[AZA 0/2]
5A.20/2001/min

II. Z I V I L A B T E I L U N G **********

21. Januar 2002

Es wirken mit: Bundesrichter Bianchi, Präsident der II. Zivilabteilung,
Bundesrichter Raselli, Bundesrichterin Nordmann,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer und Gerichtsschreiber Schett.

_____

In Sachen
A._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Hans Suppiger, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern,

gegen
Grundbuchamt B._____, Obergericht des Kantons Luzern, Justizkommission,

betreffend
Abweisung von Anmeldungen zur Eintragung von
Inhaberobligationen auf einem Baurechtsgrundstück, hat sich ergeben:

A.-A._____ ist Eigentümer des Grundstücks Nr. xxx in der Gemeinde C._____. Bei diesem Grundstück handelt es sich um ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB als Abbaurecht von Sand, Kies und anderenverwertbaren Materialien, welches bis 2092 dauert. Belastet ist die gesamte Parzelle Nr. yyy im Halte von 18 ha 86 a 71 m2. Diese Stammparzelle liegt teils in der Landwirtschaftszone, teils in der Kiesabbauzone.

B.-Am 29. Januar 2001 meldete A._____ die Errichtung von 20 Inhaberobligationen mit Grundpfandverschreibung im Kapitalbetrag von je Fr. 100'000.– auf Grundstück Nr. xxx zur Eintragung im Grundbuch an. Mit Verfügung vom 5. Februar 2001 wies der zuständige Grundbuchverwalter von B._____ diese Anmeldungen ab. Die bei der Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern erhobene Beschwerde blieb ohne Erfolg.

C.-Gegen den Beschwerdeentscheid der Justizkommission vom 19. Juni 2001 hat A._____ am 20. August 2001 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Anträgen, das Grundbuchamt B._____ habe die verlangten Inhaberobligationen einzutragen und die Verfahrenskosten seien dem Staat bzw. dem Bund zu überbinden sowie dem Beschwerdeführer eine angemessene Entschädigung zuzusprechen. Das Obergericht des Kantons Luzern und das Bundesamt für Justiz beantragen die Abweisung der Beschwerde.
Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.-Gemäss Art. 103 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch in der heute gültigen Fassung (GBV; SR 211. 432.1) kann der Anmeldende gegen die Abweisung der Anmeldung Beschwerde bei der kantonalen Aufsichtsbehörde führen. Gegen den letztinstanzlichen kantonalen Entscheid kann Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer lediglich die Eintragung der Inhaberobligationen in das Grundbuch verlangt, schadet nicht, weil damit sinngemäss auch die Aufhebung des angefochtenen Entscheids beantragt wird.

2.-Gemäss Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211. 412.11) gilt das Gesetz für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung

zulässig ist (örtlicher Geltungsbereich).
Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (sachlicher Geltungsbereich; Art. 6 Abs. 1 BGBB; so auch die Definition der Landwirtschaftszone in Art. 16 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG; SR 700]). Das Gesetz gilt gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. c und d BGBB ferner für Grundstücke, die teilweise in der Bauzone liegen sowie für solche mit gemischter Nutzung, solange sie nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind. Die Parteien sind sich einig, dass die mit dem Baurechtsgrundstück belastete Stammparzelle Nr. yyy teilweise in der Landwirtschaftszone liegt und für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist. Das Obergericht hat daraus geschlossen, dass das Stammgrundstück gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. d BGBB insgesamt dem BGBB unterstellt ist. Dies bestreitet der Beschwerdeführer nicht.

3.-Der Grundbuchverwalter von B._____ hat ausgeführt, für das Abbaurecht gälten die gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie für das Stammgrundstück und hat daraus geschlossen, dass auch das Abbaurecht dem BGBB unterstellt sei.
Deshalb sei auch für das Grundstück Nr. xxx die Belastungsgrenze des BGBB zu beachten. Da keine Katasterschatzung vorliege, sei eine Belastung mit Pfandrechten nicht möglich.
Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, dass nicht das Stammgrundstück und dessen Belastbarkeit zur Beurteilung stehe, sondern ausschliesslich das Baurechtsgrundstück Nr. xxx. Dieses Abbaurecht lasse ausschliesslich eine gewerbliche Nutzung zu, so dass es für die landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sei und daher dem BGBB nicht unterliege.
Entsprechend sei auch das Schätzen eines landwirtschaftlichen Ertragswerts nicht möglich und nicht nötig.

a) Das BGBB knüpft in Art. 2 an den Grundstücksbegriff von Art. 655 ZGB an (vgl. auch Botschaft zum BGBB vom 19. Oktober 1988, BBl 1988 III S. 953 ff., insb. S. 980).
Er umfasst daher in erster Linie Liegenschaften, mithin Teile der Bodenfläche, dann aber auch Miteigentumsanteile und selbstständige, dauernde Rechte (Art. 655 Abs. 2 ZGB; Christoph Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, Brugg 1995, N. 4 zu Art. 2, ders. , Das BGBB - die Regelung des Geltungsbereichs, in: BlAR 26/1992 S. 66; Eduard Hofer, Kommentar zum BGBB, N. 1 und 2 zu Art. 6; Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale sur le nouveau droit foncier rural, N. 36 zu Art. 1, S. 27 und N. 80 zu Art. 6, S. 43).

Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall nicht zu prüfen ist, ob die Stammparzelle dem BGBB unterliegt, sondern ob das selbstständige und dauernde Baurecht als eigenständiges Grundstück in den Geltungsbereich des Gesetzes fällt.
Während das BGBB in Art. 3 Abs. 1 für Miteigentumsanteile eine besondere Bestimmung aufweist, welche besagt, dass Anteile an landwirtschaftlichen Grundstücken dem Gesetz in gleicher Weise unterstellt sind, wie die Grundstücke selber, schweigt sich das Gesetz zu den selbstständigen, dauernden Rechten aus. Es ist deshalb in jedem einzelnen Fall zu prüfen, ob das Recht dem Gesetz unterstellt ist.

b) Das Abbaurecht belastet die gesamte Fläche der Stammparzelle. Diese liegt wie ausgeführt teils in der Landwirtschaftszone.
Das Abbaurecht liegt deshalb wie die Stammparzelle im örtlichen Geltungsbereich des Gesetzes. Gemäss Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 6 BGBB muss das Abbaurecht aber zusätzlich als landwirtschaftliches Grundstück bezeichnet werden können, was bedeutet, dass das Abbaurecht für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau tatsächlich geeignet sein muss (Yves Donzallaz, a.a.O., N. 51 zu Art. 2; Eduard Hofer, a.a.O., N. 9 zu Art. 6; Christoph Bandli, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 2 - 5, N. 4). Diese Voraussetzung ist beim Abbaurecht in doppelter Weise nicht erfüllt. Einerseits betrifft das Abbaurecht von seinem Gegenstand her vorab Kies und Sand, also Materialien, die für die Landwirtschaft unproduktiv sind (Eduard Hofer, a.a.O., N. 11 zu Art. 6). Andererseits handelt es sich beim Abbau von Kies und Sand um eine nichtlandwirtschaftliche gewerbliche Tätigkeit, die mit der Landwirtschaft nur am Rande etwas zu tun hat, indem die landwirtschaftliche Nutzung während der Dauer des Abbaus verhindert wird. Dieser Umstand macht den Abbau aber nicht zu einer landwirtschaftlichen Tätigkeit. Das Grundstück Nr. xxx untersteht deshalb dem BGBB nicht.
c) Die Vorinstanz vertritt unter Hinweis auf den Kommentar von Eduard Hofer (a.a.O., N. 15 zu Art. 6 BGBB)

die Auffassung, die nichtlandwirtschaftliche Nutzung werde erst mit der Bewilligung des Abbaus von Bodenschätzen vorübergehend zugelassen. Grundsätzlich dem Gesetz unterstellte Grundstücke würden ausschliesslich während der Zeit des bewilligten Abbaus dem Anwendungsbereich des Gesetzes entzogen (vgl.
dazu auch Christoph Bandli, Das BGBB - die Regelung des Geltungsbereichs, BlAR 26/1992 S. 70). Dies trifft zu, sofern es sich beim fraglichen Grundstück um eine landwirtschaftliche Liegenschaft handelt, welche abbaubare Bodenschätze aufweist.
Wenn aber für das Abbaurecht ein selbstständiges und dauerndes Recht bestellt und als Grundstück im Grundbuch eingetragen ist, dann eignet sich dieses Grundstück von allem Anfang an nicht für die Landwirtschaft und ist dem Gesetz nicht unterstellt, so dass es weder der Bewilligungspflicht noch dem Zerstückelungsverbot oder der Belastungsgrenze unterliegt.
Denn die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks (Nr. yyy) wird trotz des Baurechts (Nr. xxx) gewährleistet und die Belastung des Baurechts mit Grundpfandrechten lässt die landwirtschaftliche Nutzung unberührt. Weil das Baurecht - und nicht die Stammparzelle - grundpfandbelastet werden soll, kann gegebenenfalls auch nur dieses verwertet werden.

d) Das Abbaurecht weist im Übrigen auch keinen landwirtschaftlichen Ertragswert auf. Dieser Wert lässt sich aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verzinsen (Eduard Hofer, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 6 - 10, N. 2).
Demgegenüber lässt sich der Ertragswert des Abbaurechts aus den Erträgen aus dem Sand- oder Kiesabbau errechnen. Wenn in der Lehre daher die Meinung vertreten wird, bei Grundstücken, die mit einem selbstständigen und dauernden Recht belastet sind, müsse die Belastungsgrenze auf die Liegenschaft und das Recht aufgeteilt werden (Claude Convers, La charge maximale dans le nouveau droit foncier rural, in: Le nouveau droit foncier rural, Journée juridique à l'intention des notaires, Fribourg 1993, S. 4; Yves Donzallaz, a.a.O., N. 664 zu Art. 73 und 74, S. 187), trifft dies in allgemeiner Weise nicht zu. Vielmehr gilt für die landwirtschaftliche Liegenschaft die Belastungsgrenze gemäss Art. 73 BGBB, d.h. die Grenze entspricht dem um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswert, wobei allenfalls der vorübergehenden Beeinträchtigung des Ertrags durch den Kiesabbau Rechnung getragen werden kann. Demgegenüber besteht für das nichtlandwirtschaftliche Abbaurecht - wie ausgeführt - keine Belastungsgrenze.

4.- Die Beschwerde muss aus diesen Gründen gutgeheissen und das angefochtene Urteil aufgehoben werden. Das Grundbuchamt B._____ ist anzuweisen, auf Grundstück Nr. xxx im Grundbuch C._____ im 1. Rang die 20 Inhaberobligationen mit Grundpfandverschreibung gemäss öffentlichen Urkunden vom 11. Januar 2001 einzutragen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Kanton Luzern den Beschwerdeführer für das Verfahren vor Bundesgericht zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 OG). Es wird keine Gerichtsgebühr erhoben (Art. 156 Abs. 2 OG). Im Verfahren vor Obergericht war der Beschwerdeführer nicht durch einen Anwalt vertreten, so dass keine Parteientschädigung geschuldet ist (Art. 159 Abs. 6 OG; BGE 113 Ib 353 E. 6b S. 356 f.).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen, und der Entscheid des Obergerichts des Kantons Luzern, Justizkommission, vom 19. Juni 2001 wird aufgehoben.
Das Grundbuchamt B._____ wird angewiesen, auf dem Grundstück Nr. xxx im Grundbuch C._____ im 1. Rang die 20 Inhaberobligationen mit Grundpfandverschreibung gemäss öffentlichen Urkunden vom 11. Januar 2001 einzutragen.

2.- Es wird keine Gerichtsgebühr erhoben.

3.- Der Kanton Luzern hat dem Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu bezahlen.

4.- Das Urteil wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Luzern, Justizkommission, sowie dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement schriftlich mitgeteilt.

_____
Lausanne, 21. Januar 2002

Im Namen der II. Zivilabteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: