

tonale Vorschriften nicht vorbehaltene Sphäre der Verfügungsfreiheit vor. Eine Rechtsverletzung dieser Art wird mit der vorliegenden Beschwerde gerügt.

4. — Dem Begriffe des landwirtschaftlichen Gewerbes, wie er in Art. 218 OR gleich wie in Art. 620 ZGB verwendet wird, genügt nun nur die Gesamtheit von Land und Gebäuden, die eine landwirtschaftliche Betriebseinheit bildet (vgl. BGE 57 II 149 ; 58 II 203). Das trifft für die elf Grundstücke, die der Beschwerdeführer im April 1932 von Leonz Küng-Fischer erworben hat, offensichtlich nicht zu. Deren Weiterveräusserung in Stücken kann daher keiner Sperrfrist unterworfen werden. Die Möglichkeit, die elf Grundstücke durch Erstellen von Bauten zu einer Betriebseinheit auszugestalten, ist ebenso ohne Belang wie der Umstand, dass der Beschwerdeführer bereits Grundstücke besass, mit denen er die elf Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit verbinden konnte ; denn es bleibt dabei, dass der Erwerb der elf Grundstücke sich nicht als Kauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes darstellte.

Es kann auch nicht von einer Umgehung des Gesetzes gesprochen werden. Da die ursprüngliche Meinung des Beschwerdeführers, er bedürfe zur Veräusserung einzelner der elf Grundstücke einer Bewilligung, rechtsirrtümlich war, hat es nichts auf sich, was zur Umgehung der vermeintlichen Verfügungsbeschränkung geplant, übrigens nicht ausgeführt wurde. Dass aber etwa Leo Küng die Gebäudelienschaft nur als Strohmann für den Beschwerdeführer erworben und weiterveräussert hätte — in welchem Falle übrigens schon jene Weiterveräusserung hätte verhindert werden sollen —, ist weder behauptet noch dargetan ; aus der vom Grundbuchamt angerufenen Erklärung des Leonz Küng-Fischer vom 27. Oktober 1932 ist das Gegenteil zu schliessen.

Leonz Küng-Fischer war im April 1932 frei, sein Heimwesen dergestalt in Stücken weiterzuveräussern, dass jedes der Verkaufsobjekte nicht wiederum eine landwirtschaft-

liche Betriebseinheit darstellte, womit auch die Beschränkung gemäss Art. 218 OR wegfiel. Anders kann das Gesetz nicht ausgelegt werden. Damit erweist sich die Beschwerde des Weiterverkäufers Staubli als begründet. Ob es angebracht wäre, der « Güterschlächtereie » mit weitergehenden Beschränkungen entgegenzutreten, ist eine Frage der Gesetzgebung, die bei der Anwendung des geltenden Rechtes nicht zu erörtern ist.

*Demnach erkennt das Bundesgericht :*

Die Beschwerden des Albert Schmidli und des Kaspar Stierli werden abgewiesen, dagegen wird die Beschwerde des Josef Staubli gutgeheissen und das Grundbuchamt Muri angewiesen, die Handänderung einzutragen.

**22. Urteil der II. Zivilabteilung vom 26. April 1934**  
i. S. **Erben Müller** gegen **Regierungsrat St.Gallen.**

Die Erbengemeinschaft besteht nach Abfindung eines Miterben unter den übrigen Miterben fort.

Adolf Müller, der verschiedene Liegenschaften im Grundbuchkreis St. Fiden besass, starb am 13. Dezember 1913. Seine Erben waren die Witwe und 6 Nachkommen. Letztere fanden die erstere durch « Auslösungsvertrag » vom 22. Juli 1922 mit 132,500 Fr. ab. Im Juli 1933 reichten die Nachkommen (bezw. die Erben des einen inzwischen verstorbenen Nachkommen) beim Grundbuchamt St. Fiden die schriftliche Erklärung ein, dass « die Erbengemeinschaft... hiermit auf Grund des Erbteilungsvertrages vom 30. März 1932 die im Nachlasse sich befindlichen Grundstücke an die einzelnen Erben überträgt und zwar » (es folgt die Aufzählung von vier Nachkommen und der Erbengemeinschaft eines Nachkommen, sowie der ihnen resp. zugeteilten Liegenschaften und deren Übernahmsspreise). « Die Differenzen zwischen den Übernahmssummen und den Pfandschulden werden unter

den Erben in bar ausgeglichen. Die unterzeichneten Erben erteilen hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung zu den vorstehenden Liegenschaftszuteilungen ; sie melden dieselben gleichzeitig zur Fertigung und zur Eintragung im Grundbuch an.» Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung wegen Fehlens der öffentlichen Beurkundung, und der Regierungsrat des Kantons St. Gallen wies die gegen das Grundbuchamt geführte Beschwerde am 5. Januar 1934 ab. Mit der vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerde stellen die Nachkommen des Adolf Müller (bezw. die Erben des einen inzwischen verstorbenen Nachkommen) den Antrag, das Grundbuchamt sei anzuweisen, den schriftlichen Teilungsvertrag als genügenden Rechtsgrundausweis anzuerkennen.

*Das Bundesgericht zieht in Erwägung :*

Die kantonale Aufsichtsbehörde hat unter Hinweis auf die Literatur als nicht abgeklärt bezeichnet die Frage, ob die Erben sich auch dann noch in Form eines schriftlichen Erbteilungsvertrages auseinandersetzen können, wenn dieser Teilung eine Erbauslösung zwischen der Erbengemeinschaft und einzelnen Miterben vorausgegangen ist (subjektiv beschränkte Erbteilung), und sich daher gezwungen gesehen, den Grundbuchämtern die Anwendung derjenigen Form zu empfehlen, die den Parteien die grössere Rechtssicherheit gewährt, hier also die Beobachtung der Form der öffentlichen Beurkundung für den Teilungsvertrag. Da als Verwaltungsgericht die gleiche Abteilung des Bundesgerichtes, und zwar in voller Besetzung, urteilt, welche gegebenenfalls als Zivil(berufungs-)gericht zur Entscheidung der gleichen Streitfrage berufen wäre, besteht keine Veranlassung, mit einer solchen Reserve an die Beurteilung der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde heranzutreten.

Der unter den sechs Nachkommen (bezw. den Erben des einen verstorbenen Nachkommen) des Erblassers geschlossenen Vertrag über die Verteilung der vom Erb-

lasser herrührenden Liegenschaften bedarf nur dann gemäss BGE 47 II 251 und der hierauf gestützten neueren Grundbuchpraxis weder zu seiner Gültigkeit, noch als Rechtsgrundausweis für grundbuchliche Verfügungen der öffentlichen Beurkundung, wenn er als Erbteilungsvertrag angesehen werden darf. Voraussetzung hierfür ist, dass trotz des Auskaufes, der Abfindung eines Miterben (der Witwe) das Miterbenverhältnis unter den übrigen sechs Erben (Nachkommen) bezw. den Erbeserben noch fortbesteht. An dem Fortbestehen des Miterbenverhältnisses (unter sämtlichen Miterben) zweifelt niemand, wenn eine beschränkte Erbschaftsteilung in der Weise stattfindet, dass einzelne Erbschaftsgegenstände verteilt werden, so dass also die Erben kraft der unter ihnen bestehenden Erbengemeinschaft Gesamteigentümer der nicht verteilten Erbschaftsgegenstände bleiben. Nichts anderes als eine beschränkte Erbschaftsteilung aber ist es auch, wenn mehrere Miterben vereinbaren, einer von ihnen erhalte Geld oder Erbschaftsgegenstände im Umfange seines Erbanteiles und scheidet dementsprechend aus der Erbengemeinschaft aus ; alsdann hören die Erben in gleicher Weise auf, Gesamteigentümer der derart zugeteilten Erbschaftsgegenstände zu sein, während mindestens im Verhältnis der nicht ausgeschiedenen Miterben untereinander keinerlei Teilung stattgefunden hat und diese daher nach wie vor Gesamteigentümer der übrigen Erbschaftsgegenstände bleiben. Es ist nicht einzusehen, warum bloss wegen der Verminderung der Zahl der Gemeinschaftler die Art der Gemeinschaft einer Veränderung unterworfen würde. Zu einer Gemeinschaft anderer Art könnten die verbleibenden Gemeinschaftler nur durch Vertrag verbunden werden, und zwar durch formlosen (stillschweigenden, konkludenten) Vertrag nur zu einer einfachen Gesellschaft, allenfalls einer Kollektivgesellschaft. Aus der blossen Tatsache der Vereinbarung über das Ausscheiden eines von mehreren Miterben aus der Erbengemeinschaft darf aber noch nicht ohne weiteres

auf einen solchen vertraglichen Willen der Verbleibenden geschlossen werden. Und wenn sie ausdrücklich vereinbaren sollten, unter ihnen bleibe das bisherige Rechtsverhältnis bestehen, so wäre dies freilich in dem Sinn unbeachtlich, dass ein Miterbenverhältnis nicht durch Abrede begründet werden kann; dagegen könnte der hierin zum Ausdruck gebrachte Wille, keine andere Gemeinschaft (Gesellschaft) zu vereinbaren, nicht unbeachtet bleiben — wobei sich sofort die Frage erhebe, welches nun die Gemeinschaft sei, kraft deren die nicht ausgeschiedenen Gemeinschaftler Gesamteigentümer bleiben (denn dass sie etwa plötzlich Miteigentümer geworden wären, ist ganz ausgeschlossen, schon weil notwendigerweise Bruchteile bestimmt werden müssten, da von einer Anwendung des Art. 646 Abs. 2 ZGB keine Rede sein kann). Viel natürlicher und mit der gesetzlichen Ordnung durchaus vereinbar ist die Ansicht, dass beim Fehlen einer ausdrücklichen gegenteiligen Vereinbarung oder dementsprechend konkludenten Verhaltens diejenigen Erben, welche die Gemeinschaft unter sich aufrecht erhalten, dies in der bisherigen Form tun, nämlich als Erbengemeinschaft, Miterbenverhältnis, m. a. W dass diese Gemeinschaft nicht ohne weiteres durch das Ausscheiden eines Miterben beendet wird. Für etwas anderes hat denn auch im vorliegenden Falle nichts vorgebracht werden können. Den Beschwerdeführern blieb daher unbenommen, die bis dahin erst teilweise durchgeführte Erbschaftsteilung auch über Liegenschaften durch bloss privatschriftlichen Vertrag fortzusetzen.

*Demnach erkennt das Bundesgericht :*

Die Beschwerde wird begründet erklärt, der Entscheid des Regierungsrates des Kantons St. Gallen vom 5. Januar 1934 aufgehoben und das Grundbuchamt zur Vornahme der angemeldeten Eintragung angewiesen.

### III. BEFREIUNG VON KANTONALEN ABGABEN

#### EXEMPTION DE CONTRIBUTIONS CANTONALES

**23. Sentenza del 23 giugno 1934**

nella causa **Strade ferrate federali contro Cantone del Ticino.**

Criteria d'applicazione dell'immunità fiscale concessa alle strade ferrate federali dall'art. 3 l. f. 1 febbraio 1923, tranne per gli immobili che, pur essendo di loro proprietà, non sono necessari al loro esercizio.

1. L'immunità fiscale compete fra altro (consid. 2 let. a, b, c)
  - a. ai locali in cui è allogato l'ufficio cambio in una stazione di confine importante.
  - b. alle edicole delle stazioni in cui si vendono giornali e altri articoli utili ai viaggiatori.

Non sono invece esentati i locali delle stazioni in cui si trovano i bagni pubblici, almeno quando detti bagni servono pressochè esclusivamente alla popolazione locale e non ai viaggiatori.

2. I locali di proprietà delle S F F utilizzati dall'amministrazione federale delle poste per i propri servizi sono esenti dall'imposta in virtù dell'immunità generale della Confederazione anche quando non appaiano necessari all'esercizio ferroviario (consid. 2 let. c).

*Sunto dei fatti :*

A. — Con risoluzione 29 dicembre 1933 il Consiglio di Stato del Cantone Ticino decise fra l'altro di non accordare alle Strade ferrate federali l'estensione da esse chiesta dell'esenzione fiscale alle seguenti parti del fabbricato della stazione internazionale di Chiasso :

- a) l'ufficio cambio ;
- b) le edicole dei giornali ;
- c) i bagni pubblici ;
- d) i locali occupati dalle amministrazioni postali svizzere ed italiane.

B. — Mediante atto 9 febbraio 1934 intitolato « Ricorso di diritto pubblico », le SFF, e per esse la divisione amministrativa del II° circondario hanno adito il Tribunale