Urteilskopf

137 III 205

33. Auszug aus dem Urteil der II. zivilrechtlichen Abteilung i.S. X. gegen Grundbuchamt Luzern West (Beschwerde in Zivilsachen) 5A_145/2011 vom 30. März 2011

Regeste (de):
Art. 966 ZGB, Art. 24 und 24a GBV, Art. 81 BGBB; Abweisung einer Anmeldung.

Eine Anmeldung ist abzuweisen, wenn die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt sind. Dies gilt gemäss Art. 81 Abs. 2 BGBB auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, wenn keine rechtskräftige Bewilligung im Sinn von Art. 61 BGBB vorliegt (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 966 CC, art. 24 et 24a ORF, art. 81 LDFR; rejet d'une réquisition.

Une réquisition doit être écartée lorsque les exigences légales ne sont pas remplies. Conformément à l'art. 81 al. 2 LDFR, ceci vaut également pour les immeubles agricoles lorsqu'il n'existe aucune autorisation définitive au sens de l'art. 61 LDFR (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 966 CC, art. 24 e 24a RRF, art. 81 LDFR; rigetto di una richiesta.

Se le esigenze legali non sono soddisfatte, una richiesta dev'essere respinta. Ciò vale secondo l'art. 81 cpv. 2 LDFR anche per i fondi agricoli, se non sussiste un'autorizzazione definitiva nel senso dell'art. 61 LDFR (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 205

BGE 137 III 205 S. 205

Mit öffentlich beurkundetem Kaufrechtsvertrag vom 14. Mai 2008 räumte der Eigentümer von acht ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGBB bildenden Grundstücken der Beschwerdeführerin ein auf 10 Jahre befristetes Kaufrecht 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 wies die Anmeldung wegen fehlender Bewilligung der zuständigen Behörde nach BGBB ab. Am 15. Juli 2010 meldete die Beschwerdeführerin erneut die Kaufrechtsausübung an. Am 25. August 2010 wies das Grundbuchamt diese ab mit der Begründung, die Bewilligung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald liege vor, aber es fehle eine Rechtskraftbescheinigung.

BGE 137 III 205 S. 206

Die hiergegen erhobene Beschwerde wies die Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern mit Entscheid vom 22. Dezember 2010 ab. Dagegen hat die Kaufrechtsinhaberin am 24. Februar 2011 eine Beschwerde in Zivilsachen eingereicht mit den 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 zur Eintragung der Handänderungen. Das Bundesgericht weist die Beschwerde in Zivilsachen ab.
(Zusammenfassung)

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

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 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch (GBV; SR 211.432.1), 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 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). 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 Sa-

che 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.