

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB220008-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsident lic. iur. M. Langmeier, Vizepräsidentin lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos Würigler, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter lic. iur. A. Huizinga sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Heuberger Golta

Beschluss vom 15. März 2023

in Sachen

A._____ AG,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

1. **Notariat, Grundbuch- und Konkursamt B._____,**

2. **C._____ AG,**

Beschwerdegegnerinnen

2 vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. iur. Y1._____ und

Dr. iur. Y2._____,

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Dietikon vom 4. Juli 2022 (CB220003-M)**

Erwägungen:

1. Einleitendes

1.1. Im Jahr 2008 erstellten die Gebrüder D. _____ und E. _____ als Miteigentümer auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 in der Gemeinde F. _____ einen Neubau, nämlich ein 9-Familienhaus mit Tiefgarage. Neben der Parzelle Kat.-Nr. 1 gehörte den Gebrüdern auch die benachbarte Parzelle Kat.-Nr. 2 zu Miteigentum. Für das Bauvorhaben waren gemäss Bauordnung elf Bewohnerparkplätze und ein Besucherparkplatz (total zwölf Parkplätze) erforderlich. In der Tiefgarage waren aber nur neun ordentliche Bewohnerparkplätze vorgesehen; oberirdisch waren zwei Besucherparkplätze vorgesehen. Weitere zwei Parkplätze waren auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 geplant. Um das Total von zwölf Pflichtparkplätzen zu erreichen, wurde in der Baubewilligung vom 15. September 2008 von den beiden Parkplätzen auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2 ein Parkplatz mit einem Revers zu Gunsten des Baugrundstückes gesichert (act. 5/3/3). In einer späteren Entscheidung der Gemeinde F. _____ zur Umgebungsgestaltung vom 4. Juni 2009 (act. 5/3/4) wurde festgehalten, dass im Umgebungsplan auf einen der beiden Besucherparkplätze auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 1 verzichtet werde. Neu sei dort ein Umschlagplatz vorgesehen. Damit werde auch der zweite Parkplatz auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2 zu einem Pflichtparkplatz (act. 5/3/3-4). Der Entscheid des Hochbauvorstandes der Gemeinde F. _____ vom 4. Juni 2009 lautete auszugsweise wie folgt (act. 5/3/4 S. 3; Fettdruck und Unterstreichungen durch die Gemeinde, Kursivschrift durch die Kommission):

"1.1 Grundbuch

Vor Inangriffnahme der Umgebungsgestaltung hat die Eigentümerschaft *zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 2* folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (§ 321 PBG) im Grundbuch anmerken zu lassen und dem Bausekretariat über die erfolgte Eintragung ein Zeugnis des Grundbuchamtes einzureichen:

Pflichtparkplatz auf Drittgrundstück

Parkplatzrevers

"Die jeweilige Eigentümerschaft verpflichtet sich, von den Parkplätzen auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 2 ein zweiter Parkplatz für das Grundstück Kat.-Nr. 1 zur Verfügung zu stellen und dauernd zu erhalten."

1.2. Beide Parkplatzreverse wurden von D._____ und E._____ zur Eintragung im Grundbuch angemeldet – jedoch war in beiden Anmeldungen als Grundstück, zu dessen Lasten die Anmerkung eingetragen werden sollte, anstelle des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 2 das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 selber vermerkt (act. 5/3/3-4, je letzte Seite). Die beiden Parkplatzreverse wurden gleichwohl so im Grundbuch eingetragen (vgl. act. 5/3/6 S. 2 und act. 5/3/7).

1.3. Im Jahr 2011 übertrugen die Gebrüder D._____ E._____ die Liegenschaften (mit Nutzniessungsvorbehalt) schenkungsweise ihren vier Kindern G._____ (geb. 1963), X._____ (geb. 1965), H._____ (geb. 1968) und I._____ (geb. 1972; act. 5/10/2 S. 5).

1.4. Im Zuge einer Umstrukturierung wurden am 25. März 2021 beide Liegenschaften zuerst an die A._____ AG verkauft; anschliessend wurde die A._____ AG gespalten. Bei der Spaltung verblieb das (Neubau-)Grundstück Kat.-Nr. 1 bei der A._____ AG¹. Das Grundstück Kat.-Nr. 2 wurde auf die C._____ AG² übertragen (act. 5/10/2 S. 5; act. 1 S. 4; act. 6 Rz. 34). Im Zuge der Spaltung kam es offenbar zu Unstimmigkeiten zwischen den "Stämmen" des D._____ und des E._____. Der Stamm des E._____ mandatierte im Oktober 2021 die Anwaltskanzlei J._____ mit der Vertretung in Sachen "Spaltung A._____ AG / C._____ AG; interne Vereinbarung Familienstämme E._____ und D._____ etc." (vgl. act. 5/18/1, u.a. letzte vier Seiten). Der Stamm des D._____ bzw. die A._____ AG wird rechtsgültig durch Sohn X._____, seinerseits Rechtsanwalt, vertreten (vgl. act. 1 S. 2 3. Zeile sowie Vollmacht vom 7. Februar 2022, welche auch im vorliegenden Verfahren gilt [vgl. act. 6 Rz. 10]).

1.5. Mit E-Mails vom 15. und 16. September 2021 teilte K._____, Abteilungsleiter Hochbau und Planung der Gemeinde F._____, X._____ auf Anfrage mit, dass die Grundeigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 1 das Recht hätten, zwei Fahrzeugabstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 zu nutzen. Die Forderung sei aus Sicht

¹ Der Verwaltungsrat der A._____ AG besteht heute aus D._____, dessen Ehefrau L._____ sowie den Kindern G._____ und X._____ (vgl. Handelsregister des Kantons Zürich).

² Der Verwaltungsrat der C._____ AG besteht heute aus E._____, dessen Ehefrau M._____ sowie der Tochter I._____ (der Sohn H._____ hat seine Miteigentumsanteile verkauft; vgl. act. 5/18/1 S. 2 unten; vgl. Handelsregister des Kantons Zürich).

der Gemeinde F._____ nachvollziehbar, die Ausgangslage und die rechtlichen Grundlagen seien klar (act. 5/3/8).

1.6. In der Folge liess N._____, Notariatssekretärin mbA des Notariats, Grundbuch- und Konkursamtes B._____ (fortan: Beschwerdegegnerin 1), X._____ am 21. September 2021 "wie besprochen" zwei Anmeldungen zur "Korrektur der Anmerkungen 'Parkplatzrevers' welche in den Jahren 2008 und 2009 auf dem falschen Grundstück eingetragen wurden", zur Prüfung und Weiterleitung an die beteiligten Personen zukommen (act. 3/9)³.

1.7. Mit E-Mail vom gleichen Tag bat X._____ seine Cousine I._____, Verwaltungsratspräsidentin der C._____ AG (fortan: Beschwerdegegnerin 2), die Anmeldung für die Eintragung von zwei Parkplatzreverse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 vorzunehmen (act. 5/18/2). Dieses E-Mail blieb unbeantwortet (act. 1 S. 4 i.V.m. act. 6, zw. Rz. 34 und 35).

1.8. Am 11. Oktober 2021 liess die A._____ AG (fortan: Beschwerdeführerin) ihrerseits die Löschung der beiden Parkplatzreverse auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 1 beantragen. Die Löschung wurde von der Beschwerdegegnerin 1 am 13. Oktober 2021 vollzogen (act. 1 S. 4 lit. j; act. 3/10).

1.9. Mit Eingabe vom 7. Februar 2022 meldete X._____ namens der Beschwerdeführerin bei der Beschwerdegegnerin 1 gestützt auf die Unterlagen der Gemeinde F._____ vom 15. September 2008 und vom 4. Juni 2009 die beiden Parkplatzreverse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 zur Anmerkung an (act. 5/3/11). Er wies darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin 2 sich "aus unbekanntem Gründen" weigere, die Eintragung vorzunehmen (act. 5/3/11 S. 5 lit. k).

1.10. Mit Verfügung vom 10. Februar 2022 wies O._____, Notar-Stv. der Beschwerdegegnerin 1, die Grundbuchanmeldung ab. Zur Begründung führte sie an, dass die Beschwerdeführerin nicht zur Anmeldung befugt sei (act. 3/2).

³ Es handelte sich dabei um eine Anmeldung zur Löschung der Anmerkung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 und eine Anmeldung zur Eintragung einer Anmerkung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 (act. 1 S. 4 lit. h i.V.m. act. 6 Rz. 34).

1.11. Am 11. Februar 2022 liess die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin 1 anfragen, ob diese den Eintrag nicht einfach im Sinne von Art. 140 Abs. 2 GBV von Amtes wegen berichtigen könne. Mit Antwort vom 14. Februar 2022 lehnte Notar-Stv. O. _____ dies mit der Begründung ab, dass für sie nicht ersichtlich sei, dass die Verfügungen 2008, 2009 und 2010 der Baubehörde zusammenhängen würden (act. 5/1 S. 6; act. 5/3/12).

2. Prozessverlauf

2.1. Mit Eingabe vom 22. Februar 2022 erhob die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Dietikon als untere Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter materiell gegen beide ablehnenden Verfügungen (oben E. 1.10 und E. 1.11) rechtzeitig Beschwerde. Sie verlangte im Hauptantrag, dass der Entscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 10. Februar 2022 aufzuheben und die Grundbuchanmeldung zu genehmigen sei. Eventualiter beantragte sie, dass die Beschwerdegegnerin 1 anzuweisen sei, ein Berichtigungsverfahren i.S.v. Art. 977 Abs. 1 ZGB einzuleiten (act. 7/1 S. 2). Das Bezirksgericht Dietikon wies die Beschwerde mit Urteil vom 4. Juli 2022 betreffend Haupt- und Eventualantrag ab (act. 5/20 = act. 2).

2.2. Gegen dieses Urteil erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 29. Juli 2022 (auch Datum Poststempel) Beschwerde an die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich mit folgenden Anträgen (act. 1 S. 2):

- "1. Der vorinstanzliche Entscheid sei bezüglich des Eventualantrags aufzuheben, und das Grundbuchamt sei anzuweisen, ein Berichtigungsverfahren i.S.v. Art. 977 Abs. 1 ZGB einzuleiten.
2. Eventualiter sei der vorinstanzliche Entscheid bezüglich des Eventualantrags aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates und der weiteren Verfahrensbeteiligten."

2.3. Mit Verfügung vom 2. August 2022 wurde den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 Frist zur Beschwerdeantwort und der Vorinstanz Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 3). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen.

2.4. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung (act. 4). Die Beschwerdegegnerin 2 reichte mit Eingabe vom 16. August 2022 (act. 6-9/1) rechtzeitig die Beschwerdeantwort ein. Sie schloss auf Nichteintreten auf die Beschwerde, eventualiter auf deren Abweisung (act. 6 S. 2). Die Beschwerdegegnerin 1 liess sich nicht vernehmen.

2.5. Mit Verfügung vom 20. September 2022 wurde der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin 1 die Beschwerdeantwort zur Kenntnisnahme übermittelt (act. 10). Es sind darauf keine Stellungnahmen eingegangen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Ausführungen der Parteien ist insoweit einzugehen, als sich dies für die Entscheidungsfindung als notwendig erweist.

3. Prozessuales

3.1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 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 Hausler/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

3.2. Zur Erhebung einer Beschwerde legitimiert ist, wer durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Darauf wird nachfolgend unter E. 4.4.2. einzugehen sein. Die Beschwerdefrist betrug vorliegend 30 Tage (§ 84 GOG i.V.m. Art. 956b Abs. 1 ZGB) und wurde eingehalten (vgl. oben E. 2.2 i.V.m. E. 2.1). Während die Beschwerdeführerin nicht an ihrem vorinstanzlichen Hauptantrag festhält, verlangt sie mit der Beschwerde die Gutheissung ihres Eventualantrages. Dieser Antrag ist entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 2 (act. 6 S. 5 f.) genügend bestimmt, so dass darauf einzutreten ist.

3.3. Auf das vorliegende Verfahren sind die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 Satz 2 GOG).

4. Zur Sache

4.1. Die Vorinstanz hatte die Abweisung des Eventualantrags der Beschwerdeführerin damit begründet, dass ein Grundbucheintrag nach Art. 977 ZGB zu berichtigen sei, wenn er nicht entsprechend der Anmeldung und den vorliegenden Belegen vorgenommen worden sei. Die fehlerhafte Eintragung müsse zwingend auf ein Versehen des Grundbuchverwalters zurückzuführen sein. Gegenstand der Berichtigung sei daher nicht ein ungerechtfertigter Eintrag i.S.v. Art. 974 Abs. 2 ZGB, sondern ein aus Versehen fehlerhaft vorgenommener Eintrag. Werde der Antrag auf eine Berichtigung vom Grundbuchamt abgewiesen, könne dagegen eine Grundbuchbeschwerde an die untere Aufsichtsbehörde erhoben werden. Die damaligen Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1, E._____ und D._____, hätten sowohl am 10. Dezember 2008 als auch am 25. Juni 2009 je eine Grundbuchanmeldung für die Anmerkung eines Parkplatzrevers auf dem Grundstück Grundregister Blatt 3, Kat.-Nr. 1, unterzeichnet. Das Grundbuchamt habe die Einträge resp. die Anmerkungen somit den Anmeldungen der damaligen Eigentümerschaft entsprechend vorgenommen. Es bestehe vorliegend keine Diskrepanz zwischen der Anmeldung und dem gestützt darauf vollzogenen Grundbucheintrag. Ein Versehen des Grundbuchverwalters resp. ein falscher Eintrag im Sinne von Art. 977 ZGB könne somit nicht angenommen werden. Eine Anpassung von Amtes wegen ohne eine Anmeldung der Eigentümerschaft resp. des berechtigten Gemeinwesens erweise sich als unzulässig. Die Beschwerde sei somit (auch) im Eventualantrag abzuweisen (act. 2 S. 6 f.).

4.2. Die Beschwerdeführerin führt aus, dass die Gemeinde F._____ die Eigentümerschaft des Grundstückes Kat.-Nr. 2 mit baurechtlichen Entscheiden vom 4. Juni 2009 (und vom 15. September 2008) verpflichtet habe, zwei Parkplatzreverse für das Grundstück Kat.-Nr. 1 anmerken zu lassen. Die Anmeldungsentwürfe für die Anmerkung dieser Parkplatzreverse seien vom Grundbuchamt B._____ erstellt worden. Der Grundbucheintrag stimme zwar mit der Anmeldung, nicht aber mit den zugrundeliegenden Belegen überein. Die eintragende Behörde selbst habe die Anmeldung fehlerhaft entworfen, obwohl ihr die (anderslautenden) baurechtlichen Entscheide vorgelegen seien. Ein Eintrag sei zu berichtigen, wenn

er nicht entsprechend der Anmeldung *und* den vorliegenden Belegen vorgenommen worden sei. Gemäss Art. 83 Abs. 1 GBV prüfe das Grundbuchamt gestützt auf die mit der Anmeldung eingereichten Belege, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch erfüllt seien. Insbesondere prüfe das Grundbuchamt dabei die Rechtsgrundaussage (Art. 83 Abs. 2 lit. g GBV), d.h. vorliegend die Verfügungen der Gemeinde F._____ (Art. 80 Abs. 4 GBV; act. 5/3/3-5). Diese Belege hätten daher vom Grundbuchamt gemäss Art. 83 GBV geprüft werden müssen. Da die Diskrepanz zwischen der Anmeldung und den Verfügungen der Gemeinde F._____ nicht entdeckt worden sei, sei diese Prüfung offensichtlich fehlerhaft gewesen oder nicht erfolgt. Aus diesem Grunde sei der Eintrag nicht gemäss den vorliegenden Belegen i.S.v. Art. 977 ZGB vorgenommen worden, und er sei somit zu berichtigen. Gemäss Lehre und Rechtsprechung liege ein unrichtiger Eintrag zum Beispiel vor, wenn der Erwerber des Grundstücks A irrtümlicherweise auf dem Hauptbuchblatt des Grundstücks B als Eigentümer eingetragen wurde, oder wenn das Pfandrecht zu Lasten eines falschen Grundstücks eingetragen wurde (BSK ZKB II-Schmid, 6. A. 2019, Art. 977 N 6). Ein unrichtiger Eintrag liege insbesondere auch vor, wenn der Grundbuchverwalter aus Versehen auf einem Grundstück, das von ihm nicht betroffen sei, einen Revers angemerkt habe. Wesentlich sei, dass der Eintrag auf einen Fehler des Grundbuchverwalters zurückzuführen sei, was aufgrund der falsch vorbereiteten Anmeldung und der fehlerhaften Überprüfung der Belege vorliegend klar erstellt sei (act. 1 S. 5 ff.).

4.3. Die Beschwerdegegnerin 2 spricht der Beschwerdeführerin im Wesentlichen das schutzwürdige Interesse an der Beschwerde ab. Die Beschwerdeführerin übersehe nämlich, dass es sich beim Parkplatzrevers um eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung handle, weshalb sie aus der aktuellen Nichteintragung überhaupt keine Nachteile, weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht, erleide. Sodann erklärt die Beschwerdegegnerin 2, dass die Eintragung ins Grundbuch so erfolgt sei, wie die Anmeldung damals abgegeben wurde, womit kein falscher Eintrag i.S.v. Art. 977 ZGB vorliege. Aus den von der Beschwerdeführerin eingereichten Beilagen, die angeblich vom Grundbuchamt nicht überprüft worden seien, ergebe sich nicht, dass es sich dabei um Beilagen zur dama-

ligen Grundbuchanmeldung gehandelt habe. Es sei nicht behauptet worden, dass diese Protokollauszüge der Grundbuchanmeldung und/oder dem Grundbuchverwalter vorgelegen seien (act. 6 S. 4 und 11).

4.4. Würdigung

4.4.1. Wie gesehen wurden die beiden Parkplatzreverse in den Jahren 2008 und 2009 von D._____ und E._____ zur Eintragung im Grundbuch angemeldet – jedoch war in beiden Anmeldungen als Grundstück, zu dessen Lasten die Anmerkung eingetragen werden sollte, statt des Grundstücks Kat.-Nr. 2 dasjenige mit der Kat.-Nr. 1 vermerkt (act. 5/3/3-4, je letzte Seite). Weil aber beide Anmeldungen explizit "gestützt auf" den jeweiligen Beschluss der Gemeinde F._____ vom 15. September 2008 bzw. vom 4. Juni 2009 vorgenommen wurden, welche Dokumente denn auch als Belege im Sinne von Art. 948 Abs. 2 ZGB im Grundbuch aufgeführt wurden (vgl. act. 5/3/6 S. 2), ist offensichtlich, dass beide Male das falsche Grundstück als belastetes Grundstück aufgeführt wurde. Die Gesuchsgegnerin 2 hat dies nicht substantiiert bestritten, sondern nur festgehalten, dass genau das im Grundbuch angemerkt worden sei, was zur Eintragung angemeldet worden sei (act. 6 S. 10 Rz. 33). Es besteht aber kein vernünftiger Grund, weshalb die Gebrüder D._____ E._____ die beiden Parkplatzreverse auf dem falschen Grundstück hätten eintragen wollen, zumal gegenüber der Gemeinde über die Einträge auf dem (eigentlich: richtigen) Grundstück Kat.-Nr. 2 vor Baubeginn (vgl. act. 5/3/3 S. 2) bzw. vor Inangriffnahme der Umgebungsgestaltung (vgl. act. 5/3/4 S. 3; beides in Fettdruck) im Sinne von § 321 PBG⁴ (LS 700.1) in Form eines Zeugnisses des Grundbuchamts schriftlich Rechenschaft abzulegen war. Die Eintragung der beiden Reverse auf dem falschen Grundstück war somit offenkundig ein Versehen. Dieses Versehen ist der Beschwerdegegnerin 1 anzulasten: Ent-

⁴ § 321 PBG (Nebenbestimmungen)

¹ Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

² Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken; wo ein Bedürfnis besteht, kann die Anmerkung auch bei Eigentumsbeschränkungen angeordnet werden, deren Umfang und Tragweite sich unmittelbar aus den Bauvorschriften ergibt.

³ Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

weder hat diese die Anmeldungen (praxisgemäss) selber – falsch – vorbereitet, wofür u.a. das "Notariats"-Schriftbild (vgl. das insbesondere mit der Anmeldung 2009 praktisch identische Schriftbild der von Notariatssekretärin mbA N._____ vorbereiteten Anmeldung vom September 2021; act. 5/3 S. 2) und bei der Anmeldung 2008 auch der Umstand spricht, dass diese von beiden Eigentümern in B._____, somit am Sitz der Beschwerdegegnerin 2, unterschrieben wurde. Oder aber die Beschwerdegegnerin 1 hat es unterlassen, die Anmeldungen, wie in Art. 83 Abs. 1 und 2 lit. g GBV⁵ vorgeschrieben, mit den darin explizit erwähnten Beschlüssen der Gemeinde F._____ vom 15. September 2008 bzw. vom 4. Juni 2009 zu vergleichen, und hat deshalb den Fehler nicht entdeckt.

4.4.2. Einträge, die nicht entsprechend der Anmeldung und den vorliegenden Belegen vorgenommen wurden und zwingend auf ein Versehen des Grundbuchverwalters zurückzuführen sind, sind zu berichtigen (BSK-ZGB II-Schmid, Art. 977 N 1 und 9). Anmerkungen bringen i.d.R. – wie vorliegend – ein öffentlich-rechtliches (oder auch ein privatrechtliches) Rechtsverhältnis zum Ausdruck, das unabhängig davon besteht, ob es im Grundbuch angemerkt ist. Ein fehlerhafter Wortlaut einer Anmerkung betrifft damit nicht im eigentlichen Sinne den Inhalt des Rechts. Gleichwohl werden fehlerhafte Anmerkungen (von vorliegend nicht bedeutsamen Ausnahmen abgesehen) gleich behandelt wie unrichtige Einträge (BSK-ZGB II-Schmid, Art. 977 N 9). Daraus ergibt sich das Rechtsschutzinteresse hinsichtlich einer Berichtigung auch von fehlerhaften Anmerkungen – und damit auch die Beschwer im vorliegenden Verfahren. Im Übrigen ist die Beschwer auch deshalb zu bejahen, weil die Beschwerdegegnerin 2, wie bereits aus dem vor Vorinstanz eingereichten Schreiben ihrer Rechtsvertretung vom 13. Oktober 2021 (act. 5/18/1 S. 5) hervorgeht, unbestritten (vgl. act. 6 S- 10 Rz. 36 i.V.m. act. 1 S. 4 lit. k) gegenüber der Beschwerdeführerin die weitere Benützung der beiden Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 untersagt und mit einem gerichtlichen Räumungsbefehl gedroht hat. Zur Klärung dieser Angelegenheit bzw. der Rechts-

⁵ Allgemeine Prüfungspflicht des Grundbuchamts: Das Grundbuchamt prüft, gestützt auf die mit der Anmeldung eingereichten weiteren Belege, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch erfüllt sind (Art. 83 Abs. 1 GVB). Es prüft u.a. die Rechtsgrundaussage, insbesondere deren Form, sowie die Vollständigkeit der Anmeldebelege (Art. 83 Abs. 2 lit. g und h GBV).

lage bedarf es einer Anmerkung im Grundbuch (vgl. auch BSK-ZGB II-Schmid, Art. 956a N 18).

4.4.3. Hinzuweisen ist darauf, dass auch einem nicht vorgenommenen Eintrag die Bedeutung eines unrichtigen Eintrags i.S.v. Art. 977 zukommt, wenn der Vollzug einer Anmeldung versehentlich unterlassen wird (BSK-ZGB II-Schmid, 6. A. 2019, Art. 977 N 7). Im Übrigen ist der fälschlicherweise nicht vorgenommene Eintrag ohnehin im Zusammenhang mit dem fälschlicherweise vorgenommenen Eintrag zu sehen (vgl. auch BSK-ZGB II-Schmid, 6. A. 2019, Art. 977 N 6), weshalb es – entgegen der Beschwerdegegnerin 2 (act. 6 S. 9 Rz. 26) – nichts schadet, dass die Beschwerdeführerin denjenigen Teil des Versehens, den sie beeinflussen konnte, bereits behoben hat, indem sie die unrichtigen beiden Parkplatzreverse auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 1 per 13. Oktober 2021 hat löschen lassen (vgl. oben E. 1.8.).

4.4.4. Berichtigungen darf der Grundbuchverwalter ohne schriftliche Einwilligung der Beteiligten nur auf Verfügung des Gerichts vornehmen. Statt einer Berichtigung kann der unrichtige Eintrag gelöscht und ein neuer Eintrag erwirkt werden (Art. 977 Abs. 1 und 2 ZGB). Der von einem unrichtigen Eintrag Betroffene ist somit berechtigt, vom Grundbuchamt die Einleitung eines Berichtigungsverfahrens zu verlangen. Lehnt das Grundbuchamt das Gesuch ab, bleibt es untätig *oder verzichtet es darauf, bei fehlender Zustimmung der Beteiligten eine Berichtigung dem Gericht zu unterbreiten*, kann dieser Entscheid mit der allgemeinen Grundbuchbeschwerde bei der Aufsichtsbehörde angefochten werden (BSK-ZGB II-Schmid, 6. A. 2019, Art. 977 N 21 m.H. auf BGE 117 II 43, 46 E. 6). *Verweigert einer der Beteiligten die Zustimmung, so hat das Grundbuchamt das Gericht um Anordnung der Berichtigung zu ersuchen*. Aufgrund des Wortlautes von Art. 977 Abs. 1 ZGB ist kein materielles Zivilverfahren vorgesehen. Da die Berichtigung fehlerhafter Einträge Teil des grundbuchlichen Eintragungsverfahrens ist, handelt es sich um ein verwaltungsrechtliches Verfahren. Die Zuständigkeit ergibt sich aus dem kantonalen Recht. Sinnvollerweise wird das Verfahren den für die Grundbuchbeschwerde zuständigen kantonalen Instanzen übertragen (BSK-ZGB II-Schmid, 6. A. 2019, Art. 977 N 25 m.w.H.).

Die Beschwerdegegnerin 1 hat den übrigen Parteien wie erwähnt (vgl. E. 1.6.) am 21. September 2021 je eine Anmeldung zur "Korrektur" der falsch angemerkten Parkplatzreverse zugestellt. Nach Eingang der Anmerkungsanmeldung durch die Beschwerdeführerin selber war der Beschwerdegegnerin 1 spätestens per Mitte Februar 2022 bekannt, dass die Beschwerdegegnerin 2 sich weigerte, die Eintragung vornehmen zu lassen (act. 5/3/11 S. 5 lit. k). Die Beschwerdeführerin verlangt deshalb zu Recht, dass die Beschwerdegegnerin 1 anzuweisen sei, ein Berichtigungsverfahren i.S.v. Art. 977 Abs. 1 ZGB einzuleiten.

4.4.5. Zusammenfassend ist die Aufsichtsbeschwerde gutzuheissen. Dispositivziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Dietikon vom 4. Juli 2022 (CB220003-M) ist aufzuheben, soweit damit der Eventualantrag der Beschwerdeführerin abgewiesen wurde. Die Beschwerdegegnerin 1 ist anzuweisen, ein Berichtigungsverfahren i.S.v. Art. 977 Abs. 1 ZGB einzuleiten.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (§ 84 GOG i.V.m. Art. 105 Abs. 1 ZPO). In Anwendung von § 20 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG; LS 211.11) ist die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren auf Fr. 2'000.– festzusetzen und ausgangsgemäss der Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO; vgl. § 200 lit. a GOG).

Die vorinstanzliche Kostenaufgabe (Dispositivziffer 3) ist aufzuheben, und die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens von Fr. 1'500.– sind ausgangsgemäss je zur Hälfte der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen. Sie sind mit dem vor Vorinstanz von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– zu verrechnen. Die Beschwerdegegnerin 2 hat der Beschwerdeführerin den Vorschuss zu Fr. 750.– zu ersetzen.

5.2. Parteientschädigungen sind nur auf Antrag zuzusprechen (Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm, 3. A., Art. 95 N 30). Die Beschwerdeführerin hat im vorliegenden Verfahren die Verlegung der Ent-

schädigungsfolgen zu Lasten des Staates und der Beschwerdegegnerin 2 beantragt (act. 1 S. 2). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der Beschwerdeführerin somit unter Schätzung ihres Zeit- und sonstigen Aufwandes eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'500.– zuzusprechen (§ 84 GOG i.V.m. Art. 105 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 21 f. und § 3 AnwGebV). Ein Mehrwertsteuerzusatz wurde nicht beantragt und ist deshalb nicht zuzusprechen. Der Beschwerdegegner 1 ist nicht zur Zahlung von Kosten und Entschädigungen verpflichtet (§ 200 lit. a GOG; vgl. bereits oben E. 5.1. Abs. 1). Entsprechend und ausgangsgemäss ist die Beschwerdegegnerin 2 zu verpflichten, der Beschwerdeführerin für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.– zu bezahlen.

Im vorinstanzlichen Verfahren hat die Beschwerdeführerin die Regelung der "Kostenfolgen" beantragt. Dies genügt als Antrag auf eine Parteientschädigung (Jenny, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., Art. 105 N 6; KUKO ZPO-Schmid, Art. 105 N 3). Zudem hat die Beschwerdeführerin ihren entsprechenden Antrag in der vorinstanzlichen Replik präzisiert und beziffert (act. 5/17 S. 7). Ausgangsgemäss – die Beschwerdeführerin unterliegt mit dem Hauptantrag und obsiegt mit dem Eventualantrag – sind die Parteientschädigungen im vorinstanzlichen Verfahren wettzuschlagen. Die vorinstanzliche Dispositivziffer 5 ist entsprechend aufzuheben.

6. Rechtsmittel

Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 84 N 1). Vorbehalten bleibt hingegen das Rechtsmittel der Beschwerde ans Bundesgericht (VK OG ZH, VB200006-O vom 1. Dezember 2020, E. IV.2., sowie VB200008-O vom 13. Juli 2021, E. 5.3.; BSK ZGB II-Schmid, Art. 956b N 5; vgl. auch BGer vom 13. September 2018, 5A_732/2018).

Es wird beschlossen:

1. Die Aufsichtsbeschwerde wird gutgeheissen. Dispositivziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Dietikon vom 4. Juli 2022 (CB220003-M) wird aufgehoben, soweit damit der Eventualantrag der Beschwerdeführerin abgewiesen wurde. Die Beschwerdegegnerin 1 wird angewiesen, ein Berichtigungsverfahren i.S.v. Art. 977 Abs. 1 ZGB einzuleiten.
2. Dispositivziffer 3 des Urteils des Bezirksgerichts Dietikon vom 4. Juli 2022 (CB220003-M) wird aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"Die Kosten werden der Beschwerdeführerin und der C._____ AG je zur Hälfte auferlegt. Die Kosten werden mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Vorschuss von Fr. 1'500.– verrechnet. Die C._____ AG hat der Beschwerdeführerin Fr. 750.– zu ersetzen."
3. Dispositivziffer 5 des Urteils des Bezirksgerichts Dietikon vom 4. Juli 2022 (CB220003-M) wird aufgehoben.
4. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt und der Beschwerdegegnerin 2 auferlegt.
5. Die Beschwerdegegnerin 2 wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.– zu bezahlen. Weitere Parteientschädigungen werden nicht entrichtet.
6. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführerin,
 - die Beschwerdegegnerin 1
 - die Beschwerdegegnerin 2
 - das Bezirksgericht Dietikon, unter Rücksendung der Akten CB220003-M.

7. 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, 15. März 2023

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Heuberger Golta
versandt am: