

XI. Vollstreckung

34 Vollstreckung; Parteiwechsel

- Wird die streitbetroffene Liegenschaft während des Beschwerdeverfahrens gegen einen Vollstreckungsentscheid veräussert, richten sich angeordnete Vollstreckungsmassnahmen wie die Nachfristansetzung und das Androhen der Ersatzvornahme sowie der Bestrafung wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen nunmehr gegen den Erwerber.
- Das Beschwerdeverfahren wird auch gegen den Willen des Erwerbers mit diesem fortgeführt (zwangswisei Parteiwechsel).

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 7. November 2018, in Sachen A. und B. gegen Gemeinderat C. (WBE.2018.98).

Aus den Erwägungen

2.

Wenn das Streitobjekt während des Beschwerdeverfahrens veräussert wird und auf eine andere Partei übergeht, kann sich die Frage eines Parteiwechsels stellen (vgl. ISABELLE HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, Rz. 369 ff.). Nach der Lehre und Rechtsprechung entfalten vor dem Verkauf einer Liegenschaft auferlegte übertragbare Pflichten, welche den Besitz oder das Eigentum daran voraussetzen, Wirkung gegenüber dem Erwerber (vgl. VGE vom 7. März 2018 [WBE.2017.455], Erw. I/5.1; REGINA KIENER/BERNHARD RÜTSCHÉ/MATTHIAS KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 594). Dies gilt entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung auch für Vollstreckungsanordnungen wie die Nachfristansetzung und das Androhen der Ersatzvornahme sowie der Bestrafung nach Art. 292 StGB (vgl. VGE vom 7. März 2018 [WBE.2017.455],

Erw. I/5.1 f.). Wird eine streitbetroffene Liegenschaft während des Beschwerdeverfahrens veräussert, richten sich angefochtene Vollstreckungsanordnungen infolge eines zwangsweisen Parteiwechsels nunmehr gegen den Erwerber (vgl. VGE vom 7. März 2018 [WBE.2017.455], Erw. I/5.1; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, Zürich 1998, Vorbem. zu § 38 N 31; VERA MARANTELLI/SAID HUBER, in: BERNHARD WALDMANN/PHILIPPE WEISSENBERGER [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 6 N 48). Dieser kann gegen seinen Willen in das Beschwerdeverfahren einbezogen werden; nach dem Parteiwechsel wird das Verfahren mit der neu eingetretenen Partei weitergeführt (vgl. VGE vom 7. März 2018 [WBE.2017.455], Erw. I/5.1; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, a.a.O., Rz. 596).

(...)

XII. Übriges Verwaltungsrecht

35 Grundbuch

- **Eintragung der Ehefrau als Alleineigentümerin einer Liegenschaft gestützt auf den Todesschein des Ehemannes und die Ehegattengesellschaft mit Anwachsungsvereinbarung**
- **Bedeutung der Grundbuchanmeldung gestützt auf die Erbbescheinigung, wenn die Liegenschaft bereits veräussert worden ist**

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 24. Januar 2018, in Sachen A. gegen Departement Volkswirtschaft und Inneres (WBE.2017.373).

Aus den Erwägungen

1.

Der Beschwerdeführer beanstandet, seine Anmeldung hätte nicht mit der Begründung abgewiesen werden dürfen, die Ehefrau des Erblassers habe aufgrund einer "ausserbuchlichen Anwachsung" (d.h. zufolge der Ehegattengesellschaftsklausel) als Alleineigentümerin der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen werden müssen. Das Bezirksgericht Lenzburg habe in der Verfügung den vier Kindern aus erster Ehe und der vierten Ehefrau eine Erbbescheinigung ausgestellt. Sowohl entsprechend der GBV als auch den Weisungen des Grundbuchinspektors seien die Erben im Rahmen der Universal-sukzession in das Grundbuch einzutragen. In der Eingabe an die Vorinstanz habe der Grundbuchverwalter die Begründung der Abweisung damit ergänzt, dass die Liegenschaft mittlerweile an die Töchter der Ehefrau weiterveräussert und zu deren Gunsten eine Nutzniessung bestellt worden sei. Die Vorinstanzen hätten einerseits Verwaltungsanordnungen missachtet und andererseits zivilrechtliche Bestimmungen falsch interpretiert. Der Grundbuchverwalter habe zu