

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

32.13-09.55

Beschwerdeentscheid vom 18. August 2010

Löschung im Grundbuch

Eine bereits vorgenommene Buchung kann nicht auf dem Weg der Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde angefochten werden (E. 2).



Radiation du registre foncier

Une inscription existante ne peut pas être attaquée par la voie du recours auprès de l'autorité de surveillance (c. 2).

Sachverhalt

A.

Die Ehegatten A. und B. waren ab Juli 2000 Miteigentümer des Grundstücks Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000. Am 30. August 2000 wurde auf dem Anteil von A. eine Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG; SR 831.40) angemerkt. Am 13. Oktober 2000 trat A. seinen Miteigentumsanteil an seine Ehefrau ab, wobei die auf dem Grundstück Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000 angemerkte Veräusserungsbeschränkung unverändert blieb.

Mit Urteil der Gerichtspräsidentin vom 9. Juni 2005 wurde die Ehe A./B. geschieden. Gestützt auf die Anmeldung der Vorsorgeeinrichtung von B. vom 27. September 2005 änderte das Kreisgrundbuchamt (nachfolgend: Grundbuchamt) die angemerkte Veräusserungsbeschränkung in «Veräusserungsbeschränkung nach BVG». Im Dezember 2008 verkaufte B. das Grundstück Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000. Mit Schreiben vom 26. März 2009 beantragte ihre Vorsorgeeinrichtung beim Grundbuchamt die Löschung der angemerkten Veräusserungsbeschrän-

kung infolge Rückzahlung des Vorbezugs. Daraufhin löschte das Grundbuchamt die Anmerkung auf dem Grundstück Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000 und vollzog den Grundstückverkauf.

B.

Mit Schreiben vom 2. Juli 2009 wendete sich A. an das Grundbuchamt und machte geltend, er habe vor zwei Monaten persönlich seine Rechte deponiert und bisher nichts gehört. Auf dem Grundstück Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000 bestehe eine Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG auf seinem Miteigentumsanteil. Diese sei nach wie vor rechtskräftig. Zudem verfüge er über ein Vorkaufsrecht.

Das Grundbuchamt antwortete mit Schreiben vom 6. Juli 2009, dass der Verkauf des Grundstücks Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000 rechtsgültig vollzogen worden sei. Ebenfalls rechtsgültig gelöscht sei die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung. Bei beiden Geschäften sei das Verfügungsrecht geprüft und als gegeben erachtet worden. Sollte A. mit diesen Grundbuchoperationen nicht einverstanden sein, so stünde ihm die Grundbuchberichtigungsklage offen. Gestützt auf die vorliegenden Unterlagen bestehe im Übrigen kein Vorkaufsrecht.

C.

Am 4. August 2009 wendete sich A. mit einer als Aufsichtsbeschwerde bezeichneten Eingabe erneut an das Grundbuchamt. Darin macht er geltend, es könne nur die entsprechende Vorsorgeeinrichtung den Antrag zur Löschung der Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG stellen. Seine Vorsorgeeinrichtung habe aber bis heute keinen Antrag auf Löschung der Veräusserungsbeschränkung (auf Anteil A.) gestellt. Aus diesem Grund hätte die Veräusserungsbeschränkung nicht gelöscht werden dürfen. Zudem verfüge er über ein Vorkaufsrecht. Das Grundbuchamt leitete die Eingabe zur Behandlung an die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) weiter.

In der Vernehmlassung vom 7. September 2009 beantragt der Grundbuchverwalter die Abweisung der Beschwerde.

Der Beschwerdeführer hält in der Eingabe vom 29. Oktober 2009 an seinen Anträgen fest.

Auf den Inhalt der einzelnen Rechtsschriften wird, soweit entscheidwesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen weiter eingegangen.

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

1.

1.1 Gegen die Amtsführung des Grundbuchverwalters kann nach Art. 956 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) bei der kantonalen Aufsichtsbehörde Beschwerde geführt werden, soweit nicht die gerichtliche Anfechtung vorgesehen ist (vgl. DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, Rz. 574; JÜRGEN SCHMID, in Basler Kommentar, 3. Aufl. 2007, Art. 956 ZGB N. 10). Gemäss Art. 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) ist die JGK die kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen und damit für die Beurteilung von Beschwerden gestützt auf Art. 956 Abs. 2 ZGB zuständig.

1.2 In den Art. 102 ff. der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch (GBV; SR 211.432.1) werden die Beschwerden nach Art. 956 Abs. 2 ZGB konkretisiert. Die allgemeine Grundbuchbeschwerde (bzw. Aufsichtsbeschwerde, vgl. DIETER ZOBL, a.a.O., Rz. 581 ff.) steht jeder Person zu, die durch eine Verfügung des Grundbuchverwalters berührt ist, die nicht die Abweisung einer Anmeldung zum Gegenstand hat wie auch bei Verweigerung oder Verzögerung einer Amtshandlung (Art. 104 i.V.m. 102 GBV). Dazu zählen etwa die Weigerung, eine Anmeldung entgegenzunehmen, ein Berichtigungsverfahren nach Art. 977 ZGB einzuleiten, Einsicht ins Grundbuch zu gewähren oder Auszüge daraus zu erstellen. Die Beschwerdefrist beträgt dreissig Tage. Gegen eine Rechtsverweigerung oder -verzögerung des Grundbuchverwalters ist die Beschwerde ohne Einhaltung einer Frist möglich (Art. 104 Abs. 2 GBV).

2.

2.1 Der Beschwerdeführer rügt eine ungerechtfertigte Löschung der auf dem Grundstück Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000 angemerkten Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG. Seine Vorsorgeeinrichtung habe keinen Löschantrag betreffend den ihr gemäss Ehescheidungsurteil vom 9. Juni 2005 zustehenden Rückforderungsanspruch gestellt. Er habe beim Grundbuchamt seine Rechte deponiert, bis heute hätten aber weder seine Vorsorgeeinrichtung noch er etwas von diesem gehört. Des Weiteren bestehe zu seinen Gunsten ein Vorkaufsrecht auf dem genannten Grundstück.

2.2 Wird ein Vorbezug zur Wohneigentumsförderung gewährt, so dürfen der Versicherte oder seine Erben das Wohneigentum nur veräussern, wenn der Betrag an die Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt wird (Art. 30d Abs. 1 i.V.m. Art. 30e Abs. 1 BVG). Die Veräusserungsbeschränkung ist im Grundbuch anzumerken (Art. 30e Abs. 2 BVG). Für den Bestand der Veräusserungsbeschränkung ist die Anmerkung nicht konstitutiv (BGE 124 III 211 E. 1a, in Pra 1998 S. 934), sie

hat jedoch zur Folge, dass nach Art. 30e Abs. 1 BVG unzulässige Verfügungen nicht vollzogen werden dürfen. Die Übertragung eines Miteigentumsanteils auf den Ehegatten kann ohne Rücksicht auf eine angemerkte Veräusserungsbeschränkung erfolgen (Art. 30e Abs. 1 BVG). Die Anmerkung bleibt allerdings bestehen. Sie kann, mit Ausnahme der im Gesetz vorgesehenen Fälle (Art. 30e Abs. 3 BVG), nur mit schriftlicher Zustimmung der Vorsorgeeinrichtung oder gestützt auf eine gerichtliche Ermächtigung gelöscht werden (vgl. Weisung des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht für die Grundbuchämter betreffend Anmerkung bzw. Löschung einer Veräusserungsbeschränkung vom 29. Dezember 1994, ZBGR 1995 S. 130; BETTINA DEILLON-SCHEGG, Die Anmerkung der gesetzlichen Veräusserungsbeschränkung nach Art. 80 Abs. 10 GBV zur Sicherung des Vorsorgezwecks bei mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanzier-tem Wohneigentum, BN 1999 S. 41 ff).

2.3 Die auf dem Grundstück Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000 mit dem Stichwort «Veräusserungsbeschränkung nach BVG» angemerkte Veräusserungsbeschränkung hat das Grundbuchamt auf Anmeldung der Vorsorgeeinrichtung der ehemaligen Ehefrau des Beschwerdeführers hin gelöscht und den Grundstücksverkauf anschliessend im Grundbuch vollzogen. Eine bereits vorgenommene Buchung – handle es sich um die Eintragung eines dinglichen Rechts, eine Voroder Anmerkung, um eine Löschung, eine Einschreibung ins Gläubigerregister oder eine Änderung des Grundstückbeschriebs – kann nicht auf dem Weg der Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde angefochten werden. Die Grundbuchbeschwerde ist ausgeschlossen, soweit das Grundbuchrecht die Möglichkeit öffnet, den Richter anzurufen (Art. 975–977 ZGB). Die Beschwerde ist aber auch in den übrigen Fällen ausgeschlossen, in denen das Gesetz die Zuständigkeit des Richters begründet (wie z.B. in Art. 665, 960 Abs. 1 Ziff. 1, Art. 961 Abs. 2 und 3 ZGB). Ein vollzogener Grundbucheintrag kann ebenfalls nicht mit Beschwerde angefochten werden (BGE 98 Ia 185). Denn mit dem Vollzug der Eintragung wird ein Grundbuchtatbestand geschaffen, auf den sich ein gutgläubiger Dritter bei einem künftigen Rechtserwerb verlassen dürfen. Auch den übrigen Beteiligten darf die Änderung dieses Bestandes nicht ohne richterliche Anordnung aufgedrängt werden (vgl. JÜRGEN SCHMID, a.a.O., Art. 956 ZGB N. 28; HENRI DESCHENAUX, Schweizerisches Privatrecht, Band V/3.I, Das Grundbuch, 1988, S. 558 f.; DOMINIK SCHERRER, Anmerkungen im Grundbuch, 1984, S. 309). Soweit der Beschwerdeführer sich gegen die vollzogene Löschung der Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG wendet, ist deshalb auf seine Beschwerde nicht einzutreten.

2.4 Nicht weiter einzugehen ist aus dem gleichen Grund auf den Einwand des Beschwerdeführers, zu seinen Gunsten bestehe ein Vorkaufsrecht auf dem genannten Grundstück. Über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Vorkaufs-

rechts entscheidet im Zweifelsfall der Richter (BGE 90 I 312). Sofern ein Vorkaufsrecht vorgemerkt ist oder von Gesetzes wegen besteht und aus dem Grundbuch hervorgeht (Art. 682 Abs. 1 ZGB), und sofern keine Verzichtserklärungen seitens der Vorkaufsberechtigten vorliegen, hat das Grundbuchamt bei einem Eigentumsübergang, der einen Vorkaufsfall darstellen könnte, dem Vorkaufsberechtigten von der vollzogenen Eigentumsänderung Kenntnis zu geben (Art. 969 Abs. 1 ZGB). Wie die Vorinstanz zutreffend vorbringt, finden sich jedoch weder im Grundbuch noch in den Akten Anhaltspunkte für die Behauptung des Beschwerdeführers, er verfüge über ein Vorkaufsrecht am Grundstück Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000. Die ehemalige Ehefrau des Beschwerdeführers war zum Zeitpunkt des Verkaufs Alleineigentümerin dieses Grundstücks. Auch war im Grundbuch kein Vorkaufsrecht zugunsten des Beschwerdeführers vorgemerkt.

3.

3.1 Aus dem Gesagten folgt, dass der Beschwerdeführer die Löschung der Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG bzw. den vollzogenen Grundstückverkauf nicht mit Grundbuchbeschwerde anfechten kann. Auf seine Beschwerde kann deshalb nicht eingetreten werden.

3.2 Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, wäre im Übrigen fraglich, inwiefern der Beschwerdeführer ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG haben könnte. Die partielle Grundbuchsperre schützt die Vorsorgeeinrichtungen und nicht die Versicherten (vgl. VGE 22672 vom 11. Juli 2007, E. 2.4).

3.3 Soweit der Beschwerdeführer aufsichtsrechtliche Rügen gegen den Grundbuchverwalter vorbringt, ist darauf hinzuweisen, dass aus der Sicht der JGK kein Anlass besteht, gegen den Grundbuchverwalter aufgrund seines Verhaltens einzuschreiten. Der Grundbuchverwalter hat das Schreiben des Beschwerdeführers umgehend und richtig beantwortet, was weder eine Rechtsverzögerung noch eine Rechtsverweigerung darstellt. Zu weiteren Handlungen war er nicht verpflichtet.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer als unterliegende Partei die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). 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.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Kosten für das Beschwerdeverfahren vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 300.– werden A. zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.