

S. 265 / Nr. 49 Registersachen (d)

BGE 79 I 265

49. Urteil der II. Zivilabteilung vom 26. November 1953 i. S. Lustenberger gegen Luzern, Justizkommission.

Regeste:

Grundbuch. Bäuerliches Vorkaufsrecht.

1. Beschwerdeverfahren. Anfechtbare Verfügung (Art. 104 GBV).

2. Obliegenheiten des Grundbuchverwalters gemäss Art. 13/14 des BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG). Bei Anmeldung eines vor Inkrafttreten dieses Gesetzes (1. Januar 1953) abgeschlossenen Kaufvertrages ist das Verfahren nach Art. 13/14 nicht durchzuführen.

Registre foncier. Droit de préemption sur les exploitations agricoles.

1. Procédure de plainte. Décision susceptible de faire l'objet d'un recours (art. 104 ORF).

2. Obligations incombant au conservateur du registre foncier en vertu des art. 13 et 14 de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 12 juin 1951 (LPFR). La procédure des art. 13 et 14 de cette loi n'est pas applicable si le contrat de vente présenté a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi.

Registro fondiario. Diritto di prelazione su aziende agricole.

1. Procedura di ricorso. Decisione impugnabile mediante ricorso (art. 104 ORF).

Seite: 266

2. Obblighi incombenti all'ufficiale del registro fondiario in virtù degli art. 13 e 14 della legge federale 12 giugno 1951 sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola. La procedura degli art. 13 e 14 di questa legge non è applicabile, se il contratto di vendita prodotto è stato concluso prima dell'entrata in vigore della legge, ossia anteriormente al 1 gennaio 1953.

A. - Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 5. Dezember 1952 verkaufte der Landwirt Xaver Lustenberger, geb. 1875, das landwirtschaftliche Heimwesen «Oberhus in Rothenburg im Umfrage von 4,67 ha zum Preise von Fr. 161,000.- dem Landwirte Fridolin Aregger. Am 28. Januar 1953 stellte der Verkäufer beim Regierungsrate des Kantons Luzern das Gesuch um Genehmigung des Kaufvertrages gemäss Bundesratsbeschluss über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie zum Schutze der Pächter vom 19. Januar 1940 (BMB). Am 11. März 1953 teilte sein gleichnamiger Sohn, der in Menznau eine Metzgerei betreibt, dem Grundbuchamte Hochdorf mit, sofern der Kaufvertrag vom 5. Dezember 1952 genehmigt werde, mache er das Vorkaufsrecht nach dem Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) geltend. Mit Schreiben vom 3. Juni 1953 wurde der Kaufvertrag von der Urkundsperson zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet mit dem Bemerkungen, er bedürfe der Genehmigung nach BMB, die noch ausstehe, sei dagegen, weil vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossen, «nicht zum Zugrecht zu verstellen» (d.h. die Bestimmungen des am 1. Januar 1953 in Kraft getretenen EGG über das Vorkaufsrecht seien darauf nicht anzuwenden). Am 5. Juni 1953 schrieb das Grundbuchamt den Kaufvertrag ins Tagebuch ein. Mit Schreiben vom gleichen Tage gab es dem Vertreter von Xaver Lustenberger jun. unter Hinweis auf seine Eingabe vom 11. März 1953 von der Anmeldung und Tagebucheintragung des Kaufvertrages Kenntnis und eröffnete ihm: «Sofern der Kaufvertrag vom Regierungsrat nach BMB genehmigt wird, werden wir den Eigentumsübergang an den Käufer im Grundbuch vollziehen, da in diesem Falle das Vorkaufsrecht nach dem EGG nicht zur Anwendung

Seite: 267

kommt. - Zur Wahrung der Interessen Ihres Klienten machen wir Ihnen hievon Mitteilung.»

B. - Hierauf führte der Sohn Lustenberger bei der Justizkommission des luzernischen Obergerichts als der kantonalen Aufsichtsbehörde in Grundbuchsachen Beschwerde mit dem Begehren, die Verfügung des Grundbuchamtes vom 5. Juni 1953 sei aufzuheben und das Grundbuchamt für den Fall der Genehmigung des Kaufvertrages anzuweisen, von der Urkundsperson ein Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Verwandten im Sinne von Art. 13 Abs. 1 EGG einzufordern und den darin aufgeführten Personen nach Art. 13 Abs. 3 EGG i vom Vorkaufsfalle unter Hinweis auf die Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechtes... unverzüglich Mitteilung zu machen ». Mit Entscheid vom 3. Juli 1953 hat die Justizkommission die Beschwerde abgewiesen.

C. - Am 20. Juli 1953 hat der Regierungsrat des Kantons Luzern dem Verkauf an Aregger in Anwendung des BMB die Genehmigung erteilt.

D. - Den Entscheid der Justizkommission hat Xaver Lustenberger jun. mit der vorliegenden

Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten. Er erneuert damit die im kantonalen Verfahren gestellten Anträge. Die Justizkommission beantragt, diese Beschwerde sei abzuweisen. Vater Lustenberger und Aregger haben wie schon im kantonalen Verfahren in erster Linie auf Nichteintreten geschlossen. Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement stellt in seiner Vernehmlassung keinen ausdrücklichen Antrag.

E. - Am 11. Oktober 1953 ist Vater Lustenberger gestorben. Seine gesetzlichen Erben sind seine Witwe, vier verheiratete Töchter und der Sohn Xaver (der Beschwerdeführer).

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Gegen den angefochtenen Entscheid ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 99 I lit. e OG zulässig.

Seite: 268

2.- Nach der Auffassung der Beschwerdegegner stellt das Schreiben des Grundbuchamt es an den Beschwerdeführer vom 5. Juni 1953 keine Verfügung dar und hätte deshalb die Vorinstanz auf die Beschwerde gegen das Grundbuchamt nicht eintreten sollen. Dass keine Verfügung vorliege, hat auch das Grundbuchamt in seiner Vernehmlassung an die Vorinstanz geltend gemacht. Mit seiner Eingabe vom 11. März 1953 hatte jedoch der Beschwerdeführer implicite verlangt, im Falle der Genehmigung des Kaufvertrages durch den Regierungsrat sei das der Ausübung des bäuerlichen Vorkaufsrechts dienende Verfahren nach Art. 13/14 EGG durchzuführen. Indem das Grundbuchamt dem Beschwerdeführer am 5. Juni 1953 unter Bezugnahme auf seine Eingabe vom 11. März eröffnete, bei Genehmigung des Kaufvertrages werde es den Käufer als Eigentümer eintragen, da in diesem Falle das Vorkaufsrecht nach EGG nicht zur Anwendung komme, hat es ihm klar zu erkennen gegeben, dass es seinem Begehren nicht entsprechen werde. In dieser Mitteilung ist nicht bloss die Voranzeige einer künftigen Verfügung, sondern die endgültige Verfügung über das Begehren des Beschwerdeführers zu erblicken. Dieser konnte nicht darauf zählen, dass er im Falle der Genehmigung des Kaufvertrages durch den Regierungsrat die Möglichkeit haben werde, das Grundbuchamt vor der Eintragung des Eigentumsübergangs nochmals um Einleitung des Verfahrens nach Art. 13/14 EGG zu ersuchen, und dass das Grundbuchamt daraufhin einen neuen Bescheid erlassen und ihm damit Gelegenheit bieten werde, Beschwerde zu führen. Dass das Grundbuchamt nach dem Eintreffen des Genehmigungsbeschlusses von sich aus nochmals an den Beschwerdeführer gelangen werde, um ihm mitzuteilen, dass es die Einleitung dieses Verfahrens ablehne, war erst recht nicht zu erwarten. Wenn der Beschwerdeführer auf der Durchführung dieses Verfahrens beharren wollte, musste er also im Anschluss an die Mitteilung vom 5. Juni 1953 Beschwerde führen. Diese verdient um so eher als eine

Seite: 269

durch Beschwerde anfechtbare Verfügung im Sinne vom Art. 104 GBV aufgefasst zu werden, als der Grundbuchverwalter sie mit der Bemerkung geschlossen hatte, der Vertreter des Beschwerdeführers erhalte sie zur Wahrung der Interessen seines Klienten, d.h. zu dem Zwecke, dass er die Interessen des Beschwerdeführers wahren könne. Die Vorinstanz ist demnach auf die Beschwerde gegen das Grundbuchamt zu Recht eingetreten.

3.- Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement ist der Ansicht, im Beschwerdeverfahren sei nicht zu prüfen, ob auf den vorliegenden Kaufvertrag altes oder neues Recht, d.h. der BMB oder das EGG, anzuwenden sei; der Grundbuchverwalter «hätte dem Beschwerdeführer, der ein Vorkaufsrecht behauptete, ermöglichen sollen, vor dem Richter die Frage nach dem Bestande des Vorkaufsrechtes und damit die Frage nach der Anwendung alten oder neuen Rechts zu diskutieren t.

Daran ist ohne Zweifel richtig, dass es nicht Sache der Grundbuchbehörden ist, über den Bestand des vom Beschwerdeführer beanspruchten Vorkaufsrechtes zu entscheiden, sondern dass hierüber im Streitfall der ordentliche Richter zu befinden hat. Dieser hat in einem allfälligen Prozesse insbesondere auch zu prüfen, ob der Beschwerdeführer nach EGG vorkaufsberechtigt sei, obwohl der Kaufvertrag über die Liegenschaft seines Vaters vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden war. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Grundbuchbehörden sich um die Frage, ob das Vorkaufsrecht nach EGG ausgeübt werden könne, überhaupt nicht zu kümmern haben. Vielmehr muss ihnen die Befugnis zugestanden werden, diese Frage als Vorfrage zu prüfen, soweit dies nötig ist, um zu entscheiden, wie der Grundbuchverwalter vorzugehen hat.

Gemäss Art. 13 und 14 EGG hat der Grundbuchverwalter bei der Ausübung des bäuerlichen Vorkaufsrechtes mitzuwirken, indem er den in den Verzeichnissen nach Art. 13 Abs. 1 und 2 EGG aufgeführten Personen die Anmeldung eines Kaufvertrages mitteilt, die

Seite: 270

Ausübungserklärung(en) des (der) Berechtigten entgegennimmt und die Vertragsparteien hievon benachrichtigt. Wenn die Urkundsperson, vor welcher der an gemeldet e Kaufvertrag abgeschlossen

wurde, kein Verzeichnis im Sinne von Art. 13 Abs. 1 einreicht, mag der Grundbuchverwalter unter Umständen sogar verpflichtet sein, zunächst ein solches Verzeichnis einzufordern. Es ist ihm jedoch vernünftigerweise nicht zuzumuten, das in Art. 13/14 vorgesehene Meldeverfahren ohne jede Rücksicht darauf einzuleiten, ob mit dem Bestehen eines Vorkaufsrechtes zu rechnen sei oder nicht. Er hat die Einleitung dieses Verfahrens vielmehr abzulehnen, wenn nach den ihm vorgelegten Akten die Möglichkeit, dass ein solcher Anspruch bestehen könnte, überhaupt nicht ernstlich in Betracht kommt. Dass es sich so verhalte, darf z.B. wohl etwa dann angenommen werden, wenn nach dem von der Urkundsperson eingereichten Verzeichnis keine Verwandten der in Art. 6 EGG erwähnten Grade, sondern nur entferntere Verwandt vorhanden sind und das Recht des betreffenden Kantons andern Personen als Verwandten (vgl. Art. 7, 8 EGG) kein Vorkaufsrecht gewährt. Ebenso muss gegebenenfalls auch der aus den Akten ersichtliche Umstand, dass der Kaufvertrag vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossen wurde, zur Ablehnung der in Art. 13/14 vorgesehenen Mitwirkung des Grundbuchverwalters führen, wenn kein erheblicher Zweifel daran bestehen kann, dass solche Verträge dem Vorkaufsrecht nach EGG nicht unterliegen.

Die ablehnende Stellungnahme der Grundbuchbehörden schliesst an sich die Möglichkeit nicht aus, dass Personen, die sich trotz allein als vorkaufsberechtigt ansehen, ihre vermeintlichen Ansprüche durch gerichtliche Klage geltend machen und dabei die von jenen Behörden vor frageweise behandelten Punkte neuerdings zur Diskussion stellen.

4.- Das EGG spricht sich nicht darüber aus ob die Bestimmungen über das bäuerliche Vorkaufsrecht nur für die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossenen

Seite: 271

Kaufverträge oder auch für solche Verträge gelten, die wie der vorliegende vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossen, aber erst nachher zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet wurden. Unter diesen Umständen ist von der in Art. 1 des Schlusstitels des ZGB (SchIT) niedergelegten allgemeinen Regel der Nichtrückwirkung auszugehen. Die Bestimmungen des EGG über das Vorkaufsrecht sind darnach nur anwendbar, wenn die Tatsachen, die nach diesem Gesetz das Vorkaufsrecht entstehen lassen, unter der Herrschaft dieses neuen Gesetzes eingetreten sind. Nach Art. 6 EGG wird das hier vorgesehene Vorkaufsrecht durch den Abschluss des Kaufvertrages ausgelöst, nicht etwa erst durch dessen Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch. Massgebend ist daher der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Da der streitige Kaufvertrag vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossen wurde, sind also die Bestimmungen über das bäuerliche Vorkaufsrecht darauf nicht anwendbar.

Der vom Beschwerdeführer hervorgehobene Umstand, dass zur Zeit des Vertragsabschlusses der BMB noch in Kraft stand, kann nicht dazu führen, bei der Entscheidung über die Anwendbarkeit des EGG statt auf den Zeitpunkt der Vertragsabschlusses auf denjenigen der Grundbuchanmeldung oder der Genehmigung abzustellen. Es verhält sich nicht etwa so, dass bei einem der Genehmigung nach BMB bedürftigen Kaufvertrag der Vertragsabschluss als solcher für die Entstehung und Ausübung eines Vorkaufsrechtes keine Bedeutung haben könnte (vgl. BGE 73 II 165 f.).

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers lässt sich die Anwendung der Vorschriften über das bäuerliche Vorkaufsrecht auf vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossene Kaufverträge auch nicht damit begründen, dass diese Bestimmungen um der öffentlichen Ordnung willen aufgestellt und daher gemäss Art. 2 SchIT von rückwirkender Kraft seien. Zwar ist richtig, dass diese privatrechtlichen Bestimmungen in der Absicht erlassen wurden, öffentliche

Seite: 272

Interessen zu wahren (Art. 1 EGG). Die Anwendung des bisherigen, keine ähnlichen Bestimmungen enthaltenden Rechts auf die vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossenen, aber erst nachher zur Eintragung angemeldeten Kaufverträge führt jedoch nicht zu einem mit der öffentlichen Ordnung oder Sittlichkeit unverträglichen Ergebnis. Hiervon könnte selbst dann nicht die Rede sein, wenn anzunehmen wäre, das Erfordernis der Genehmigung nach BMB sei für die Verträge, über deren Genehmigung oder Nichtgenehmigung am 1. Januar 1953 noch nicht entschieden war, mit dem Ausserkrafttreten dieses Noterlasses am 1. Januar 1953 dahin gefallen. Wie es sich damit verhalte, braucht also in diesem Zusammenhang nicht geprüft zu werden (und ist, da der streitige Kaufvertrag am 20. Juli 1953 in Anwendung des BMB genehmigt wurde, für die Behandlung der vorliegenden Grundbuchanmeldung auch sonst nicht mehr von Belang).

Da somit angenommen werden muss, dass die Bestimmungen des EGG über das Vorkaufsrecht für vor dem

1.- Januar 1953 abgeschlossene Kaufverträge nicht gelten, ist zu billigen, dass der Grundbuchverwalter im vorliegenden Falle die Durchführung des Verfahrens nach Art. 1:3 14 EGG abgelehnt hat.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird abgewiesen