

# **OW\_GERICHTE VVGE 1966/70 Nr. 13 vom 29. Juli 1968**

OW Obergericht, 1968-07-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow\\_gerichte\\_VVGE\\_1966\\_70 Nr. 13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1966_70_Nr.13)

FR: OW\_GERICHTE VVGE 1966/70 Nr. 13 du 29 juillet 1968

IT: OW\_GERICHTE VVGE 1966/70 Nr. 13 del 29 luglio 1968

## **Regeste**

VVGE 1966/70 Nr. 13, s. 49: Verzichtserklärung auf das bäuerliche Vorkaufsrecht; Wirkung für den Grundbuchführer. Entscheid vom 2.6.70 i.S. Beschwerde B. und B. gegen Grundbuchamt Engelberg. A. Am 28. September 1968 wurde zwischen A. W., a

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Der angefochtene Entscheid des Grundbuchamtes Engelberg sei aufzuheben.

### **E. 2**

Das Grundbuchamt Engelberg sei anzuweisen, die Beschwerdeführer als Eigentümer der Kaufrechtsparzelle im Grundbuch einzutragen.

### **E. 3**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Grundbuchamtes. In Erwägung: 1. Aktenmässig erwiesen ist, dass die Söhne und Töchter des A. W., der Eigentümer ist des Heimwesens H., unterschriftlich sich mit dem Verkauf der Liegenschaft zum Preis von Fr. 55000.-- einverstanden erklärt haben, wobei allerdings nicht feststeht, wann genau diese Erklärungen unterzeichnet worden sind. Die erfolgte Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaft zum Preis von Fr. 55000.-- kann nichts anderes bedeuten als den Verzicht auf das Vorkaufsrecht im bevorstehenden, konkreten Vorkaufsfall. Eine solche Verzichtserklärung ist nicht an besondere Formvorschriften gebunden (Jenny, Das bäuerliche Vorkaufsrecht, S. 122; Leemann, Komm. Art. 681 N. 91; BGE 51 II 144); entscheidend ist, dass der Wille der Verzichtenden klar zum Ausdruck kommt, was vorliegend der Fall ist. Interessant ist nun aber, dass der Urkundsbeamte bei der Verurkundung des Kaufrechtsvertrages zwischen A. W. und den Herren B. und B. die Zustimmungserklärungen der vorkaufsberechtigten Söhne und Töchter nicht gesehen hat, wie er in seiner Stellungnahme vom 6. Mai 1970 selber zugibt; hingegen war er damals im Besitz des Beschlusses des Bürgergemeinderates Engelberg vom 26. Juli 1968 mit welchem für das damals noch unmündige Kind U. W. auf die Geltendmachung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes verzichtet wurde. Es darf indessen angenommen werden, dass die Zustimmungserklärungen der Söhne und Töchter zum Verkauf der Liegenschaft vor Abschluss des Kaufrechtsvertrages bereits vorlagen, weil ja, wie der Beschwerdeführer B. im Schreiben vom 15. Februar 1970 an das Grundbuchamt Engelberg selber ausführt, der Kaufrechtsvertrag ohne Vorliegen der Unterschriften aller Kinder gar nicht verurkundet worden wäre. Nach den Akten nicht erwiesen ist nun aber die Behauptung der Beschwerdeführer, die Verzichtserklärungen seien gleichzeitig mit der Anmeldung zur Vormerkung des Kaufrechtsvertrages im Grundbuch samt dem amtlichen Verzeichnis der Vorkaufsberechtigten beim Grundbuchamt Engelberg eingereicht worden. Der

Grundbuchführer von Engelberg bestreitet in seiner Vernehmung, je im Besitze solcher Verzichtserklärungen gewesen zu sein, und der Urkundsbeamte vermag lediglich darzulegen, ihm habe A. W. erklärt, die Verzichtserklärungen befänden sich bereits beim Grundbuchamt. Wäre dem wirklich so gewesen, hätte der Grundbuchverwalter diese Verzichtserklärungen unbedingt bei den Grundbuchakten behalten müssen. Stattdessen ergibt sich aus dem Schreiben der Beschwerdeführer vom 15. Mai 1970 aber, dass sich diese Erklärungen der Vorkaufsberechtigten anlässlich einer am 8. Mai 1970 zwischen den Parteien in Engelberg stattgehabten Friedensrichtersitzung in den Händen des Verkäufers A. W. befanden und von diesem nunmehr für das vorliegende Rekursverfahren ediert wurden. Dadurch wird die Aussage des Grundbuchführers, er sei nie im Besitze solcher Verzichtserklärungen gewesen, bekräftigt. Auch wenn nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass der Grundbuchführer irgendwie von solchen Verzichtserklärungen gehört haben mag, ist akten- und beweismässig jedenfalls nicht erstellt, dass er im Besitze der schriftlichen Verzichtserklärungen der Vorkaufsberechtigten war. 2. Nach Art. 13 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) hat der Grundbuchverwalter den im amtlich beglaubigten Verzeichnis aufgeführten vorkaufsberechtigten Personen "die Anmeldung eines Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen, unter Hinweis auf die Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts". In Literatur und Rechtsprechung ist man sich einig darüber, dass die Mitteilung an die Vorkaufsberechtigten unterlassen werden kann, wenn dem Grundbuchverwalter eine formgültige Verzichtserklärung der oder des Vorkaufsberechtigten vorgelegt wird (Jost, Handkommentar zum EGG, Art. 14 N. 2; Jenny, Das bäuerliche Vorkaufsrecht, S. 121/122; BGE 84 II 187, E. 5). Indessen muss, wie aus der in Art. 13 und 14 EGG getroffenen Ordnung abgeleitet werden muss, diese Verzichtserklärung dem Grundbuchamt übermittelt werden (vgl. hierzu auch BGE 84 II 200). Nur in diesem Fall wäre der Grundbuchführer von der in Art. 13 EGG ausgesprochenen Verpflichtung auf Mitteilung der Kaufsanmeldung an die Vorkaufsberechtigten dispensiert. Überdies hätte ihm diese Verzichtserklärung nicht zu irgend einem Zeitpunkt, sondern in dem für ihn hinsichtlich des einzuschlagenden Verfahrens entscheidenden Zeitpunkt, nämlich bei der Anmeldung des Kaufvertrages, unterbreitet und vorgelegt werden müssen. Wie oben sub Ziff. 1 der Erwägungen ausgeführt, ist aber weder erstellt, dass der Grundbuchführer je im Besitz dieser Verzichtserklärungen war, noch viel weniger bewiesen, dass sie ihm in diesem massgebenden Zeitpunkt der Anmeldung des Kaufes vorgelegt wurden. Eine allenfalls inoffizielle Kenntnis von Verzichtserklärungen könnte den Grundbuchführer jedenfalls nicht von der gesetzlichen Verpflichtung auf Mitteilung an die Vorkaufsberechtigten entbinden. Auf Grund des Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Beschlossen: Die Beschwerde wird abgewiesen. de| fr | it Schlagworte vorkaufsrecht grundbuchführer entscheidung besitz beschwerdeführer kaufrecht schriftlichkeit kind einsprache kauf grundbuch person frist gesetz frau Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund BGBB: Art.13 Art.14 Leitentscheide BGE 84-II-187 S.200 51-II-142 S.144 84-II-187 VVGE 1966/70 Nr. 13

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