

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 76
Telefax 031 633 76 25

32.13-09.39

Beschwerdeentscheid vom 7. September 2009

Grundbuchanmeldung (Bewilligung nach BGBB)

Bei Grundbuchanmeldungen, welche landwirtschaftliche Grundstücke betreffen, ist nebst der Urkunde über das Rechtsgeschäft die erforderliche Bewilligung nach BGBB einzureichen. Ist offensichtlich, dass für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung notwendig ist, und liegt eine solche nicht vor, so weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung ab (Art. 81 BGBB).



Réquisition d'inscription au registre foncier (autorisation au sens de la LDFR)

Lors de réquisitions d'inscriptions au registre foncier qui concernent des immeubles agricoles, l'autorisation requise au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) doit être remise avec le titre justifiant l'inscription requise. S'il est manifeste que l'acte justifiant l'inscription requise est soumis à autorisation, le conservateur rejette la réquisition si cette autorisation fait défaut (art. 81 LDFR).

Sachverhalt

A.

Mit öffentlicher Urkunde vom 7. Januar 2009 ersuchte A., Alleineigentümer der Parzelle Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1000, das Kreisgrundbuchamt um Abparzellierung von 2'156 m² und Eröffnung eines neuen Grundbuchblatts mit der Nr. 2000 für diesen Teil seines Grundstücks.

Bereits am 13. November 2008 hatte A. beim Regierungsstatthalter beantragen lassen, es sei ihm für das neue Grundstück eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot nach Art. 60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über

das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) zu erteilen sowie im Falle der Bewilligung die Anmerkung der Nichtunterstellung desselben unter das BGBB im Sinne von Art. 86 Abs. 1 Bst. b BGBB in Aussicht zu stellen. Mit Verfügung vom 10. Dezember 2008 stellte der Regierungsstatthalter die Ausnahmegewilligung vom Zerstückerungsverbot für die neu zu schaffende Wohnhausparzelle und ihre Freistellung vom BGBB in Aussicht.

Am 30. Januar 2009 meldete die verurkundende Notarin C. die Parzellierung von Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1000 beim Kreisgrundbuchamt zur Eintragung im Grundbuch an. Mit Schreiben vom 16. Februar 2009 und vom 16. März 2009 forderte der Grundbuchverwalter Ergänzungen betreffend die Zivilstandsbezeichnung des Gesuchstellers und ein Wegrecht ein. Diese wurden mit Schreiben vom 25. März 2009 nachgereicht. Mit Schreiben vom 3. April 2009 forderte er die Notarin zudem auf, die definitive Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters oder, wenn eine solche nicht mehr nötig sei, eine entsprechende Erklärung dieser Behörde einzureichen.

Mit Verfügung vom 17. April 2009 wies der Grundbuchverwalter die Anmeldung gestützt auf Art. 81 Abs. 2 BGBB ab. Zur Begründung führte er aus, einerseits weise die auf einer unverbindlichen Voranfrage mit Planskizze beruhende Feststellungsverfügung vom 10. Dezember 2008 keinen definitiven Charakter auf, was mit der Wendung «wird in Aussicht gestellt» klar zum Ausdruck komme. Andererseits bedürfe es jedoch unzweifelhaft einer solchen Ausnahmegewilligung.

B.

Gegen die Abweisungsverfügung erheben Notarin C. und A., dieser durch die Erstgenannte vertreten, am 4. Mai 2009 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Sie beantragen, die Abweisungsverfügung vom 17. April 2009 sei aufzuheben und die Parzellierung sei mit den nachgereichten Unterlagen im Grundbuch einzutragen. Mittlerweile lägen die Ausnahmegewilligung mit Datum vom 23. April 2009 und die Rechtskraftbescheinigung mit Datum vom 30. April 2009 vor.

In seiner Vernehmlassung vom 5. Juni 2009 beantragt der Grundbuchverwalter die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführer haben keine Schlussbemerkungen eingereicht.

Auf den Inhalt der einzelnen Rechtsschriften wird, soweit entscheidungswesentlich, in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:

1.

1.1 Weist der Grundbuchverwalter eine Anmeldung ab, so können der Anmeldende sowie alle übrigen, die von der Abweisung berührt sind, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde dagegen Beschwerde führen (Art. 103 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [GBV; SR 211.432.1]). Zuständig zur Beurteilung solcher Beschwerden ist die JGK als kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen (Art. 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). Sie verfügt über die gleiche Kognition wie das Grundbuchamt.

1.2 Zur Beschwerde ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung hat (Art. 65 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). A. ist durch die abgewiesene Anmeldung in seinen schutzwürdigen Interessen berührt und damit zur Beschwerdeführung befugt. Notarin C. ist befugt und ermächtigt, den Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren zu vertreten (Art. 21 Abs. 4 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 [NG; BSG 169.11]). Als beurkundende Notarin ist sie auch befugt, in eigenem Namen Beschwerde zu führen, macht sie doch sinngemäss geltend, die Abweisung der Anmeldung stütze sich auf Gründe, die ihre berufliche Tätigkeit betreffen (vgl. BVR 1999 S. 51 f.).

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

2.

2.1 Gemäss Art. 58 Abs. 1 BGBB dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (sog. Realteilungsverbot). Ausserdem dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 a aufgeteilt werden (Art. 58 Abs. 2 BGBB, sog. Zerstückelungsverbot). Ausnahmen können gemäss Art. 60 BGBB durch die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt werden. – Im konkreten Fall ist nicht bestritten, dass die Parzellierung von Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1000 einer Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot bedarf.

2.2 Zur Pflicht des Grundbuchverwalters gehört es, bei einer Anmeldung festzustellen, ob ein Grundbuchgeschäft sämtliche Eintragungsvoraussetzungen aufweist (vgl. ROLAND PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentumseintragung im Grund-

buch, 1999, S. 43 ff.; Handbuch der JGK für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung, Stand 1. April 2008, Ziff. 1.2).

Gemäss Art. 81 Abs. 1 BGG sind bei Grundbuchanmeldungen, welche landwirtschaftliche Grundstücke betreffen, dem Grundbuchamt nebst der Urkunde über das Rechtsgeschäft die erforderliche Bewilligung nach BGG oder Urkunden, aus denen hervorgeht, dass keine Bewilligung nötig ist, einzureichen. Ist offensichtlich, dass für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung notwendig ist, und liegt eine solche nicht vor, so weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung ab (Art. 81 Abs. 2 BGG). Besteht Ungewissheit darüber, ob für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung nach BGG notwendig ist, so schreibt der Grundbuchverwalter die Anmeldung im Tagebuch ein, schiebt jedoch den Entscheid über die Eintragung im Grundbuch auf, bis über die Bewilligungspflicht und allenfalls über das Gesuch entschieden ist (Art. 81 Abs. 3 BGG). Der Grundbuchverwalter setzt eine Frist von 30 Tagen zur Einreichung eines Gesuchs um einen Entscheid über die Bewilligungspflicht oder um Bewilligungserteilung. Läuft die Frist unbenutzt ab oder wird die Bewilligung verweigert, so weist er die Anmeldung ab (Art. 81 Abs. 4 BGG).

2.3 Der Grundbuchverwalter hat in der angefochtenen Verfügung erwogen, die eingereichte Feststellungsverfügung vom 13. November 2008 (Datum des Gesuchs, richtig: 10. Dezember 2008) stütze sich laut Auskunft des Regierungsstatthalters lediglich auf eine unverbindliche Voranfrage mit Planskizze. Zwar habe der Regierungsstatthalter eine Bewilligung in Aussicht gestellt, so dass eindeutig feststehe, dass es einer solchen bedürfe. Eine Bewilligung habe jedoch im Zeitpunkt der Anmeldung nicht vorgelegen, weshalb die Grundbuchanmeldung nach Art. 81 Abs. 2 BGG abzuweisen sei.

Dagegen wenden die Beschwerdeführer ein, der Grundbuchverwalter habe die anmeldende Notarin mit Schreiben vom 3. April 2009 auf den Mangel in der Verfügung des Regierungsstatthalters aufmerksam gemacht. Mit Schreiben vom 8. April 2009 habe die Sekretärin der anmeldenden Notarin beim Regierungsstatthalter nachgefragt, was genau er noch benötige. Diese Anfrage habe der Regierungsstatthalter mit Schreiben vom 21. April 2009 beantwortet. Das Gesuch sei am 22. April 2009 eingereicht worden. Zwischenzeitlich sei die angefochtene Verfügung ergangen, wobei die Auskunft des Regierungsstatthalters vom 16. April 2009, es sei kein Gesuch eingereicht worden, nicht ganz korrekt gewesen sei, da ja schriftlich nachgefragt worden sei, was benötigt werde.

2.4 Der Regierungsstatthalter hat in seiner Verfügung vom 10. Dezember 2008 für das angemeldete Geschäft eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot und die Freistellung der Wohnhausparzelle aus dem Geltungsbereich des

BGBB in Aussicht gestellt. Damit war auch für die Beschwerdeführer offensichtlich, dass eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot notwendig ist. Mit der Anmeldung haben sie eine solche jedoch nicht eingereicht.

In der Praxis kommt es vor, dass das Grundbuchamt fehlende Unterlagen nachverlangt, wenn damit gerechnet werden kann, dass diese ohne weiteres nachträglich beigebracht werden können. Dabei handelt es sich um ein Entgegenkommen gegenüber dem Anmeldenden, auf das kein Rechtsanspruch besteht. Vorliegend hätte es etwa sein können, dass der Anmeldung irrtümlich die falsche Verfügung des Regierungsstatthalters beigelegt worden ist. Die Beschwerdeführer haben aber bis am 16. April 2009 auf das Schreiben des Grundbuchverwalters vom 3. April 2009 nicht reagiert und eine Nachfrage beim Regierungsstatthalter hat ergeben, dass bis zu diesem Zeitpunkt kein entsprechendes Gesuch eingereicht worden war. Unter diesen Umständen ist die Abweisung der Anmeldung durch den Grundbuchverwalter nicht zu beanstanden.

2.5 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, mittlerweile lägen die Ausnahmegewilligung des Regierungsstatthalters vom 23. April 2009 und die Rechtskraftbescheinigung vom 30. April 2009 vor.

Nach Art. 25 VRPG dürfen die Parteien so lange neue Tatsachen und Beweismittel ins Verfahren einbringen, als weder verfügt noch entschieden, noch mit prozessleitender Verfügung das Beweisverfahren förmlich geschlossen worden ist. Nach der bernischen Verwaltungsrechtspflegeordnung sind somit im Rahmen des Streitgegenstandes neue Sachumstände, die für die Beurteilung wesentlich und vor Abschluss des Beweisverfahrens eingetreten sind, grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Bestimmung von Art. 25 VRPG kann jedoch im Grundbuchrecht nicht uneingeschränkt Geltung haben. Der Einschreibung ins Tagebuch kommt Rangwirkung zu (Art. 948 Abs. 1 i.V.m. Art. 972 Abs. 1 und 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Wird gegen eine Abweisung Beschwerde erhoben und im Beschwerdeverfahren nachträglich die fehlende Bewilligung gemäss Art. 60 BGBB beigebracht, so darf dies nicht zur Gutheissung der Beschwerde führen. Damit würde die Bestimmung von Art. 81 Abs. 2 BGBB völlig ausgehöhlt. Das Geschäft muss in diesem Fall beim Grundbuchamt unter einem späteren Datum neu angemeldet werden (MANUEL MÜLLER, in: Das bauerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 1995, Art. 81 N. 9; BVR 1999 S. 57 mit Hinweisen).

3.

Die JGK gelangt nach dem Gesagten zum Schluss, dass die Abweisung der Anmeldung der Parzellierung von Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1000 zur Eintragung im

Grundbuch nicht zu beanstanden ist. Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten für das Beschwerdeverfahren vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 1'000.– werden A. und Notarin C. je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 500.–, zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.