



Direktion für Inneres und Justiz

Münstergasse 2
3000 Bern 8
+41 31 633 76 78 (Telefon)
+41 31 634 51 54 (Fax)
Info.ra.dij@be.ch
www.be.ch/ra-dij

Unsere Referenz: 2021.DIJ.312

Beschwerdeentscheid vom 09. August 2022

Grundbuchanmeldung (Grundbuchrecht im engeren Sinne)

Der massgebende Zeitpunkt für den Nachweis des Verfügungsrechts beim buchlichen Erwerb ist die Anmeldung der Eintragung im Grundbuch. In diesem Zeitpunkt müssen sämtliche Eintragungsvoraussetzungen erfüllt sein (E. 2.1). Vorliegend wurde der Konkurs unbestrittenermassen vor der Anmeldung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt eröffnet, weshalb auch die Verfügungsbeschränkung entsprechend vorher Wirkung entfaltete. Der Y._____ GmbH fehlte daher im Zeitpunkt der Anmeldung des Kaufvertrages die Verfügungsbefugnis über das Grundstück, weshalb die Eintragungsvoraussetzungen nicht gegeben waren (E. 2.4).

Réquisition d'inscription au registre foncier (droit du registre foncier au sens étroit)

Lors du transfert de propriété d'un immeuble par inscription au registre foncier, la réquisition d'inscription constitue le moment déterminant auquel l'aliénateur doit justifier de son pouvoir de disposer et où toutes les conditions prévalant pour l'inscription doivent être remplies (c. 2.1). En l'espèce, il est incontesté que la faillite a été ouverte avant l'inscription du contrat de vente au bureau du registre foncier, de sorte que la restriction au droit de disposer a également déployé ses effets auparavant. Comme la société Y._____ GmbH ne jouissait pas, lors de la réquisition d'inscription du contrat de vente, du pouvoir de disposer de l'immeuble, les conditions d'inscription n'étaient pas réunies (c. 2.4).

Sachverhalt

A.

Am 1. Juli 2019 schloss die Beschwerdeführerin mit der Y._____ GmbH einen Kaufvertrag über die Grundstücke A_____ Gbbl Nrn. 1000-1, 1000-1-1, 1000-1-2, 1000-2, 1000-1-3 ab. Diesem ist zu entnehmen, dass die genannten Grundstücke verkauft werden und das Grundbuchamt, ersucht wird, die Beschwerdeführerin als Alleineigentümerin im Grundbuch von A_____ einzutragen. Am 2. Juli 2019 um 13:30 Uhr wurde über die Y._____ GmbH der Konkurs eröffnet. Die Anmeldung des Kaufvertrages vom 1. Juli 2019 erfolgte am 3. Juli 2019 um 08:23 Uhr (037-2019/003098/0) durch den Notar B._____. Die Mitteilung des Konkurses durch das Konkursamt Zug (nachfolgend Konkursamt) an das Grundbuchamt erging am 4. Juli 2019 um 08:00 Uhr (037-2019/003102/0). Am 9. Juli 2019 teilte das Grundbuchamts B._____ mit, dass mit Wirkung ab dem 2. Juli 2019 13:30 Uhr der Konkurs über die Verkäuferin eröffnet worden und diese im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung daher nicht mehr Verfügungsberechtigt gewesen sei. Die Beschwerdeführerin wurde ersucht, bis zum 8. August 2019 eine Rückzugserklärung einzureichen. Daraufhin beantragte die Beschwerdeführerin beim Grundbuchamt eine Nachfrist, um eine allfällige Zustimmung zum Verkauf seitens des Konkursamtes einzureichen. Die entsprechende Nachfrist wurde durch das Grundbuchamt gewährt. Der Mailkorrespondenz zwischen der Beschwerdeführerin und dem Grundbuchamt ist zu entnehmen, dass diese Nachfrist mehrmals verlängert wurde, letztmalig bis zum 4. Dezember 2020. Bei der letztmaligen Verlängerung wurde die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass ohne Erhalt der Rückzugserklärung das Geschäft abgewiesen werden müsste.

Während der Dauer der Nachfrist stellte das Kantonsgericht Zug den Konkurs am 18. November 2019 mangels Aktiven ein. Dies wurde der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 mitgeteilt und gleichzeitig eine Frist von 20 Tagen angesetzt, in welcher sie die Verwertung der Pfandgegenstände verlangen könne. Am 17. Januar 2020 wurde sodann die Spezialliquidation der Y._____ GmbH gemäss Art. 230a des Bundesgesetzes vom 11. April 1989 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1) publiziert. In der entsprechenden Bekanntmachung wurde festgehalten, dass die Pfandgläubigerin die konkursamtliche Spezialliquidation verlangt habe.

Mit Schreiben vom 12. November 2020 beantragte die Beschwerdeführerin beim Grundbuchamt erneut die Eigentumsübertragung der genannten Grundstücke. Zur Begründung hielt sie fest, dass die allenfalls noch bestehende Sperre für Geschäfte ohnehin nur noch den Interessen ihrer Gesellschaft als Grundpfandgläubigerin diene und die Interessen der Stockwerkeigentümergeinschaft gewahrt seien. Sollte

die Eigentumsübertragung nicht bis Ende November 2020 erfolgen, wünsche sie eine beschwerdefähige Verfügung.

Im Zeitpunkt des Ablaufs der Nachfrist am 4. Dezember 2020 war das Verfahren auf Spezialliquidation gemäss Auskunft des Konkursamts Zug noch hängig. Auch dem Schweizerischen Handelsblatt (SHAB) ist keine Publikation betreffend Einstellung des Spezialliquidationsverfahrens zu entnehmen.

B.

Am 7. Dezember 2020 hielt das Grundbuchamt mit Verfügung fest, dass die Grundbuchanmeldung abgewiesen werde. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das Verfügungsrecht der Verkäuferin im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung des Kaufvertrags nicht erstellt gewesen sei. Daher sei die Eintragungsfähigkeit nicht gegeben, weshalb das Geschäft unter Kostenfolge abzuweisen sei.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts führt die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 7. Januar 2021 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) und verlangt sinngemäss die Aufhebung der Abweisungsverfügung vom 7. Dezember 2020. Weiter beantragt sie, der Kaufvertrag vom 1. Juli 2019 sei zu vollziehen und entsprechend die Eigentumsübertragung für die insgesamt fünf Grundstücke in A_____ (GbbL Nr. 1000-1 und 1000-2, 1000-1-1, 1000-1-2, 1000-1-3) im Grundbuch vorzunehmen. Vorab seien alle möglichen hinderlichen Vormerkungen zu löschen, insbesondere die als hängiges Geschäft pendente provisorische bzw. vorsorgliche Eintragung des Konkursverfahrens (Beleg 037-2019/3102/2 vom 04.07.2019). Ebenso seien die beiden provisorisch eingetragenen gesetzlichen Pfandrechte (Belegen 037-2016/1146/0 vom 15.03.2016 und 037-2018/3531/0 vom 30.07.2018) der Stockwerkeigentümergeinschaft vorab von Amtes wegen zu löschen, weil sie nie definitiv eingetragen worden seien und die Frist dafür schon lange abgelaufen sei.

In seiner Vernehmlassung vom 16. Februar 2021 nahm das Grundbuchamt zum zeitlichen Ablauf hinsichtlich des Eingangs des abgewiesenen Kaufvertrags und der Mitteilung des Konkurses Stellung.

Die Beschwerdeführerin verzichtet mit Schreiben vom 2. März 2021 auf eine weitere Stellungnahme, merkte jedoch an, dass die Beschwerdevernehmlassung nur ein Detail thematisiere, das insofern nicht mehr relevant sei, als das Konkursverfahren rechtskräftig abgeschlossen worden sei.

Auf Anfrage des instruierenden Rechtsamts bestätigt das Konkursamt am 5. Juli 2021, dass die Spezialliquidation der Y._____ GmbH immer noch anhängig sei.

Auf eine diesbezügliche Stellungnahme verzichtet das Grundbuchamt und die Beschwerdeführerin hielt einzig fest, dass für eine allfällige Spezialliquidation keine Verfügungsbeschränkung angemerkt worden sei.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1. Gegen Verfügungen des Grundbuchamtes kann Beschwerde bei der DIJ geführt werden (Art. 956a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] i.V.m. Art. 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). Die DIJ ist daher für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Für das Verfahren gelten nach Art. 10 Abs. 3 Satz 1 EG ZGB die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Zur Beschwerde ist befugt, wer durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; ebenso Art. 65 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin ist als Verfügungsadressatin von der Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung. Sie ist ohne weiteres zur Beschwerdeführung berechtigt.

1.2 Soweit die Beschwerdeführerin gelten macht, dass die provisorisch eingetragenen gesetzlichen Pfandrechte der Stockwerkeigentümergeinschaft (Beleg 037-2016/1146/0 vom 15. März 2016 und 037-2018/3531/0 vom 30. Juli 2018) von Amtes wegen zu löschen seien, muss geprüft werden, ob für dieses Rechtsbegehren die Prozessvoraussetzungen gegeben sind.

Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich auf den Streitgegenstand begrenzt. Um diesen zu bestimmen, ist vom Anfechtungsobjekt (angefochtene Verfügung) auszugehen, welches den Rahmen des Streitgegenstandes vorgibt. Innerhalb dieses Rahmens bezeichnen die Parteien den Streitgegenstand in ihren Rechtsmitteleingaben (MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N 5). Soweit die Begehren hingegen nicht das Anfechtungsobjekt betreffen, liegen sie ausserhalb des Streitgegenstands und es fehlt an einer Eintretens- bzw. Prozessvoraussetzung (vgl. BVR 2011 S. 391 E. 2.1, 2010 S. 337 E. 5.5, je mit Hinweisen).

In dem vorliegenden Beschwerdeverfahren stellt die Verfügung vom 7. Dezember 2020 das Anfechtungsobjekt dar. Diese hält fest, dass die Grundbuchanmeldung 3098/2019 betreffend das Geschäft: «Kauf Z.____SA» abgelehnt wird. Die Grundpfandverschreibung der Stockwerkeigentümerschaft (Beleg 037-2016/1146/0 vom 15. März 2016 und 037-2018/3531/0 vom 30. Juli 2018) sind nicht in der angefochtenen Verfügung geregelt. Der Bestand dieser Pfandrechte kann daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Zum Erwerb von Grundeigentum bedarf es der Eintragung in das Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 ZGB). Grundbuchliche Verfügungen, wie Eintragungen, Änderungen oder Löschungen dürfen gemäss Art. 965 Abs. 1 ZGB nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden. Das Verfügungsrecht steht dem Gesuchsteller zu, der sich nach Massgabe des Grundbuches

im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung als Verfügungsberechtigte Person erweist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Art. 965 Abs. 2 ZGB). Die Konkurseröffnung bewirkt den Eintritt der Verfügungsbeschränkung (Art. 204 SchKG). Sie gilt auch im Immobiliarsachenrecht. Die Konkurseröffnung gilt gegenüber jedermann und ist auch vom Grundbuchamt von Amtes wegen zu beachten, unabhängig von einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch (BGE 135 III 585 E. 2.5). Massgebend für die Konkurswirkungen ist der Zeitpunkt der mündlichen Eröffnung des Konkurses respektive - wenn die Parteien nicht zur Gerichtsverhandlung erschienen sind - der Zeitpunkt der Entscheidunterzeichnung. Die Mitteilung und Publikation des Entscheides sind für den Eintritt der Konkurswirkung bedeutungslos (GIROUD/SIMONI, Basler Kommentar, 3. Aufl. 2021, Art. 176 SchKG N. 3). Zwar bleibt der Konkursit bis zum Abschluss der Verwertung Eigentümer seines Vermögens, das in die Masse fällt. Indes steht das Verfügungsrecht über sein Vermögen nicht mehr ihm, sondern ausschliesslich der Konkursverwaltung zu. Demzufolge sind Rechtshandlungen des Konkursiten in Bezug auf Gegenstände der Konkursmasse gegenüber den Konkursgläubigern ungültig (Art. 204 Abs. 1 SchKG; BGE 121 III 28 E. 3). Der Eigentümer kann ab diesem Moment über sein Grundeigentum nicht mehr rechtsgültig verfügen (BGE 135 III 585 E. 2.3).

Der massgebende Zeitpunkt für den Nachweis des Verfügungsrechts beim buchlichen Erwerb ist die Anmeldung der Eintragung im Grundbuch (BGE 135 III 585 E. 2.2). In diesem Zeitpunkt müssen sämtliche Eintragungsvoraussetzungen erfüllt sein. Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter hat die Anmeldung auf ihre Eintragungsfähigkeit zu prüfen. Sind die Voraussetzungen für die Eintragung im Hauptbuch nicht erfüllt, ist die Anmeldung abzuweisen (Art. 966 Abs. 1 ZGB und Art. 87 Abs. 1 GBV). Das Grundbuchamt kann der anmeldenden Person eine kurze Frist zur Beibringung von fehlenden Belegen ansetzen (Art. 87 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]). Von dieser Möglichkeit ist jedoch nur zurückhaltend Gebrauch zu machen, da der Grundsatz, dass die Eintragungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Anmeldung erfüllt sein müssen, strikte zu beachten ist (JÜRGEN SCHMID, Basler Kommentar ZGB II, 6. Aufl. 2019, Art. 966 ZGB N. 17).

2.2 Vorliegend ist unbestritten, dass der Kaufvertrag vom 1. Juli 2019 am 3. Juli 2019 um 08.23 Uhr beim Grundbuch angemeldet und bereits am 2. Juli 2019 der Konkurs über die Y._____ GmbH eröffnet wurde. Auch ist nicht bestritten, dass die Mitteilung des Konkurses ans Grundbuchamt am 4. Juli 2019 um 08:00 Uhr erfolgte und dass das Grundbuchamt der Beschwerdeführerin eine Nachfrist bis am 4. Dezember 2020 gewährte.

Bestritten ist jedoch, dass gestützt auf diesen Sachverhalt die Eintragung der Eigentumsübertragung nicht möglich ist. Zudem sind sich die Parteien nicht einig über den Zeitpunkt, in welchem die Voraussetzungen für die Eintragung gegeben sein müssen.

2.3 Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der Abweisungsverfügung und den Vollzug des Kaufvertrags, respektive die Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch. Vorab seien alle möglichen hinderlichen Vormerkungen zu löschen. Zur Begründung dieser Rechtsbegehren verweist sie auf die zeitliche Sachlage. Der Kaufvertrag sei beim Grundbuchamt vor dem Konkurs angemeldet worden, da er über eine tiefere Belegnummer verfüge. Zudem sei nicht der Zeitpunkt der ursprünglichen Anmeldung,

sondern der Zeitpunkt des Antrags vom 12. November 2020 massgebend. In diesem Zeitpunkt sei kein Hindernis für die Eintragung mehr vorgelegen. Weiter führt die Beschwerdeführerin aus, dass die Verfügungsbeschränkung des Konkursamtes lediglich vorsorglich sei. Da der Konkurs mittlerweile rechtskräftig eingestellt worden sei, falle der Rechtsgrund für diese Verfügungsbeschränkung weg und sie sei im Grundbuch zu löschen. Zudem sei die Beschwerdeführerin davon ausgegangen, dass mit Zustimmung des Konkursamtes der Kaufvertrag wie beurkundet vollzogen werden können. Jedoch sei das Konkursamt nach Wegfall der Hinderungsgründe als treuhänderische Sachverwalterin der konkursiten Verkäuferin zu betrachten, wonach sie sinngemäss die Handlungsfähigkeit erlange. Mit dieser wiedererlangten Handlungsfähigkeit sei der Kaufvertrag auch ohne explizite Zustimmung des Konkursamtes zu vollziehen. Überdies habe die Y._____ GmbH ihre Zustimmung zum Kauf explizit erklärt. Betreffend die Spezialliquidation hält die Beschwerdeführerin fest, dass dafür keine Verfügungsbeschränkung angemerkt worden sei.

Das Grundbuchamt hält dagegen, dass am Tag der Grundbuchanmeldung das Verfügungsrecht nicht mehr bei der Verkäuferin gelegen sei, sondern beim zuständigen Konkursamt. Die Wirkung des Konkurserkenntnisses sei eine ausserbuchliche. Dies bedeute, dass der Konkurs seine Wirkung unabhängig von der Mitteilung an das Grundbuchamt entfalte. Entscheidend sei daher, dass der Konkurs vor der Anmeldung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt ausgesprochen worden sei. Daher sei die wichtigste Eintragungsvoraussetzung nicht gegeben gewesen, weshalb das Geschäft habe abgewiesen werden müssen. Weiter hält das Grundbuchamt fest, dass die Abweisung des Geschäfts nur nicht früher erfolgte, weil die Beschwerdeführerin wiederholt eine schriftliche Zustimmung des verfügungsberechtigten Konkursamtes in Aussicht gestellt habe, welche jedoch letztlich nie bei ihnen eingetroffen sei.

2.4 Vorliegend wurde der Konkurs unbestrittenermassen vor der Anmeldung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt eröffnet, weshalb auch die Verfügungsbeschränkung entsprechend vorher Wirkung entfaltete. Der Y._____ GmbH fehlte daher im Zeitpunkt der Anmeldung des Kaufvertrages die Verfügungsbefugnis über das Grundstück, weshalb die Eintragungsvoraussetzungen nicht gegeben waren. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin ist nicht massgebend, wann die Mitteilung des Konkurses beim Grundbuchamt erfolgte, da dieser seine Wirkung im Zeitpunkt der Eröffnung entfaltet.

2.5 Insofern die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei nicht der Zeitpunkt der Anmeldung massgebend, sondern jener ihres späteren Schreibens vom 12. November 2020, ist das Folgende festzuhalten: Vorliegend gewährte das Grundbuchamt eine Nachfrist für die Beibringung der mangelhaften Belege. Es bestand daher grundsätzlich die Möglichkeit, innert dieser Frist, die Eintragungsvoraussetzungen zu erfüllen. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass der Konkurs mangels Aktiven eingestellt worden sei, weshalb der Rechtsgrund für die Verfügungsbeschränkung weggefallen sei. Es ist daher zu prüfen, ob die Eintragungsvoraussetzungen bis zum Ablauf der Frist gegeben waren.

Aktenkundig ist, dass der Konkurs über die Y._____ GmbH am 18. November 2019 durch das Kantonsgerichts Zug mangels Aktiven eingestellt wurde.

Die Einstellung des Konkursverfahrens mangels Aktiven einer juristischen Person bedeutet jedoch nicht notwendigerweise das Ende des Verfahrens, wenn die Masse mit Pfandrechten belastete Vermögenswerte

umfasst. Jeder Grundpfandgläubiger kann durch eine entsprechende Erklärung die ihm haftende Liegenschaft von der Konkurseinstellung bzw. Schlusswirkung ausnehmen (BGer 5A_606/2019 vom 03.11.2019, E. 3.1). Wenn ein Pfandgläubiger die Verwertung seines Pfandes verlangt, so darf der Konkurs nicht geschlossen werden und die durch den Konkurs aufgehobene Betreuung auf Pfandverwertung kann nicht wiederaufleben. Das Verlangen der Pfandverwertung bewirkt das vorläufige Weiterbestehen des Konkursbeschlags (OGer BE ABS 2017 284 E. 12.3; LUSTENBERGER/SCHENKER, Basler Kommentar, 3. Aufl. 2021, Art. 230a SchKG N. 9d). Solange das Verfahren nach Art. 230a Abs. 2 bis 4 SchKG nicht abgeschlossen ist, kann der Konkursrichter nicht das Schlusserkenntnis erlassen (BGE 130 III 481, E. 3).

In der am 17. Januar 2020 publizierten Bekanntmachung betreffend die Spezialliquidation der Y._____ GmbH gemäss Art. 230a SchKG wurde festgehalten, dass die Pfandgläubigerin für die Grundstücke A_____ GBB-Nr. 1000-1, 1000-2, 1000-1-1, 1000-1-2 und 1000-1-3 die konkursrechtliche Spezialliquidation verlangt hat. Dadurch wurden die vom Kaufvertrag vom 1. Juli 2019 umfassten Grundstücke von der Konkurseinstellung ausgenommen und der Konkursbeschluss hatte weiterhin Bestand. Dies führt dazu, dass die entsprechenden Schlusswirkungen für die von der Spezialliquidation umfassten Grundstücke nicht eintreten. Da das Spezialliquidationsverfahren im Zeitpunkt des Ablaufs der Fristverlängerung am 4. Dezember 2020 noch hängig war und somit die Konkurseinstellung betreffend die genannten Grundstücke keine Wirkung entfaltete, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Y._____ GmbH die Verfügungsmacht über die entsprechenden Grundstücke wiedererlangte. Entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführerin bedarf es dazu keiner erneuten Anmerkung im Grundbuch. Die Verfügungsmacht lag daher auch im Zeitpunkt des Ablaufs der Fristverlängerung nicht bei der Y._____ GmbH und die Eintragungsvoraussetzungen waren bis zum Ablauf der durch das Grundbuchamt gewährten Fristverlängerung nicht gegeben.

2.6 Insofern die Beschwerdeführerin festhält, sie sei davon ausgegangen, dass mit Zustimmung des Konkursamtes der Kaufvertrag wie beurkundet vollzogen werden können, ist festzuhalten, dass den Akten keine entsprechende Zustimmungserklärung des Konkursamts zu entnehmen ist.

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, dass ihre Forderungen den Kaufpreis übersteigen würden, der Kaufvertrag allen übrigen Rechten vorgehe und die Interessen der Stockwerkeigentümerschaft durch das bestehende eingetragene Pfandrecht gewahrt seien. Diese Vorbringen vermögen jedoch nichts daran zu ändern, dass die Verfügungsmacht und somit die Eintragungsvoraussetzungen der Verkäuferin im Zeitpunkt der Anmeldung und bis zum Ablauf der Frist am 4. Dezember 2020 nicht gegeben waren.

Die Abweisung der beantragten Eintragung erweist sich daher als rechtskonform und die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegenden Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden in Anwendung von Art. 19 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) pauschal auf CHF 2'000.00 festgesetzt. Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Die Stellungnahme der Z. _____ SA vom 7. August 2021 wird dem Grundbuchamt zur Kenntnisnahme zugestellt.

3.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in Höhe von CHF 2'000.00 werden der Z. _____ SA auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald der Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4.

Parteikosten werden keine gesprochen.