Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 145/2011

Urteil vom 30. März 2011
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterin Escher,
Bundesrichter L. Meyer, von Werdt, Herrmann
Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte
X._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Paul Müller,
Beschwerdeführerin,

gegen

Grundbuchamt Luzern West, Dienststelle A._____,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Abweisung einer Grundbuchanmeldung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Luzern, Justizkommission, vom 22. Dezember 2010.

Sachverhalt:

A.
Mit öffentlich beurkundetem Kaufrechtsvertrag vom 14. Mai 2008 räumte der Eigentümer der Grundstücke B._____-GBB-277, -324, -339, -362, -371, -532, -542, und -786, die ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGBB bilden, der Beschwerdeführerin ein auf 10 Jahre befristetes Kaufsrecht ein, welches im Grundbuch vorgemerkt wurde.

Am 4. Mai 2010 meldete die Beschwerdeführerin die Ausübung des Kaufrechts an und ersuchte um Eintragung der Handänderung im Grundbuch. Das Grundbuchamt A._____ wies die Anmeldung wegen fehlender Bewilligung der zuständigen Behörde nach BGBB ab.

B.
Am 15. Juli 2010 meldete die Beschwerdeführerin erneut die Kaufrechtsausübung an. Am 25. August 2010 wies das Grundbuchamt A._____ diese ab mit der Begründung, die Bewilligung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald liege vor, aber es fehle eine Rechtskraftbescheinigung. Bei der Zustellung sei offenbar ein Adressat vergessen worden, weshalb die Anmeldung verfrüht erfolgt sei. Im Weiteren sei die Verzichtserklärung in Ziff. 3.6 des Kaufrechtsvertrages als aufschiebende Bedingung zu qualifizieren. Soweit die Vertragsparteien diese Klausel aufheben wollten, sei dies in der Form eines öffentlich beurkundeten Nachtrags zum Kaufrechtsvertrag zu vereinbaren.

Die Beschwerdeführerin reichte gegen diese Abweisungsverfügung am 24. September 2010 bei der Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern eine Beschwerde ein mit den Begehren um deren Aufhebung und Eintragung der Handänderungen sowie um Sistierung des Beschwerdeverfahrens und des beim Grundbuchamt A._____ hängigen Eintragungsverfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Veräusserers gegen den Bewilligungsentscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald.

Mit Entscheid vom 22. Dezember 2010 wies die Justizkommission die Beschwerde ab.

C.
Dagegen hat X._____ am 24. Februar 2011 eine Beschwerde in Zivilsachen eingereicht mit dem Begehren um Aufhebung des Entscheides der Justizkommission und der Abweisungsverfügung durch das Grundbuchamt, um Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung der beim Verwaltungsgericht hängigen Beschwerde des Veräusserers gegen den Bewilligungsentscheid sowie um Anweisung des Grundbuchamtes Luzern West, Geschäftsstelle A._____, zur Eintragung der Handänderungen. Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

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).

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 erwachse 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.

3.
Mit Bezug auf die erste Entscheidbegründung 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 BGBB sei nirgends die Rede davon, dass auch eine Rechtskraftbescheinigung einzureichen wäre, und Art. 81 Abs. 2 BGBB 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 BGBB 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 BGBB nicht, denn im Anmeldungszeitpunkt habe ja eine Erwerbsbewilligung vorgelegen, nämlich diejenige der Dienststelle Landwirtschaft und Wald; diese werde nicht einfach zu einem nichtigen Rechtstitel, nur weil im Anmeldungszeitpunkt noch keine Rechtskraftbescheinigung vorgelegen habe.

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. 1bis 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 BGBB. 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 anbegehrten Handänderungen offensichtlich bewilligungspflichtig sind; sie hatte denn auch um eine betreffende Bewilligung ersucht. Entsprechend findet Art. 81 Abs. 2 BGBB 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 Anmeldungszeitpunkt 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 BGBB und nicht jenes der Tagebucheintragung und Fristansetzung gemäss Art. 81 Abs. 3 und 4 BGBB Anwendung zu finden hatte.

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).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen.

2.
Damit ist das Sistierungsgesuch gegenstandslos.

3.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Luzern, Justizkommission, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 30. März 2011
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Möckli