkt worden, dass die Dienstbarkeit Quellrecht gelöscht worden sei. Aus der Mitteilung vom 25. Mai 1997 gehe hervor, dass die Dienstbarkeit auf der Parzelle ..., neu Kat. Nr. ... nicht mehr aufgeführt sei. Die erste

Anmeldung des Grundbuchamtes am 28. März 2011 ohne Dienstbarkeitslast entspreche damit der Neuzuteilung im Januar 1998. Das Servitutenbereinigungsverfahren sei abgeschlossen und verbindlich. Im Weiteren habe das Bezirksgericht Dielsdorf den Sachverhalt teilweise nicht richtig wiedergegeben. Nicht aufgrund von Abklärungen des Grundbuchamtes habe dieses eine zweite Anmeldung versandt, sondern wegen eines Schreibens des F._____, wonach auf kantonalen Grundstücken keine Dienstbarkeiten eingetragen werden könnten. Erstaunlich sei, dass das F._____ trotz Kenntnis von der Dienstbarkeitslast im Jahre 1997 innerhalb der damals laufenden Rechtsmittelfrist keine Bereinigung beantragt habe. Sodann seien die weiteren Abklärungen nicht von einer neutralen Stelle vorgenommen worden. Insbesondere der Plan vom 27. März 2012 betreffend die Standorte der Quelle und von Quelleleitungen etc. sei vom allenfalls nicht unbefangenen Architekten G._____ erstellt worden. Eine Quellfassung, wie sie das Bezirksgericht Dielsdorf im Beschluss (act. 3 S. 8 Zeile 21) erwähnt habe, habe es nie gegeben. Der Ursprung der Quelle sei nie genau ermittelt worden. Es sei daher davon auszugehen, dass die Quelle unbedeutend gewesen sei, ansonsten man die Koordinaten des Ursprungs der Quelle erfasst hätte. Aufgrund der Unbedeutsamkeit der Quelle sei die Dienstbarkeit auch gelöscht worden. Die Brunnenstube liege sodann nicht auf ihrer Parzelle Kat. Nr. Es sei daher davon auszugehen, dass auf ihrem Grundstück keine Dienstbarkeit mehr laste (act. 1).

IV.

1. Aufgabe der Aufsichtsbehörde ist es, durch Gebrauch ihrer Aufsichts- und Disziplinargewalt auf entsprechende Anzeige hin ein ordnungs- und rechtswidriges Verhalten einer Justizperson zu ahnden (sog. administrative Beschwerde) oder eine tatsächlich oder vermeintlich unrechtmässige oder unzweckmässige Anordnung aufzuheben bzw. abzuändern (sog. sachliche Beschwerde). Im Rahmen einer sachlichen Aufsichtsbeschwerde prüft die Aufsichtsbehörde nicht die materielle Richtigkeit des angefochtenen Ent-

scheides, sondern einzig die Frage, ob sich die Auffassung der Vorinstanz als offensichtlich haltlos erweise (Hauser/Schweri/Lieber, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess, Zürich/Basel/Genf 2012, § 82 N 30). Die Aufsichtsbeschwerde ist sodann subsidiär zu allfälligen Rechtsmitteln. Massnahmen der Prozessleitung unterliegen grundsätzlich den prozessualen Rechtsmitteln und können nicht mit Aufsichtsbeschwerde angefochten werden, da es der Aufsichtsbehörde nicht zusteht, die Gesetzmässigkeit der Rechtsprechung durchzusetzen (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 82 N 23).

2. Entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführer ist zu prüfen, ob die Vorinstanz als untere Aufsichtsbehörde zu Recht auf die Grundbuchbeschwerde nicht eingetreten ist.

Gemäss Art. 956a Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 87 Abs. 4 der kantonalen Grundbuchverordnung (GBV, LS 252) kann gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde innert dreissig Tagen (Art. 956b Abs. 1 ZGB) eine Grundbuchbeschwerde erhoben werden. Als Verfügung gilt dabei auch die unrechtmässige Verweigerung oder Verzögerung einer Amtshandlung (Art. 956a Abs. 1 ZGB). Nach Art. 969 Abs. 1 ZGB ist das Grundbuchamt berechtigt, von sich aus Verfügungen zu erlassen, wobei diese den Beteiligten anzuzeigen sind.

Keine Beschwerde kann nach Art. 956a Abs. 3 ZGB gegen eine im Hauptbuch vollzogene Eintragung, Änderung oder Löschung von dinglichen Rechten oder Vormerkungen erhoben werden. Die Grundbuchbeschwerde ist sodann ausgeschlossen, wenn eine gerichtliche Anfechtung der Verfügung möglich ist oder das Gesetz die Zuständigkeit des Richters begründet. Sie ist damit insbesondere subsidiär zur Grundbuchberichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB. Letztere kann erhoben werden, wenn der Eintrag eines dinglichen Rechts wie einer Dienstbarkeit im Grundbuch ohne Rechtsgrund erfolgt ist oder ein korrekter Eintrag in ungerechtfertigter Weise gelöscht oder verändert wurde; mit der Grundbuchberichtigungsklage soll die durch den fehlerhaften Eintrag bzw. die fehlerhafte Änderung bzw. Löschung er-

folgte Verletzung der dinglichen Rechte der betroffenen Person aufgehoben werden. Sie dient somit dazu, die materielle Rechtslage betreffend ein dingliches Recht zu klären und das Grundbuch dieser Rechtslage anzupassen. Sie tangiert den Inhalt eines eingetragenen Rechts. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, ist es somit Sinn und Zweck der Grundbuchberichtigungsklage, die Existenz bzw. Nichtexistenz eines dinglichen Rechts zu bestätigen, nicht aber, ein dingliches Recht zum Entstehen oder zum Untergang zu bringen. Der Mangel kann den Eintrag im Hauptbuch als solchen betreffen, er kann aber auch in der Anmeldung liegen (Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2012, N 617; Krenger, Die Grundbuchberichtigungsklage, Dissertation, Grusch 1988, S. 56 f.). Ist somit Gegenstand der Beanstandung die Existenz bzw. der Inhalt eines eingetragenen Rechts, so ist eine Grundbuchberichtigungsklage zu erheben. Dies gilt auch dann, wenn im Rahmen einer Teilung von Grundstücken die Benennung der Dienstbarkeit auf den Teilgrundstücken entsprechend dem Erwerbgrund strittig ist. Im aufsichtsrechtlichen Beschwerdeverfahren kann hingegen die Richtigkeit oder Unrichtigkeit einer Eintragung nicht geprüft werden. Lediglich dann, wenn der Grundbuchverwalter die Anmeldung mittels Verfügung abweist, kann der durch die Abweisungsverfügung besonders Berührte bzw. der in seinen schutzwürdigen Interessen Tangierte Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde erheben (Schmid/Hürlimann-Kaup, a.a.O., N 544; vgl. zum Ganzen BSK ZGB II-Schmid, Art. 975 N 6 ff.; Krenger, a.a.O., S. 21; Schmid/Hürlimann-Kaup, a.a.O., N 430 ff. und N 614 ff.; Wespi, Die Beschwerde in Grundbuchsachen, Dissertation, Andelfingen 1937, S. 19, S. 35 und S. 50 f.).

3. Vorliegend erliess das Grundbuchamt C._____ am 14. Mai 2012 gestützt auf Art. 969 ZGB eine Anmeldung von Amtes wegen (act. 4/3/1). Die Beschwerde der Beschwerdeführer richtet sich gegen diese Anmeldung, welche ihrer Ansicht nach nicht korrekt erfolgt sei, da sie das massgebende Quellrecht zu Unrecht auf das Grundstück Kat. Nr. ..., Grundregister Blatt Nr. ... eintrage (act. 1). Mit ihrer Beschwerde verfolgen die Beschwerdeführer damit das Ziel, die materielle Rechtslage betreffend das Quellrecht zu klären (Frage

der Existenz zu Lasten ihres Grundstückes Kat. ..., Grundregister Blatt ..., trotz Parzellierung des ursprünglichen Grundstückes) und das Grundbuch dieser Rechtslage anzupassen. Sie bestreiten damit die materielle Existenz einer Dienstbarkeitslast auf ihrem Grundstück. Diese Beanstandung kann den obigen Erwägungen zufolge nicht mittels Grundbuchbeschwerde geltend gemacht werden, sondern muss im Rahmen eines Verfahrens betreffend Grundbuchberichtigungsklage vorgebracht werden, zumal das Quellenrecht ursprünglich unbestrittenermassen auf dem Grundstück alt Kat. Nr. ... Grundregister Blatt Nr. ..., der damaligen Eigentümer A. _____ und B. _____ und den heutigen Beschwerdeführern, lastete. Damit erweist sich der vorinstanzliche Entscheid als zutreffend und ist dieser zu bestätigen. Die Aufsichtsbeschwerde ist daher abzuweisen.

V.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens vollumfänglich den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 GebV OG). Entschädigungen sind sodann keine zu entrichten.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als zweite Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über Aufsichtsbeschwerden. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht in aller Regel nicht (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 84 N 1 und 3). Vorbehalten bleibt das Rechtsmittel der Beschwerde ans Bundesgericht (Schmid/Hürlimann-Kaup, a.a.O., N 612).

Es wird beschlossen:

1. Die Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 800.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden den Beschwerdeführern auferlegt.
4. Prozessentschädigungen werden keine entrichtet.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführer, zweifach,
 - an die Vorinstanz, unter Rücksendung der beigezogenen Akten,
 - an das Grundbuchamt C._____.
6. Eine allfällige Beschwerde gegen diesen Entscheid ist **innert 30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.

Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (ordentliche Beschwerde) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) i.V.m. Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Zürich, 12. Juni 2013

OBERGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Verwaltungskommission

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: