

S. 272 / Nr. 50 Registersachen (d)

BGE 79 I 272

50. Urteil der II. Zivilabteilung vom 10. Dezember 1953 i. S. Müller gegen Luzern, Justizkommission.

Regeste:

Grundbuch. Bäuerliches Vorkaufsrecht.

Beim Verkauf einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft darf die Durchführung des Verfahrens gemäss Art. 13/14 des BG. über die Erhaltung des bürgerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) nicht mit der Begründung abgelehnt werden, dass in einem solchen Falle die Bestimmungen des EGG über das Vorkaufsrecht nicht anwendbar seien. Kognition der Grundbuchbehörden und der ordentlichen Gerichte.

Seite: 273

Registre foncier. Droit de préemption sur les exploitations agricoles.

En cas de vente d'un immeuble appartenant à des copropriétaires, on ne doit pas refuser de procéder selon les art. 13 et 14 de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 12 juin 1951 (LPFR) en invoquant le fait que les dispositions de la loi relatives au droit de préemption ne seraient pas applicables. Attributions des autorités chargées de la tenue et de la surveillance du registre foncier par rapport à celles des tribunaux ordinaires.

Registro fondiario diritto di prelazione sulle aziende agricole.

In caso di vendita d'un immobile in comproprietà non si deve rifiutare di procedere secondo gli art. 13 e 14 della legge federale 12 giugno 1951 sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola, invocando che le disposizioni della legge relative al diritto di prelazione non sarebbero applicabili. Attribuzioni dei le autorità incaricate della tenuta e della vigilanza del registro fondiario e attribuzioni dei tribunali ordinari.

A. - Franz Müller, die Erben von Josef Renggli und Alfred Ackermann waren Miteigentümer zu je 1/3 des landwirtschaftlichen Heimwesens «Ober Blatteggghüsli» in Entlebuch. Auf Grund einer Vereinbarung der Miteigentümer wurde diese Liegenschaft am 7. März 1953 öffentlich versteigert. Dabei wurde sie zum Preise von Fr. 62,500.- dem Miteigentümer Alfred Ackermann zugeschlagen. Am 20. März 1953 wurde der Steigerungskauf der Hypothekarkanzlei Entlebuch zur Eintragung gemeldet und ins Tagebuch eingetragen. Der Gemeinderat Entlebuch hatte am 14. März 1953 ein Verzeichnis der Personen erstellt, «welche zufolge öffentlicher Versteigerung der Liegenschaft Ober Blatteggghüsli... gemäss BG über die Erhaltung des bürgerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) für diese Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht besitzen». Das Verzeichnis führt 55 Personen auf, nämlich 9 Verwandte des Franz Müller, 42 Verwandte der Erben Renggli und 4 Verwandte des Alfred Ackermann. Mit Zirkular vom 26. März 1953, das die Überschrift «Anzeige an die Vorkaufsberechtigten (Art. 13 Abs. 3 EGG)» trug, brachte die Hypothekarkanzlei diesen 55 Personen den Steigerungskauf und dessen Anmeldung zur Kenntnis und eröffnete ihnen: «Falls Sie vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen wollen, haben Sie dies binnen

Seite: 274

Monatsfrist seit dieser Mitteilung gegenüber der unterzeichneten Amtsstelle zu erklären». Innert nützlicher Frist machten darauf zwei minderjährige Söhne des Franz Müller, Julius und Rudolf Müller, in deren Namen Beistände handelten, und drei weitere Personen das Vorkaufsrecht nach Art. 6 EGG durch Eingaben an die Hypothekarkanzlei geltend.

B. - Am 2. April 1953 führte Alfred Ackermann bei der Justizkommission des Obergerichtes des Kantons Luzern als der kantonalen Aufsichtsbehörde in Grundbuchsachen «gegen die Einleitung des Vorkaufsverfahrens nach Art. 6 ff. EGG, insbesondere gegen die Anzeigen an die Verwandten gemäss Art. 13 Abs. 3 EGG: Beschwerde mit den Anträgen, es sei festzustellen, dass in Bezug auf die Versteigerung der Liegenschaft Ober Blatteggghüsli die Bestimmungen des EGG über das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung kommen, und der Hypothekarschreiber sei anzuweisen, das Verfahren einzustellen und die an die Verwandten erlassenen Anzeigen zu widerrufen.

Die Justizkommission fand, es empfehle sich, die Frage der Anwendung oder Nichtanwendung von Art. 6 ff. EGG im Beschwerdeverfahren zu beantworten, weil es sich um eine reine Rechtsfrage handle und die Beteiligten in diesem Verfahren genügend zu Wort gekommen seien, sodass die Durchführung des ordentlichen Prozessverfahrens «nur eine Verzögerung und bedeutenden Kosten zur Folge hätte». In der Sache selbst kam sie zum Schlusse, jene Bestimmungen seien in hier gegebenen Falle des Verkaufs einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft nicht anwendbar, m.a.W. es bestehe in diese in Falle kein bäuerliches Vorkaufsrecht. Demgemäss hat sie mit

Entscheid vom 17. Juli 1953 in Gutheissung der Beschwerde «das zur Feststellung von Vorkaufsberechtigten eingeleitete Verfahren nach EGG aufgehoben» und den Hypothekarschreiber angewiesen, «das in Frage stehende Kaufgeschäft entsprechend zu behandeln» (d.h. es einzutragen).

C. - Gegen diesen Entscheid haben Julius und Rudolf

Seite: 275

Müller beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht mit den Anträgen:

- «1) Der Entscheid des Obergerichtes des Kantons Luzern vom 17. Juli 1953 sei aufzuheben.
- 2) Es sei zu erkennen, dass Julius und Rudolf Müller ein Vorkaufsrecht nach Art. 6 EGG zusteht an der ganzen Liegenschaft Ober Blatteggghüsli, eventuell am frühern Miteigentumsanteil ihres Vaters und zwar zum Vorzugspreis nach Art. 12 EGG in Bezug auf den Miteigentumsanteil ihres Vaters.
- 3) Eventuell sei zu erkennen, dass den Verwandten der bisherigen Miteigentümer an Ober Blatteggghüsli ein Vorkaufsrecht nach Art. 6 EGG zusteht.»

Die Justizkommission und Alfred Ackermann beantragen die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement befürwortet in seiner Vernehmlassung die Aufhebung des angefochtenen Entscheides, weil der Hypothekarschreiber richtig vorgegangen sei.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Die Beschwerdeführer behaupten, an der Liegenschaft Ober Blatteggghüsli stehe ihnen ein Vorkaufsrecht nach Art. 6 ff. EGG zu. Sie erheben also einen zivilrechtlichen Anspruch. Ob dieser bestehe, haben im Streitfall nicht die Grundbuchbehörden, sondern die ordentlichen Gerichte festzustellen. Das ergibt sich unabhängig von Art. 11 Abs. 3 EGG, den das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement analog anwenden möchte, aus der allgemeinen Regelung der Zuständigkeit der in Frage stehenden Behörden. Es bedarf keiner näheren Begründung, dass der Grundbuchverwalter nicht über streitige Privatrechte zu urteilen hat, und es ist auch klar, dass in dieser Hinsicht für die Beschwerdeinstanzen, d.h. für die kantonale Aufsichtsbehörde und das Bundesgericht als Verwaltungsgericht in Grundbuchsachen, das gleiche gelten muss. Dabei bleibt es auch, wenn mit den Funktionen der kantonalen Aufsichtsbehörde eine richterliche Behörde betraut ist (was nicht in allen Kantonen zutrifft), und wenn im konkreten Falle der Entscheid über das streitige Recht

Seite: 276

ausschliesslich von der Beurteilung einer reinen Rechtsfrage abhängt. Es geht nicht an, aus blossen Zweckmässigkeitsgründen die gesetzliche Abgrenzung der Zuständigkeiten zu durchbrechen. Ein Verzicht auf die Inkompetenzeinrede, wie die Beschwerdeführer ihn vor Bundesgericht ausgesprochen haben, ist ohne Bedeutung, weil die sachliche Zuständigkeit von Amtes wegen zu prüfen ist. Soweit die Beschwerde Ackermanns an die kantonale Aufsichtsbehörde und die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde auf die Feststellung des Nichtbestehens bzw. Bestehens eines Vorkaufsrechts nach EGG gerichtet sind, erweisen sie sich demnach als unzulässig. Der angefochtene Entscheid ist wegen sachlicher Unzuständigkeit der kantonalen Aufsichtsbehörde aufzuheben, soweit diese damit endgültig feststellen wollte, dass kein bäuerliches Vorkaufsrecht bestehe.

2.- Die Grundbuchbehörden haben dagegen zu entscheiden, ob der Grundbuchverwalter in einem gegebenen Falle das in Art. 13¹⁴ EGG vorgesehene Verfahren einzuleiten habe, d.h. ob er den Personen, die in den Verzeichnissen gemäss Art. 13 Abs. 1 und 2 EGG aufgeführt sind, die Anmeldung eines Kaufvertrags mitzuteilen und sie darauf hinzuweisen habe, dass sie binnen einem Monat seit Erhalt dieser Mitteilung durch eine an ihn gerichtete Erklärung das Vorkaufsrecht geltend machen können. Dabei haben sie die Frage, ob ein Vorkaufsrecht nach EGG -bestehe, in beschränktem Umfange als Vorfrage zu prüfen. Es kann nicht der Sinn von Art. 13,14 EGG sein, dass der Grundbuchverwalter das hier geregelte Verfahren ohne jede Rücksicht darauf durchzuführen habe, ob mit dem Bestehen eines solchen Anspruchs zu rechnen sei oder nicht. Als selbstverständliche Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens nach Art. 13,14 EGG, das der Ausübung des bäuerlichen Vorkaufsrechts dienen soll, hat vielmehr zu gelten, dass es zum mindesten als möglich erscheint, dass den in Frage stehenden Personen ein solcher Anspruch zusteht. Der Grundbuchverwalter hat die

Seite: 277

Einleitung jenes Verfahrens daher abzulehnen, wenn diese Möglichkeit nach den ihm vorgelegten Akten nicht ernstlich in Betracht fällt (vgl. BGE 79 I 270). In allen andern Fällen hat er dagegen das erwähnte Verfahren durchzuführen, damit kein möglicherweise vorkaufsberechtigter Verwandter die Gelegenheit zur Ausübung des Vorkaufsrechts versäumt und die Vertragsparteien möglichst bald erfahren, ob und gegebenenfalls von wem das Vorkaufsrecht geltend gemacht wird. Es kann also

keine Rede davon sein, dass die Einleitung des Verfahrens gemäss Art. 13/14 EGG vom Ergebnis einer freien Vorprüfung der materiellen Rechtslage abhängig gemacht werden dürfe.

Im vorliegenden Falle hat man es unstreitig mit dem Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu tun, das im Miteigentum des Vaters der Beschwerdeführer, des Alfred Ackermann und der Erben Renggli stand. Die im Verzeichnis nach Art. 13 Abs. 1 EGG aufgeführten Personen stehen nach den in diesem Verzeichnis enthaltenen Angaben zu Miteigentümern in Verwandtschaftsverhältnissen von der in Art. 6 Abs. 1 EGG vorausgesetzten Art, d.h. es handelt sich dabei um Nachkommen und Ehegatten von Miteigentümern. Ob beim Verkauf einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft die Verwandten der Miteigentümer ein Vorkaufsrecht haben, ist eine Frage des materiellen Rechts, über die sich streiten lässt. Es kann daher nicht gesagt werden, die Möglichkeit, dass den im Verzeichnis nach Art. 13 Abs. 1 EGG aufgeführten Personen ein Vorkaufsrecht zusteht, falle nicht ernstlich in Betracht. Unter diesen Umständen hat der Hypothekarschreiber das Recht das Verfahren nach Art. 13/14 EGG eingeleitet. Indem die kantonale Aufsichtsbehörde dieses Verfahren aufhob, hat sie die eben genannten Bestimmungen verletzt. Daher ist ihre Entscheidung in Gutheissung des ersten Beschwerdebegehrens auch in diesem Punkte aufzuheben und hat der Hypothekarschreiber das eingeleitete Verfahren zu Ende zu führen.

Seite: 278

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird in dem Sinne gutgeheissen, dass der Entscheid der Justizkommission des Kantons Luzern vom 17. Juli 1953 aufgehoben und der Hypothekarschreiber von Entlebuch angewiesen wird, das Verfahren nach Art. 13/14 EGG zu Ende zu führen