Urteilskopf

89 I 129

20. Urteil der II. Zivilabteilung vom 2. Mai 1963 i.S. Wunderli und Mitbeteiligte gegen Regierungsrat des Kantons Bern.
Regeste (de):
Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen. Art. 1-4 und 90.

Entscheid der zuständigen Behörde, wonach eine Liegenschaft diesem Gesetz nicht unterstellt wird. Anmerkung im Grundbuch. An diesen Entscheid ist das Grundbuchamt auch dann gebunden, wenn der neue Eigentümer der Liegenschaft ein Grundpfandrecht zur Eintragung anmeldet. In welchem Falle darf das Grundbuchamt den Anmeldenden nach Art. 90 des Gesetzes auffordern, einen neuen Entscheid der zuständigen Behörde zu verlangen? (Erw. 1).

Bedeutung der Anmerkung des negativen Entscheides im Grundbuch für den Erwerber der Liegenschaft nach Treu und Glauben. Art. 2 ZGB. (Erw. 2).

Regeste (fr):
Loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles du 12 décembre 1940. Art. 1er, 4 et 90.

Décision de l'autorité compétente prononçant qu'un immeuble n'est pas assujetti à ladite loi. Mention au registre foncier.

Pareille décision lie le conservateur du registre foncier, même lorsque le nouveau propriétaire du fonds présente une réquisition tendante à l'inscription d'un gage immobilier. Quand le conservateur peut-il inviter le requérant à provoquer une nouvelle décision de l'autorité compétente, conformément à l'art. 90 de la loi? (consid. 1).

Portée de la mention de la décision négative au registre foncier à l'égard de l'acquéreur de l'immcuble, selon les règles de la bonne foi. Art. 2 CC. (consid. 2).

Regesto (it):
Legge federale 12 dicembre 1940 sullo sdebitamento di poderi agricoli. Art. 1 al. 4 e 90.

Decisione dell'autorità competente secondo la quale un fondo non è sottoposto a detta legge. Menzione nel registro fondiario.

Siffatta decisione vincola l'ufficiale del registro fondiario anche rispetto ad una domanda di iscrizione di un diritto di pegno immobiliare da parte del nuovo proprietario del fondo. In quale caso l'ufficiale del registro fondiario può invitare il richiedente a sollecitare una nuova decisione dell'autorità competente, conformemente all'art. 90 della legge? (consid. 1).

Portata della menzione della decisione negativa nel registro fondiario per l'acquirente del fondo, secondo le regole della buona fede. Art. 2 CC (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 130

BGE 89 I 129 S. 130

A.- Die Erbengemeinschafft des Albert Rickli-Bättig war Eigentümerin von Grundstücken in Kandersteg, nämlich des Grundstücks Nr. 541 mit dem Hotel Central und dem Chalet Bellevue, einem Wohnhaus mit Umschwung, sowie des Grundstücks Nr. 542, bestehend aus 215,24 Aren Mattland im Schwand mit einer Scheune. Im Hinblick auf den Umbau des Hotels, zu dessen Finanzierung sie einen Landverkauf beabsichtigte, stellte diese Erbengemeinschaft beim Regierungsstatthalter von Frutigen das Gesuch, ihr Landbesitz sei dem Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschafftlicher Heimwesen nicht zu unterstellen. Der Regierungsstatthalter entsprach diesem Gesuch am 15. November 1961. Der das Grundstück Nr. 542 betreffende Entscheid lautet: "Die der Erbengemeinschaft Rickli gehörende Besitzung im Schwand Kandersteg, Grundbuchblatt Nr. 542 wird dem erwähnten Entschuldungsgesetz nicht unterstellt. Bei einem amtlichen Werte von Fr. 4 570.– hat die Gültschatzungskommission den Verkehrswert auf Fr. 143 000.– festgesetzt, das Grundstuck ist somit als Bauland zu betrachten. Im übrigen ist das Objekt bereits seit Jahrzehnten für einen Teil der Hotelschulden verpfändet." Am 20. November 1961 teilte der Regierungsstatthalter diesen Entscheid, der rechtskräftig geworden war, dem Grundbuchamt Frutigen zur Anmerkung im Grundbuch mit, die folgenden Wortlaut hat: "Nicht landwirtschaftliche Liegenschaft".

B.- Im Sommer 1962 verkaufte die Erbengemeinschaft Rickli ein vom Grundstück Nr. 542 abgetrenntes Teilstück von 105,47 Aren, das die Grundbuchnummer 1039 erhielt,

BGE 89 I 129 S. 131

an J. Wunderli, W. Riesen und H. Schwenter zu Miteigentum. Die drei Erwerber gehören dem Verwaltungsrat der Sesselbahn Kandersteg-Oeschinen AG an, bei deren Talstation das gekaufte Landstück liegt. Sie erwarben es im Interesse der Sesselbahn, um die Errichtung störender Bauten in der Gegend der Talstation zu vermeiden. Beim Vertragsabschluss belehrte sie der verurkundende Notar über die im Grundbuch (auch im besondern auf der Parzelle Nr. 1039) angemerkte Nichtunterstellung dieses Landes unter das Entschuldungsgesetz.

C.- Im Namen der drei neuen Eigentümer meldete Notar O. Stoller am 28. September 1962 zwei auf den Namen lautende Eigentümerschuldbriefe von Fr. 74 000.– und Fr. 26'000.– zur Eintragung im Grundbuch an. Demgegenüber liess es der Grundbuchverwalter von Frutigen nun nicht bei der angemerkten Nichtunterstellung unter das Entschuldungsgesetz bewenden. Er teilte den Gesuchstellern mit, nach seiner Ansicht handle es sich nicht um Bauland, sondern um landwirtschaftlich genutzten Boden, und setzte ihnen gestützt auf Art. 90 des Entschuldungsgesetzes eine Frist von zehn Tagen zur Einreichung eines Gesuches um einen neuen Unterstellungsentscheid beim Regierungsstatthalter. Als die Gesuchsteller darauf erwiderten, die Unterstellungsfrage sei bereits negativ entschieden, weshalb kein neuer Entscheid zu ergehen habe, wies der Grundbuchverwalter das Eintragungsbegehren in Anwendung des erwähnten Art. 90 ab.

D.- Darüber beschwerten sich die Gesuchsteller beim Regierungsrat des Kantons Bern, der die Beschwerde jedoch mit Entscheid vom 4. Dezember 1962 abgewiesen hat.

E.- Mit vorliegender Verwaltungsgerichtsbeschwerde halten die Gesuchsteller daran fest, dass der Grundbuchverwalter ihrem Eintragungsbegehren Folge zu geben habe.

F.- Der Regierungsrat stellt Antrag auf Abweisung der Beschwerde, ebenso das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Das Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (Entschuldungsgesetz) ist nach seinem Art. 1 anwendbar auf Heimwesen und Liegenschaften, die ausschliesslich oder vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Ob ein bestimmtes Heimwesen oder eine bestimmte Liegenschaft diesem Gesetz unterstehe, hat die hiefür gemäss Art. 3 des Entschuldungsgesetzes als zuständig bezeichnete Behörde zu entscheiden. Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes bestimmt: "Der rechtskräftige Unterstellungsentscheid ist für alle Behörden massgebend, die auf Grund dieses Gesetzes oder anderer Bestimmungen des Bundeszivilrechts tätig werden; er wird dem Grundbuchamte zur Anmerkung im Grundbuch von Amtes wegen mltgeteilt." Dieselbe Behörde kann unter Umständen später auf die einmal verfügte Unterstellung zurückkommen gemäss Art. 4 des Gesetzes, lautend: "Haben sich die Verhältnisse in der Weise geändert, dass ein Heimwesen oder eine Liegenschaft den Voraussetzungen dieses Gesetzes nicht mehr entspricht, so ist der Eigentümer befugt, bei der Unterstellungsbehörde um Aufhebung des Unterstellungsentscheides und Löschung der Anmerkung im Grundbuch nachzusuchen. Dieses Recht steht auch dem Gläubiger zu, der einen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes hat." Während es im allgemeinen dem Eigentümer und ebenso einem gesuchsberechtigten Gläubiger frei steht, die Unterstellung des Heimwesens oder der Liegenschaft unter das Entschuldungsgesetz - und gegebenenfalls die Aufhebung einer früher verfügten Unterstellung - zu verlangen, weist das Gesetz im Abschnitt über die Belastungsgrenze (Art. 84 ff.) den Grundbuchverwalter an, einem Pfandeintragungsbegehren nicht ohne weiteres zu entsprechen, wenn das Grundstück diesem Gesetz noch nicht unterstellt worden ist. Vielmehr soll dem Eigentümer in diesem Fall eine Frist angesetzt werden, binnen welcher er bei der zuständigen Behörde einen Entscheid über die Unterstellung

zu beantragen hat. Das Pfandrecht ist alsdann nur einzutragen, wenn die Entscheidung negativ ausfällt oder eine Überschreitung der Belastungsgrenze bewilligt wird. Diese Vorschrift ist jedoch, wie die Beschwerdeführer mit Recht bemerken, auf den vorliegenden Fall jedenfalls nicht unmittelbar und unbedingt, sondern nur sinngemäss anwendbar. Sie fasst den Fall ins Auge, dass die zuständige Behörde noch nicht über die Unterstellung entschieden hat. Liegt ein - bejahender - Unterstellungsentscheid bereits vor, so ist er vom Grundbuchamte nach Art. 89 des Gesetzes zu beachten und die Anmeldung abzuweisen, "wenn das zu errichtende Pfandrecht den Bestimmungen über die Belastungsgrenze widerspricht." Ebenso ist aber auch ein die Unterstellung ablehnender Entscheid der zuständigen Behörde entsprechend dem oben erwähnten Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes für das Grundbuchamt massgebend. Ist ein solcher Entscheid ergangen, so steht der Eintragung des Pfandrechts die durch dieses Gesetz aufgestellte Belastungsgrenze nicht entgegen. An den Entscheid des Regierungsstatthalters war der Grundbuchverwalter gebunden. Es konnte sich bei dieser Sachlage unter dem Gesichtspunkt des Art. 90 des Entschuldungsgesetzes nur fragen, ob Veranlassung bestehe, wegen einer in der Zwischenzeit eingetretenen tiefgehenden Veränderung der für die Anwendung des Gesetzes erheblichen Verhältnisse dem Eigentümer die Anrufung des Regierungsstatthalters mit dem Begehren um Neubeurteilung der Unterstellungsfrage aufzugeben. Denn dass ein auf Nichtunterstellung lautender ebenso wie ein die Unterstellung verfügender Entscheid grundsätzlich bei gänzlich veränderter Sachlage der Aufhebung unterliegt und einer gegenteiligen Entscheidung

Platz zu machen hat, kann nicht zweifelhaft sein. Es handelt sich im einen wie im andern Fall um eine Verwaltungsverfügung, der nach Lehre und Rechtsprechung wohl formelle, jedoch nicht auch materielle Rechtskraft zukommt. Solche Verfügungen unterliegen der Abänderung oder Aufhebung immerhin nur, wenn das öffentliche

BGE 89 I 129 S. 134

Interesse es verlangt und weder eine ausdrückliche Gesetzesvorschrift noch Rücksichten auf die Rechtssicherheit es verbieten (vgl. BGE 84 I 11 Erw. 4 mit Hinweisen). Im Bereich des Entschuldungsgesetzes kommt nach dem Gesagten eine neue Entscheidung über die Unterstellung in Frage, wenn sich die den landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Charakter eines Heimwesens oder einer Liegenschaft bestimmenden Verhältnisse geändert haben. Ohne diese Rechtslage zu beachten, hat der Grundbuchverwalter im vorliegenden Falle die Beschwerdeführer einfach deshalb an den Regierungsstatthalter gewiesen, weil er dessen Entscheidung vom 15. November 1961 nicht billigte und den Standpunkt einnahm, es habe sich schon damals nicht um Bauland, sondern um landwirtschaftlich genutztes (und weiterhin nur so zu nutzendes) Land gehandelt. Auch in der im kantonalen Beschwerdeverfahren erstatteten Vernehmlassung unternahm es der Grundbuchverwalter, seinen von jenem Nichtunterstellungsentscheid abweichenden Standpunkt zur Geltung zu bringen. Es heisst dort, das Grundstück Nr. 542 (mit Einschluss des Teilstücks Nr. 1039) werde "nach wie vor" landwirtschaftlich genutzt; "jahrzehntelang war das Grundstück an Hermann Hari verpachtet, neuerdings an Robert Ryter". Gegen den Verkauf an die Beschwerdeführer habe man, weil dieses Grundstück kein Heimwesen bilde, nicht gemäss Art. 19 EGG Einspruch erheben können, "trotzdem durch diesen Kauf offensichtlich ein bisher rein landwirtschaftlich genutztes Grundstück der Spekulation zugeführt wird". Der Regierungsstatthalter habe es "angeblich als Bauland betrachtet. Allein diese Annahme ist irrig. .." Der Grundbuchverwalter erörtert dann den Begriff des Baulandes und hält den Beschwerdeführern vor, sie beabsichtigten dieses "von Spekulanten erworbene" Land weiterhin "der Spekulation zuzuführen", indem sie es bei Gelegenheit ganz oder teilweise als Bauland für Ferienhäuser veräussern würden.

BGE 89 I 129 S. 135

Es steht nun aber den Grundbuchbehörden nicht zu, sich auf solche Weise in Gegensatz zu einem formell rechtskräftigen Entscheid der zur Anwendung des Entschuldungsgesetzes zuständigen Behörde zu stellen und dem Eigentümer die Herbeiführung einer neuen Entscheidung aufzugeben, die - weil von einer wesentlich neuen Sachlage nicht die Rede ist - nur auf Festhalten an der frühern Entscheidung lauten könnte oder auf eine der formellen Rechtskraft widersprechende Wiedererwägung hinausliefe. Ob die von der zuständigen Behörde verfügte Nichtunterstellung gerechtfertigt war, haben die Grundbuchbehörden nicht zu prüfen und steht nicht mehr zur Erörterung. Dass aber das Grundstück inzwischen einen andern und zwar mehr landwirtschaftlichen Charakter, als wie es ihn früher hatte, angenommen habe - wie es etwa zuträfe, wenn die Parzelle einem Landwirt verkauft und so Bestandteil eines bäuerlichen Heimwesens geworden wäre - ist nicht glaubhaft gemacht und wird auch vom Grundbuchverwalter keineswegs behauptet. Unter diesen Umständen fehlt es an einem zureichenden Grunde, die Beschwerdeführer an den Regierungsstatthalter zu weisen, um die Unterstellungsfrage noch einmal beurteilen zu lassen.

2. Ebenfalls zu Recht berufen sich die Beschwerdeführer auf die nach Anordnung des Regierungsstatthalters im Grundbuch stehende Anmerkung "nicht landwirtschaftliche Liegenschaft". Die Rechtswirkungen der Grundbuchanmerkungen im allgemeinen, wie sie sich aus der formellen Öffentlichkeit des Grundbuches nach Art. 970 ZGB ergeben, und die den einzelnen Anmerkungen je nach ihrem Gegenstande zukommenden besonderen

Rechtswirkungen sind hier nicht näher ins Auge zu fassen (vgl. dazu HOMBERGER, N. 30 und OSTERTAG, N. 24, zu Art. 946 ZGB; JENNY, Der öffentliche Glaube des Grundbuches nach dem schweizerischen ZGB, Z. 191 ff.; BUJARD, Les mentions au registre foncier, "Effets de la mention" in den einzelnen Kapiteln). Der Regierungsrat misst der

BGE 89 I 129 S. 136

vorliegenden Anmerkung keine Bedeutung bei, weil das Entschuldungsgesetz nur die Anmerkung einer Unterstellung, nicht auch ihres Gegenteils vorsieht. Indessen liegt in dieser Hinsicht eine Gesetzeslücke vor. Freilich führt die Aufhebung einer zuvor beschlossenen und angemerkten Unterstellung nach Art. 4 des Gesetzes einfach zur Löschung dieser Anmerkung. Den besonderen Fall, wie er sich hier ereignet hat, dass jemand, ohne dass überhaupt zuvor eine Unterstellung verfügt worden wäre, die zuständige Behörde um eine ausdrückliche Nichtunterstellung nachsucht, regelt das Gesetz nicht. Ein dahingehendes Begehren ist jedoch zweifellos zulässig, wenn der gesuchstellende Eigentümer ein ernstliches Interesse nachweist, wie es hier offenkundig vorlag. Insbesondere musste den damaligen Eigentümern auch an der entsprechenden Anmerkung im Grundbuch gelegen sein, die geeignet war, die Verwirklichung ihrer vom Regierungsstatthalter gebilligten Absicht, durch Landverkauf zu Baulandpreisen Geld für den Hotelumbau zu beschaffen, zu erleichtern. Diese Anmerkung bot den Interessenten Gewähr dafür, dass die Unterstellung des Kaufgrundstücks unter das Entschuldungsgesetz (und damit auch unter die in diesem Gesetz vorgesehene Belastungsgrenze) durch Entscheid der dafür zuständigen Behörde formell rechtskräftig ausgeschlossen worden war. Sie begründete freilich ihrem Gegenstande nach kein dingliches Recht, und die Nichtunterstellung erhielt durch diese grundbuchliche Kundbarmachung keine stärkere Rechtskraft, als wie sie ihr von Gesetzes wegen zukommt. Allein durch diese Anmerkung im Grundbuch richtete sich der die Anwendbarkeit des Entschuldungsgesetzes verneinende Entscheid eben an einen unbestimmten Kreis von Drittpersonen, insbesondere auch an die als Erwerbsinteressenten aufgetretenen Beschwerdeführer. Diesen wurde damit die Freiheit der Kaufparzelle von den Schranken des Entschuldungsgesetzes bescheinigt, wobei lediglich die Berücksichtigung einer später eintretenden Änderung des Charakters der

BGE 89 I 129 S. 137

Liegenschaft in einer nach Art. 1 dieses Gesetzes wesentlichen Beziehung stillschweigend vorbehalten blieb. Es wäre deshalb ein gegen Treu und Glauben verstossender Widerspruch, bei im wesentlich gleich gebliebenem Charakter des Grundstücks auf jenen Entscheid zurückzukommen und auf diese Weise das Vertrauen zu täuschen, das die Beschwerdeführer in die Grundbuchanmerkung zu setzen berechtigt waren (vgl. MERZ, N. 400 ff. zu Art. 2 ZGB). Die damaligen Eigentümer hätten sich übrigens das für den Hotelumbau notwendige Geld gestützt auf den Nichtunterstellungsentscheid auch als Darlehen mittels einer nicht an die Belastungsgrenze nach Entschuldungsgesetz gebundenen Grundpfandbestellung beschaffen können. Den Beschwerdeführern, die das Grundstück zu einem mindestens dem von der Gültschatzungskommission ermittelten Verkehrswert entsprechenden Preis erworben haben, darf die Errichtung solcher Pfandbelastungen ebensowenig verwehrt werden. Mit Rücksicht auf die Grundbuchanmerkung könnte der Regierungsstatthalter somit vollends keine Veranlassung haben, von seiner am 15. November 1961 getroffenen Verfügung abzugehen, und es ist den Beschwerdeführern daher die Einleitung eines neuen Verfahrens betreffend die Frage der Unterstellung schlechterdings nicht zuzumuten.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid des Regierungsrates des Kantons Bern vom 4. Dezember 1962 aufgehoben und der Grundbuchverwalter von Frutigen angewiesen, die zwei auf die Beschwerdeführer lautenden Eigentümerschuldbriefe für Fr. 74'000. - und Fr. 26'000.– auf das Grundbuchblatt Nr. 1039 von Kandersteg gemäss der Anmeldung vom 28. September 1962 einzutragen.