

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

32.13-08.165

Beschwerdeentscheid vom 26. Juni 2009

Grundbuchanmeldung bei bestrittenem Vorkaufsrecht

Der Käufer eines Grundstücks ist ins Grundbuch einzutragen, auch wenn ein Pächter ein gesetzliches Vorkaufsrecht behauptet, das aber vom Käufer bestritten wird. Die Tatsache, dass eine von den Parteien vorgesehene Verzichtserklärung für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorliegt, spielt in Bezug auf den Grundbucheintrag keine Rolle. Falls die Grundbuchanmeldung unbedingt und vorbehaltlos erfolgte, ist der Eigentumserwerb des Käufers gültig erfolgt.



Réquisition d'inscription au registre foncier en cas de droit de préemption contesté

L'acquéreur d'un immeuble doit être inscrit au registre foncier, même si un fermier invoque un droit de préemption légal que l'acquéreur conteste. Le fait qu'il n'existe pas de déclaration de renonciation prévue par les parties pour l'exercice du droit de préemption ne joue aucun rôle quant à l'inscription au registre foncier. Au cas où la réquisition d'inscription au registre foncier n'a été assortie d'aucune réserve ni condition, l'acquisition de la propriété par l'acquéreur est valable.

Sachverhalt

A.

Am 27. März 2008 beurkundete Notar A. einen Kaufvertrag, gemäss dem B. an C. das Grundstück Nr. 1000 in der Gemeinde D. und ein Kuhrecht an der Alp E. (Grundstück Nr. 2000 in der Gemeinde D.) verkauft. In Ziff. III/12 des Vertrags wird festgehalten, dass der Notar im Anschluss an den Verkauf von den Pächtern des Grundstücks Nr. 1000 eine separate Verzichtserklärung betreffend das Vorkaufsrecht beibringen werde. In einem am 3. Oktober 2008 beurkundeten Nachtrag zum Kaufvertrag erklären die Parteien das Folgende: Sie seien vor Abschluss des Vertrags vom 27. März 2008 irrtümlich davon ausgegangen, F. und G. seien als Pächter des Grundstücks Nr. 1000 zu betrachten. Letztere hätten

mündlich den Verzicht auf das ihnen zukommende Vorkaufsrecht zugesichert. Entgegen dieser Zusicherung hätten F. und G. mit Schreiben vom 25. August 2008 das angebliche Vorkaufsrecht ausgeübt. Tatsache sei aber, dass kein Pachtvertrag bestehe. Aus diesem Grund werde der Kaufvertrag vom 27. März 2008 mit der Feststellung ergänzt, dass betreffend die Vertragsobjekte keine Miet- und Pachtverträge bestünden. Selbst wenn ein Pachtvertrag vorliegen würde, wäre die für das Bestehen eines Vorkaufsrechts notwendige Mindestpachtdauer von sechs Jahren nicht gegeben. Angesichts des fehlenden Vorkaufsrechts werde F. und G. die Eintragungsbewilligung nicht erteilt. Dem Kreisgrundbuchamt werde beantragt, den Kaufvertrag vom 27. März 2008 im Grundbuch einzutragen.

B.

Mit Verfügung vom 15. Oktober 2008 wies das Kreisgrundbuchamt die von Notar A. am 3. Oktober 2008 vorgenommene Anmeldung ab. Zur Begründung wurde vorgebracht, weder das Grundbuchamt noch die Parteien seien befugt, über die Rechtmässigkeit des geltend gemachten Vorkaufsrechts zu entscheiden. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts seien die Pächter vorbehaltlich der Eintragungsbewilligung des Verfügungsberechtigten in den Kaufvertrag eingetreten. Weil weder eine solche Eintragungsbewilligung noch eine Verzichtserklärung der Pächter vorliege, bestehe kein Konsens zwischen Verkäufer und in den Vertrag eingetretenen Käufern, was Voraussetzung für den Grundbucheintrag wäre. Die vorliegende Grundbuchanmeldung sei rechtsmissbräuchlich.

C.

Gegen die Verfügung des Kreisgrundbuchamts vom 15. Oktober 2008 führt C. mit Eingabe vom 13. November 2008 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion. Er beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und das Kreisgrundbuchamt sei anzuweisen, ihn als Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1000 und 2000 in der Gemeinde D. im Grundbuch einzutragen.

Das Kreisgrundbuchamt beantragt mit Vernehmlassung vom 10. Dezember 2008 Abweisung der Beschwerde.

C. erhielt Gelegenheit zu Schlussbemerkungen, wovon er mit Eingabe vom 15. Januar 2008 Gebrauch machte.

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

1.

Weist das Grundbuchamt eine Anmeldung ab, so können der Anmeldende sowie alle übrigen, die von der Abweisung berührt sind, innert 30 Tagen 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]; vgl. auch Art. 956 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Die Legitimation zur Grundbuchbeschwerde bestimmt sich grundsätzlich nach Art. 103 Abs. 1 GBV; im Übrigen gelten für das Verfahren die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion als Aufsichtsbehörde ist zuständig zur Beurteilung von Verwaltungsbeschwerden gegen Verfügungen des Grundbuchamtes (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. – Der Beschwerdeführer als Partei des angemeldeten Vertrags ist durch die abgewiesene Anmeldung in seinen schutzwürdigen Interessen berührt und damit zur Beschwerdeführung befugt. Auf die im Übrigen form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) abgelaufen ist und der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (Art. 47 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211.412.11]). Vorliegend sind die Parteien des Kaufvertrags vom 27. März 2008 (Verkäufer und Käufer) ursprünglich davon ausgegangen, F. und G. seien Pächter des verkauften Grundstücks Nr. 1000 und damit gemäss Art. 47 Abs. 2 BGBB vorkaufsberechtigt. Die Parteien beabsichtigten, von diesen Pächtern eine schriftliche Erklärung einzuholen, wonach sie – wie offenbar zuvor bereits mündlich zugesagt – auf das Vorkaufsrecht verzichten würden. Nachdem F. und G. eine solche Verzichtserklärung nicht hatten abgeben wollen, sondern vielmehr das Vorkaufsrecht formell ausgeübt hatten, hielten Verkäufer und Käufer in einem Nachtrag zum Kaufvertrag fest, sie würden das Vorkaufsrecht bestreiten.

3.

3.1 Beim Vorkaufsrecht des Pächters nach Art. 47 Abs. 2 BGGB handelt es sich um ein gesetzliches Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 681 ff. ZGB (vgl. Art. 682a ZGB). Gesetzliche Vorkaufsrechte sind Realobligationen. Daher ist stets derjenige verpflichtet, das Eigentum am vorkaufsbelasteten Objekt an den Vorkaufsberechtigten zu übertragen, der im Zeitpunkt der Ausübungserklärung Eigentümer des vorkaufsbelasteten Grundstücks ist. Folglich richtet sich der Anspruch des Vorkaufsberechtigten auf Abschluss eines Kaufvertrages über das Vorkaufsobjekt stets gegen dessen Eigentümer. Empfänger der Ausübungserklärung ist somit der jeweilige Eigentümer des vorkaufsbelasteten Grundstücks (Art. 681a Abs. 3 ZGB; vgl. HEINZ REY, in Basler Kommentar, 3. Aufl. 2007 [fortan: Kommentar], Art. 681a ZGB N. 5). Der Berechtigte kann also sein Vorkaufsrecht nicht nur dem Veräusserer des Vorkaufsobjekts, sondern auch dem Dritterwerber gegenüber geltend machen (ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, Art. 682 ZGB N. 76; HEINZ REY, Kommentar, Art. 682 N. 4).

3.2 Ist das Vorkaufsrecht gültig ausgeübt worden, kann sich der Vorkaufsberechtigte als neuen Eigentümer im Grundbuch eintragen lassen. Art. 965 ZGB schreibt vor, welche *Ausweise* bei der Grundbuchanmeldung vorzulegen sind. Einerseits ist nachzuweisen, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches *verfügungsberechtigte* Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Art. 965 Abs. 2 ZGB; vgl. Art. 15–17 GBV). Andererseits ist mit dem Ausweis über den *Rechtsgrund* nachzuweisen, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB; vgl. HEINZ REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Bd. I, 3. Aufl. 2007 [fortan: Grundlagen], N. 1501 ff.). Im Falle der Ausübung eines (gesetzlichen) Vorkaufsrechts wird der Ausweis für die Eigentumsübertragung durch den Vertrag des Verkäufers mit dem Käufer, die Ausübungserklärung des Vorkaufsberechtigten und die Zustimmungserklärung des Eigentümers erbracht (Art. 18 Abs. 1 Bst. d GBV; vgl. ROLAND PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentumseintragung im Grundbuch, Diss. St. Gallen 1999, S. 95, 99 f.). Die Zustimmungserklärung ist vom jeweiligen, im Grundbuch eingetragenen Eigentümer einzuholen. Es kann sich dabei um den Verkäufer oder – wenn dieser bereits im Grundbuch eingetragen worden ist – um den Käufer handeln. Kann diese Erklärung (auch als Eintragungsbewilligung zu bezeichnen) nicht beigebracht werden, ist die Grundbuchanmeldung abzuweisen mit der Folge, dass der Vorkaufsberechtigte die Eigentumsübertragung klageweise erzwingen muss (Art. 966 Abs. 1 ZGB; ROLAND PFÄFFLI, a.a.O., S. 100).

3.3 Während im oben (E. 3.2) dargestellten Fall der *Vorkaufsberechtigte* die Eintragung seines Eigentums verlangt und sie gegenüber dem Eigentümer durchsetzen muss, verhält es sich im vorliegend zu beurteilenden Fall anders: Hier nimmt der *Käufer* unter Berufung auf seinen Vertrag mit dem Verkäufer die

Grundbuchanmeldung vor und bestreitet, dass ein Vorkaufsrecht bestehe. Das Grundbuchamt hat die Anmeldung abgewiesen und sich dabei auf den Standpunkt gestellt, der Kaufvertrag sei nicht zustande gekommen, weil der Vorkaufsberechtigte in den Vertrag eingetreten sei. Dem Grundbuchamt stehe nicht zu, über die Rechtmässigkeit des geltend gemachten Vorkaufsrechts zu entscheiden.

Demgegenüber macht der Beschwerdeführer geltend, das Geschäft erfülle alle Voraussetzungen an eine Grundbuchanmeldung. Der irrtümlich festgehaltene Vorbehalt der Zustimmung der Pächter berühre den Bestand des dinglichen Rechts nicht. Das ausgeübte Vorkaufsrecht sei bestenfalls mit einer Vormerkung gleichzusetzen, bei der der Käufer trotz Verletzung des Vorkaufsrechts eingetragen werde. Das Vorkaufsrecht bewirke keine Beschränkung der Verfügungsmacht im Sinne einer Sperre des Grundbuchs. Die Ausübung des Vorkaufsrechts wirke nicht dinglich. Der vorkaufsberechtigte Pächter sei genügend geschützt, wenn er sein Vorkaufsrecht gegenüber einem neuen Eigentümer geltend machen könne. Die Rechtslage sei wie bei einem Doppelkauf, wo der Grundbuchverwalter den Käufer desjenigen Vertrages, der zuerst angemeldet werde, einzutragen habe. Im vorliegenden Fall sei das Rechtsgeschäft einzutragen, weil der Käufer über eine Eintragungsbewilligung des Verkäufers verfüge. Im Übrigen bestehe vorliegend ohnehin kein Vorkaufsrecht, weil gar nie ein Pachtvertrag abgeschlossen worden sei.

4.

4.1 Die *Anmeldung* zu einer Grundbucheintragung muss unbedingt und vorbehaltlos sein (Art. 12 Abs. 1 GBV). Sie darf nicht von einem zukünftigen ungewissen Ereignis abhängig sein oder unter einem Vorbehalt abgegeben werden (URS FASEL, Kommentar zur Grundbuchverordnung, 2008, Art. 12 N. 9). Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall unbestrittenermassen erfüllt. Im Weiteren muss auch das *einzutragende Recht* unbedingt und vorbehaltlos sein. Diese Eintragungsvoraussetzung folgt nicht aus Art. 12 Abs. 1 GBV, sondern leitet sich aus den Forderungen nach Klarheit, Sicherheit und Vollständigkeit des Grundbuchs ab (BGE 115 II 213 E. 3 und 4a, in ZBGR 1990 S. 51 ff.). Die Rechtsprechung hat aber im Bereich des Dienstbarkeitsrechts eine resolutive Bedingung im Einzelfall als zulässig erachtet (BGE 115 II 213 E. 3 und 4; vgl. dazu ROLAND PFÄFFLI, a.a.O., S. 61 f.; URS FASEL, a.a.O., Art. 12 N. 39, 42). Im vorliegend zu beurteilenden Fall enthält der angemeldete Kaufvertrag indessen weder subjektiv (d.h. aus Sicht der Vertragsparteien) noch objektiv eine Bedingung oder einen Vorbehalt. Zwar besteht die Möglichkeit, dass sich nach dem Grundbucheintrag herausstellt, dass das ausgeübte, aber von den Parteien bestrittene Vorkaufsrecht besteht, so dass die Vorkaufsberechtigten in den Vertrag eintreten. Die theoretische Möglichkeit, dass ein Kaufvertrag nach erfolgtem Eintrag infolge Ausübung eines

Vorkaufsrechts zu einem Wechsel des Käufers führt, ist indessen keine unzulässige Bedingung, die den Eintrag des ursprünglichen Käufers zu hindern vermag. Die Vertragserklärungen von Verkäufer und Käufer sind in solchen Fällen regelmässig unbedingte (PETER JÄGGI, Über das vertragliche Vorkaufsrecht, in ZBGR 1958 S. 65 ff., 78).

4.2 Der Kaufvertrag vom 27. März 2008 (Ziff. III/12) enthält die Bestimmung, dass im Anschluss an den Verkauf von den Pächtern eine Verzichtserklärung betreffend das Vorkaufsrecht beigebracht werde. Dabei handelt es sich jedoch nicht um einen unzulässigen Vorbehalt zum anzumeldenden Eigentumseintrag: Wie im Folgenden (unten E. 4.5/4.6) gezeigt wird, erfolgt der Eintrag unabhängig von einem geltend gemachten, aber bestrittenen Vorkaufsrecht. Die anmeldenden Vertragsparteien sind nicht auf die Zustimmung von angeblich Vorkaufsberechtigten angewiesen. Eine Eintragungsbewilligung ist nur im umgekehrten, oben (E. 3.2) dargestellten Fall erforderlich, wo der *Vorkaufsberechtigte* die Eintragung seines Eigentums verlangt und dazu – um eine Klage zu vermeiden – vom Eigentümer die Zustimmung zu erlangen versucht.

4.3 Ein beim Grundbuchamt angemeldetes Geschäft muss im Zeitpunkt der Anmeldung sämtliche Eintragungsvoraussetzungen aufzuweisen (vgl. hierzu und zum Folgenden ROLAND PFÄFFLI, a.a.O., S. 43, 45 ff.; HEINZ REY, Kommentar, Art. 965 N. 1 ff.). Die Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters besteht in der Prüfung

- der örtlichen Zuständigkeit,
- der Eintragungsfähigkeit des angemeldeten Geschäfts (es dürfen nicht Rechtsverhältnisse grundbuchlich behandelt werden, die nicht eintragungsfähig sind) sowie
- der Prüfung des Verfügungsrechts und des Rechtsgrundes (Art. 965 ZGB; zu den erforderlichen Ausweisen vgl. oben E. 3.2).

4.4 Bezüglich der vorliegend zu beurteilenden Grundbuchanmeldung ist umstritten, ob der angemeldete Vertrag angesichts des ausgeübten Vorkaufsrechts überhaupt einen genügenden Rechtsgrund für eine Eintragung des neuen Eigentümers bildet. Der Grundbuchverwalter hat nicht nur zu prüfen, ob der Rechtsgrund die für dessen Gültigkeit erforderliche *Form* aufweist (Art. 965 Abs. 3 ZGB), sondern auch, ob Mängel vorhanden sind, die eine *offensichtliche Nichtigkeit* des Rechtsgeschäfts zur Folge haben. Die materiellrechtliche Gültigkeit des Rechtsgeschäfts hat der Grundbuchverwalter grundsätzlich nicht zu prüfen. Insbesondere darf er nicht allenfalls vorhandenen Nichtigkeitsgründen nachforschen (ROLAND PFÄFFLI, a.a.O., S. 48; BETTINA DEILLON-SCHEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, 1997, S. 310 f.; HEINZ REY, Grundlagen, N. 1511 ff.). Ein Rechtsgeschäft, welches *nichtig* ist, ist in dem Sinne ungültig, als es von vornherein (*ex tunc*) keine rechtsge-

schäftlichen Wirkungen entfaltet. Nichtigkeitsgründe sind etwa fehlende Handlungsfähigkeit, ein unmöglicher oder widerrechtlicher Inhalt oder ein Verstoss gegen die guten Sitten (BETTINA DEILLON-SCHEGG, a.a.O., S. 311 ff.). Keine Prüfungspflicht kommt dem Grundbuchverwalter zu hinsichtlich Mängeln, welche die *Anfechtbarkeit* des Rechtsgeschäfts zur Folge haben. Es handelt sich um Mängel, welche die Willensbildung einer Partei beschlagen, wie Übervorteilung, Irrtum, absichtliche Täuschung und Furchterregung (BETTINA DEILLON-SCHEGG, a.a.O., S. 322-325).

4.5 Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 27. März 2008 ist formgültig abgeschlossen worden und somit grundsätzlich eintragungsfähig. Die Tatsache, dass ein Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, macht den Vertrag weder nichtig noch anfechtbar. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz ist der Vertrag zwischen Verkäufer und Käufer gültig zustande gekommen. Das ausgeübte Vorkaufsrecht hat – sofern es rechtsgültig besteht – die Wirkung, dass der Vorkaufsberechtigte an die Stelle des ursprünglichen Käufers tritt. Ins Grundbuch eingetragen wird er aber nur bzw. erst dann, wenn der Verkäufer zustimmt oder der Vorkaufsberechtigte sein Recht klageweise durchsetzt. Beim vorgemerkten, vertraglichen Vorkaufsrecht vertritt ARTHUR MEIER-HAYOZ (a.a.O., Art. 681 ZGB N. 255) die überzeugende Ansicht, der Käufer werde auch dann Vertragspartei und das Grundstück könne auf ihn übertragen werden, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt worden sei. Die entgegengesetzte Lehrmeinung, dass der Käufer nur unter der Bedingung Eigentümer werden könne, dass der Vorkaufsberechtigte sein Recht nicht ausübe, verunkläre die Rechtslage: Folgte man dieser Theorie, würde im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts der Verkäufer höchstens Eigentümer bleiben; dem Vorkaufsberechtigten könnte dadurch aber nicht Eigentum verschafft werden (ARTHUR MEIER-HAYOZ, a.a.O., Art. 681 ZGB N. 264 ff.). Der Autor kritisiert die auf dieser Theorie beruhende und auf Art. 12 Abs. 1 GBV abgestützte Praxis einiger Kantone, den Käufer erst dann ins Grundbuch einzutragen, wenn feststeht, dass der Vorkaufsberechtigte sein Recht nicht ausübt. Auch der Kanton Bern scheint – zumindest früher – diese Praxis verfolgt zu haben (MBVR 1920 S. 203 = ZBGR 1920 S. 115 ff.). Kritische Erörterungen dazu finden sich – abgesehen vom bereits erwähnten Berner Kommentar – indessen auch bei PETER JÄGGI (a.a.O., S. 79), der klarstellt, es bestehe keine gesetzliche Pflicht des Grundbuchverwalters, den Käufer nicht einzutragen, solange die Nichtausübung des vorgemerkten Vorkaufsrechts nicht feststehe. Mit dem Gesetz vereinbar sei, wenn der Grundbuchverwalter die Eintragung vorläufig verweigere, wenn er von einer rechtzeitigen Ausübungserklärung Kenntnis erhalte. Hingegen gehe es zu weit, die Eintragung solange zu verweigern, bis ihr der Vorkaufsberechtigte zustimme. Die Eintragung könne dann nicht mehr verweigert werden, wenn der Vorkaufsbelastete behaupte – und zwar nicht offensichtlich grundlos –, es liege kein Vorkaufsfall vor (ebenso ARTHUR MEIER-HAYOZ, a.a.O., Art. 681 ZGB N. 276 f.).

Die soeben dargelegte, für das vorgemerkte, vertragliche Vorkaufsrecht entwickelte Praxis, den Käufer erst dann ins Grundbuch einzutragen, wenn feststeht, dass der Vorkaufsberechtigte sein Recht nicht ausübt, hat das Bundesgericht in einem Fall, der wie vorliegend ein gesetzliches, auf dem bürgerlichen Bodenrecht basierendes Vorkaufsrecht betraf, weiter eingeschränkt (BGE 117 II 541). Das Bundesgericht hat in dieser Entscheidung ausgeführt, als Argument für die Rechtfertigung der Praxis werde zumeist vorgebracht, der Käufer erwerbe nur bedingt Eigentum, solange nicht feststehe, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werde oder nicht, so dass entweder der Kaufvertrag oder die Grundbuchanmeldung bedingt sei und der Käufer deshalb nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden könne. Dieses Argument erweise sich aber nur dann als stichhaltig, wenn eine derartige Bedingung ausdrücklich im Vertrag oder in der Grundbuchanmeldung enthalten sei. Das sei jedoch nach dem Willen der Vertragsparteien regelmässig nicht der Fall. Obwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Vertragsabschluss noch ungewiss sei, würden die Willenserklärungen jeweils unbedingt abgegeben. Eine bedingte Grundbuchanmeldung käme im Übrigen mit Blick auf Art. 12 Abs. 1 GBV ohnehin nicht in Frage. Auch das weitere Argument, das Eigentum könne nicht gültig übertragen werden, solange nicht feststehe, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, erscheine nicht als durchschlagend. Aus Art. 681 Abs. 1 ZGB und Art. 959 Abs. 2 ZGB, wonach das Vorkaufsrecht während der Dauer der Vormerkung im Grundbuch gegenüber jedem Eigentümer besteht und es Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht erhält, folge zweifelsfrei, dass ein gültiger Eigentumserwerb trotz der Vormerkung möglich sei. Das gelte auch für die gesetzlichen Vorkaufsrechte, welche gesetzliche Eigentumsbeschränkungen im Sinne von Art. 680 Abs. 1 ZGB darstellten und deren Vormerkung zur verstärkten Wirkung weder notwendig noch zulässig sei. Der Grundbuchverwalter könne daher, selbst wenn noch ungeklärt sei, ob das Vorkaufsrecht gültig ausgeübt worden sei, nicht befugt sein, die Eintragung des Käufers als Eigentümer der Grundstücke vorläufig zu verweigern, falls sie vom Verkäufer wiederholt verlangt werde. Ein Hinausschieben des Eintrags wäre mit dem Grundsatz des Art. 26 Abs. 2 GBV unvereinbar, wonach die Eintragung so bald wie möglich nach der Anmeldung – diese ist sofort nach Eingang in das Tagebuch einzuschreiben (Art. 14 Abs. 1 GBV) – im Hauptbuch vorzunehmen sei (BGE 117 II 541 E. 3).

4.6 Auch im vorliegenden Fall erwirbt der Käufer durch den vorbehaltlosen Abschluss des Kaufvertrags rechtsgültig Eigentum, obwohl der Bestand des geltend gemachten Vorkaufsrechts ungewiss ist. Der Grundbuchverwalter hat aufgrund der ebenfalls vorbehaltlos gestellten Grundbuchanmeldung und trotz Kenntnis von der Ausübung des Vorkaufsrechts den Käufer im Grundbuch einzutragen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz bedeutet dies keinen Vorentscheid insofern,

als damit den (angeblichen) Pächtern das Vorkaufsrecht abgesprochen würde. Der Grundbuchverwalter übersieht, dass es in der Natur des Vorkaufsrechts liegt, dass es vom Vorkaufsberechtigten unter Umständen gegenüber dem Käufer durchgesetzt werden muss, wenn es vom Vorkaufsbelasteten bestritten oder ignoriert wird. Der Vorkaufsberechtigte ist dadurch nicht benachteiligt. Es kann keine Rede davon sein, dass die fragliche Grundbuchanmeldung rechtsmissbräuchlich ist, wie die Vorinstanz in der angefochtene Verfügung erwägt.

Die Beschwerde ist daher gutzuheissen. Die Verfügung vom 15. Oktober 2008 ist aufzuheben und das Kreisgrundbuchamt anzuweisen, der Grundbuchanmeldung vom 3. Oktober 2008 stattzugeben und – sofern auch die übrigen, hier nicht bestrittenen Voraussetzungen erfüllt sind – die verlangten Einschreibungen vorzunehmen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Kanton die Verfahrenskosten. Der Beschwerdeführer hat Anspruch auf einen Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Das in der Kostennote vom 22. Juni 2009 in Rechnung gestellte Honorar von Fr. 7'000.– ist angemessen (Art. 41 Abs. 3 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11] und Art. 11 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]). Dazu kommen die Auslagen von Fr. 290.– und die Mehrwertsteuer. Daraus ergibt sich – in Abweichung von der Kostennote, die einen Rechenfehler enthält – ein Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 7'844.05.

6.

Seit dem 1. Januar 2009 ist das revidierte VRPG in Kraft. Gemäss Ziffer 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung des VRPG vom 10. April 2008 richten sich die Rechtsmittel nach dem neuen Recht. Gegen den vorliegenden Entscheid kann daher innert 30 Tagen Beschwerde beim Appellationshof des Obergerichts des Kantons Bern geführt werden (Art. 124 Abs. 2 EG ZGB).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Verfügung des Kreisgrundbuchamts vom 15. Oktober 2008 aufgehoben. Die Akten gehen zurück an die Vorinstanz zum weiteren Vorgehen im Sinne der Erwägungen.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Der Kanton Bern richtet C. für das Beschwerdeverfahren vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion einen Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 7'844,05.– aus. Dieser ist beim Kreisgrundbuchamt einzufordern.