

Tribunal fédéral – 5A_595/2024
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 28 mars 2025

*Bundesgericht – 5A_595/2024
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 28. März 2025*

Propriété / possession
Eigentum / Besitz

Inscription au registre
foncier suite à une
succession
*Eintragung in das
Grundbuch nach einer
Erbschaft*

Art. 559 CC ; 65 ORF
Art. 559 ZGB ; 65 GBV



Inscription au registre foncier suite à une succession (art. 65 ORF) – Si la propriété est acquise avant l’inscription au registre foncier, le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste, en cas de succession, en un certificat constatant que les héritiers légaux et les héritiers institués sont reconnus comme seuls héritiers du défunt au sens de l’art. 559 al. 1 CC (consid. 3.3.1). La preuve exigée à l’art. 65 ORF peut également être apportée au moyen d’un certificat étranger, si celui-ci correspond aux exigences fixées par la LDIP pour la reconnaissance des décisions étrangères et que le document étranger est équivalent, d’un point de vue matériel, au certificat d’héritier suisse (consid. 3.3.2). En l’espèce, tel n’est pas le cas d’un contrat successoral entre époux authentifié par un notaire et d’un contrat de renonciation à la succession, alors que le droit allemand connaît un certificat d’héritier comparable au droit suisse (consid. 3.3.3- 3.4.2).

Eintragung im Grundbuch nach einer Erbfolge (Art. 65 GBV) – Wird das Eigentum vor der Eintragung im Grundbuch erworben, besteht der Nachweis des Eigentumsübergangs im Erbfall in einer Bescheinigung, dass die gesetzlichen und eingesetzten Erben als alleinige Erben des Erblassers im Sinne von Art. 559 Abs. 1 ZGB anerkannt sind (E. 3.3.1). Der Nachweis gemäss Art. 65 GBV kann auch durch eine ausländische Bescheinigung erbracht werden, sofern diese den Anforderungen des IPRG an die Anerkennung ausländischer Entscheidungen entspricht und das ausländische Dokument inhaltlich dem schweizerischen Erbschein gleichwertig ist (E. 3.3.2). Dies ist im vorliegenden Fall bei einem notariell beurkundeten Ehegatten-Erbvertrag und einem Erbverzichtsvertrag nicht der Fall, da das deutsche Recht eine dem schweizerischen Erbschein vergleichbare Bescheinigung kennt (E. 3.3.3–3.4.2)

Besetzung

Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Herrmann, Hartmann,
Bundesrichterin De Rossa, Bundesrichter Josi,
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte

A.,
Beschwerdeführer,

gegen

Staatsrat des Kantons Wallis,
Regierungsgebäude, Avenue de France 71, 1950 Sitten,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Grundbucheintragung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, vom 2. Juli 2024 (A1 23 165).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die Ehegatten B. und C., beide mit Domizil in Deutschland, schlossen am 21. November 2007 in U./ Deutschland einen notariell beurkundeten Ehegattenerbvertrag ab, in welchem sie sich meistbegünstigten und regelten, wie Teile des Nachlasses nach dem Ableben des Zweitversterbenden an ihre fünf gemeinsamen Kinder übertragen werden sollen. Die Kinder erklärten am gleichen Tag in einem Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag den Verzicht auf ihren Erbteil gegenüber dem vorversterbenden Elternteil. B. verstarb am 14. August 2019 in Deutschland.

A.b. Mit "Erbgangs- und Verkaufsurkunde" vom 7. Februar 2022 verkaufte "Die Erbengemeinschaft des verstorbenen B., bestehend aus seiner Ehefrau C.", mit Wohnsitz in Deutschland, dem gemeinsamen Sohn A. und dessen Sohn D. (Enkel von C.), beide mit Wohnsitz in der Schweiz, ein Grundstück in V./VS. Der Vertrag wurde öffentlich beurkundet.

A.c. Am 21. Dezember 2022 wurde beim Grundbuchamt Siders die Eintragung des Erwerbs in das Grundbuch verlangt.

A.d. Mit Verfügung vom 22. Dezember 2022 wies das Grundbuchamt Siders das Gesuch (Nr. xxx) ab. Zur Begründung hielt es fest:

"1) Veuillez produire le certificat d'héritiers (Erbschein). Tous les héritiers doivent comparaître à l'acte ou être représentés. Si un exécuteur testamentaire est désigné dans le certificat d'héritiers, il doit comparaître à l'acte."

A.e. Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes erhob A. am 4. Januar 2023 Grundbuchbeschwerde (nach Art. 956a ZGB) beim Staatsrat des Kantons Wallis. Er verlangte die Aufhebung der Verfügung und beantragte im Wesentlichen, es sei gestützt auf die vorgelegten Dokumente der Erwerb des Eigentums durch seine Mutter alleine zufolge Verfügung von Todes wegen und sein Erwerb des Eigentums zufolge Kaufvertrag einzutragen.

A.f. Mit Entscheid vom 23. August 2024 wies der Staatsrat des Kantons Wallis die Beschwerde ab.

B.

Gegen den Entscheid des Staatsrats gelangte A. mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Kantonsgericht des Kantons Wallis. Mit Urteil vom 2. Juli 2024 wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten war.

C.

Mit Eingabe vom 6. September 2024 hat A. Beschwerde in Zivilsachen erhoben. A. (Beschwerdeführer) verlangt die Aufhebung des Urteils des Kantonsgerichts. In der Sache beantragt er im Wesentlichen (wie im kantonalen Verfahren), es sei gestützt auf die vorgelegten Dokumente der Erwerb des Eigentums durch seine Mutter durch Erbgang und sein Erwerb durch Verkauf des Eigentums einzutragen. Eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung zurückzuweisen.

Der Beschwerdeführer beantragt, das bundesgerichtliche Verfahren mit eventuellen weiteren kantonalen Beschwerdeverfahren in Grundbuchsachen zu vereinigen.

Es sind die kantonalen Akten, indes keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist der Entscheid eines oberen kantonalen Gerichts als Rechtsmittelinstanz, das über die Abweisung einer Grundbuchanmeldung, mithin eine Frage der Führung des Grundbuchs entschieden hat. Dabei geht es um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zivilrecht (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG) vermögensrechtlicher Natur (**BGE 144 III 310** E. 1.1).

1.2. Dem angefochtenen Urteil (vgl. Art. 112 Abs. 1 lit. d BGG) lassen sich keine Angaben zum Wert des betroffenen Grundstückes entnehmen. Der Streitwert nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ist mit Blick auf den Verkaufspreis des Grundstücks (Fr. 500'000.--) erreicht. Der Beschwerdeführer (als Käufer des Grundstücks) ist nach Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde grundsätzlich berechtigt.

1.3. Soweit der Beschwerdeführer weiter um blosser Feststellung ersucht, dass das Unterlassen der angebehrten Grundbucheintragung widerrechtlich sei (Beschwerdebegehren Ziff. 2-4), ist weder dargelegt (Art. 42 Abs. 2 BGG) noch offensichtlich, inwiefern er mit dem Feststellungsbegehren etwas anderes oder weitergehendes erreichen könnte als mit dem Begehren um Vornahme der Grundbucheintragung (Beschwerdebegehren Ziff. 1). Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten.

1.4. Der angefochtene Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht (Art. 95 lit. a BGG) und von ausländischem Recht im Rahmen von Art. 96 BGG gerügt werden. Die Anwendung von ausländischem Recht kann nur unter dem Blickwinkel der Willkür (Art. 9 BV) überprüft werden (Art. 96 lit. b BGG *e contrario*; **BGE 133 III 446** E. 3.1).

1.5. In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 143 I 377** E. 1.2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das strenge Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 142 III 364** E. 2.4). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG).

1.6. Der Beschwerdeführer hält fest, dass er "parallel" zur vorliegenden Beschwerde einen Erbschein beantragt habe und diesen (sobald verfügbar) dem Grundbuchamt vorlegen werde. Für den Fall, dass das Grundbuchamt "den Erbschein ablehnen bzw. weiterhin auf der Zustimmung aller Kinder zum Geschäft beharren" sollte, beantragt der Beschwerdeführer eine Vereinigung der Verfahren. Der Beschwerdeführer übergeht, dass das Grundbuchamt (nach den allgemeinen Regeln) mit dem Einreichen seiner Beschwerde die Zuständigkeit zum Entscheid in der Sache verliert, d.h. es kann weder einen materiellen Entscheid fällen noch die Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts wieder aufnehmen (vgl. **BGE 143 I 177** E. 2.5.2, Devolutiveffekt). Für eine Verfahrensvereinigung kommt ohnehin nur ein anderes bundesgerichtliches Verfahren in Betracht (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP), weshalb der entsprechende Antrag unzulässig ist.

2.

2.1. Der Staatsrat hat sich der Auffassung des Grundbuchamtes angeschlossen. Es dränge sich für den von der Notarin beurkundeten Vertrag vom 7. Februar 2022 ("Erbgangs- und Verkaufsurkunde") die Vorlage eines Erbscheins über den Erbgang B. (Vater des Beschwerdeführers) auf, damit für das

Grundbuchamt eindeutig ersichtlich sei, inwieweit die Verfügungsmacht von C. über die Parzelle (Nr. yyy) in V. gehe.

2.2. Das Kantonsgericht ist zum Ergebnis gelangt, dass der Staatsrat richtig entschieden habe, im Wesentlichen mit folgender Begründung.

2.2.1. Der Vertrag zwischen den Ehegatten aus dem Jahr 2007 enthalte einen vorsorglichen Widerruf etwaiger anderer (auch gemeinschaftlicher) letztwilliger Verfügungen. Auch der gleichentags mit den Kindern abgeschlossene Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag erwähne (unter Ziff. 4) die Möglichkeit der Änderung des Ehegattenerbvertrags. Da der Ehegattenerbvertrag vom 21. November 2007 bis zum Ableben des Ehegatten (B.) im Jahr 2019 noch hätte abgeändert werden können, sei die Rechtslage nicht eindeutig bzw. ein Erbschein notwendig.

2.2.2. Der Beschwerdeführer (Käufer) postuliere, bei der Klausel im Ehegattenerbvertrag, wonach "unsere Tochter [...] im Wege der Teilungsanordnung und somit in Anrechnung auf ihren Erbteil das Chalet [... in...] V." erhalte, handle es sich (lediglich) um eine Teilungsklausel, zumal sich die Ehegatten "wechselseitig zum alleinigen und uneingeschränkten Erben des Erstversterbenden" erklärt hätten. Hingegen könnte laut den Grundbuchbehörden mit dem Absatz eine Nacherbeneinsetzung oder eine solche auf den Überrest vorliegen (so dass die überlebende Ehegattin als Verkäuferin nicht alleine Verfügungsberechtigt sei), was vom Kantonsgericht indes nicht abschliessend geklärt werden müsse. Die Kinder, welche im Jahr 2007 den Ehegattenerbvertrag vorab zur Kenntnis genommen haben, hätten am gleichen Tag eine öffentliche Urkunde unterzeichnet, wonach sie bis zum Ableben des zweitversterbenden Elternteils auf ihren Erbteil verzichten, weshalb mit dem neuen Kaufvertrag ein Widerspruch zur Teilungsanordnung im Ehegattenerbvertrag vorliegen könnte und eine zusätzliche "Unabwägbarkeit" vorliege. Es sei unklar, ob die übrigen Erben ebenso Kenntnis über die geplante Veräusserung erhalten hätten und wie sie den Ehegattenerbvertrag einschätzten. Die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse seien auch in dieser Hinsicht nicht vollständig geklärt.

2.2.3. Das Grundbuchamt habe nicht darauf verzichten können, "einen Erbschein plus eine Zustimmungserklärung der übrigen Erben" einzufordern. Die Abweisung der Grundbuchanmeldung sei zu Recht erfolgt.

3.

Anlass zur vorliegenden Beschwerde geben die (verweigerte) Eintragung des Eigentumserwerbs des Beschwerdeführers gestützt auf einen Kaufvertrag und das Recht von C. als Verkäuferin, durch Erbgang über das Grundstück verfügen zu können.

3.1. Das Obergericht hat angenommen, dass die dem Grundbuchamt vorgelegten Dokumente nicht genügen, um den Erwerb des Eigentums auszuweisen und um die Eintragung im Grundbuch vorzunehmen. Gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung kann bei der vom Kanton bezeichneten Behörde Beschwerde geführt werden (Art. 956a Abs. 1 ZGB). Gegen die Abweisung einer Grundbuchanmeldung steht die Beschwerde offen (Urteil 5A_237/2018 vom 3. Juli 2018 E. 2.2).

3.2. Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht eine Verletzung von Bundesrecht (Willkürverbot) vor, weil (gemäss der massgebenden Weisung des Bundesamtes für Justiz) öffentlich beurkundete Verfügungen von Todes wegen aus Deutschland zusammen mit der dortigen Niederschrift der Eröffnung als Erbfolgenachweis in der Schweiz anerkannt und als Ausweis für Grundbucheintragungen dienen könnten.

3.2.1. Laut Beschwerdeführer verkenne das Kantonsgericht, dass in Deutschland ein gesetzlich vorgesehenes, zentrales Testamentsregister bestehe, das durch die Bundesnotarkammer geführt werde, so dass das zuständige Amtsgericht über alle Verfügungen von Todes wegen informiert werde.

Wenn das Kantonsgericht die Hypothese einer allfälligen neuen Verfügung von Todes wegen aufstelle, um einen Erbschein und die Zustimmung aller Kinder zum Verkauf zu fordern, sei dies willkürlich.

3.2.2. Sodann seien im notariell verfassten Ehegattenerbvertrag die Kinder eindeutig als "Schlusserben", und nicht als "Nacherben" bezeichnet. Mit Bezug auf die Liegenschaften sei ausdrücklich von einer "Teilungsanordnung" die Rede. Wenn die Ehegatten sodann im Ehegattenerbvertrag "einander wechselseitig zum alleinigen und uneingeschränkten Erben des Erstversterbenden" eingesetzt hätten, stehe damit fest, dass der überlebende Ehegatte - seine Mutter als Verkäuferin - die volle Verfügungsfreiheit auch über das Grundstück habe.

3.3. Grundbuchliche Verfügungen, wie Eintragung, Änderung, Löschung betreffend Grundstücke in der Schweiz (vgl. Art. 99 Abs. 1 IPRG) werden in allen Fällen nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen (Art. 965 Abs. 1 ZGB). Streitpunkt ist, ob das Grundbuchamt zur Anmeldung als Rechtsgrundausweis einen Erbschein verlangen durfte, wonach die Verkäuferin (C.) gestützt auf einen Erbgang (B.) als Erbin über das Grundstück verfügen darf.

3.3.1. Wird das Eigentum vor der Eintragung in das Grundbuch erworben, so wird nach Art. 65 Abs. 1 GBV der Rechtsgrundausweis für den Eigentumserwerb bei einem Erbgang erbracht (lit. a) durch die Bescheinigung, dass die erwerbenden Personen als einzige gesetzliche und eingesetzte Erben und Erbinnen anerkannt sind. Gemeint ist eine Erbbescheinigung im Sinn von Art. 559 Abs. 1 ZGB (BGE 118 II 108 E. 2b; 98 Ib 92 E. 2; Urteil 5A_570/2017 vom 27. August 2018 E. 7.2; FASEL, Grundbuchverordnung [GBV], Kommentar, 2. Aufl. 2013, N. 14 zu Art. 65 GBV).

3.3.2. Der in Art. 65 GBV verlangte Nachweis kann auch mit einem ausländischen Erbfolgezeugnis erbracht werden. Bedingung ist, dass die Voraussetzungen von Art. 96 und Art. 25 ff., Art. 31 IPRG für die Anerkennung ausländischer Entscheidungen und Urkunden erfüllt sind (Urteil 4A_600/2018 vom 1. April 2019 E. 3.1; vgl. BGE 143 III 51 E. 3.3). Darüber hinaus ist erforderlich, dass die ausländische Urkunde einer Erbbescheinigung im Sinn von Art. 559 ZGB im Wesentlichen gleichwertig ist (Substitution im Fall der Adäquanz; u.a. DUTOIT/BONOMI, Droit international privé suisse, 6. Aufl. 2022, N. 3 zu Art. 96 IPRG). Massstab ist das schweizerische Sachrecht (KUHN, Anerkennung und Wirkung ausländischer Erbausweise im schweizerischen Recht, SZIER 2002 S. 28 f.).

3.3.3. Im konkreten Fall stehen die Anerkennungsvoraussetzungen nach IPRG nicht in Frage. Zu klären ist einzig, ob die hier vorgelegten ausländischen Dokumente (notariell beurkundeter Ehegattenerbvertrag mit Eröffnungsniederschrift und Erb- und Pflichtteilsverzichtungsvertrag vom 21. November 2007) als gleichwertig zu einer schweizerischen Erbbescheinigung betrachtet werden können.

3.3.4. Das Bundesamt für Justiz, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, hat eine Wegleitung für die Grundbuchämter verfasst, denen eine Anmeldung zur Eintragung eines ausländischen Erbgangs im Grundbuch vorliegt (Wegleitung "Ausländische Erbfolgezeugnisse als Ausweis für Eintragungen im schweizerischen Grundbuch, Stand Januar 2025), und diese durch Länderberichte ergänzen lassen (Certificats d'hérédité, Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung ISDC, E-Avis ISDC 2022, Stand 31. Mai 2022; in <www.bj.admin.ch>).

Aus der Wegleitung (a.a.O., S. 18) geht hervor, dass das Europäische Nachlasszeugnis (wie es die Europäische Erbrechtsverordnung Nr. 650/2012 vorsieht) für die Zwecke von Art. 65 GBV einer schweizerischen Erbbescheinigung gleichgestellt werden kann (ebenso DUTOIT/BONOMI, a.a.O.). Nach dem ISDC-Gutachten (a.a.O., Länderbericht Deutschland, Ziff. 4, u.a. mit Hinweis auf § 35 Abs. 1 dt. GBO [Grundbuchordnung]) ist auch der deutsche Erbschein (§ 2353 ff. dt. BGB) ohne weiteres einem Erbschein nach Art. 559 Abs. 1 ZGB gleichwertig. Sodann "kann auch eine öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit der Niederschrift über ihre Eröffnung

grundsätzlich als Erbfolgenachweis akzeptiert werden. Voraussetzung ist hier allerdings, dass die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse vollständig klar sind" (ISDC-Gutachten, a.a.O.). Auf die letztere Möglichkeit bzw. Voraussetzung stützen sich sowohl das Kantonsgericht als auch der Beschwerdeführer; sie ziehen im konkreten Fall indes unterschiedliche Schlüsse.

3.3.5. Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht einen Verstoss gegen die Grundsätze der Auslegung von Erbverträgen vor. Dieses Vorbringen geht fehl. Das Grundbuchamt ist bei einer Eintragung grundsätzlich auf die formellen Erfordernisse beschränkt und kümmert sich nicht um den materiellen Bestand des Rechtsverhältnisses (Urteile 5A_237/2018 vom 3. Juli 2018 E. 2.3; 5A_533/2015 vom 7. Dezember 2015 E. 4.1). Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers geht es nicht um die eigentliche Auslegung des deutschen Ehegattenerbvertrags sowie Erb- und Pflichtteilsverzichtungsvertrags in materieller Hinsicht. Um als äquivalent zu gelten, muss ein ausländischer Erbausweis in vergleichbarer Weise wie eine schweizerische Erbescheinigung Gewähr dafür bieten, dass keine materiell unrichtige Eintragung im Grundbuch vorgenommen wird (u.a. KUHN, a.a.O., S. 29 f.; Wegleitung, a.a.O., S. 9). In der schweizerischen Erbescheinigung ist jedoch die (allfällige) Differenzierung zwischen Vor- oder Nacherben zu erwähnen (PFÄFFLI, Erbrechtliche Auswirkungen auf das Immobiliarsachenrecht, successio 2009 S. 40; vgl. EMMEL/AMANN, in: Praxiskommentar Erbrecht, 5. Aufl. 2023, N. 22 zu Art. 559 ZGB; MEIER/RAYMOND-ENIAEVA, in: Commentaire romand, Code civil II, 2016, N. 26 zu Art. 559 ZGB: Angabe des Vorerben) und dem Grundbuchamt ist ein entsprechender Erbschein (als Ausweis) zur Vornahme der Eigentumsänderung einzureichen (PFÄFFLI, a.a.O.; FASEL, a.a.O., N. 43 zu Art. 65 GBV, mit Hinw. auf kantonale Praxis).

3.3.6. Der Beschwerdeführer bringt vor, der Ehegattenerbvertrag enthalte keine Anhaltspunkte für eine "Nacherbeneinsetzung"; die Kinder würden als "Schlusserben" bezeichnet. Richtig ist, dass die Eltern des Beschwerdeführers sich gegenseitig als Erben eingesetzt haben und der Nachlass erst nach dem Tod des Letztversterbenden auf die gemeinsamen Kinder übergehen soll. Derartige Gestaltungen finden sich in Ehegattentestamenten nach § 2269 ff. dt. BGB oder (wie im konkreten Fall) in einem Erbvertrag nach §§ 2274 ff. dt. BGB (TERSTEEGEN, in: Erbrecht in Europa, Süß [Hrsg.], 5. Aufl. 2025, Deutschland, Rz. 89 ff.). Ob sich die Ehegatten gegenseitig zu Vorerben eingesetzt haben und den Dritten (wie gemeinsame Kinder) zum jeweiligen Nacherben einsetzen oder sich die Ehegatten gegenseitig zu unbeschränkten Erben (Vollerben) und den Dritten als Erben (Schlusserben) des letztversterbenden Ehegatten einsetzen, kann - unabhängig von den Bezeichnungen - Auslegungsfragen aufwerfen (TERSTEEGEN, a.a.O., Rz. 60 ff., 90 ff., 92 ff.), wie das Kantonsgericht festgehalten hat. Der Vorwurf, dass das Kantonsgericht ausländisches Recht insoweit in geradezu unhaltbarer Weise angewendet habe und in Willkür (**BGE 145 II 32** E. 5.1; **140 III 167** E. 2.1) verfallen sei, geht fehl.

3.3.7. Das Kantonsgericht hat vor diesem Hintergrund mit Blick auf die "Teilungsanordnung" im Ehegattenerbvertrag angenommen, es sei unklar, ob "die übrigen Erben ebenso Kenntnis über die Verfügung über das Grundstück erhalten" und "wie sie den Ehegattenerbvertrag einschätzen", und deshalb einen Erbschein verlangt. Es hat zum Ausdruck gebracht, dass der Erbschein ein hohes Mass an Richtigkeitsgewähr bietet, weil alle eventuell berechtigten Personen über das Eröffnungsverfahren unterrichtet sind und die Möglichkeit haben, durch Einspruch die Ausstellung einer Erbescheinigung zu verhindern (KUHN, a.a.O., S. 30). In Deutschland steht gegen die Erteilung des Erbscheins das Beschwerderecht demjenigen zu, der in seinen Rechten durch die Verfügung des Nachlassgerichts beeinträchtigt wird (STAUDINGER/HERZOG, in: Kommentar zum BGB, V/§§ 2353-2370, 2023, N. 737 ff. zu § 2353). Aus einem deutschen Erbschein ergeben sich Verfügungsbeschränkungen durch allfällige Nacherbfolge; es kann das alleinige Erbrecht des Alleinerben bezeugt werden oder es werden Miterben genannt, welche nur gemeinschaftlich über den Nachlass verfügen können (TERSTEEGEN, a.a.O., Rz. 141 f.). Der Hinweis des Beschwerdeführers auf die Bezeichnung der Kinder im Ehegattenerbvertrag als "Schlusserben" mag wohl gegen eine Nacherbeneinsetzung sprechen. Die

Vorbringen des Beschwerdeführers sind indes unbehelflich. Dass das Kantonsgericht (wie bereits der Staatsrat) als Rechtsgrundausweis für den Eigentumserwerb im Erbgang E. zur vollständigen Klarheit der Verhältnisse auf der Vorlage eines Erbscheins bestanden hat, um den Erbschein im Sinne von Art. 559 ZGB (i.V.m. Art. 65 Abs. 1 lit. a GBV) zu substituieren, stellt keine Verletzung von Bundesrecht - schweizerischem Sachrecht - dar. Insoweit ist die Beschwerde unbegründet.

3.4. Streitpunkt ist weiter, ob das Grundbuchamt zusätzlich zum Rechtsgrundausweis (Erbschein), wonach die Verkäuferin (C. gestützt auf einen Erbgang (B.) als Erbin über das Grundstück verfügen darf, (einen Erbschein "plus") eine Zustimmungserklärung der übrigen Erben verlangen darf. Eine gesetzliche bzw. verordnungsmässige Grundlage, um die Abweisung einer Grundbuchanmeldung infolge fehlender Zustimmung der übrigen Erben zu begründen, hat das Kantonsgericht nicht erläutert.

3.4.1. Eine schriftliche Zustimmungserklärung aller Miterben (oder ein schriftlicher Teilungsvertrag) gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. b GBV ist erforderlich, wenn der Erwerb des Eigentums im Rahmen der Erbteilung erfolgen soll. Dies würde voraussetzen, dass mit dem Erbgang eine Erbengemeinschaft als Gesamthandschaft entstanden wäre und ein Nachlassgrundstück in das Alleineigentum eines einzelnen Erben überführt werden soll (PFÄFFLI, a.a.O., S. 46). Anhaltspunkte für ein Erfordernis nach Art. 64 Abs. 1 lit. b GBV bestehen nicht. Rechtsgrund für den Verkauf ist ein Kaufvertrag (Art. 64 Abs. 1 lit. a GBV), in dessen Rahmen das Verfügungsrecht der Verkäuferin gerade geklärt werden soll. Mögliche weitere Gründe, die eine Zustimmung oder Mitwirkung von weiteren Erben zur Grundbuchanmeldung erfordern, sind nicht näher zu erörtern, wie sich aus dem Folgenden ergibt.

3.4.2. Das Grundbuchamt hat die Abweisung der Grundbuchanmeldung in der Verfügung vom 22. Dezember 2022 (lit. A.d) mit dem fehlenden Erbschein begründet (Begründung Satz 1); weiter hat es die Abweisung mit dem fehlenden Erscheinen (oder der fehlenden Vertretung) aller Erben am Rechtsakt begründet (Begründung Satz 2). Das Kantonsgericht hat in den Erwägungen festgehalten, dass ein "Erbschein plus eine Zustimmungserklärung der übrigen Erben" notwendig sei. Bereits die fehlende Erörterung einer gesetzlichen Grundlage zum konkreten Zustimmungserfordernis der anderen Erben macht deutlich, dass die Frage, ob eine Zustimmung notwendig ist, noch gar nicht spruchreif ist, sondern nach der Vorlage des Erbscheins zu beantworten ist. Der Erbschein dient denn auch zur Feststellung, wer Erbe und damit verfügungsberechtigt über das Grundstück ist.

Das Kantonsgericht durfte die Grundbuchanmeldung - wie dargelegt ohne Rechtsverletzung - mit der Begründung abweisen, dass ein Erbschein vorzulegen sei, gerade um vollständige Klarheit über die Frage einer allfälligen Verfügungsbeschränkung zu erlangen, welche es gestützt auf die Formulierungen einschliesslich der "Teilungsanordnung" im Ehegattenerbvertrag nicht von vorneherein ausschliessen musste. Hingegen lässt sich nicht begründen, dass das Kantonsgericht zur Grundbuchanmeldung unabhängig von der Vorlage eines Erbscheins - ohne die notwendig erachtete Klarheit - auf einer Zustimmungserklärung der übrigen Erben besteht. Über das allfällige Erfordernis einer Zustimmungserklärung der anderen Erben und die gesetzliche Grundlage eines entsprechenden Erfordernisses ist noch nicht entschieden. Davon ist der Beschwerdeführer stellenweise selber zutreffend ausgegangen. Die blosser Kritik an der Begründung der Vorinstanz stellt jedoch kein schutzwürdiges Interesse zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides dar (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG; **BGE 106 II 117** E. 1). Insoweit kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

3.5. Nach dem Dargelegten bleibt es dabei, dass die vom Kantonsgericht bestätigte Abweisung der Grundbuchanmeldung nicht gegen Bundesrecht verstösst. Bei diesem Ergebnis ist auf die Vorbringen des Beschwerdeführers gegen die weitere Erwägung des Kantonsgerichts (E. 2.2.1), wonach wegen einer möglichen nachträglichen Abänderung des Ehegattenerbvertrages (vom 21. November 2007) bis zum Ableben von B. im Jahre 2019 ein Erbschein notwendig sei, nicht weiter einzugehen.

4.

Der Beschwerde ist kein Erfolg beschieden. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zu leisten. Das Kantonsgericht ist darauf hinzuweisen, dass die kantonalen Instanzen ihre Entscheide dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) zu eröffnen haben (Art. 7 GBV).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Eine Parteientschädigung ist nicht zu leisten.

4.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Staatsrat des Kantons Wallis, dem Kantonsgericht Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, sowie dem Grundbuchamt Siders und dem Bundesamt für Justiz, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA), mitgeteilt.

Lausanne, 28. März 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Levante