

Dass bei der Festsetzung des Steuerwertes der erzielte Preis mitberücksichtigt wird, ist selbstverständlich. Selbst wenn man annehmen wollte, es handle sich hier um Baulandpreise, werden nur dadurch die beiden Parzellen durchaus nicht zu Bauland. Auf die Verkehrswertschätzung allein darf nicht abgestellt werden (Kaufmann, a.a.O.). Sie kann zwar ein Indiz für den Charakter als Bauland darstellen, doch wird ein Grundstück erst dann Bauland, wenn das Erfordernis der Baureife in allen Teilen erfüllt ist. Dies ist nach dem Gesagten hier nicht der Fall.

Die Beschwerdeführer behaupten, im Jahre 1963 sei einem Baukonsortium von der kantonalen Bauverwaltung eine Baubewilligung für die Parzelle Nr. 136 erteilt worden. Bei dieser Bewilligung handelt es sich indessen bloss um eine strassenbaupolizeiliche Bewilligung, die über die Baureife der Parzelle nichts aussagt. Zudem ist festzustellen, dass die damals geplante Strasse bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erstellt worden ist.

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich einwandfrei, dass es sich bei den Parzellen der Beschwerdeführer um landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des LEG handelt. Sie dürfen mithin nicht aus der Unterstellung entlassen werden.

RRB 15.3.1971

1166

Landwirtschaft. Veräusserung landwirtschaftlicher Liegenschaften; Sperrfrist bei Erbteilung (Art. 218 OR).

In einem Entscheid vom 30. Juli 1968 hatte der Regierungsrat festgestellt, dass für die Berechnung der zehnjährigen Sperrfrist die Jahre, während welcher der Erblasser Eigentümer des Grundstückes war, der Eigentumsdauer der Erbengemeinschaft zuzurechnen seien (vgl. AR VerwPraxis Heft XIV Nr. 323).

Der vom Regierungsrat gefasste Interpretationsbeschluss ist in der Zwischenzeit durch die Praxis des Schweizerischen Bundesgerichtes überholt worden. «Art. 218 OR erfasst jedoch nicht nur die «Eigentumsübertragung» im Sinne des Art. 657 ZGB, sondern bezieht sich grundsätzlich auf jeden Eigentumserwerb (...). Die Erbteilung bezweckt die Überführung des Gesamteigentums in das Alleineigentum der einzelnen Erben (...). Sie verändert die Eigentumsverhältnisse und damit auch die Verfügungs-

macht durch wechselseitige Aufgabe von Gesamtrechten mit nachfolgender Anwachsung (...). Es besteht daher die Möglichkeit, dass sich der Erbe ein im Nachlass befindliches Grundstück gerade im Hinblick auf eine spekulative Weiterveräußerung zuweisen lässt, was dem Zweckgedanken der Sperrfrist widerspricht. Demnach rechtfertigt es sich, die Erbteilung als Eigentumserwerb im Sinne des Art. 218 OR zu betrachten» (BGE 95 II 431 f.). Dabei ist für die Bemessung der zehnjährigen Sperrfrist der Eintrag des Eigentums im Grundbuch massgebend.

RRB 15.5.1984

1167

Landwirtschaft. Veräußerung landwirtschaftlicher Liegenschaften; Geschäfte, die den Vorschriften über die Sperrfrist (Art. 218 OR) zuwiderlaufen, sind nichtig. Die Nichtigkeit ist durch Grundbuchberichtigungsklage geltend zu machen, nicht mit Grundbuchbeschwerde.

Fehlt die Bewilligung des Regierungsrates für den vorzeitigen Verkauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft, so liegt auch kein Rechtsgrund für den Grundbucheintrag vor. Die vom Grundbuchverwalter gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 9. September 1983 vorgenommene Grundbucheintragung ist somit nichtig. Die Nichtigkeit ist allerdings nicht mittels einer Grundbuchbeschwerde beim Regierungsrat, sondern mit der Grundbuchberichtigungsklage beim zuständigen Gericht feststellen zu lassen, weil «nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes bereits vollzogene Eintragungen im Grundbuch, von hier nicht zutreffenden Ausnahmen abgesehen, nur auf Anordnung des Richters berichtigt und folglich gemäss Art. 956 Abs. 2 ZGB nicht auf dem Beschwerdeweg angefochten werden können.» (BGE 98 Ia 186 mit zahlreichen weiteren Hinweisen; vgl. Kommentar Homberger, Art. 975 ZGB, N. 2). Dabei ist der Anspruch auf Grundbuchberichtigung grundsätzlich unbefristet (vgl. Tuor/Schnyder, a.a.O., Seite 515). Demnach kann auf die vorliegende Beschwerde wegen fehlender Zuständigkeit nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeführer haben fälschlicherweise die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden vermutet, nicht zuletzt wegen der Formulierung in Art. 218quater OR, die gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide die