

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 633 76 25

32.13-11.69

Beschwerdeentscheid vom 26. November 2012

Vormerkung eines Nachvermächtnisses

Gestützt auf Art. 490 Abs. 2 i.V.m. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB lässt sich nicht nur die Nacherbeneinsetzung, sondern auch das Nachvermächtnis im Grundbuch vormerken (E. 2.2). Die lebzeitige Übertragung eines Grundstücks auf die Nachkommen unter gleichzeitigem Vorbehalt der Nutzniessung stellt ein Rechtsgeschäft unter Lebenden und kein (Vor-)Vermächtnis dar. Die dabei den Nachkommen auferlegte Pflicht, das Grundstück in deren Erbgang auf ihre eigenen Nachkommen weiter zu übertragen, ist daher nicht als Nachvermächtnis zu qualifizieren. Mangels einer gesetzlichen Grundlage kann die Weiterübertragungspflicht nicht im Grundbuch vorgemerkt werden (E. 4).



Annotation d'un legs avec substitution fidéicommissaire

Selon l'article 490, alinéa 2 en relation avec l'article 960, alinéa 1, chiffre 3 CCS, il y a lieu d'annoter au registre foncier non seulement la substitution fidéicommissaire, mais également le legs avec substitution fidéicommissaire (c. 2.2). Lorsqu'un propriétaire transfère de son vivant un immeuble à ses descendants, en se réservant l'usufruit de l'immeuble, il s'agit d'un acte entre vifs et non d'un legs (grevé de substitution). Par conséquent, l'obligation imposée aux descendants de continuer à transmettre l'immeuble dans leur succession à leurs propres descendants ne peut être qualifiée de legs avec substitution fidéicommissaire. En l'absence d'une base légale, il n'est pas possible d'annoter au registre foncier l'obligation de transfert ultérieur (c. 4).

Sachverhalt

A.

Am 3. November 2010 meldete Fürsprecher und Notar A. die Urschrift Nr. 100 («Erbvertrag mit Eigentumsübertragung als Vorvermächtnis» vom 1. November 2010 zwischen B., C., D. und E.) beim Grundbuchamt zur grundbuchlichen Behandlung an (Grundbuchanmeldung Nr. 100). Gemäss dieser Urschrift überträgt B. ihre Liegenschaft Gemeinde F. Gbbl. Nr. 1000 an ihre beiden Söhne D. und E. je hälftig zu Miteigentum, wobei sie sich die lebenslängliche Nutzniessung an der Liegenschaft vorbehält und die Söhne die Schuldpflicht für die auftretenden Grundpfandschulden übernehmen. In Ziffer I.2 des Vertrags wird festgehalten, dass die Eigentumsübertragung im Hinblick auf den zukünftigen Erbgang der Abtreterin erfolge und die beiden Söhne die Liegenschaft als Vorvermächtnis und zwar als Vorausvermächtnis erhalten würden. Im Erbgang der Vorvermächtnisnehmer seien die Miteigentumsanteile dann auf die Nachvermächtnisnehmer zu übertragen. Als Nachvermächtnisnehmer werden in Ziffer I.3. des Vertrages die Nachkommen der Vorvermächtnisnehmer (voraussichtlich G. als Sohn von D. und H. als Tochter von E.) eingesetzt. Die Einsetzung der Nachvermächtnisnehmer ist gemäss Ziffer I.4. des Vertrages durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch sicherzustellen.

Das Grundbuchamt teilte Notar A. mit Schreiben vom 27. April 2011 mit, dass das Geschäft nicht eingetragen werden könne, es sei denn, er verurkunde einen Nachtrag, wonach die Vor- und Nachvermächtniseinsetzung und die entsprechende Auslieferungspflicht aufgehoben würden.

Am 22. Juni 2011 reichte Fürsprecher und Notar A. dem Grundbuchamt einen am 17. Juni 2011 öffentlich beurkundeten Nachtrag zur Urschrift Nr. 100 ein. Darin erklären B., ihr Ehemann C. und deren Söhne D. und E., dass sie am Vertrag vom 1. November 2010 festhalten und das Grundbuchamt ersuchen, den Eigentumsübergang und die Nutzniessung auch dann im Grundbuch einzutragen, wenn die Vormerkung des Nachvermächtnisses abgewiesen werden sollte.

Mit Verfügung vom 17. Oktober 2011 wies das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung Nr. 100 vom 3. November 2010 hinsichtlich der angemeldeten Vormerkung «Nachvermächtnis zG G. und H.» ab. Weiter verfügte es, dass als Rechtsgrund für die Eigentumsübertragung der Parzelle Nr. 1000 auf D. und E. «Schenkung» eingetragen werde.

B.

Gegen diese Verfügung führt B., vertreten durch Fürsprecher und Notar A., mit Eingabe vom 17. November 2011 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK). Sie beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuhe-

ben und das Grundbuchamt sei anzuweisen, die Vormerkung «Nachvermächtnis zG G. und H.» im Grundbuch auf Gemeinde F. Gbbl. Nr. 1000 einzuschreiben.

Das Grundbuchamt beantragt mit Vernehmlassung vom 12. Dezember 2011 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

B. erhielt Gelegenheit zu Schlussbemerkungen, wovon sie mit Eingabe vom 31. Januar 2012 Gebrauch machte.

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

1.

1.1 Gegen Verfügungen des Grundbuchverwalters kann bei der kantonalen Aufsichtsbehörde Beschwerde geführt werden (Art. 103 Abs. 1 und Art. 104 Abs. 1 der alten Grundbuchverordnung vom 22. Februar 1910 [aGBV; bis am 31. Dezember 2011 geltende Fassung gemäss AS 1987 1600]; Art. 956a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210] in der seit 1. Januar 2012 geltenden Fassung). Die JGK ist kantonale Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter und demnach zuständig zur Beurteilung von Beschwerden gegen deren Verfügungen (Art. 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). 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). Die JGK verfügt über die gleiche Kognition wie die Grundbuchämter (HENRI DESCHENAUX, Schweizerisches Privatrecht, Band V/3.I, Das Grundbuch, 1988, S. 193).

1.2 Die Beschwerdeführerin ist als Urkundspartei durch die Teilabweisung der Grundbuchanmeldung Nr. 100 besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung. Sie ist somit zur Erhebung der Grundbuchbeschwerde befugt (Art. 103 Abs. 1 aGBV; Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB in der seit 1. Januar 2012 geltenden Fassung; Art. 65 Abs. 1 VRPG). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.3 Umstritten und nachfolgend zu prüfen ist, ob das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung Nr. 100 zu Recht hinsichtlich der Vormerkung «Nachvermächtnis zG G. und H.» abgewiesen hat. Jedenfalls sinngemäss richtet sich die Beschwerde auch gegen die vom Grundbuchamt vorgenommene Qualifikation des Rechtsgrundes für die Eigentumsübertragung, da hiervon – wie sich noch zeigen wird – die Vormerkbarkeit der Auslieferungspflicht («Nachvermächtnis zG G. und H.») abhängt. Nicht strittig und daher nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind demgegenüber die Eintragung des Eigentumsübergangs an der

Liegenschaft Nr. 1000 auf D. und E. und die Eintragung des Nutzniessungsvorbehalts zugunsten der Beschwerdeführerin.

2.

2.1 Nach Art. 959 ff. ZGB können bestimmte persönliche Rechte, Verfügungsbeschränkungen oder vorläufige Eintragungen im Grundbuch vorgemerkt werden. Durch die Vormerkung wird die Verfügungsmacht des Eigentümers jenes Grundstücks beschränkt, auf welches sich die Vormerkung bezieht, und zwar derart, dass das vorgemerkte Recht bzw. die vorgemerkte Rechtsbeziehung den Vorrang gegenüber später am gleichen Grundstück erworbenen dinglichen Rechten erhält (HENRI DESCHENAUX, a.a.O., S. 333; BETTINA DEILLON-SCHEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, 1997, S. 214 f.; DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, Rn. 298).

Im Sachenrecht gilt der Grundsatz der Typengebundenheit, wonach nur die im Gesetz vorgesehenen Arten von dinglichen Rechten zugelassen sind und im Grundbuch eingetragen werden können (numerus clausus; statt vieler TUOR/SCHNYDER/SCHMID/RUMO-JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Aufl. 2002, S. 732 und 919; DIETER ZOBL, a.a.O., Rn. 284). Dieser Grundsatz gilt auch für die Vormerkungen. Es können somit nur jene Rechte und Rechtsverhältnisse im Grundbuch vorgemerkt werden, für welche das Gesetz ausdrücklich eine Vormerkung vorsieht (HENRI DESCHENAUX, a.a.O., S. 336 f.; BETTINA DEILLON-SCHEGG, a.a.O., S. 215; DIETER ZOBL, a.a.O., Rn. 300).

2.2 Gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB können Verfügungsbeschränkungen aufgrund eines Rechtsgeschäfts im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn diese Vormerkung gesetzlich vorgesehen ist. Die Vormerkung muss sich somit auf eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage stützen. Als Beispiel nennt Art. 960 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB die Anwartschaft des Nacherben.

Das Wesen der Nacherbeneinsetzung bzw. des Nachvermächtnisses besteht darin, dass der Erblasser den eingesetzten Erben bzw. den Vermächtnisnehmer durch letztwillige Verfügung dazu verpflichtet, die Erbschaft bzw. den Vermächtnisgegenstand bei Eintritt des sog. Nacherbfalls an einen anderen (den Nacherben oder Nachvermächtnisnehmer) auszuliefern (Art. 488 Abs. 1 und Abs. 3 ZGB; BALTHASAR BESSENICH, in Basler Kommentar, 4. Aufl. 2011, Vor Art. 488–492 ZGB, N. 1). Nach Art. 490 Abs. 2 ZGB hat der Nacherbe gegenüber dem Vorerben grundsätzlich Anspruch auf Sicherstellung seiner Anwartschaft, die bei Grundstücken durch Vormerkung der Auslieferungspflicht im Grundbuch geleistet werden kann. Art. 490 Abs. 2 ZGB stellt somit eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Vormerkung einer rechtsgeschäftlich begründeten Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB dar. Aufgrund des Verweises in Art. 488 Abs. 3 ZGB gilt Art. 490 Abs. 2 ZGB nach ganz überwie-

gender Auffassung auch für das Nachvermächtnis (JÜRGEN SCHMID, in Basler Kommentar, 4. Aufl. 2011, Art. 960 ZGB N. 29; DIETER ZOBL, a.a.O., Rn. 321 und Fn. 715, je m.w.H.; vgl. auch Art. 79 Bst. b der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]). Mit Blick auf den Grundsatz der Typengebundenheit (E. 2.1 hiervor) besteht indessen kein Raum, Art. 490 Abs. 2 ZGB über die Nacherbeneinsetzung und das Nachvermächtnis hinaus auf weitere Rechtsgeschäfte (z.B. auf Schenkungen) anzuwenden.

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, der Grundbuchverwalter habe seine Prüfungsbefugnis überschritten, weil er die Abweisung des Antrags auf Vormerkung eines Nachvermächtnisses mit der Ungültigkeit des beurkundeten Vertrags begründet habe.

3.1.1 Wegen des Grundsatzes der Typengebundenheit und des *numerus clausus* der Rechte, die im Grundbuch eingetragen bzw. vorgemerkt werden können, ist der Grundbuchverwalter verpflichtet, vor jeder Buchung von Amtes wegen zu prüfen, ob sich das angemeldete Recht oder Rechtsverhältnis seiner Natur nach zur Aufnahme ins Grundbuch eignet. Er muss somit kontrollieren, ob die gesetzlichen Voraussetzungen des angemeldeten Rechts oder Rechtsverhältnisses erfüllt sind. Dabei verfügt er über volle Kognition, soweit das angemeldete Recht oder Rechtsverhältnis auf einem Rechtsgeschäft beruht (BETTINA DEILLON-SCHEGG, a.a.O., S. 150 f.; HENRI DESCHENAUX, a.a.O., S. 502; JÜRGEN SCHMID, a.a.O., Art. 965 ZGB N. 31; DIETER ZOBL, a.a.O., Rn. 519).

Eingeschränkt ist die Kognition des Grundbuchverwalters demgegenüber bei der Überprüfung der materiell-rechtlichen Gültigkeit des Grundgeschäfts. Der Grundbuchverwalter hat hier grundsätzlich nur zu prüfen, ob die für die Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (vgl. Art. 965 Abs. 3 ZGB). Darüber hinaus ist es nicht seine Aufgabe, das Rechtsverhältnis in materiell-rechtlicher Hinsicht zu überprüfen, es sei denn, es handle sich um krasse Mängel beim Vertragsabschluss (offensichtliche Nichtigkeit; JÜRGEN SCHMID, a.a.O., Art. 965 ZGB N. 31; DIETER ZOBL, a.a.O., Rn. 520 f.).

3.1.2 Vorliegend hat das Grundbuchamt die Vormerkung des Nachvermächtnisses im Wesentlichen mit der Begründung verweigert, dass das Vor- und Nachvermächtnis keinen gültigen Rechtsgrund für die Übertragung der Liegenschaft Nr. 1000 zu Lebzeiten der Beschwerdeführerin darstellen könne und stattdessen – wegen des Nutznießungsvorbehalts und der Mitübertragung der auftretenden Grundpfandschulden – von einer gemischten Schenkung ausgegangen werden müsse. Entsprechend bleibe kein Raum für eine Auslieferungspflicht an den oder die Nachvermächtnisnehmer und sei für eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch auch kein Rechtsgrund vorhanden. In seiner Beschwerdevernehm-

lassung führt das Grundbuchamt ergänzend aus, der Gesetzgeber habe für die Vormerkung gemäss Art. 490 Abs. 2 ZGB den Fall vor Augen gehabt, dass der Vorerbe den an die Nacherben auszuliefernden Gegenstand kraft Erbgangs erwerbe. Eine Ausweitung auf den Fall der Abtretung unter Lebenden entspreche einer extensiven Interpretation der Norm und sei deshalb abzulehnen.

Aus diesen Ausführungen des Grundbuchamts erhellt, dass es davon ausging, die mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 1. November 2010 vereinbarte Pflicht von D. und E. zur Weiterübertragung der erworbenen Miteigentumsanteile an ihre Nachkommen eigne sich ihrer Natur nach nicht zur Vormerkung im Grundbuch, weil die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Vormerkung nicht erfüllt seien. Entgegen der Bezeichnung im Vertrag stelle die Vereinbarung nämlich kein Vor- und Nachvermächtnis, sondern eine gemischte Schenkung dar, weshalb sich die Vormerkung nicht auf Art. 490 Abs. 2 ZGB stützen lasse.

Hinsichtlich der Frage, ob sich das angemeldete Recht oder Rechtsverhältnis seiner Natur nach zur Aufnahme ins Grundbuch eignet, verfügt das Grundbuchamt nach dem Gesagten (E. 3.1.1 hiavor) über volle Kognition. Demzufolge hat der Grundbuchverwalter seine Kognition in der angefochtenen Verfügung nicht überschritten. Der entsprechende Einwand der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

3.2 Die Beschwerdeführerin rügt weiter, das Grundbuchamt habe zu Unrecht den Nachtrag vom 17. Juni 2011 als Rechtsgrund für den Eigentumsübergang betrachtet. Mit dem Nachtrag werde indessen nur geklärt, dass ungeachtet des Schicksals des Nachlegats an der Eigentumsübertragung festgehalten werde. Rechtsgrund der Eigentumsübertragung bilde damit ausschliesslich der Erbvertrag vom 1. November 2010.

Ob sich diese Rüge noch im Rahmen des Streitgegenstands bewegt (vgl. E. 1.3 hiavor) ist fraglich, kann aber offen gelassen werden, weil sie ohnehin unbegründet ist. Zwar lassen die Ausführungen der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung auf den ersten Blick den Schluss zu, das Grundbuchamt habe den Rechtsgrund für die Eigentumsübertragung (und den Nutzniessungsvorbehalt) nicht im Vertrag vom 1. November 2010, sondern im Nachtrag vom 17. Juni 2011 erblickt. So qualifizierte das Grundbuchamt zunächst die Vor- und Nacherbeneinsetzung zu Lebzeiten als ungültigen Rechtsgrund, um alsdann zu prüfen, ob die im Nachtrag enthaltene Willenserklärung eine hinreichende causa für den Eigentumsübergang bilde. Trotz dieser missverständlichen Ausführungen geht aus der Begründung der angefochtenen Verfügung insgesamt aber hinreichend deutlich hervor, dass der Nachtrag vom 17. Juni 2011 dem Grundbuchamt nur zur Auslegung der im Vertrag und Rechtsgrundaussweis vom 1. November 2010 enthaltenen Erklärungen diene. Das Grundbuchamt gelangte nämlich unter Berücksichtigung des Nachtrags zum Schluss, dass die im Vertrag vom 1. November 2010

vereinbarte Eigentumsübertragung mit Nutzniessungsvorbehalt richtigerweise nicht als Vermächtnis, sondern als gemischte Schenkung zu qualifizieren ist und insofern einen hinreichenden Rechtsgrund für den Eigentumsübergang darstellt.

4.

Nachfolgend näher zu prüfen ist die im Zentrum der vorliegenden Streitigkeit stehende Frage, ob das Grundbuchamt die Vormerkbarkeit der Auslieferungspflicht «Nachvermächtnis zG G. und H.» zu Recht verneint hat.

4.1 Wegen des Grundsatzes der Typengebundenheit und des *numerus clausus* der im Grundbuch vormerkbaren Rechte setzt die Vormerkbarkeit der Auslieferungspflicht eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage voraus. In Betracht kommt dabei Art. 490 Abs. 2 i.V.m. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB (siehe auch E. 2 hiavor). Dass noch eine andere Rechtsgrundlage einschlägig sein könnte, wird von der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

Nach dem Gesagten finden Art. 490 Abs. 2 i.V.m. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB auf die beantragte Vormerkung nur Anwendung, wenn die vereinbarte Auslieferungspflicht auf einem Nachvermächtnis der Beschwerdeführerin zugunsten ihrer Enkel beruht. Die Annahme eines Nachvermächtnisses erfordert allerdings, dass bereits die vorgängige Übertragung der Liegenschaft Nr. 1000 von der Beschwerdeführerin auf deren Söhne als (Vor-) Vermächtnis zu qualifizieren ist. Ob dem so ist, ist vorliegend umstritten: Das Grundbuchamt ist der Auffassung, die Eigentumsübertragung unter gleichzeitigem Nutzniessungsvorbehalt stelle kein Vermächtnis, sondern eine gemischte Schenkung dar, weil der Eigentumsübergang noch zu Lebzeiten der Beschwerdeführerin erfolge. Dagegen wendet die Beschwerdeführerin ein, der Umstand, dass das Eigentum an der Liegenschaft bereits zu Lebzeiten übergehen soll, könne an der Zulässigkeit eines erbvertraglichen Vermächtnisses nichts ändern. Sie weist dabei darauf hin, dass sog. Verschaffungsvermächtnisse und Erbvorbezüge gesetzlich vorgesehen seien und dass der Eigentumsübergang beim Vermächtnis durch Singularsukzession und nicht von Gesetzes wegen erfolge.

4.2 Das Vermächtnis stellt wie die Erbeinsetzung eine Verfügung von Todes wegen dar. Verfügungen von Todes wegen unterscheiden sich von den Rechtsgeschäften unter Lebenden nach einhelliger Auffassung danach, dass sie ihre Wirkung erst nach dem Tod des Erblassers entfalten und zu seinen Lebzeiten wirkungslos sind. Der Tod gilt mithin als notwendiges Tatbestandselement. Verfügungen von Todes wegen betreffen daher auch immer erst den Nachlass der verstorbenen Person und belasten nicht schon das Vermögen des noch nicht verstorbenen Rechtsträgers (BGE 113 II 270 E. 2b, mit Hinweisen auf weitere Urteile; TUOR/SCHNYDER/SCHMID/RUMO-JUNGO, a.a.O., S. 568; siehe auch PETER BREITSCHMID, in Basler Kommentar, 4. Aufl. 2011, Vor Art. 467-536 ZGB N. 29;

PETER WEIMAR, Berner Kommentar, 2009, 14. Titel. Die Verfügungen von Todes wegen – Einleitung, N. 96). Für die Beurteilung, ob ein Vertrag noch zu Lebzeiten oder erst nach dem Tod Wirkungen entfalten soll bzw. ob er sich auf das Vermögen oder auf den Nachlass bezieht, ist auf den Willen der Parteien abzustellen (BGE 113 II 270 E. 2b; PETER WEIMAR, a.a.O., N. 99). Nicht massgebend ist demgegenüber die Bezeichnung des Geschäfts durch die Parteien (vgl. Art. 18 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts [OR; SR 220]).

4.3 Vorliegend bestreitet die Beschwerdeführerin nicht, dass das Eigentum an der Liegenschaft Nr. 1000 nach dem Willen der Vertragsparteien noch zu ihren Lebzeiten und nicht erst nach ihrem Tod zu hälftigem Miteigentum auf ihre beiden Söhne übergehen soll. Dass eine lebzeitige Eigentumsübertragung gewollt ist, folgt auch unzweifelhaft aus dem Wortlaut von Ziffer I.1 und Ziffer I.2 des Vertrags vom 1. November 2010 («überträgt hiermit das Eigentum»; «Die Eigentumsübertragung erfolgt im Hinblick auf den zukünftigen Erbgang»), aus dem Nutzniessungsvorbehalt zugunsten der Beschwerdeführerin und aus der Entbindung von der Ausgleichungspflicht in Ziffer III.2 des Vertrags (vgl. Art. 626 Abs. 1 ZGB). Keinen anderen Schluss lassen schliesslich auch die Anmeldung der Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt vom 3. November 2010 und der Nachtrag zur Urschrift Nr. 100 vom 17. Juni 2011 zu.

Demnach steht ohne jeden Zweifel fest, dass die Liegenschaft Nr. 1000 nach dem Willen der Parteien bereits zu Lebzeiten der Beschwerdeführerin und nicht erst nach ihrem Tod auf deren Söhne übergehen soll. Nach der unter E. 4.2 hier vor zitierten Rechtsprechung und Lehre und entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann die Zuwendung an ihre Söhne somit – ungeachtet der im Vertrag vom 1. November 2010 gewählten Bezeichnungen – nicht als Verfügung von Todes wegen bzw. als (Vor-)Vermächtnis qualifiziert werden. Wie das Grundbuchamt richtig erwogen hat, handelt es sich stattdessen eindeutig um eine auf einem Rechtsgeschäft unter Lebenden beruhende lebzeitige Zuwendung, und zwar wegen des teilweise entgeltlichen und teilweise unentgeltlichen Charakters um eine gemischte Schenkung (von teilweiser Entgeltlichkeit ist im vorliegenden Fall jedenfalls deshalb auszugehen, weil zusammen mit dem Eigentum auch die auftaftenden Grundpfandschulden übertragen wurden [eingehend hierzu JGKE vom 26.03.1998, in ZBGR 2000 S. 187 E. 4b]; insofern braucht der im Schrifttum kontrovers diskutierte Frage nicht weiter nachgegangen zu werden, ob auch bereits der Vorbehalt der lebenslänglichen Nutzniessung die Übertragung des Grundstücks zu einem teilweise entgeltlichen Geschäft macht [zur Kontroverse siehe ALEXANDRA RUMO-JUNGO, Nutzniessung in der Erbteilung, in *successio* 2011, S. 5 ff., 15 f.]).

4.4 An diesem Ergebnis ändert auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf die Zulässigkeit eines Verschaffungsvermächtnisses nichts. Ein solches liegt vor,

wenn der Erblasser dem Vermächtnisnehmer bewusst ein nicht zu seinem Vermögen gehörendes und von den Erben daher im Erbfall aus Mitteln des Nachlasses erst noch zu beschaffendes Objekt vermacht (vgl. Art. 484 Abs. 3 ZGB; BRUNO HUWILER, in Basler Kommentar, 4. Aufl. 2011, Art. 484 ZGB N. 80, 82 und 86). Wie jedes Vermächtnis entfaltet auch das Verschaffungsvermächtnis seine Wirkungen erst nach dem Tod des Erblassers, so dass vorliegend bereits aus diesem Grund kein Verschaffungsvermächtnis angenommen werden kann.

Unbehelflich ist weiter der Einwand der Beschwerdeführerin, sie habe mit der lebzeitigen Eigentumsübertragung lediglich die Erfüllung des Vorvermächtnisses vorausgenommen; derartige lebzeitige Zuwendungen seien als Erbvorbezüge alltäglich und klar zulässig. Die Beschwerdeführerin verkennt dabei, dass es sich bei Erbvorbezügen nicht um im Voraus erfüllte Verfügungen von Todes wegen handelt, sondern um lebzeitige Zuwendungen, die auf einem Rechtsgeschäft unter Lebenden (regelmässig einer Schenkung) beruhen und daher grundsätzlich ausgleichungspflichtig sind (Art. 626 Abs. 1 ZGB). Aus der Zulässigkeit von Erbvorbezügen lässt sich daher nicht ableiten, dass die vorliegende Zuwendung als Vermächtnis zu qualifizieren ist.

Ins Leere führt schliesslich auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf das Wesen des Vermächtnisses als Singularsukzession. Denn auch daraus folgt gerade nicht, dass das Vermächtnis bereits vor dem Tod der Erblasserin erfüllt werden kann, begründet das Vermächtnis doch erst mit Eröffnung des Erbgangs eine durchsetzbare Forderung des Begünstigten auf Auslieferung des ihm zugeordneten Vermögenswerts (Näheres zum Wesen des Vermächtnisses bei PETER WEIMAR, a.a.O., Art. 484 ZGB N. 2 ff.). Soll der Vermögenswert wie hier noch zu Lebzeiten auf den Begünstigten übergehen, liegt somit kein Vermächtnis vor (siehe auch E. 4.2 hiervor).

4.5 Demnach ist festzuhalten, dass die lebzeitige Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft Nr. 1000 von der Beschwerdeführerin auf ihre beiden Söhne entgegen der Bezeichnung im Vertrag vom 1. November 2010 kein (Vor-)Vermächtnis, sondern ein Rechtsgeschäft unter Lebenden (eine gemischte Schenkung) darstellt. Infolgedessen kann die in den Ziffern I.2 und I.3 des Vertrags vereinbarte Pflicht der Erwerber, die Liegenschaft im Erbgang auf ihre Nachkommen weiter zu übertragen, auch nicht als Nachvermächtnis qualifiziert werden. Art. 490 Abs. 2 i.V.m. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB sind somit auf die vereinbarte Auslieferungspflicht nicht anwendbar, so dass es an einer gesetzlichen Grundlage für deren Vormerkung im Grundbuch fehlt und die Vormerkbarkeit zu verneinen ist.

Die Beurteilung der materiell-rechtlichen Gültigkeit der vereinbarten Weiterübertragungspflicht fällt wie dargelegt nicht in die Zuständigkeit des Grundbuchamts und der JGK (E. 3.1.1 hiervor), weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen.

5.

Zusammenfassend gelangt die JGK zum Schluss, dass das Grundbuchamt zu Recht davon ausgegangen ist, der Vertrag vom 1. November 2010 sei kein Vor- und Nachvermächtnis, sondern eine gemischte Schenkung, weshalb das Vorliegen eines gestützt auf Art. 490 Abs. 2 i.V.m. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB im Grundbuch vormerkbaren Nachvermächtnisses verneint werden müsse. Die Teilabweisung der Grundbuchanmeldung Nr. 100 ist demnach nicht zu beanstanden und die Beschwerde als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 104 Abs. 3 und 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 800.– werden B. zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.