

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

32.13-05.104

Beschwerdeentscheid vom 5. Dezember 2005

Vermögensübertragung gemäss Art. 69 FusG

Die Eintragung einer Vermögensübertragung gemäss Art. 69 FusG im Handelsregister hat - auch für mit übertragene Grundstücke - konstitutive Wirkung (Art. 73 Abs. 2 FusG). Die nachfolgende Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch (Art. 104 Abs. 2 lit.c FusG) hat rein deklaratorische Wirkung.



Der Eintrag im Handelsregister ist für den Grundbuchverwalter verbindlich. Der Grundbuchverwalter hat einzig zu prüfen, ob die Ausweise gemäss Art. 18a Abs. 1 lit.e bzw. lit.f GBV vorliegen. Die materiellrechtliche Gültigkeit der Vermögensübertragung hat er nicht zu prüfen. Eine unvollständige Grundbuchanmeldung ist grundsätzlich abzuweisen, ohne dass eine Nachfrist zur Verbesserung oder zur Beibringung fehlender Unterlagen angesetzt werden muss, es sei denn, es handle sich um einen rein formellen Mangel, der innert kurzer Frist behoben werden kann.

Transfert de patrimoine selon Art. 69 Lfus

Le transfert de patrimoine selon Art. 69 Lfus déploie ses effets constitutifs (Art. 73 al. 2 Lfus) dès son inscription au registre du commerce - également pour les immeubles transférés -. L'inscription qui y fait suite au registre foncier (Art. 104 al. 2 lit. c Lfus) n'a qu'un effet déclaratoire. L'inscription au registre du commerce engage le conservateur du registre foncier. Seul le contrôle de la délivrance des pièces justificatives selon Art. 18a al. 1 lit. e, resp. lit. f ORF incombe au conservateur du registre foncier. Il n'a pas à examiner la validité matérielle du transfert

de patrimoine.

Une réquisition incomplète présentée au registre foncier doit en principe être rejetée sans fixation de délai pour remédier au défaut, à moins qu'il ne s'agisse d'un défaut de caractère purement formel qui peut être corrigé dans un bref délai.

Sachverhalt

A.

Am 26. Juli 2005 meldete Fürsprecher und Notar X den zwischen der N AG und der NN AG abgeschlossenen Vermögensübertragungsvertrag vom 9. Juni 2005 beim Kreisgrundbuchamt zur Einschreibung an. Das Grundbuchamt wies die Grundbuchanmeldung mit Verfügung vom 15. August 2005 ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, es seien diverse Belege nicht eingereicht worden, so (1) eine Selbstdeklaration für Handänderungssteuern, (2) eine Bestätigung der Steuerverwaltung, wonach eine Ausnahme von der Steuerpflicht vorliege, (3) ein Handelsregisterauszug der NN AG sowie (4) eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter der Baugesellschaft S zum Gesellschafterwechsel. Damit sei das Verfügungsrecht nicht rechtsgenügend nachgewiesen.

Am 31. August 2005 teilte Fürsprecher und Notar X dem Grundbuchverwalter telefonisch mit, sämtliche beanstandeten Mängel seien mittlerweile behoben. Es fehle lediglich die Zustimmung eines einzigen, zwischenzeitlich verstorbenen Gesellschafters der Baugesellschaft S. Diese Zustimmung könne zurzeit aber nicht erhoben werden, da der Erbgang im Grundbuch nicht angemeldet worden sei und die Erben überdies aus rechtlichen Gründen ausserstande seien, eine Zustimmungserklärung förmlich abzugeben, da sie sich die Ausschlagung der Erbschaft vorbehalten würden und sowohl die Anmeldung des Erbgangs als auch die Abgabe einer Zustimmungserklärung als Einmischung in die Erbschaft zu qualifizieren wären. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass die Zustimmung der Gesellschafter der Baugesellschaft S ohnehin nicht erforderlich sei, weil mit der Vermögensübertragung eine Universalsukzession zur Beurteilung anstehe.

Anlässlich dieses Gesprächs konnte sich der Grundbuchverwalter indessen nicht bereit erklären, auf seine Abweisungsverfügung zurückzukommen. Gerade der Umstand, dass es derzeit infolge des Hinschieds eines Gesellschafters der Baugesellschaft S nicht möglich sei, alle Zustimmungserklärungen beizubringen, habe ihn veranlasst, die

Abweisung der Grundbuchanmeldung zu verfügen.

B.

Mit Eingabe vom 2. September 2005 liess Fürsprecher und Notar X dem Grundbuchamt zur Ergänzung der Grundbuchausweise die in der Abweisungsverfügung geforderten Belege zukommen. Einzig die Zustimmungserklärung der Erben des verstorbenen Gesellschafters der Baugesellschaft S konnte zu diesem Zeitpunkt noch nicht beigebracht werden. Gleichentags erhob er in eigenem Namen sowie als Vertreter der N AG und der NN AG Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Er stellt das Begehren, es sei die Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes - soweit sie nicht bereits gegenstandslos geworden sei - aufzuheben und der Grundbuchverwalter anzuweisen, die beantragten Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

Zur Begründung der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, eine Grundbuchanmeldung dürfe wegen fehlender Ausweise betreffend das Verfügungsrecht nur abgewiesen werden, wenn die Ergänzung der Ausweise ergebnislos verlangt worden oder definitiv nicht möglich sei. Allein dieses Vorgehen sei gesetzeskonform und entspreche den allgemein gültigen und anwendbaren Verfahrensgrundsätzen im Verwaltungsprozess, welche auch auf das grundbuchliche Eintragsverfahren anzuwenden seien. Im vorliegenden Verfahren sei dieses Vorgehen umso mehr geboten, als zurzeit die fehlende Zustimmung der Erben des verstorbenen Gesellschafters der Baugesellschaft S aus vorübergehenden rechtlichen Gründen gar nicht erhoben werden könne und in Aussicht gestellt worden sei, diese werde im Falle der Annahme der Erbschaft ohne Weiteres ausgestellt. Die angefochtene Abweisungsverfügung sei deshalb aufzuheben und der Grundbuchverwalter anzuweisen, das Eintragsverfahren mittels Aufforderung zur Ergänzung der Ausweise fortzusetzen und abzuschliessen.

Im Übrigen stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, bei der Abspaltung einer übernehmenden Gesellschaft von der übertragenden Gesellschaft erfolge der Rechtsübergang materiell durch (partielle) Universalsukzession und formell mit der Eintragung der Abspaltung im Handelsregister. Bei einem gewöhnlichen Mitgliederwechsel innerhalb einer einfachen Gesellschaft sei deshalb eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter gerade nicht notwendig. Vielmehr werde die Abspaltung und damit die Vermögensübertragung mit dem Eintrag der Abspaltung ins Handelsregister rechtswirksam. Auf diesen Zeit-

punkt würden alle im Inventar aufgeführten Aktiven und Passiven von Gesetzes wegen auf die übernehmende Gesellschaft übergehen. Der Handelsregistereintrag sei konstitutiv und der Eigentumsübergang erfolge ausserbuchlich. Das Grundbuch sei lediglich nachzuführen.

C.

In seiner Vernehmlassung vom 24. Oktober 2005 beantragt der Grundbuchverwalter die Abweisung der Beschwerde. Er argumentiert, ein beim Grundbuchamt angemeldetes Geschäft müsse im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung sämtliche Eintragungsvoraussetzungen aufweisen. Es sei deshalb grundsätzlich nicht möglich, fehlende Unterlagen noch nachträglich beizubringen. Einzig bei rein formellen, leicht zu behebenden Mängeln könne dem Anmeldenden eine kurze Nachfrist angesetzt werden. Der Grundbuchverwalter könne demzufolge das Eintragungsverfahren nicht beliebig aussetzen, sondern habe gestützt auf die eingereichten Ausweise einzutragen oder aber abzuweisen.

Des Weiteren wird ausgeführt, dass bei einer einfachen Gesellschaft ein Gesellschafterwechsel ohne Mitwirkung der übrigen Gesellschafter auch nach Inkrafttreten des neuen Fusionsgesetzes (Bundesgesetz vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung [FusG; SR 221.301]) nicht möglich sei. Die Vermögensübertragung nach FusG erfasse nämlich nur übertragbare Aktiven und Passiven. Sie bleibe auf eine vermögensrechtliche Übertragung beschränkt und enthalte insbesondere keine mitgliedschaftsrechtliche Komponente.

D.

Mit Verfügung vom 24. November 2005 erliess der Grundbuchverwalter eine erneute Abweisungsverfügung. Er habe die von Fürsprecher und Notar X am 2. September 2005 nachgereichten Unterlagen unter einer separaten Nummer in das Tagebuch aufgenommen. Es sei jedoch weder eine Grundbuchanmeldung noch ein Rechtsgrundaussweis eingereicht worden. Die Grundbuchanmeldung werde deshalb vollumfänglich abgewiesen.

Am 25. November 2005 nahmen die Beschwerdeführer zur Vernehmlassung des Grundbuchverwalters ausführlich Stellung und reichten zur Ergänzung der Akten noch die Zustimmungserklärung von R, Erbin des verstorbenen Gesellschafters der Baugesellschaft S, ein.

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

1.

Weist der Grundbuchverwalter eine Anmeldung gemäss Art. 24 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch (GBV; SR 211.432.1) ab, so können der Anmeldende sowie alle Übrigen, die von der Abweisung berührt sind, gegen diese Abweisungsverfügung innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde Beschwerde führen (Art. 103 Abs. 1 GBV). Die Aufsichtsbehörde hat innert kürzester Frist darüber zu entscheiden, ob der beanstandeten Anmeldung vom Grundbuchverwalter durch Vornahme der Eintragung Folge zu geben sei (Art. 103 Abs. 3 GBV). Gemäss Art. 124 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) ist die JGK als kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen zuständig zur Beurteilung von Verwaltungsbeschwerden gegen Verfügungen des Grundbuchverwalters. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Zur Verwaltungsbeschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung hat (Art. 65 lit. a VRPG). Die N AG und die NN AG sind als Vertragsparteien des zur Eintragung angemeldeten Vermögensübertragungsvertrags ohne Weiteres zur Beschwerdeführung befugt. Aber auch Fürsprecher und Notar X ist als beurkundender Notar des Vermögensübertragungsvertrags zur Beschwerdeführung in eigenem Namen legitimiert (vgl. BGE 116 II 137 ff.). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Vorab sei festgehalten, dass Streitgegenstand der vorliegenden Verwaltungsbeschwerde lediglich die Frage ist, ob der Grundbuchverwalter die Abweisungsverfügung vom 15. August 2005 zu Recht erlassen hat. Nicht zu beurteilen ist aber die Abweisungsverfügung vom 24. November 2005, mit welcher der Grundbuchverwalter das (gleiche) Geschäft ein zweites Mal abgewiesen hat. Sollten die Beschwerdeführer auch mit dieser Verfügung nicht einverstanden sein, müssten sie dagegen ebenfalls Beschwerde erheben.

3.

3.1 Dem bei den Akten liegenden Vermögensübertragungsvertrag

lässt sich entnehmen, dass die N AG bis zum 31. Dezember 2004 einen Betriebsteil Spenglerei und einen Betriebsteil Sanitär geführt hat. Per 1. Januar 2005 wurde der Betriebsteil Sanitär in die neu gegründete NN AG abgespalten. Hierfür wurde am 10. Dezember 2004 in einem ersten Schritt das Kapital der N AG von Fr. 300 000.- auf Fr. 150 000.- herabgesetzt. In einem zweiten Schritt wurde gleichentags aus den aus der Kapitalherabsetzung fliessenden Mitteln die NN AG mit einem Aktienkapital von Fr. 150 000.- gegründet und die Gründung im Handelsregister eingetragen. In einem dritten Schritt haben die N AG und die NN AG ebenfalls am selben Tag einen Spaltungsvertrag im Sinne eines Vorvertrages unterzeichnet und so die Übertragung des Betriebsteils Sanitär auf die neu gegründete Gesellschaft vereinbart.

Am 9. Juni 2005 schlossen die N AG und die NN AG sodann einen Vermögensübertragungsvertrag, womit der Betriebsteil Sanitär mit Aktiven und Passiven der NN AG übertragen wurde. Sämtliche Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens, die zum Betriebsteil Sanitär gehören, seien im Inventar per 1. Januar 2005 aufgeführt. Zwischen den beiden Vertragsparteien wurde keine Gegenleistung vereinbart.

Die Vermögensübertragung wurde am 14. Juli 2005 mit Genehmigung des Eidgenössischen Handelsregisteramtes in das Handelsregister eingetragen. Am 20. Juli 2005 erging die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

3.2 Im Sinne einer Vorbemerkung sei an dieser Stelle festgehalten, dass die N AG den Betriebsteil Sanitär, im Rahmen einer Vermögensübertragung auf die neu gegründete NN AG übertragen hat. Der zur grundbuchlichen Eintragung eingereichte Vermögensübertragungsvertrag verweist denn auch an diversen Stellen auf die Bestimmungen des fünften Kapitels des FUSG, welche die Vermögensübertragung regeln. Konsequenterweise wurden die Vertragsparteien vom beurkundenden Fürsprecher und Notar X in den Schlussbestimmungen darauf aufmerksam gemacht, dass die Vermögensübertragung beim Handelsregisteramt angemeldet werden müsse und dass die Vermögensübertragung mit der Eintragung ins Handelsregister rechtswirksam werde. Fürsprecher und Notar X wurde denn auch beauftragt, den Vertrag unmittelbar nach erfolgter Eintragung der Vermögensübertragung im Handelsregister bei den zuständigen Grundbuchämtern einzureichen. Weshalb sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde an die JKG auf einmal auf den Standpunkt stellen, der Betriebsteil Sanitär sei nicht im Rahmen einer Vermögensübertragung, sondern im Rahmen einer

Abspaltung auf die NN AG übergegangen, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass der Eintrag im Handelsregister für den Grundbuchverwalter verbindlich ist, wirkt doch der handelsregisterliche Eintrag einer Vermögensübertragung konstitutiv, während der Nachvollzug im Grundbuch lediglich - aber immerhin - deklaratorischer Natur ist (ZÜRCHER KOMMENTAR ZUM FUSG, herausgegeben von FRANK VISCHER und VISCHER Anwälte und Notare, Zürich 2004, N. 1 zu Art. 104; vgl. hierzu auch die nachstehenden Ausführungen unter Ziffer 4). Es kommen damit die Bestimmungen über die Vermögensübertragung zur Anwendung (Art. 69 bis 77 und Art. 104 Abs. 2 lit. c FUSG; Art. 18a Abs. 1 lit. e GBV).

4.

4.1 Eine Vermögensübertragung liegt vor, wenn im Handelsregister eingetragene Gesellschaften und im Handelsregister eingetragene Einzelunternehmen ihr Vermögen oder Teile davon mit Aktiven und Passiven auf andere Rechtsträger des Privatrechts übertragen, ohne dass die Gesellschafterinnen und Gesellschafter der übertragenden Gesellschaft Anteils- oder Mitgliedschaftsrechte der übernehmenden Gesellschaft erhalten (Art. 69 Abs. 1 FUSG). Für die Vermögensteile, die übertragen werden, findet von Gesetzes wegen eine partielle Universal-sukzession statt: Einer Fusion oder einem Erbgang vergleichbar gehen sämtliche Aktiven und Passiven auf den übernehmenden Rechtsträger über. Im Unterschied zur eigentlichen Universal-sukzession, wie sie beim Erbgang und bei der Fusion stattfindet und wo immer das gesamte Vermögen übergeht, betrifft die Wirkung jedoch nur diejenigen Vermögenswerte, welche in einem Übertragungsinventar aufgeführt sind (Art. 71 Abs. 1 lit. b und Art. 72 FUSG; ZÜRCHER KOMMENTAR ZUM FUSG, a.a.O., N. 4 zu Art. 69-77).

Die Vermögensübertragung wird mit der Eintragung ins Handelsregister rechtswirksam. In diesem Zeitpunkt gehen alle im Inventar aufgeführten Aktiven und Passiven von Gesetzes wegen mit einem Rechtsakt (uno actu) auf den übernehmenden Rechtsträger über (Art. 73 Abs. 2 FUSG), ohne dass die üblichen Formvorschriften für die Übertragung der betreffenden Vermögenswerte einzuhalten sind, die im Rahmen einer Singular-sukzession beachtet werden müssten (BBI 2000 S. 4464). Der Eintragung der Vermögensübertragung ins Handelsregister kommt damit konstitutive Wirkung zu. In diesem Zeitpunkt entfaltet die partielle Universal-sukzession intern ihre Wirkungen und es gehen sämtliche im Inventar aufgeführten Vermögenswerte auf den übernehmenden Rechtsträger über. Dritten kann die erfolgte Vermögensübertragung

hingegen erst am Werktag entgegengehalten werden, welcher der Veröffentlichung im SHAB nach der Genehmigung durch das Eidgenössische Handelsregisteramt folgt (ZÜRCHER KOMMENTAR ZUM FUSG, a.a.O., N. 22 ff. zu Art. 73). Dies gilt auch für die Übertragung von Eigentum an Grundstücken. Obschon im Rahmen einer Vermögensübertragung das Eigentum an Grundstücken ausserbuchlich erworben wird und der entsprechende Eintrag im Grundbuch bloss deklaratorischen Charakter hat, ist eine möglichst rasche Anmeldung der Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt notwendig, kann doch der Erwerber eines Grundstücks erst nach der Eintragung im Grundbuch darüber verfügen (vgl. Art. 656 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]). Ist ein Grundstück durch Vermögensübertragung auf den übernehmenden Rechtsträger übergegangen, ist der Eigentumsübergang umgehend nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Vermögensübertragung beim Grundbuchamt anzumelden (Art. 104 Abs. 2 lit. c FUSG).

4.2 Da die Vermögensübertragung mit der Eintragung ins Handelsregister rechtswirksam wird, dem Handelsregistereintrag demnach konstitutive Wirkung zukommt, und der übernehmende Rechtsträger gehalten ist, den Übergang des Eigentums an einem Grundstück umgehend nach Eintritt der Rechtswirksamkeit beim Grundbuchamt anzumelden, wird im Folgenden die Frage zu prüfen sein, welche Kognition dem Grundbuchverwalter im Zusammenhang mit der Vermögensübertragung von Grundstücken überhaupt noch zukommen kann.

5.

5.1 Grundbuchliche Verfügungen dürfen in allen Fällen nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden. Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt in dem Nachweise, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat. Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt in dem Nachweise, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 ZGB).

Da bei einer Vermögensübertragung alle im Inventar aufgeführten Aktiven und Passiven von Gesetzes wegen mit der Eintragung der Vermögensübertragung im Handelsregister übergehen, kann die deklaratorische Eintragung des ausserbuchlich eingetretenen Eigentumserwerbs durch Nachweis des geltend gemachten Erwerbstatbestandes auch seitens des übernehmenden Rechtsträgers erwirkt werden (vgl. HENRI DESCHENAUX, in: Schweizerisches Privatrecht, Band V/3.1, Basel

und Frankfurt am Main 1998, S. 317). Im Falle der Vermögensübertragung an einen im Handelsregister eingetragenen Rechtsträger wird der Ausweis für den Eigentumsübergang erbracht durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des die Grundstücke übernehmenden Rechtsträgers und einen beglaubigten Auszug aus dem öffentlich beurkundeten Teil des Übertragungsvertrags über die übertragenen Grundstücke (Art. 18a Abs. 1 lit. e GBV). Gestützt auf diese Urkunden öffentlichen Glaubens darf und muss der Grundbuchverwalter von einer rechtsgültigen Vermögensübertragung und damit auch von der Rechtszuständigkeit des übernehmenden Rechtsträgers in Bezug auf die von der deklaratorischen Eintragung betroffenen Grundstücke ausgehen (vgl. zum Ganzen: BETTINA DEILLON-SCHEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, Zürich 1997, S. 132 f.). Einer weiteren Prüfung seitens des Grundbuchverwalters bedarf es nicht. Insbesondere hat der Grundbuchverwalter die materiellrechtliche Gültigkeit der Vermögensübertragung nicht zu prüfen. Ebenso wenig darf er allfälligen möglichen Nichtigkeitsgründen nachforschen (vgl. ROLAND PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentumseintragung im Grundbuch, Langenthal 1999, S. 48). Vielmehr wird mit der grundbuchlichen Eintragung, welcher lediglich deklaratorische Bedeutung zukommt, einzig die Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und der ausserbuchlich eingetretenen materiellen Rechtsänderung wieder hergestellt (DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2004, N. 396).

5.2 Es ist unbestritten, dass Fürsprecher und Notar X zusammen mit der Grundbuchanmeldung lediglich eine beglaubigte Kopie des öffentlich beurkundeten Vermögensübertragungsvertrags beim Grundbuchamt einreichte, nicht aber einen beglaubigten Handelsregisterauszug der NN AG. Damit steht fest, dass die Grundbuchanmeldung unvollständig ist, was von den Beschwerdeführern denn auch nicht bestritten wird. Umstritten ist aber, ob der Grundbuchverwalter die Grundbuchanmeldung zu Recht abgewiesen hat oder ob er nicht vielmehr eine (kurze) Nachfrist hätte setzen müssen, die Anmeldung zu verbessern.

6.

6.1 Ein beim Grundbuchamt angemeldetes Geschäft muss im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung sämtliche Eintragungsvoraussetzungen aufweisen. Wer den nicht sämtliche Ausweise für eine grundbuchliche Verfügung beigebracht, so ist eine grundbuchliche Anmeldung abzuweisen (Art. 966 Abs. 1 ZGB; Art. 24 Abs. 1 GBV). Es ist demzufolge grundsätzlich nicht möglich, fehlende Unterlagen noch nachträglich

beizubringen (ROLAND PFÄFFLI, a.a.O., S. 43). Übertriebener Formalismus muss aber vermieden werden. Ist es leicht möglich, einen formellen Mangel zu heilen, ist eine unverzügliche Abweisung einer Grundbuchanmeldung nicht gerechtfertigt (HENRI DESCHENAUX, a.a.O., S. 533 f.).

In diesem Sinne wurden die Grundbuchverwalter von der (ehemaligen) Justizdirektion des Kantons Bern am 23. Juni 1989 angewiesen, lediglich eindeutig nicht eintragungsfähige Geschäfte sofort abzuweisen. Sofern dem Grundbuchverwalter eine sofortige Abweisung infolge eines rein formellen, leicht zu behebbenden Mangels nicht nötig erscheine, sei dem Anmeldenden eine kurze Frist zu setzen. Werde der Mangel innert dieser Frist nicht behoben, sei das Geschäft in jedem Fall abzuweisen (BN 1990 S. 74 f.). Bei diesen Weisungen handelt es sich um Verwaltungsverordnungen. Diese sind Instrumente der Verwaltungsführung. Sie gehen aus der Verwaltungsaufsicht hervor und geben die besondere Sachkunde und das Erfahrungswissen der Verwaltung wieder. Sie entfalten Wirkung im Rahmen des verbindlichen Rechts, nicht aber darüber hinaus. Ihre Hauptaufgabe besteht darin, eine rechtsgleiche und rechtsrichtige Praxis in der Ausführung von Verwaltungsaufgaben sowie eine gleichmässige Ausübung des Ermessens zu fördern. Da sie auch für die Rechtsunterworfenen von Interesse sein können, werden sie nötigenfalls in geeigneter Form unter anderem in Fachblättern bekannt gemacht. Vorliegend ist dies durch Publikation in den Fachblättern «Der bernische Notar» und ZBGR geschehen, so dass auch interessierte Personen wie Notarinnen und Notare davon Kenntnis erhalten konnten (BN 1995 S. 63).

6.2 Es wurde bereits erwähnt, dass, sofern ein Grundstück im Rahmen einer Vermögensübertragung auf einen anderen Rechtsträger übergeht, dem Grundbuchamt ein beglaubigter Handelsregisterauszug des die Grundstücke übernehmenden Rechtsträgers und ein beglaubigter Auszug aus dem öffentlich beurkundeten Teil des Übertragungsvertrags über die übertragenen Grundstücke eingereicht werden muss (Art. 18a Abs. 1 lit. e GBV). Vorliegend wurde der Grundbuchanmeldung indessen lediglich eine beglaubigte Kopie des öffentlich beurkundeten Vermögensübertragungsvertrags beigelegt, nicht aber ein beglaubigter Handelsregisterauszug der NN AG. Da entgegen der Ansicht des Grundbuchverwalters keine anderen Belege eingereicht werden müssen, insbesondere auch keine Zustimmungserklärungen der übrigen Gesellschafter der Baugesellschaft S, kann von einem rein formellen Mangel ausgegangen werden, der innert kurzer Frist hätte behoben werden können. Damit hätte der Grundbuchverwalter die Grundbuch-

anmeldung nicht einfach abweisen dürfen, sondern vielmehr den anmeldenden Parteien eine kurze Nachfrist setzen müssen, den Mangel zu beheben.

7.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine unvollständige Anmeldung grundsätzlich abzuweisen ist, ohne dass eine Nachfrist zur Verbesserung oder zur Beibringung fehlender Unterlagen angesetzt werden muss, es sei denn, es handle sich um einen rein formellen Mangel, der innert kurzer Frist hätte behoben werden können. Da im Anmeldezeitpunkt einzig, der erforderliche beglaubigte Auszug aus dem Handelsregister der NN AG fehlte und dieser innert einer kurzen Nachfrist leicht hätte nachgereicht werden können, hat das Grundbuchamt die Anmeldung zu Unrecht abgewiesen. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und die hier angefochtene Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes aufzuheben.

Die Beschwerdeführer haben dem Grundbuchamt am 2. September 2005 in Zusammenhang mit der vorliegend zu beurteilenden Grundbuchanmeldung unter anderem einen beglaubigten Auszug aus dem Handelsregister der NN AG nachgereicht. Damit ist die Grundbuchanmeldung aus heutiger Sicht vollständig und es kann aus diesem Grunde darauf verzichtet werden, den Beschwerdeführern eine Nachfrist für die Ergänzung ihrer Grundbuchanmeldung zu setzen. Vielmehr ist das Grundbuchamt anzuweisen, den angemeldeten Eigentumsübergang infolge Vermögensübertragung im Grundbuch einzutragen.

8.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Staat die Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Die Beschwerdeführer haben Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 108 Abs. 3 VRPG).