

# Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



---

Geschäfts-Nr.: VB130006-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichtspräsident lic. iur. R. Naef, Oberrichterin  
Dr. D. Scherrer, Oberrichter lic. iur. P. Helm, Oberrichter  
lic. iur. M. Langmeier und Oberrichter lic. iur. P. Marti sowie die Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. A. Gürber

## Beschluss vom 17. Juli 2013

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

1. **C.**\_\_\_\_\_ **AG in Liquidation,**
2. **Grundbuchamt D.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdegegnerinnen

1 vertreten durch Konkursamt E. \_\_\_\_\_

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen aufsichtsrechtlichen Beschwerde-**  
**entscheid des Bezirksgerichts Meilen vom 6. März 2013 (BA120010-G)**

## Erwägungen:

### I.

1. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer 1 und 2) kauften mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. November 2011 von der C.\_\_\_\_\_ AG für einen Kaufpreis von total Fr. 1'490'000.- eine 3½-Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil/Waschküche und Abstellraum (GBBI ..., Stockwerkeigentum, 180/1000 Miteigentum an GBBI ...) sowie einen Autoabstellplatz (GBBI ..., Miteigentumsanteil, 1/26 Miteigentum an GBBI ...) in der Liegenschaft F.\_\_\_\_\_ - Strasse ... in G.\_\_\_\_\_ (act. 4/20/3). Bezüglich Tilgung des Kaufpreises ist im Kaufvertrag festgehalten, dass Fr. 50'000.- bereits bezahlt wurden. Im Weiteren wurde vereinbart, dass Fr. 200'000.- anlässlich des Abschlusses des Kaufvertrages und die restlichen Fr. 1'240'000.- anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen sind (act. 4/20/3 S. 5). Vereinbarungsgemäss überwiesen die Beschwerdeführer 1 und 2 insgesamt Fr. 250'000.- (act. 4/20/4-5) und konnten auch in die Eigentumswohnung einziehen (act. 1 S. 7 Rz. 18), die weitere Abwicklung in Bezug auf die Eigentumsübertragung geriet in der Folge jedoch ins Stocken. Die vereinbarten Termine für die Eigentumsübertragung wurden von der C.\_\_\_\_\_ AG bzw. von der Verwaltung mehrfach verschoben bzw. abgesagt (act. 4/20/6-9). Grund hierfür war die finanzielle Situation der C.\_\_\_\_\_ AG (vgl. insbesondere act. 4/20/9). Zwecks Eigentumsübertragung und Sicherung dieses Anspruches gelangten die Beschwerdeführer 1 und 2 in der Folge mit Eingabe vom 20. Juni 2012 an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend: Einzelgericht; act. 4/20/11). Mit Urteil und Verfügung vom 22. Juni 2012 ordnete das Einzelgericht eine Verfügungsbeschränkung an (act. 4/20/12). Am 19. Juli 2012 wurde über die C.\_\_\_\_\_ AG der Konkurs eröffnet (act. 1 S. 9). Mit Urteil vom 20. Juli 2012 erkannte das Einzelgericht das Folgende (act. 4/20/13 S. 9, Dispositiv-Ziffer 1):

- "1. Das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ wird angewiesen, die Gesuchsteller als Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  des Grundstücks an der F.\_\_\_\_\_-Strasse ..., G.\_\_\_\_\_, GBBI ..., Stockwerkeigentum (3.5-Zimmer-Wohnung Nr. 3.3 im Obergeschoss, inkl. Kellerabteil/Waschküche Nr. 3.3 und Abstellraum Nr. 3.3 im Untergeschoss), 180/1000 Miteigentum an GBBI ..., Kat. Nr. ..., sowie des Grundstücks an der F.\_\_\_\_\_-Strasse ..., G.\_\_\_\_\_, GBBI ..., Miteigentumsanteil, 1/26 Miteigentum an GBBI ..., Kat. Nr. ..., in das Grundbuch einzutragen, sobald sich die Gesuchsteller über die geleistete Kaufpreiszahlung in Höhe von CHF 1'240'000.- ausgewiesen bzw. ein gültiges Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank in dieser Höhe vorgelegt haben."

Nach Eintritt der Rechtskraft wurde dieses Urteil am 2. Oktober 2012 dem Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ zugestellt (act. 4/20/13 S. 10, Dispositiv-Ziffer 6; act. 4/20/2).

2. Das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ wies diese Grundbuchanmeldung mit Verfügung vom 4. Oktober 2012 im Wesentlichen mit der Begründung ab, Anmeldungen hätten stets unbedingt und vorbehaltlos zu erfolgen (act. 4/20/2). Dagegen liessen die Beschwerdeführer 1 und 2 mit Eingabe vom 5. November 2012 Beschwerde beim Bezirksgericht Meilen als untere Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter (nachfolgend: Vorinstanz) einreichen (act. 4/20). Mit Urteil vom 6. März 2013 wies die Vorinstanz die Aufsichtsbeschwerde ab (act. 2).

3. Mit Eingabe vom 22. März 2013 liessen die Beschwerdeführer 1 und 2 rechtzeitig Beschwerde bei der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich als obere Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter erheben mit folgenden Anträgen (act. 1 S. 2 f.):

- "1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 6. März 2013 (BA 120010) und die Verfügung des Grundbuchamtes D.\_\_\_\_\_ vom 4. Oktober 2012 betreffend Abweisung der Grundbuchanmeldung des Bezirksgerichts Meilen aufzuheben.
2. Es sei das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ anzuweisen, die Beschwerdeführer als Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  des Grundstücks an der F.\_\_\_\_\_-Strasse ..., G.\_\_\_\_\_, GBBI ..., Stockwerkeigentum (3.5-

Zimmer-Wohnung Nr. 3.3 im Obergeschoss, inkl. Kellerabteil/Waschküche Nr. 3.3 und Abstellraum Nr. 3.3 im Untergeschoss), 180/1000 Miteigentum an GBBI ..., Kat. Nr. ..., sowie des Grundstücks an der F.\_\_\_\_-Strasse ..., G.\_\_\_\_, GBBI ..., Miteigentumsanteil, 1/26 Miteigentum an GBBI ..., Kat. Nr. ..., in das Grundbuch einzutragen, sobald sich die Beschwerdeführer über die geleistete Kaufpreiszahlung in Höhe von CHF 1'240'000.00 ausgewiesen bzw. ein gültiges Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank in dieser Höhe vorgelegt haben.

3. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, soweit dies nicht von Gesetzes wegen der Fall ist.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Staatskasse."

Im Rahmen der Beschwerdebegründung wird sodann der prozessuale Antrag gestellt, vom Grundbuchamt D.\_\_\_\_, von der Vorinstanz (BA120010-G) und vom Einzelgericht (ER120024-G) die Verfahrensakten beizuziehen (act. 1 S. 6).

4. Die Akten der Vorinstanz wurden mit Gesuch vom 9. April 2013 beigezogen (act. 5). Auf den ebenfalls beantragten Beizug der Akten des Grundbuchamtes D.\_\_\_\_ und des Einzelgerichts wurde verzichtet, da sich diese Akten im Wesentlichen bei den bereits eingereichten Beilagen befinden (vgl. act. 7/6 S. 1 und act. 4/20/11-12).

5. Mit Verfügung vom 19. April 2013 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt, soweit ihr nicht ohnehin von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt, und es wurde der Vorinstanz, dem Konkursamt E.\_\_\_\_ als Vertreter der C.\_\_\_\_ AG in Liquidation und dem Grundbuchamt D.\_\_\_\_ Frist angesetzt, um zur Beschwerde Stellung zu nehmen (act. 8). Die Vorinstanz und das Konkursamt E.\_\_\_\_ verzichteten am 24. bzw. 25. April 2013 auf Stellungnahme (act. 9 und act. 10). Das Grundbuchamt D.\_\_\_\_ liess sich innert der angesetzten Frist nicht vernehmen.

6. Das Verfahren erweist sich damit als spruchreif.

## II.

1. Auf das vorliegende Verfahren sind die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) sowie das kantonale Gerichtsorganisationsgesetz (GOG) anwendbar (§ 85 GOG und § 83 Abs. 3 GOG).

2. Gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung kann innert 30 Tagen bei den kantonalen Beschwerdeinstanzen Beschwerde geführt werden (Art. 956a Abs. 1 und Art. 956b Abs. 1 ZGB). Dies gilt - entgegen der Rechtsmittelbelehrung im Urteil der Vorinstanz vom 6. März 2013 - auch für eine Beschwerde an die obere kantonale Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter. Der Beschwerde unterliegt insbesondere jede Abweisung einer Grundbuchanmeldung (Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2012, N 612). Zur Beschwerde berechtigt ist (u.a.) jede Person, die von einer Verfügung des Grundbuchamts besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Dies trifft auf die Beschwerdeführer 1 und 2 zweifellos zu.

3. Die Beschwerde an die Verwaltungskommission richtet sich gegen ein Urteil der unteren Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter vom 6. März 2013 (act. 2). Gemäss § 80 Abs. 1 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 Robert Hauser/Erhard Schweri/Viktor Lieber, GOG-Kommentar, Zürich/Basel/Genf 2012, N 1 zu § 80 GOG und N 1 zu § 84 GOG). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der Beschwerde zuständig.

## III.

1. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid damit, dass nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV die Grundbuchanmeldung unbedingt und vorbehaltlos erfolgen müs-

se. Vorliegend sei das Grundbuchamt gestützt auf das Urteil des Einzelgerichts vom 20. Juli 2012 direkt angewiesen worden, eine Eigentumsübertragung vorzunehmen, "sobald sich die Gesuchsteller über die geleistete Kaufpreiszahlung in Höhe von CHF 1'240'000.- ausgewiesen bzw. ein gültiges Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank in dieser Höhe vorgelegt haben" (act. 2 S. 6 f.). Der Wortlaut von Dispositiv-Ziffer 1 sei klar und lasse einen Hinweis vermissen, dass die Eintragung etwa erst auf Anmeldung der Beschwerdeführer 1 und 2 hin zu erfolgen hätte. Vielmehr ziele die gewählte Formulierung darauf ab, den Eigentumsübergang von der Zahlung des Kaufpreises bzw. der Sicherung desselben oder eines Teils davon abhängig zu machen, weshalb sie als unzulässige Suspensivbedingung auszulegen sei. Anders verhielte es sich, wenn der Rechtsgrund für eine Eintragung damals bereits hergestellt und das Verfügungsrecht klar bestanden hätte. In einem solchen Fall wäre der Grundbuchverwalter gehalten gewesen, unter Ansetzung einer Nachfrist zur Einforderung von Belegen oder Ausweisen eine kurze Zeit zuzuwarten, da es nur noch formell um die Erbringung des Nachweises in Form von Ausweisen oder Belegen gegangen wäre. Zusammenfassend habe sich der Grundbuchverwalter somit mit einer eine Bedingung enthaltenden Anmeldung konfrontiert gesehen, die er als solche habe behandeln müssen (act. 2 S. 7 f.).

Die Frage, ob es sich beim Urteil vom 20. Juli 2012 um ein Gestaltungs- oder ein Leistungsurteil gehandelt habe, könne offengelassen werden. Dispositivziffern eines Urteils, welche eine Bedingung enthielten, seien im Zusammenhang mit einer vorzunehmenden Grundbuchanmeldung sowohl bei Gestaltungs- wie auch bei Leistungsurteilen grundsätzlich problematisch. Da bei einem Gestaltungsurteil die Rechtskraft des Urteils bereits die Änderung der Rechtslage herbeiführe, sei eine Bedingung zum Vorherein mit der Natur des Gestaltungsurteils nicht vereinbar. Im Falle eines Leistungsurteils obliege es sodann dem Gericht, die erforderliche grundbuchliche Anweisung vorzunehmen und zwar erst unter Nachweis der erfolgten sichergestellten Gegenleistung. Im Ergebnis müsse im Falle eines Leistungsurteils eine Grundbuchanmeldung jedenfalls die sofortige Einleitung des Eintragungsverfahrens durch das Grundbuchamt gestatten. Vorliegend hätte das Grundbuchamt aber durch Erhalt der bedingten Anmeldung mit einer Eintragung

bis zur Vorlage des Nachweises über das Verfügungsrecht zuwarten müssen (act. 2 S. 8 f.).

Schliesslich werde dem Grundbuchverwalter gesetzlich vorgeschrieben, wie er bei Eingang einer Anmeldung mit einer darin enthaltenen Bedingung zu verfahren habe, weshalb er bei der Abweisung der Anmeldung korrekt gehandelt habe. Werde Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV korrekt angewendet, bestehe kein Raum, die vorgegebene formelle Vorschrift mit übertriebener Schärfe zu handhaben. Da das Verhalten des Grundbuchverwalters letztlich auf Gesetzeskonformität und darauf, die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten, abgezielt habe, könne von überspitztem Formalismus an dieser Stelle keine Rede sein (act. 2 S. 10).

2. Die Beschwerdeführer 1 und 2 liessen hiergegen vorbringen, das unwider-rufliche Zahlungsversprechen der Zürcher Kantonalbank habe im Zeitpunkt des Urteils gültig vorgelegen und die Zahlung des Restkaufpreises bzw. die entspre-chende Bereitstellung durch die Zürcher Kantonalbank sei zu jeder Zeit zugesagt und garantiert gewesen und sei es auch heute noch. Damit sei die Bedingung bereits eingetreten. Zudem sei vorliegend die Eigentumsübertragung gerichtlich an-geordnet gewesen und sei ausserbuchlich und bereits mit Rechtskraft des Urteils erfolgt. Folglich gehe es lediglich noch um den grundbuchlichen Nachvollzug (act. 1 S. 12 Rz. 26-27).

Ferner habe das Bezirksgericht Meilen das Grundbuchamt direkt angewiesen, die Eintragung vorzunehmen. Diese gerichtliche Anweisung sei ohne Weiteres voll-streckbar. Zwar treffe zu, dass die Grundbuchanmeldung nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV grundsätzlich unbedingt und vorbehaltlos zu erfolgen habe. In der Praxis seien jedoch Ausnahmen von diesem Grundsatz möglich. Gemäss Urteil des Bundesgerichts 4A\_24/2008 und BGE 85 II 474 seien auch bedingte Grund-buchanmeldungen grundsätzlich möglich und zulässig. Der vorliegend gleich ge-lagerte Fall dürfe nicht anders behandelt werden. Eine Formulierung wie in BGE 85 II 474 solle offenbar auch gemäss Vorinstanz möglich und zulässig sein. Worin der Unterschied zur strittigen Weisung liege, sei nicht nachvollziehbar und werde auch nicht näher begründet. Mit dieser Argumentation verhalte sich nicht nur das

Grundbuchamt, sondern auch die Vorinstanz überspitzt formalistisch und willkürlich (act. 1 S. 12 f. Rz. 28-31).

Sodann verhalte es sich bei der strittigen Anweisung gleich wie bei der in vielen Kantonen gängigen Vorschrift an die Grundbuchämter, der Anmeldung eines Eigentumsübergangs zur Eintragung im Grundbuch nur Folge zu leisten, wenn sich der Gesuchsteller über die Bezahlung der Handänderungs- oder Erbschaftssteuer ausweise bzw. ausgewiesen habe. Dass der vorliegende Fall anders behandelt werde, sei nicht sachgerecht und nicht gerechtfertigt (act. 1 S. 13 Rz. 32).

Im Übrigen ergäben sich weder aus der Entstehungsgeschichte noch dem systematischen Zusammenhang zwingende oder triftige Gründe dafür, dass der Gesetzgeber in Bezug auf die Anwendung von Art. 47 Abs. 1 GBV keine Ausnahmen habe zulassen wollen. Zudem werde in der Literatur die Auffassung vertreten, dass Verfügungsgeschäfte an sich - mit anderen Worten also nur eigentlich oder grundsätzlich - bedingungsfeindlich seien (act. 1 S. 13 f. Rz. 33).

Schliesslich komme hinzu, dass das Grundbuchamt ohne Weiteres berechtigt sei, eine Nachfrist zur Verbesserung oder Vervollständigung der Unterlagen anzusetzen. Der Rechtsgrund der Eigentumsübertragung sei aufgrund des Urteils vom 20. Juli 2012 hergestellt und das Verfügungsrecht sei gegeben gewesen. Das Urteil vom 20. Juli 2012 habe den Rechtsgrund für die Eintragung gebildet. Vorliegend habe es am Nachweis über das Verfügungsrecht gefehlt. Das Grundbuchamt hätte die Beschwerdeführer 1 und 2 deshalb direkt oder über das Bezirksgericht Meilen auffordern können, den Ausweis über das Verfügungsrecht (Zahlungsversprechen) und insbesondere auch die Rechtskraftbescheinigung innert kurzer Frist nachzuliefern, oder vorschlagen können, man solle um vorläufige Eintragung nachsuchen. Indem das Grundbuchamt stattdessen gleich eine Abweisungsverfügung erlassen habe, habe es das Verbot des überspitzten Formalismus und das Gebot der Verhältnismässigkeit verletzt. Diese Formstrenge sei exzessiv, nicht verhältnismässig und nicht sachgerecht. Im Übrigen sei es, da ein rechtskräftiges Gestaltungsurteil vorliege, durch kein schutzwürdiges Interesse gerechtfertigt (act. 1 S. 14 f. Rz. 34-36).

#### 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).

2. Der Erwerb von Grundeigentum bedarf der Eintragung im Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 ZGB). Die Eintragungsvoraussetzungen für das Grundbuch sind in formeller Hinsicht die Anmeldung (Art. 963 ZGB) und in materieller Hinsicht der Rechtsgrund sowie der Nachweis des Verfügungsrechts (Art. 965 ZGB). Häufig erfolgen Grundbuchanmeldungen via Anweisung des Gerichts bzw. durch Zustellung eines richterlichen Entscheides. Dabei bildet der gerichtliche Entscheid - sei es ein Leistungs- oder ein Gestaltungsurteil - die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundaussweis (Jürg Schmid, Ehegüterrecht und grundbuchrechtliche Aspekte, ZBGR 83/2002, S. 335; vgl. auch Art. 64 Abs. 1 lit. h und Art. 65 Abs. 1 lit. e GBV, wonach es bei Leistungs- und Gestaltungsurteilen genügt, dem Grundbuchamt das entsprechende Urteil mit einer Bescheinigung der Rechtskraft einzureichen). Der Nachweis des Verfügungsrechts erfolgt mittels Nachweises der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit des Erkenntnisgerichts bzw. in Fällen, wo der Erwerber durch das Erkenntnisurteil zur Anmeldung ermächtigt wurde, durch Nachweis dieser urteilsmässigen Ermächtigung (Gian Reto Zinsli, in: Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2010, N 20 zu Art. 344 ZPO mit Hinweisen; vgl. auch Art. 85 GBV). In jedem Fall - also bei Leistungs- und bei Gestaltungsurteilen - hat eine Grundbuchanmeldung zu erfolgen, welche die gesetzlichen Anforderungen erfüllt (Art. 83 Abs. 1 GBV; Jürg Schmid, Behandlung von Grundeigentum bei Ehescheidung aus notariats- und grundbuchrechtlicher Sicht, ZBGR 65/1984, S. 278; Gian Reto Zinsli, a.a.O., N 19 zu Art. 344 ZPO).

Der Grundbuchverwalter hat bei Eingang einer Anmeldung in erster Linie zu untersuchen, ob ein formgerechter Antrag auf Vornahme einer Einschreibung im

Grundbuch vorliegt (Jürg Schmid, a.a.O., ZGBR 65/1984, S. 278). Dabei müssen im Zeitpunkt der Anmeldung sämtliche Eintragungsvoraussetzungen gegeben sein. Entspricht die Anmeldung nicht den gesetzlichen Vorgaben, ist die Anmeldung abzuweisen (Art. 87 Abs. 1 GBV; Urs Fasel, Kommentar Grundbuchverordnung, Basel 2008., N 9 zu Art. 24 aGBV).

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV hat eine Grundbuchanmeldung unbedingt und vorbehaltlos zu erfolgen. Mit anderen Worten darf sie weder an eine Suspensiv- noch an eine Resolutivbedingung geknüpft werden, ansonsten die Abweisung der entsprechenden Anmeldung verfügt werden muss (vgl. Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, a.a.O., N 505 und N 512; Dieter Zobl, Grundbuchrecht, 2. Auflage, Zürich 2004, N 400 f.; Urs Fasel, a.a.O., N 9 zu Art. 12 aGBV). Zwar können Vorbehalte und Bedingungen (z.B. wie vorliegend die ausstehende Bezahlung der Kaufpreisrestanz) vereinbart werden, doch bis zur Grundbuchanmeldung sind diese zu beseitigen, ansonsten das Geschäft vom Grundbuchamt abzuweisen ist (Urs Fasel, a.a.O., N 11 zu Art. 12 aGBV; Dieter Zobl, a.a.O., N 400 f. [Fn. 894]; vgl. auch Art. 217 Abs. 1 OR). Auch das Bundesgericht hat ausdrücklich festgehalten, dass eine bedingte Grundbuchanmeldung nicht in Frage komme (BGE 117 II 541, 543 in fine) bzw. dass eine mit einer Bedingung oder einem Vorbehalt versehene Grundbuchanmeldung durch den Grundbuchverwalter abgewiesen werden müsse (BGE 135 III 585, 590 in fine).

3. Dass Dispositiv-Ziff. 1 des Urteils des Einzelgerichts vom 20. Juli 2012 eine Suspensivbedingung enthielt, ergibt sich klar aus dem Wortlaut der genannten Dispositiv-Ziffer (vgl. act. 4/20/13 S. 9) und wird auch von den Beschwerdeführern 1 und 2 nicht in Abrede gestellt. Nach dem zuvor Ausgeführten war es damit zulässig und korrekt, dass das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ die eine Bedingung enthaltende Grundbuchanmeldung abgewiesen hat.

4. Die Vorbringen der Beschwerdeführer 1 und 2 vermögen an dieser Einschätzung nichts zu ändern:

4.1. Die Beschwerdeführer 1 und 2 machen zunächst geltend, beim Urteil vom 20. Juli 2012 handle es sich um ein Gestaltungsurteil und im Urteilszeitpunkt sei

das unwiderrufliche Zahlungsverprechen der Zürcher Kantonalbank gültig vorgelegen. Damit sei die Bedingung bereits eingetreten (act. 1 S. 12 Rz. 26).

4.1.1. Die Frage, ob es sich beim Urteil des Einzelgerichts vom 20. Juli 2012 um ein Leistungs- oder ein Gestaltungsurteil handelt, kann - wie die Vorinstanz zutreffend ausführte - offen gelassen werden, da sowohl bei einem Leistungs- als auch bei einem Gestaltungsurteil eine den formellen Anforderungen entsprechende Grundbuchanmeldung erforderlich ist (vgl. dazu Jürg Schmid, a.a.O., ZBGR 83/2002, S. 335 und Jürg Schmid, a.a.O., ZBGR 1984, S. 291, wonach es für den Grundbuchverwalter unwesentlich ist, ob ein Leistungs- oder ein Gestaltungsurteil vorliegt, soweit - wie vorliegend - ein Richter dem Grundbuchamt Anweisungen erteilt).

4.1.2. Ebenfalls offen gelassen werden kann, ob anders hätte entschieden werden müssen bzw. ob das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ die Grundbuchanmeldung dann nicht hätte abweisen dürfen, wenn die in Dispositiv-Ziffer 1 enthaltene Bedingung - wie die Beschwerdeführer geltend machen - im Zeitpunkt des Urteils vom 20. Juli 2012 bereits eingetreten wäre. Die Bedingung war nämlich jedenfalls im - entscheidenden - Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung am 2. Oktober 2012 nicht erfüllt. Das eingereichte unwiderrufliche Zahlungsverprechen der Zürcher Kantonalbank erlosch am 6. April 2012 (act. 4/20/11 Beilage 7), und bei den Akten befindet sich sodann einzig noch eine Bestätigung der Zürcher Kantonalbank, dass ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen ausgestellt werden könne (act. 4/20/11 Beilage 8 und act. 4/19). Diese Bestätigung kann jedoch nicht mit einem erfolgten unwiderruflichen Zahlungsverprechen gleichgestellt werden. Es ist daher auch nicht von Relevanz, ob im einzelrichterlichen Verfahren allenfalls auch noch ein bis zum 31. Juli 2012 gültiges unwiderrufliches Zahlungsverprechen vorgelegen hat (vgl. act. 4/20/13 S. 4 und 7, worauf auch die Beschwerdeführer verweisen, das entsprechende Dokument indessen nicht einreichen: act. 1 S. 12).

4.2. Die Beschwerdeführer 1 und 2 berufen sich im Weiteren auf zwei Bundesgerichtsentscheide, um die Zulässigkeit der Formulierung in Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils vom 20. Juli 2012 zu belegen. Aus diesen Bundesgerichtsentscheiden können die Beschwerdeführer 1 und 2 jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten:

4.2.1. Soweit ersichtlich besteht Einigkeit darüber, dass entsprechend Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV das Gericht den Grundbuchverwalter nicht anweisen kann, den grundbuchlichen Vollzug erst vorzunehmen, wenn nachgewiesen wird, dass eine Bedingung erfüllt ist (BGE 135 III 585, 590 in fine; BGE 117 II 541, 543 in fine; Jürg Schmid, a.a.O., ZBGR 92/2011, S. 294; Urs Fasel, a.a.O., N 9 zu Art. 12 aGBV; Dieter Zobl, a.a.O., N 400 f.; Jürg Schmid, a.a.O., ZBGR 83/2002, S. 335; Jürg Schmid, a.a.O., ZBGR 65/1984, S. 278 f.). Dagegen kann der Richter dem Grundbuchverwalter die Weisung erteilen, nach Eingang der (unbedingten und vorbehaltlosen) Anmeldung des Klägers den Eintrag vorzunehmen, wenn dieser sich gleichzeitig, d.h. bei der Abgabe der Anmeldung, über die Erfüllung der Bedingung (etwa die Bezahlung eines bestimmten Betrages an die Gegenpartei) ausweisen kann (BGE 86 II 417, 426 f.; BGE 85 II 474, 487 und 488 f.; Jürg Schmid, a.a.O., ZBGR 65/1984, S. 278 f.; Jürg Schmid, a.a.O., ZBGR 83/2002, S. 335; so wohl auch Adrian Heberlein/Peter Breitschmid/Eva Maria Belser/Cyrrill Rieder, in: Peter Breitschmid/Alexandra Rumo-Jungo, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2012, N 9 zu Art. 665 ZGB; Heinz Rey/Lorenz Strebel, in: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch, Band II, 4. Auflage, Basel 2011, N 11 zu Art. 665 ZGB; Daniel Staehelin, in: Sutter/Somm/Hassenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich/Basel/ Genf 2010, N 9 zu Art. 344 ZPO; alle mit Verweis auf BGE 85 II 474, 487).

4.2.2. Die vom Bundesgericht im von den Beschwerdeführern 1 und 2 genannten BGE 85 II 474, 488 f., gewählte Formulierung "Das Grundbuchamt Gersau wird angewiesen, auf Anmeldung des Klägers hin diesen als Eigentümer der Grundstücke Nr. 70 und 378 einzutragen [...], sobald sich der Kläger über die Zahlung des Preises von Fr. 17'000.- ausgewiesen hat" ist gemäss obigen Ausführungen zulässig und unterscheidet sich von der im vorliegenden Fall vom Einzelgericht gewählten Formulierung insofern, als dass im genannten Bundesgerichtsentscheid *der Kläger* die Grundbuchanmeldung *bedingungs- und vorbehaltlos* abgibt und das Bundesgericht das Grundbuchamt lediglich anweist, diese (unbedingte

und vorbehaltlose) Anmeldung des Klägers zu vollziehen, sobald sich dieser über die Zahlung von Fr. 17'000.- ausgewiesen hat.

4.2.3. Die Beschwerdeführer 1 und 2 berufen sich im Weiteren auf das Urteil des Bundesgerichts 4A\_24/2008 vom 12. Juni 2008. In diesem Urteil hiess das Bundesgericht eine Beschwerde gut und fällte selber einen neuen Entscheid. Dabei nahm es eine Anweisung an das Grundbuchamt Obwalden vor mit folgendem Wortlaut (Dispositiv-Ziffer 1):

"[...]. Das Grundbuchamt Obwalden wird angewiesen, die Eigentumsübertragung auf der Liegenschaft Nr. ... im Grundbuch .... zufolge Ausübung des Kaufrechts auf die Beschwerdeführer einzutragen nach Vorliegen der Zahlungsbestätigung sowie nach Vorliegen der Löschungsbewilligungen der zwei angemerkten Veräusserungsbeschränkungen zufolge Versicherungsvorbezugs."

Diese Dispositiv-Ziffer enthält (wie die vorliegend vom Einzelgericht gewählte Formulierung im Urteil vom 20. Juli 2012) tatsächlich eine Suspensivbedingung. Indem das Bundesgericht dieses Urteil direkt dem Grundbuchamt Obwalden mitteilte (vgl. Dispositiv-Ziffer 6) und dieses anwies, die Eigentumsübertragung nach Eintritt der Bedingungen vorzunehmen, gab das Bundesgericht eine (unzulässige) bedingte Grundbuchanmeldung ab. Diese Formulierung wurde in der Folge auch kritisiert und es wurde darauf hingewiesen, dass Art. 12 Abs. 1 aGBV (=Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV) auch für Gerichte und damit auch für das Bundesgericht gelte (vgl. ZBGR 90/2009, S. 235). Die Tatsache, dass das Bundesgericht in einem (nicht publizierten Entscheid) eine Anweisung zu einer Grundbuchanmeldung formuliert hat, welche eine Bedingung enthielt, kann jedoch nicht bedeuten, dass bedingte Grundbuchanmeldungen (entgegen dem klaren Wortlaut von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV) künftig zulässig sein sollen. Dem betreffenden Entscheid lassen sich jedenfalls keine Hinweise für eine derart grundsätzliche Bedeutung entnehmen, wurde dieses Vorgehen in den Erwägungen doch nicht näher begründet. Zudem hat das Bundesgericht in einem späteren (publizierten) Entscheid wieder ausdrücklich festgehalten, dass eine Grundbuchanmeldung unbedingt und vorbehaltlos erfolgen müsse (BGE 135 III 585, 590 in fine). Nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass die im Urteil des Bundesgerichts 4A\_24/2008 gewählte Formulierung eine gemäss Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV unzulässige Bedingung

enthielt, dass das Bundesgericht damit aber bedingte Grundbuchanmeldungen nicht generell für zulässig erklären wollte. Da kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht, können sich die Beschwerdeführer 1 und 2 nicht auf dieses Urteil des Bundesgerichts berufen.

4.3. Zutreffend ist, dass tatsächlich Ausnahmen vom Grundsatz der Unzulässigkeit bedingter Verfügungen über dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen und vom Grundsatz der Unzulässigkeit bedingter Grundbuchanmeldungen nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV existieren. So ist Art. 47 Abs. 4 GBV zu entnehmen, dass in einer Anmeldung verlangt werden kann, die Eintragung nicht ohne eine bestimmte andere Eintragung vorzunehmen (vgl. Dieter Zobl, a.a.O., N 403 ff., mit weiteren Beispielen). Dabei handelt es sich jedoch durchwegs um ausdrücklich in einem Gesetz vorgesehene Ausnahmen. Vorliegend existiert keine gesetzliche Grundlage, welche eine Ausnahme von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV erlauben würde. Dafür, dass weitere Ausnahmen von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV, dessen Wortlaut klar und eindeutig ist, ohne Weiteres bzw. ohne gesetzliche Grundlage zulässig sein sollen, finden sich weder in der Lehre oder in der Rechtsprechung Anhaltspunkte noch kann dies aus der Entstehungsgeschichte oder dem systematischen Zusammenhang von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV geschlossen werden.

4.4. Auch das Argument der Beschwerdeführer 1 und 2, dass verschiedene Kantone öffentlichrechtliche Normen erlassen hätten, wonach die Eintragung eines Eigentumsübergangs in das Hauptbuch von der vorgängigen Bezahlung kantonaler Abgaben abhängig gemacht wird (vgl. dazu BGE 83 I 206, 209; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, a.a.O., N 432; Roland Pfäffli, Der Ausweis für die Eigentumsübertragung im Grundbuch, Diss. St. Gallen 1999, S. 48 f. mit Hinweisen), geht fehl. Zum einen besteht für dieses Vorgehen eine (kantonale) gesetzliche Grundlage. Zum anderen handelt es sich bei diesen kantonalen Vorschriften nicht um Ausnahmen von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV, muss doch auch in diesen Fällen die jeweilige Grundbuchanmeldung unbedingt und vorbehaltlos erfolgen. Bedingt ist hernach gestützt auf die kantonale gesetzliche Grundlage einzig die Eintragung im Hauptbuch.

4.5. Im Weiteren machen die Beschwerdeführer 1-2 geltend, das Grundbuchamt hätte die Grundbuchanmeldung nicht direkt abweisen dürfen, sondern es hätte den Beschwerdeführern 1 und 2 eine Nachfrist für die Nachreichung des unwiderrieflichen Zahlungsverprechens ansetzen oder vorschlagen können, die Beschwerdeführer 1 und 2 sollen um eine vorläufige Eintragung ersuchen (act. 1 S. 14 f. Rz. 35-36).

4.5.1. Eine vorläufige Eintragung nach Art. 966 Abs. 2 ZGB kann mit Einwilligung des Eigentümers oder auf gerichtliche Verfügung stattfinden, wenn der Rechtsgrund hergestellt ist und es sich nur um eine Ergänzung des Ausweises über das Verfügungsrecht handelt. Voraussetzung ist, dass ein gültiger Rechtsgrundaussweis nachgewiesen und das Verfügungsrecht glaubhaft dargelegt wird. Der Mangel muss sich damit darauf beschränken, dass der Nachweis über das Verfügungsrecht ungenügend oder mangelhaft ist, sei es, dass eine Vollmacht nicht oder nur mit ungenügendem Inhalt oder eine amtliche Beglaubigung der Unterschrift (noch nicht) vorliegt, oder ein Handlungsfähigkeitszeugnis nachzureichen oder der Nachweis über die gesetzliche Stellvertretung nicht vollumfänglich erbracht worden ist (Urs Fasel, a.a.O., N 14 zu Art. 24 aGBV mit Hinweisen). Die Vormerkung hat sich in der Praxis allerdings nicht durchgesetzt. Stellt der Grundbuchverwalter fest, dass die Ausweise mangelhaft sind, setzt er dem Anmeldenden eine kurze Frist zur Behebung von formellen Mängeln (Urs Fasel, a.a.O., N 15 zu Art. 24 aGBV mit Hinweisen). In Art. 87 Abs. 2 GBV ist ausdrücklich festgehalten, dass das Grundbuchamt der anmeldenden Person eine kurze Frist zur Beibringung von fehlenden Belegen ansetzen kann. Dabei liegt es im pflichtgemässen Ermessen des Grundbuchverwalters, ob er die Anmeldung sogleich abweist oder zwecks Behebung von kleinen formellen Mängeln eine kurze Frist ansetzen will. Wie bereits ausgeführt, müssen grundsätzlich im Zeitpunkt der Anmeldung alle Voraussetzungen gegeben sein, weshalb bei einer Nachfristansetzung ein Spannungsverhältnis zur Rechtsgleichheit entsteht. Von der Möglichkeit der Nachfristansetzung ist daher, vor allem wenn die Fehlerhaftigkeit gehäuft vorkommt, nur mit Zurückhaltung Gebrauch zu machen (Urs Fasel, a.a.O., N 16 zu Art. 24 aGBV).

4.5.2. Vorliegend war dem Grundbuchamt nach Art. 64 Abs. 1 lit. h GBV (Leistungsurteil) bzw. nach Art. 65 Abs. 1 lit. e GBV (Gestaltungsurteil) einzig das Urteil mit einer Rechtskraftbescheinigung einzureichen. Insofern fehlten keine Belege bzw. waren die Ausweise nicht mangelhaft (die fehlende Rechtskraftbescheinigung stellt zwar einen Mangel dar, war aber nicht der Grund für die erfolgte Abweisung). Vielmehr war vorliegend die Grundbuchanmeldung selbst mangelhaft, da sie eine unzulässige Bedingung enthielt. Es lag deshalb gar kein Anwendungsfall von Art. 966 Abs. 2 ZGB bzw. von Art. 87 Abs. 2 GBV vor, und es ist nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ weder die Parteien auf die Möglichkeit einer vorläufigen Eintragung aufmerksam gemacht noch eine Nachfrist angesetzt hat.

4.6. Nach dem Gesagten hat das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ in korrekter Anwendung von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV die Grundbuchanmeldung abgewiesen. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte (act. 2 S. 10), besteht bei dieser Sachlage kein Raum, die vorgegebene formelle Vorschrift mit übertriebener Schärfe zu handhaben. Ein überspitzt formalistisches Verhalten des Grundbuchamtes D.\_\_\_\_\_ und/oder der Vorinstanz ist damit nicht ersichtlich.

5. Abschliessend ist festzuhalten, dass das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ die Grundbuchanmeldung zu Recht abgewiesen hat. Die Abweisung der gegen diese Verfügung gerichteten Beschwerde durch die Vorinstanz ist damit nicht zu beanstanden. Auch die vorliegende Beschwerde ist abzuweisen.

## V.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens den Beschwerdeführern 1 und 2 je zur Hälfte unter solidarischer Haftung für das Ganze aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 GebV OG). Entschädigungen sind keine zu entrichten.

2. Nach Art. 7 GBV ist der vorliegende Entscheid dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht mitzuteilen.

3. Die Verwaltungskommission entscheidet als zweite Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über Aufsichtsbeschwerden. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht in aller Regel nicht (Robert Hauser/Erhard Schweri/Viktor Lieber, a.a.O., § 84 N 1 und 3). Vorbehalten bleibt das Rechtsmittel der Beschwerde ans Bundesgericht (Jörg Schmid/Bettina 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. 1'500.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden den Beschwerdeführern 1 und 2 je zur Hälfte unter solidarischer Haftung für das Ganze auferlegt.
4. Prozessentschädigungen werden keine entrichtet.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
  - den Vertreter der Beschwerdeführer 1 und 2, dreifach für sich und zuhanden der Beschwerdeführer 1 und 2
  - die Vorinstanz
  - das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_
  - das Konkursamt E. \_\_\_\_\_ als Vertreter der C. \_\_\_\_\_ AG in Liquidation
  - das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, Bundesrain 20, 3003 Bernsowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel gegen Empfangsschein an:
  - die Vorinstanz unter Rücksendung der beigezogenen Akten (act. 7)
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, 17. Juli 2013

---

OBERGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Verwaltungskommission

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Gürber

versandt am: