

Zürich

3). ZGB Art. 666a. Richterliche Massnahmen bei unauffindbarem Eigentümer.

Anwendung im Falle eines landwirtschaftlichen Grundstücks mit geringem Wert im Eigentum einer grossen Zahl von noch nicht ermittelten Erben und Erbeserben.

CC art. 666a. Mesures judiciaires en cas de propriétaire introuvable. Application dans le cas d'un immeuble agricole de peu de valeur, appartenant à un nombre élevé d'héritiers (et d'héritiers des héritiers) du propriétaire inscrit qui n'ont pas encore été retrouvés.

Aus den Erwägungen:

1. Mit Eingabe vom 15. Februar 2012 stellte das Grundbuchamt A das ausführlich begründete Gesuch um Ernennung eines Vertreters und Ermächtigung desselben¹ zum Verkauf des Grundstücks. Mit Verfügung vom 28. Februar 2012 wurde dem designierten Vertreter und Bevollmächtigten, Z, Frist zur Stellungnahme angesetzt. Dieser äusserte sich innert Frist auf dem Empfangsschein sinngemäss dahingehend, mit den Anträgen der Gesuchstellerin einverstanden zu sein.

2. Gemäss Art. 666a Abs. 1 ZGB kann das Gericht auf Antrag die erforderlichen Massnahmen anordnen, wenn sich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nicht identifizieren lässt, sein Wohnort unbekannt ist oder von einem oder mehreren seiner Erben der Name oder Wohnort unbekannt ist. Insbesondere kann das Gericht einen Vertreter ernennen und den Umfang der Vertretungsmacht festlegen. Ohne besondere Anordnungen beschränkt sich die Vertretungsmacht auf erhaltende Massnahmen. Antrag auf Anordnung von Massnahmen kann das Grundbuchamt am Ort des Grundstücks stellen (Art. 666a Abs. 2 und Abs. 3 Ziff. 2 ZGB).

3. Es handelt sich damit um eine Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit nach Art. 248 lit. e ZPO, welche im summarischen Verfahren behandelt wird. Die örtliche Zuständigkeit des hiesigen Gerichts wird durch Art. 19 ZPO begründet, wonach in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit das Gericht am Sitz der gesuchstellenden Partei – vorliegend das Grundbuchamt X – zwingend zuständig ist, sofern das

1 Zusammenfassung des Rechtsbegehrens des antragstellenden Grundbuchamtes:

Das landwirtschaftliche Grundstück mit einer Fläche von ca. 14 Aren Wiesen wurde am 19. Oktober 2010 von M, geb. 1858, erworben. Am 6. März 1939 wurde das Grundstück auf dessen Erben, seine Witwe und 13 Kinder, übertragen. Alle Erben sind in der Zwischenzeit verstorben. Bezüglich der Witwe und eines der Kinder wurde die Erbfolge nachgetragen. Die übrigen Erben sind unbekannt und müssten eruiert werden. Ein Sohn der jüngsten Tochter des Erblassers (Jahrgang 1946) unterhält das Grundstück seit 20 Jahren auf eigene Kosten. Im Rahmen des Grundbucheinführungsverfahrens wird zur Klärung der Eigentumsverhältnisse der Verkauf des Grundstücks beabsichtigt. sd

Gesetz nichts anderes bestimmt, was bei diesem Sachverhalt nicht der Fall ist.

4. Auch im summarischen Verfahren muss grundsätzlich der volle Beweis erbracht werden. Die Beschränkung der Beweismittel in Art. 254 ZPO führt nicht zu einer Beschränkung des Beweismasses (*Chevalier*, in: Sutter-Somm/ Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich/Basel/Genf 2010, N. 5 zu Art. 254 ZPO). Vorliegend sind sogar explizit nicht einmal die Beweismittel beschränkt, weil das Gericht bei Anordnungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat und in einem solchen Fall auch andere Beweismittel als Urkunden zulässig sind (Art. 255 lit. b i.V.m. Art. 254 Abs. 2 lit. c ZPO).

In den Akten befinden sich nur beschränkt Beweismittel. Indessen ist zu berücksichtigen, dass einerseits, was das Grundstück an sich und die Eigentumsverhältnisse betrifft, das Grundbuch als öffentliches Register Beweis genug ist und es keinen vernünftigen Grund gibt, an den diesbezüglichen Ausführungen der Gesuchstellerin – auch ohne Auszüge aus dem Grundbuch – zu zweifeln und andererseits, was die Namen und der Aufenthaltsort der Erben und Erbenserben des M betrifft, sich diese Tatsachen eben nicht bzw. nur schwer beweisen lassen und deshalb überhaupt erst Anlass zu diesem Verfahren gegeben haben.

Insofern erweist sich das Geschäft, auch ohne weitere Beweismittel, als spruchreif und es kann aufgrund der Akten entschieden werden (Art. 256 ZPO).

5. Gemäss den Ausführungen der Gesuchstellerin weiss mit grosser Wahrscheinlichkeit nur noch ein Erbeserbe, Z, von der Existenz besagten Grundstücks im Eigentum der Erben und Erbeserben des M. Jedenfalls habe sich seit rund 20 Jahren niemand sonst mehr darum gekümmert. Angesichts des geringen Wertes des Grundstücks und des fehlenden Wissens um die Namen und die Aufenthaltsorte der weiteren Erbeserben rechtfertige sich der Aufwand, im In- und Ausland Nachforschungen anzustellen, insbesondere Erbscheine einzuholen bzw. Erbaufrufe zu veranlassen, nicht. Dem ist aufgrund des Sachverhaltes zuzustimmen.

Unter diesen Umständen ist den ersten beiden Rechtsbegehren – Ernennung des Z zum Vertreter und Ermächtigung, den alten, in der Güterzusammenlegung untergegangenen Besitzstand der Erben und Erbeserben abzuschreiben und die Neuzuteilung im Grundregister aufzunehmen – ohne weiteres stattzugeben. Die Voraussetzungen des Art. 666a Abs. 1 und 2 ZGB sind erfüllt bzw. der erst per 1. Januar 2012 eingeführte Artikel ist genau für solche Fälle vorgesehen. Der Gesetzgeber ging bei Erlass der Bestimmung davon aus, dass sich Situationen ergeben könnten, in denen eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene Person sich persönlich betätigen oder zumindest einen Vertreter bestellen müsste, aber aus verschiedenen Gründen nicht benachrichtigt werden könne. Gerade bei Grundstücken mit kleinem Wert, insbesondere im Berggebiet, komme es nicht selten vor, dass der Eigentümer noch lebe, aber seit

langer Zeit weggezogen sei und kein Interesse am Grundstück mehr zeige bzw. im Todesfalle seine Erben möglicherweise keine Kenntnis von der Existenz des Grundstücks hätten (Botschaft zur Änderung des ZGB, BBl 2007 S. 5304).

6. Was der beantragte Freihandverkauf angeht, so handelt es sich um eine rechtliche Verfügung über ein Grundstück, welche grundsätzlich möglich, jedoch nur mit grösster Zurückhaltung anzuordnen ist (vgl. *Rey/Strebel*, Basler Kommentar, 4. Auflage, Basel 2011, N. 6 zu Art. 666a ZGB). Hier gilt es zu berücksichtigen, dass der designierte Vertreter, welcher sich während den letzten 20 Jahren um das Grundstück kümmerte, deshalb ein (persönliches) Interesse an einem Verkauf hat, weil das Grundstück ihm Arbeit und Kosten verursachte und weiterhin verursachen würde, die er bisher stets alleine bewältigte und trug, dies, obwohl das Grundstück nur einen geringen Wert aufweist und nicht anderweitig (wie als Landwirtschaftsgrundstück) genutzt werden kann. Aufwand und Ertrag stehen in gar keinem Verhältnis, was auch für die übrigen Erbeserben gelten würde. Es ist kein Grund zu sehen, weshalb ein übriger Erbeserbe plötzlich ein Interesse an besagtem Grundstück als solchem, also am grundbuchlichen Gesamt- oder Alleineigentum, hätte, nachdem sich bisher offensichtlich keiner der übrigen Erbeserben um das Grundstück gekümmert oder eine diesbezügliche Erbaufteilung und Zuweisung verlangt hat (vgl. Art. 560, 602, 604, 610 und 612 ZGB).

7. Die Materialien erwähnen den Verkauf in einem Satz, verknüpfen ihn jedoch zwingend mit der anschliessenden Hinterlegung des Erlöses auf einem Sperrkonto (Botschaft, a.a.O., S. 5305).

Dies ist im konkreten Einzelfall nicht einzusehen. Sinnvoll erscheint eine Hinterlegung zur Sicherung des Erlöses beispielsweise dann, wenn ein Verkauf nicht aufgeschoben werden kann, hingegen zu erwarten ist, dass in absehbarer Zeit sämtliche Berechtigte ausfindig gemacht werden können und Ansprüche stellen werden. Beides ist vorliegend nicht wahrscheinlich. Es würde sich die Frage stellen, was mit dem Erlös geschehen soll, wenn sich weiterhin über Jahre oder Jahrzehnte kein weiterer Erbeserbe dafür interessieren bzw. davon Kenntnis nehmen sollte.

Als weiteres Kriterium ist die Höhe des Erlöses zu berücksichtigen. Je höher der Erlös ausfällt, desto eher bestünde die Gefahr, dass allfällige zukünftige Ansprüche mangels Substrates nicht mehr befriedigt werden könnten. In der vorliegenden Grössenordnung spielt diese Überlegung kaum eine Rolle.

Zuletzt ist nicht ausser Acht zu lassen, dass der designierte Vertreter selbst Miterbeserbe ist und nicht ein unabhängiger Dritter. Ein allfälliger Anspruch der Übrigen würde sich also nach den erbrechtlichen Bestimmungen und nicht nach dem Obligationenrecht richten.

Der guten Ordnung halber bleibt anzumerken, dass vorliegend, obwohl es sich um Landwirtschaftsland handelt, die Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht aufgrund der Kleinheit des Grundstücks von vornherein nicht anwendbar sind (Art. 2 Abs. 3 BGG).

Der Gesetzestext schreibt eine Hinterlegung im Übrigen nicht vor.

8. Nach dem Gesagten ist dem Begehren der Gesuchstellerin vollumfänglich stattzugeben.

BEZIRKSGERICHT PFÄFFIKON, Einzelgericht im summarischen Verfahren, Urteil vom 31. Mai 2012.