

BGer 5A_145/2011 vom 30. März 2011

Bundesgericht, 2011-03-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_145_2011

FR: TF 5A_145/2011 du 30 mars 2011

IT: TF 5A_145/2011 del 30 marzo 2011

Erwägungen

E. 1

Es geht um eine Frage der Führung des Grundbuchs und damit um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zivilrecht, welcher kein Streitwert zukommt (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG). Angefochten ist der diesbezüglich kantonal letztinstanzliche Endentscheid (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene (Art. 100 Abs. 1 BGG) Beschwerde in Zivilsachen ist einzutreten.

Vorliegend stellen sich nur Rechtsfragen, welche das Bundesgericht mit voller Kognition überprüfen kann (Art. 106 Abs. 1 BGG), soweit sie genügend begründet worden sind (Art. 42 Abs. 2 BGG).

E. 2

Die Justizkommission hat der Beschwerdeführerin zugestimmt, dass die Rechtskraft einer Erwerbsbewilligung nicht in absoluter Form bescheinigt werden könne; das ändere aber nichts daran, dass eine behördliche Bescheinigung vorliegen müsse, welche darüber Auskunft gebe, ob die Erwerbsbewilligung innert der gesetzlichen Frist angefochten worden sei oder nicht, denn erst nach Beschwerdeverzicht sämtlicher Berechtigter erwache die Bewilligung in Rechtskraft. Vorliegend sei die Beschwerdefrist gegen die am 24. Juni 2010 erteilte Erwerbsbewilligung im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung (15. Juli 2010) noch nicht abgelaufen gewesen. Die Bewilligung sei nachträglich auch tatsächlich vom Veräusserer angefochten worden; inwieweit diese Beschwerde zulässig sei, werde das Verwaltungsgericht beurteilen müssen. Vorliegend sei wie erwähnt massgebend, dass die Beschwerdefrist im Zeitpunkt der Anmeldung am Laufen und die Bewilligung deshalb noch nicht rechtskräftig gewesen sei. Die Abweisungsverfügung vom 25. August 2010 sei demnach rechtens erfolgt.

Im Sinn einer Alternativbegründung hat die Justizkommission sodann erwogen, dass die Aufhebung von Ziff. 3.6 des Kaufrechtsvertrages (Verzicht Vorkaufsrecht der Nachkommen und Verwandten) der öffentlichen Beurkundung bedürfte und die Abweisungsverfügung auch vor diesem Hintergrund zu Recht erfolgt sei.

E. 3

Mit Bezug auf die erste Entscheidungsbegründung macht die Beschwerdeführerin geltend, die erforderliche Bewilligung sei von der Dienststelle Landwirtschaft und Wald erteilt und mit der Anmeldung eingereicht worden. In Art. 81 Abs. 1 BGG sei nirgends die Rede davon, dass auch eine Rechtskraftbescheinigung einzureichen wäre, und Art. 81 Abs. 2 BGG erlaube es nicht, die Anmeldung allein wegen fehlender Rechtskraftbescheinigung abzuweisen. Vorliegend sei denn auch nicht Art. 24 GBV, sondern Art. 24a GBV anwendbar, wonach die Anmeldung im Tagebuch einzuschreiben und der anmeldenden

Person die in Art. 81 Abs. 4 BGGB vorgesehene Frist von 30 Tagen zur Einleitung des Bewilligungsverfahrens anzusetzen sei. Nur wenn dieses nicht fristgerecht eingeleitet werde, dürfe die Anmeldung abgewiesen werden. Etwas anderes ergebe sich insbesondere aus Art. 81 Abs. 2 BGGB nicht, denn im Anmeldezeitpunkt habe ja eine Erwerbsbewilligung vorgelegen, nämlich diejenige der Dienststelle Landwirtschaft und Wald; diese werde nicht einfach zu einem nichtigen Rechtstitel, nur weil im Anmeldezeitpunkt noch keine Rechtskraftbescheinigung vorgelegen habe.

E. 4

Ausgangspunkt ist Art. 966 Abs. 1 ZGB, wonach die Anmeldung abzuweisen ist, soweit die Ausweise für eine grundbuchliche Verfügung nicht beigebracht werden. In Ausführung dieser Gesetzesnorm bestimmt Art. 24 Abs. 1 GBV, dass der Grundbuchverwalter eine Anmeldung abzuweisen hat, wenn sie nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dies betrifft namentlich den Fall, dass die Bewilligung einer Behörde nötig ist und nicht vorliegt (Art. 24 Abs. 1 bis lit. b GBV). Entsprechend diesem Grundsatz hat der Grundbuchverwalter eine Anmeldung entweder im Grundbuch zu vollziehen oder aber abzuweisen. Einen Aufschub der Behandlung einer Grundbuchanmeldung erlaubt die Praxis nur zwecks Ergänzung des mangelhaften oder fehlenden Ausweises über das Verfügungsrecht; den Vollzug einer Anmeldung auszusetzen, bis die noch einzuholende Bewilligung einer Behörde vorliegt, mithin zur Ergänzung des Ausweises über den Rechtsgrund, wäre demgegenüber gesetzeswidrig (Urteil 5A.13/1998 vom 27. Juli 1998 E. 2a).

Diese Grundsätze werden teilweise gemildert durch spezialgesetzliche Regelungen, welche in Art. 24a GBV vorbehalten werden. Vorliegend relevant ist die Regelung gemäss Art. 81 BGGB. Als Grundsatz hält Abs. 1 fest, dass dem Grundbuchamt nebst der Urkunde über das Rechtsgeschäft die erforderlichen Bewilligungen einzureichen sind. Ist offensichtlich, dass für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung notwendig ist, und liegt eine solche nicht vor, hat der Grundbuchverwalter die Anmeldung gemäss Abs. 2 abzuweisen. Einzig für den Fall, dass Ungewissheit besteht, ob für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung notwendig ist, sieht Abs. 3 vor, dass die Anmeldung im Tagebuch einzuschreiben und der Entscheid über die Eintragung im Grundbuch aufzuschieben ist, bis über die Bewilligungspflicht entschieden ist, wobei gemäss Abs. 4 der Grundbuchverwalter hierfür eine Frist von 30 Tagen setzt.

Die Beschwerdeführerin bestreitet zu Recht nicht, dass die angeführten Handänderungen offensichtlich bewilligungspflichtig sind; sie hatte denn auch um eine betreffende Bewilligung ersucht. Entsprechend findet Art. 81 Abs. 2 BGGB Anwendung, wonach die Anmeldung abgewiesen werden muss, soweit keine Bewilligung vorliegt. Die Bewilligung wurde zwar durch die Dienststelle Landwirtschaft und Wald erteilt, aber sie konnte im Zeitpunkt der Anmeldung infolge der laufenden Rechtsmittelfrist von vornherein (d.h. unabhängig von der später tatsächlich erfolgten und momentan vor Verwaltungsgericht hängigen Anfechtung durch den Veräusserer) noch nicht rechtskräftig sein, zumal keine Rechtsmittel-Verzichtserklärungen der beschwerdeberechtigten Personen vorlagen.

Entsprechend ist die Abweisung der Anmeldung zu Recht erfolgt. Die Ausführungen, dass die Bewilligung vorher ergangen sei und nicht einfach nichtig oder unbeachtlich sein könne, gehen an der Sache vorbei; massgebend ist, dass die Bewilligung im Anmeldezeitpunkt noch nicht rechtskräftig war und deshalb die Anmeldung verfrüht

erfolgte. Ins Leere stossen sodann die Ausführungen rund um Art. 24a GBV , weil vorliegend offensichtlich ist, dass eine Bewilligung einzuholen war, und deshalb das Verfahren von Art. 81 Abs. 2 BGGB und nicht jenes der Tagebucheintragung und Fristansetzung gemäss Art. 81 Abs. 3 und 4 BGGB Anwendung zu finden hatte.

E. 5

Kann der Beschwerde bereits aufgrund des Gesagten kein Erfolg beschieden sein, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der Alternativbegründung der Justizkommission, weshalb die Anmeldung noch aus einem zweiten Grund abzuweisen war.

Bei Abweisung der Beschwerde sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG).

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