

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.468 vom 21. Juli 2022

AG Verwaltungsgericht, 2022-07-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2021.468

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.468 du 21 juillet 2022

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.468 del 21 luglio 2022

Erwägungen

E. 3

Kammer WBE.2021.468 / ME / jb (DVIARP.21.42 / 44.02.01) Art. 76 Urteil vom 21. Juli 2022 Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz Verwaltungsrichter Brandner Verwaltungsrichterin Dambeck Gerichtsschreiber Meier Beschwerde- A._____ AG, führerin vertreten durch lic. iur. Martin Schwaller, Rechtsanwalt, Laurenzenvorstadt 11, Postfach, 5001 Aarau gegen G rundbuchamt B._____, Departement Volkswirtschaft und Inneres, Abt. Register und Personenstand, Bahnhofplatz 3c, 5001 Aarau Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Grundbucheintrag Entscheid des Departements Volkswirtschaft und Inneres vom 16. November 2021

- 2 - Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten: A. 1. Am 12. November 1998 wurde auf der Liegenschaft 19 (vormals 261) in T. eine Dienstbarkeit für eine Tankstelle zu Gunsten der C. AG, Q., eingetragen (bis 12. November 2023). Diese wurde mittlerweile in A. AG umbenannt. 2. Am 6. April 2021 errichtete Martin Schwaller, Urkundsperson des Kantons Aargau, in öffentlicher Urkunde den "Dienstbarkeitsvertrag mit Vorkauf- rechtsbegründung (Baurecht Tankstelle mit Shop P, T./AG)". Der Dienstbarkeitsvertrag sieht vor, den früheren Baurechtsvertrag vom

E. 3.1

Bis anhin war die Dienstbarkeit wie folgt im Grundbuch eingetragen: 12.11.1998 010-4851 (L) Baurecht an ca. 19.70 ar lt. Plan für Tankstelle bis 12.11.2023 ID.010-2013/003808 z.G. C. AG, Q. Dieser Eintragung liegt der Dienstbarkeitsvertrag über die Begründung eines Baurechts vom 4. bzw. 9. November 1998 zu Grunde. Dessen Ziffer 6 lautet wie folgt:

E. 3.2

Die Problematik der früheren Dienstbarkeit besteht darin, dass diese als Baurecht zu Gunsten der (umfirmierten) Beschwerdeführerin im Grundbuch eingetragen war und der dem Eintrag zu Grunde liegende Dienstbarkeitsvertrag zugleich von der Errichtung eines Baurechts und einer anderen Dienstbarkeit im Sinne von Art. 781 ZGB ausgeht (Vorakten 54 ff.). Nach der damaligen Vorstellung der Vertragsparteien sollte ein übertragbares Baurecht "weder zugunsten eines herrschenden Grundstückes, noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person begründet" werden, wobei auf Art. 781 ZGB verwiesen wurde (Vorakten 63, 65). Das Baurecht sollte

- 7 - für die Dauer von 25 Jahren bestellt werden (Vorakten 64). Die Baurechtsberechtigte verpflichtete sich zur Zahlung eines indexierten jährlichen Baurechtszinses von Fr. 50'000.00 (Vorakten 62).

E. 3.3

Ein Baurecht kann zugunsten einer bestimmten Person eingeräumt werden. Sofern nichts anderes vereinbart wird, ist ein solches Baurecht übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB). Es handelt sich um eine irreguläre Personaldienstbarkeit (DANIELA BYLAND/ROLAND PFÄFFLI, Das Baurecht im Zivilgesetzbuch, in: Der Bernische Notar [BN] 2021, S. 3). Die bernische Grundbuchpraxis verfährt in dem Sinne, dass die Grundbuchämter, wenn eine "andere Dienstbarkeit" im Sinne von Art. 781 ZGB eingeräumt und diese übertragbar, vererblich und auf mindestens 30 Jahre oder unbestimmte Zeit vereinbart wird, prüfen, ob nicht ein für maximal 100 Jahre zulässiges selbständiges und dauerndes Baurecht vorliegt. Ausgangspunkt für die Prüfung ist der von den Parteien gewählte Vertragswortlaut und das von ihnen gewählte Stichwort. Wird der Begriff "Baurecht" weder im Vertragswortlaut noch im Stichwort erwähnt, vermuten die Grundbuchämter das Vorliegen einer Dienstbarkeit nach Art. 781 ZGB im Sinn eines Nutzungsrechts. Enthält der Vertragswortlaut hingegen Bestimmungen, die in Bezug auf das "Bauwerk" auf eine Durchbrechung des Akzessionsprinzips hinweisen, wird der Sachverhalt vertieft abgeklärt (Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung des Kantons Bern, S. 137).

E. 3.4

Der Grundbucheintrag enthält die Bezeichnung des Inhalts der Dienstbarkeit mit einem Stichwort (vgl. Art. 98 Abs. 2 lit. c GBV). Die Festlegung des Stichworts liegt in der Kompetenz des Grundbuchamts (vgl. Art. 98 Abs. 3 GBV; Art. 35 Abs. 3 der am 1. Januar 2012 ausser Kraft getretenen Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910). Dass dieses seinerzeit das von den Parteien im Dienstbarkeitsvertrag vorgeschlagene Stichwort ("Baurecht als irreguläre Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB") nicht übernahm (Vorakten 57) und die Dienstbarkeit als "Baurecht" eintrug (Vorakten 47), weist klar darauf hin, dass es vom Vorliegen eines Baurechts im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ausging. Das Grundbuchamt ist nicht an das beantragte Stichwort gebunden; insbesondere muss es dieses ablehnen, wenn es den Inhalt der Dienstbarkeit nicht richtig angibt (DANIELA BYLAND/ROLAND PFÄFFLI, Heizanlage als Dienstbarkeit: Grundbucheintrag und Löschung, in: BN 2019, S. 150 f.). Für ein entsprechendes Verständnis spricht auch, dass gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB der Grundbucheintrag für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend ist, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben. Im

- 8 - Rahmen des Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Das Stichwort ist im Rahmen der Stufenordnung von Art. 738 ZGB Ausgangspunkt für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit (vgl. BYLAND/PFÄFFLI, Heizanlage, a.a.O., S. 150 f.). Die Rechtsprechung greift auf den Erwerbsgrund nur zurück, wenn der Wortlaut des Eintrags unklar ist. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie entsprechend Art. 738 Abs. 2 ZGB ausgeübt worden ist (vgl. Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2019.414 vom 8. Juli 2020, Erw. 7.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_264/2009 vom 4. Juni 2009, Erw. 2.1 mit Hinweisen). Dem Grundbucheintrag kommt bei der Bestimmung des Inhalts einer Dienstbarkeit somit ein grundsätzlicher Vorrang vor den Grundbuchbelegen zu. Das eingetragene Stichwort spricht für das Vorliegen eines Baurechts im Sinne von Art. 779 ff. ZGB. Es ist ausreichend klar, so dass diesbezüglich nicht auf die Grundbuchbelege

zurückgegriffen werden muss.

E. 3.5

Aufgrund des Stichworts (sowie der Bezeichnung der Dienstbarkeit im Vertrag als "Baurecht") war somit bereits vor der Anmeldung vom 15. April 2021 vom Vorliegen eines Baurechts im Sinne von Art. 779 ff. ZGB auszugehen. Den Vorinstanzen kann somit nicht gefolgt werden, wenn sie von einer anderen Personaldienstbarkeit im Sinne von Art. 781 ZGB ausgingen. 4.

E. 4

bzw. 9. November 1998 sei eine andere Dienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB begründet worden. Die Ausgestaltung des Baurechts als "andere" Dienstbarkeit sei nicht ausgeschlossen. Das Grundbuchamt sei nicht von einer Umgehung des gesetzlich vorgegebenen Inhalts ausgegangen. Im neuen Dienstbarkeitsvertrag vom 6. April 2021 sei kein expliziter Hinweis auf ein Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB enthalten. Er betreffe nur die Verlängerung der Baurechtsdauer, die Anpassung des Baurechtszinses und die Vereinbarung zum Heimfall. Die offene Beschreibung als "Personaldienstbarkeit" sei sehr vage, zumal es reguläre, irreguläre und andere Personaldienstbarkeiten gebe. Die Dienstbarkeit sei nicht klar und ausdrücklich als Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB bezeichnet worden. Schliesslich

- 6 - werde auch in der Grundbuchanmeldung vom 15. April 2021 nicht von einem Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB gesprochen, sondern von einem übertragbaren Baurecht für eine Tankstelle mit Shop etc. als Personaldienstbarkeit. Die fraglichen Vormerkungen wären nur bei einem Baurecht nach Art. 779 ff. ZGB zulässig, bei einer anderen Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB wie der vorliegenden bestehe hingegen keine Grundlage dafür. Abs. 3 von Art. 781 ZGB bestimme, dass letztere im Übrigen den Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten unterstünden, wo keine Grundlage für entsprechende Vormerkungen vorhanden sei. 3.

E. 4.1

Das Grundbuchamt verweigerte folgende Vormerkungen zum verlängerten Baurecht (Vorakten 11): - Vereinbarungen zum Baurechtszins - Vereinbarungen zum Heimfall

E. 4.2

Gemäss Art. 959 Abs. 1 ZGB können persönliche Rechte im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn deren Vormerkung durch das Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist, wie bei Vor- und Rückkauf, Kaufsrecht, Pacht und Miete. Sie erhalten durch die Vormerkung Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht (Abs. 2). Durch die Vormerkung wird das persönliche Recht zur Realobligation. Realobligationen sind Schuldverhältnisse, welche eine positive Leistung zum Gegenstand haben und bei denen der Schuldner oder der Gläubiger durch die dingliche Berechtigung oder den Besitz an Grundstücken bestimmt werden. Die realobligatorische Berechtigung oder Verpflichtung steht somit nicht einer mit Namen individualisierten Person zu, sondern ist verknüpft mit der dinglichen Berechtigung oder dem

- 9 - Besitz an einer Sache. Die Realobligation kann gegenüber jeder Person, welche in eine bestimmte sachenrechtliche Beziehung zu einem Grundstück tritt, (insbesondere gegenüber jedem Erwerber des Grundstücks) durchgesetzt werden. Mit der Veräusserung des Grundstücks geht die Realobligation ohne weiteres auf den Rechtsnachfolger über

(vgl. STEPHAN SPYCHER, Die Vormerkung von weiteren vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags, in: Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, in: BN 2014, S. 346; SCHMID, a.a.O., Art. 959 N 2 ff.; DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, Zürich/Basel/Genf 2004, Rz. 301 ff.). Sollen der Baurechtszins und allfällige weitere vertragliche Bestimmungen im Grundbuch vorgemerkt werden, so bedürfen sie zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung (Art. 779a Abs. 2 ZGB).

E. 4.3

Das Gesetz sieht die Vormerkung des Baurechtszinses explizit vor (Art. 779a Abs. 2 ZGB). Sofern keine entsprechende Vormerkung im Grundbuch besteht, handelt es sich bei der Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses nicht um eine Realobligation, sondern um eine obligatorische Verpflichtung. Mit der Vormerkung im Grundbuch wird die Baurechtszinspflicht zu einer Realobligation und entfaltet damit Wirkung für alle Rechtsnachfolger (PETER R. ISLER/DOMINIQUE GROSS, in: BSK ZGB II, Art. 779a N 45 ff.). Vorliegend spricht nichts gegen die beantragte Vormerkung des Baurechtszinses.

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin verlangt die Vormerkung von Bestimmungen zum Heimfall. Der Dienstbarkeitsvertrag vom 6. April 2021 bestimmt, dass die betreffenden Vereinbarungen im Baurechtsvertrag vom 4. bzw. 9. November 1998 unverändert weitergelten (Vorakten 45, 61 f.). Diese sehen ihrerseits keine Bestimmungen zur Heimfallsentschädigung vor, sondern regeln im Wesentlichen Modalitäten bei einem Heimfall (Vorakten 61 f.). Die Beschwerdeführerin beantragt somit nicht die Vormerkung von Bestimmungen zur Heimfallsentschädigung, was bereits vor dem Inkrafttreten des revidierten Immobiliarsachenrechts am 1. Januar 2012 gesetzlich vorgesehen war (vgl. Art. 779e aZGB; Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht] vom 27. Juni 2007, 07.061, in: Bundesblatt [BBl] 2007 5313). Vielmehr soll mit der Vormerkung auf andere obligatorische Abreden verwiesen werden, welche die Parteien des Dienstbarkeitsvertrags für den Fall einer vorzeitigen Auflösung oder bei Ablauf der Baurechtsdauer getroffen haben.

- 10 - Mit der Revision des Immobiliarsachenrechts ermöglichte der Gesetzgeber, über Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung und zum Vorkaufrecht hinaus obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrags als Realobligationen auszugestalten (vgl. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs, a.a.O., 5313; ROLAND PFÄFFLI, Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht, in: STEPHAN WOLF [Hrsg.], Revision des Immobiliarsachenrechts, Bern 2011, S. 125). Art. 779b Abs. 2 ZGB entspricht einem Bedürfnis der Vertragsparteien, obligatorische Vereinbarungen des Baurechtsvertrags mit Wirkung für allfällige Rechtsnachfolger vereinbaren zu können (vgl. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs, a.a.O., 5313; ISLER/GROSS, a.a.O., Art. 779b N 13). Die vereinbarten Bestimmungen zum Heimfall sind nach Massgabe der Überprüfungsbefugnis des Grundbuchamts zulässig und stehen insbesondere nicht im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung des ordentlichen und vorzeitigen Heimfalls (Art. 779c ff. und 779f ff. ZGB). Sie weisen einen Zusammenhang mit der Ausübung bzw. Beendigung des Baurechts auf und dienen keiner Umgehung von typisierenden sachenrechtlichen Bestimmungen. Die getroffene Vereinbarung kann

Rechtsnachfolgern überbunden werden und ist daher einer realobligatorischen Wirkung zugänglich. Der Vormerkung stehen daher keine Hindernisse entgegen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.7 vom 11. Juni 2018, Erw. II/4.2; ISLER/ GROSS, a.a.O., Art. 779b N 12; SPYCHER, a.a.O., S. 353). Somit kann die Vereinbarung zum Heimfall im Grundbuch vorgemerkt werden. 5. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gut- zuheissen. Das Grundbuchamt ist anzuweisen, die beantragten Vormerkungen vorzu- nehmen. III. 1. Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwie- gende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). Davon kann nicht ausgegangen werden, weshalb die Verfahrenskosten des Verwaltungsgerichts und der Abteilung Register und Personenstand zu Lasten des Staates gehen.

- 11 - 2. Nach § 32 Abs. 2 VRPG sind die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien zu verlegen. Eine Ein- schränkung entsprechend der Regelung bei den Verfahrenskosten, wo- nach den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben, sieht das Gesetz bei der Parteikostenverteilung nicht vor (Aargau- sche Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2009, S. 278, Erw. III). Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren haben neben der Beschwerdefüh- rerin die Vorinstanz und das Grundbuchamt Parteistellung; somit haben diese die Parteikosten der Beschwerdeführerin je zur Hälfte zu tragen. Die vorinstanzlichen Parteikosten hat das Grundbuchamt als Gegenpartei der Beschwerdeführerin zu bezahlen. Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Die vorliegende Streitigkeit weist keinen bestimm- baren Streitwert auf. Angesichts eines unterdurchschnittlichen Aufwands, einer eher geringen Bedeutung der Streitigkeit sowie der niedrigen Schwierigkeit rechtfertigt sich für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren ein Honorar von pauschal Fr. 2'000.00 (vgl. § 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Die zweite Rechtsschrift kompensiert die fehlende Verhandlung (vgl. § 6 AnwT). Vor Verwaltungsgericht wurde lediglich ein einfacher Schriften- wechsel durchgeführt, weshalb sich die Entschädigung auf Fr. 1'700.00 re- duziert (§ 6 Abs.1 und 2 AnwT). Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 6

Gestützt auf diesen Vertrag sind im Grundbuch einzutragen bzw. vor- zumerken:

E. 6.1

Auf Grundbuch T. Nr. 261: Last: Baurecht als irreguläre Personaldienstbarkeit i.S. von Art. 781 ZGB für eine Tankstelle mit den dazu gehörenden Gebäulichkei- ten, technischen Anlagen, Serviceleistungen sowie Werbeein- richtungen, Umschwunggestaltung, Parkplätzen, Garageplätzen, Gehwegen, usw. auf einem Abschnitt von 19,70 Aren auf die Dau- er von 25 Jahren z.G. C. AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Q.. Vormerkungen Vorkaufsrecht an der baurechtsbelasteten Fläche von GB T. Nr. 261 z.G. C. AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Q..

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.