

conservateur du registre foncier est, comme cela a été le cas en l'espèce, seul mis en cause et dans laquelle celui ou ceux auxquels l'inscription pourrait être opposée ne sont pas, en règle générale, appelés à faire valoir leurs droits. Le litige se ramenait en réalité, tant pour l'autorité cantonale de surveillance que pour le conservateur du registre foncier, à la question de savoir si les recourants avaient satisfait aux exigences de la loi quant à leur « légitimation » (art. 965 et 966 CC). Or l'ordonnance du registre foncier indique très nettement quelles sont, en matière de successions, les justifications que les héritiers, soit légaux, soit institués, ont à fournir pour obtenir leur inscription en qualité de propriétaires des immeubles dépendant de la succession. Elles consistent, aux termes de l'art. 18 de l'ordonnance, en un « certificat constatant qu'ils sont les seuls héritiers du défunt », disposition qui, en ce qui concerne du moins les héritiers institués, correspond à la règle énoncée à l'art. 559 CC. Or il est constant et non contesté du reste qu'en l'espèce les recourants n'ont pas produit ce certificat. C'est en vain qu'ils ont cru pouvoir le remplacer par une copie des dispositions testamentaires du *de cuius*, des actes d'adoption et des actes de notoriété dressés par un notaire. Si l'art. 42 de la loi genevoise d'application du code civil suisse prévoit bien, il est vrai, « que la qualité d'héritier peut s'établir au moyen d'actes de notoriété », c'est suivant les termes mêmes de cette disposition, « sous réserve du cas prévu à l'art. 559 CC ». Aussi bien cette hypothèse est-elle expressément visée à l'article premier de cette même loi, selon lequel « les décisions et mesures destinées à assurer la dévolution de l'hérédité » (parmi lesquelles rentre tout naturellement la délivrance du certificat prévu par l'art. 18 de l'ordonnance sur le registre foncier) ressortissent au juge de paix. Comme le relève très justement le Département de justice et police, c'est donc à ce magistrat que les recourants devaient s'adresser pour obtenir le certificat nécessaire à l'inscription et c'était à lui à dire si les documents dont ils faisaient

état étaient de nature à justifier de la délivrance du certificat, question dont la solution, selon l'art. 559 al. 1 CC, ne préjugerait d'ailleurs en rien les droits que D<sup>elle</sup> Renate Meyer pouvait se trouver encore dans le cas de faire valoir par la voie des actions ordinaires en nullité ou en pétition d'hérédité.

Dans le cas où Dame Meyer et son fils adoptif obtiendraient le certificat prévu par l'art. 18 ORF, il ne serait pas admissible d'exiger de Dame Meyer qu'elle fournisse des sûretés pour garantir les droits que le testament pourrait conférer à D<sup>elle</sup> Renate Meyer, car si l'on devait attribuer au *de cuius* l'intention d'appeler D<sup>elle</sup> Renate Meyer à recueillir au décès de sa mère la part d'héritage dévolue à cette dernière, il faudrait également reconnaître, en présence des termes formels du testament (« Meine Frau soll uneingeschränktes Recht der Verfügung und Verwaltung an diesem Vermögensteil haben »), qu'il entendait en tout cas dispenser Dame Meyer de toute fourniture de sûretés dans le sens de l'art. 490 al. 2 CC.

#### 49. Urteil der II. Zivilabteilung vom 26. November 1953 i. S. Lustenberger gegen Luzern, Justizkommission.

##### *Grundbuch. Bäuerliches Vorkaufsrecht.*

1. Beschwerdeverfahren. Anfechtbare Verfügung (Art. 104 GBV).
2. Obliegenheiten des Grundbuchverwalters gemäss Art. 13/14 des BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG). Bei Anmeldung eines vor Inkrafttreten dieses Gesetzes (1. Januar 1953) abgeschlossenen Kaufvertrages ist das Verfahren nach Art. 13/14 nicht durchzuführen.

##### *Registre foncier. Droit de préemption sur les exploitations agricoles.*

1. Procédure de plainte. Décision susceptible de faire l'objet d'un recours (art. 104 ORF).
2. Obligations incombant au conservateur du registre foncier en vertu des art. 13 et 14 de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 12 juin 1951 (LPFR). La procédure des art. 13 et 14 de cette loi n'est pas applicable si le contrat de vente présenté a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi.

##### *Registro fondiario. Diritto di prelazione su aziende agricole.*

1. Procedura di ricorso. Decisione impugnabile mediante ricorso (art. 104 ORF).

2. Obblighi incombenti all'ufficiale del registro fondiario in virtù degli art. 13 e 14 della legge federale 12 giugno 1951 sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola. La procedura degli art. 13 e 14 di questa legge non è applicabile, se il contratto di vendita prodotto è stato concluso prima dell'entrata in vigore della legge, ossia anteriormente al 1 gennaio 1953.

A. — Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 5. Dezember 1952 verkaufte der Landwirt Xaver Lustenberger, geb. 1875, das landwirtschaftliche Heimwesen «Oberhus» in Rothenburg im Umfange von 4,67 ha zum Preise von Fr. 161,000.— dem Landwirte Fridolin Aregger. Am 28. Januar 1953 stellte der Verkäufer beim Regierungsrate des Kantons Luzern das Gesuch um Genehmigung des Kaufvertrages gemäss Bundesratsbeschluss über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie zum Schutze der Pächter vom 19. Januar 1940 (BMB). Am 11. März 1953 teilte sein gleichnamiger Sohn, der in Menznau eine Metzgerei betreibt, dem Grundbuchamte Hoehdorf mit, sofern der Kaufvertrag vom 5. Dezember 1952 genehmigt werde, mache er das Vorkaufsrecht nach dem Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) geltend. Mit Schreiben vom 3. Juni 1953 wurde der Kaufvertrag von der Urkundsperson zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet mit dem Bemerken, er bedürfe der Genehmigung nach BMB, die noch ausstehe, sei dagegen, weil vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossen, «nicht zum Zugrecht zu verstellen» (d.h. die Bestimmungen des am 1. Januar 1953 in Kraft getretenen EGG über das Vorkaufsrecht seien darauf nicht anzuwenden). Am 5. Juni 1953 schrieb das Grundbuchamt den Kaufvertrag ins Tagebuch ein. Mit Schreiben vom gleichen Tage gab es dem Vertreter von Xaver Lustenberger jun. unter Hinweis auf seine Eingabe vom 11. März 1953 von der Anmeldung und Tagebucheintragung des Kaufvertrages Kenntnis und eröffnete ihm: «Sofern der Kaufvertrag vom Regierungsrat nach BMB genehmigt wird, werden wir den Eigentumsübergang an den Käufer im Grundbuch vollziehen, da in diesem Falle das Vorkaufsrecht nach dem EGG nicht zur Anwendung

kommt. — Zur Wahrung der Interessen Ihres Klienten machen wir Ihnen hievon Mitteilung.»

B. — Hierauf führte der Sohn Lustenberger bei der Justizkommission des luzernischen Obergerichts als der kantonalen Aufsichtsbehörde in Grundbuchsachen Beschwerde mit dem Begehren, die Verfügung des Grundbuchamtes vom 5. Juni 1953 sei aufzuheben und das Grundbuchamt für den Fall der Genehmigung des Kaufvertrages anzuweisen, von der Urkundsperson ein Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Verwandten im Sinne von Art. 13 Abs. 1 EGG einzufordern und den darin aufgeführten Personen nach Art. 13 Abs. 3 EGG «vom Vorkaufsfall unter Hinweis auf die Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechtes ... unverzüglich Mitteilung zu machen». Mit Entscheid vom 3. Juli 1953 hat die Justizkommission die Beschwerde abgewiesen.

C. — Am 20. Juli 1953 hat der Regierungsrat des Kantons Luzern dem Verkauf an Aregger in Anwendung des BMB die Genehmigung erteilt.

D. — Den Entscheid der Justizkommission hat Xaver Lustenberger jun. mit der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten. Er erneuert damit die im kantonalen Verfahren gestellten Anträge. Die Justizkommission beantragt, diese Beschwerde sei abzuweisen. Vater Lustenberger und Aregger haben wie schon im kantonalen Verfahren in erster Linie auf Nichteintreten geschlossen. Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement stellt in seiner Vernehmlassung keinen ausdrücklichen Antrag.

E. — Am 11. Oktober 1953 ist Vater Lustenberger gestorben. Seine gesetzlichen Erben sind seine Witwe, vier verheiratete Töchter und der Sohn Xaver (der Beschwerdeführer).

*Das Bundesgericht zieht in Erwägung :*

1. — Gegen den angefochtenen Entscheid ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 99 I lit. c OG zulässig.

2. — Nach der Auffassung der Beschwerdegegner stellt das Schreiben des Grundbuchamtes an den Beschwerdeführer vom 5. Juni 1953 keine Verfügung dar und hätte deshalb die Vorinstanz auf die Beschwerde gegen das Grundbuchamt nicht eintreten sollen. Dass keine Verfügung vorliege, hat auch das Grundbuchamt in seiner Vernehmlassung an die Vorinstanz geltend gemacht. Mit seiner Eingabe vom 11. März 1953 hatte jedoch der Beschwerdeführer implicite verlangt, im Falle der Genehmigung des Kaufvertrages durch den Regierungsrat sei das der Ausübung des bäuerlichen Vorkaufsrechts dienende Verfahren nach Art. 13/14 EGG durchzuführen. Indem das Grundbuchamt dem Beschwerdeführer am 5. Juni 1953 unter Bezugnahme auf seine Eingabe vom 11. März eröffnete, bei Genehmigung des Kaufvertrages werde es den Käufer als Eigentümer eintragen, da in diesem Falle das Vorkaufsrecht nach EGG nicht zur Anwendung komme, hat es ihm klar zu erkennen gegeben, dass es seinem Begehren nicht entsprechen werde. In dieser Mitteilung ist nicht bloss die Voranzeige einer künftigen Verfügung, sondern die endgültige Verfügung über das Begehren des Beschwerdeführers zu erblicken. Dieser konnte nicht darauf zählen, dass er im Falle der Genehmigung des Kaufvertrages durch den Regierungsrat die Möglichkeit haben werde, das Grundbuchamt vor der Eintragung des Eigentumsübergangs nochmals um Einleitung des Verfahrens nach Art. 13/14 EGG zu ersuchen, und dass das Grundbuchamt daraufhin einen neuen Bescheid erlassen und ihm damit Gelegenheit bieten werde, Beschwerde zu führen. Dass das Grundbuchamt nach dem Eintreffen des Genehmigungsbeschlusses von sich aus nochmals an den Beschwerdeführer gelangen werde, um ihm mitzuteilen, dass es die Einleitung dieses Verfahrens ablehne, war erst recht nicht zu erwarten. Wenn der Beschwerdeführer auf der Durchführung dieses Verfahrens beharren wollte, musste er also im Anschluss an die Mitteilung vom 5. Juni 1953 Beschwerde führen. Diese verdient um so eher als eine

durch Beschwerde anfechtbare Verfügung im Sinne von Art. 104 GBV aufgefasst zu werden, als der Grundbuchverwalter sie mit der Bemerkung geschlossen hatte, der Vertreter des Beschwerdeführers erhalte sie zur Wahrung der Interessen seines Klienten, d.h. zu dem Zwecke, dass er die Interessen des Beschwerdeführers wahren könne. Die Vorinstanz ist demnach auf die Beschwerde gegen das Grundbuchamt zu Recht eingetreten.

3. — Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement ist der Ansicht, im Beschwerdeverfahren sei nicht zu prüfen, ob auf den vorliegenden Kaufvertrag altes oder neues Recht, d.h. der BMB oder das EGG, anzuwenden sei; der Grundbuchverwalter « hätte dem Beschwerdeführer, der ein Vorkaufsrecht behauptete, ermöglichen sollen, vor dem Richter die Frage nach dem Bestande des Vorkaufsrechtes und damit die Frage nach der Anwendung alten oder neuen Rechts zu diskutieren ».

Daran ist ohne Zweifel richtig, dass es nicht Sache der Grundbuchbehörden ist, über den Bestand des vom Beschwerdeführer beanspruchten Vorkaufsrechtes zu entscheiden, sondern dass hierüber im Streitfall der ordentliche Richter zu befinden hat. Dieser hat in einem allfälligen Prozesse insbesondere auch zu prüfen, ob der Beschwerdeführer nach EGG vorkaufsberechtigt sei, obwohl der Kaufvertrag über die Liegenschaft seines Vaters vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden war. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Grundbuchbehörden sich um die Frage, ob das Vorkaufsrecht nach EGG ausgeübt werden könne, überhaupt nicht zu kümmern haben. Vielmehr muss ihnen die Befugnis zugestanden werden, diese Frage als Vorfrage zu prüfen, soweit dies nötig ist, um zu entscheiden, wie der Grundbuchverwalter vorzugehen hat.

Gemäss Art. 13 und 14 EGG hat der Grundbuchverwalter bei der Ausübung des bäuerlichen Vorkaufsrechtes mitzuwirken, indem er den in den Verzeichnissen nach Art. 13 Abs. 1 und 2 EGG aufgeführten Personen die Anmeldung eines Kaufvertrages mitteilt, die Ausübungs-

erklärung(en) des (der) Berechtigten entgegennimmt und die Vertragsparteien hievon benachrichtigt. Wenn die Urkundsperson, vor welcher der angemeldete Kaufvertrag abgeschlossen wurde, kein Verzeichnis im Sinne von Art. 13 Abs. 1 einreicht, mag der Grundbuchverwalter unter Umständen sogar verpflichtet sein, zunächst ein solches Verzeichnis einzufordern. Es ist ihm jedoch vernünftigerweise nicht zuzumuten, das in Art. 13/14 vorgesehene Meldeverfahren ohne jede Rücksicht darauf einzuleiten, ob mit dem Bestehen eines Vorkaufsrechtes zu rechnen sei oder nicht. Er hat die Einleitung dieses Verfahrens vielmehr abzulehnen, wenn nach den ihm vorgelegten Akten die Möglichkeit, dass ein solcher Anspruch bestehen könnte, überhaupt nicht ernstlich in Betracht kommt. Dass es sich so verhalte, darf z.B. wohl etwa dann angenommen werden, wenn nach dem von der Urkundsperson eingereichten Verzeichnis keine Verwandten der in Art. 6 EGG erwähnten Grade, sondern nur entferntere Verwandte vorhanden sind und das Recht des betreffenden Kantons andern Personen als Verwandten (vgl. Art. 7, 8 EGG) kein Vorkaufsrecht gewährt. Ebenso muss gegebenenfalls auch der aus den Akten ersichtliche Umstand, dass der Kaufvertrag vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossen wurde, zur Ablehnung der in Art. 13/14 vorgesehenen Mitwirkung des Grundbuchverwalters führen, wenn kein erheblicher Zweifel daran bestehen kann, dass solche Verträge dem Vorkaufsrecht nach EGG nicht unterliegen.

Die ablehnende Stellungnahme der Grundbuchbehörden schliesst an sich die Möglichkeit nicht aus, dass Personen, die sich trotz allem als vorkaufsberechtigt ansehen, ihre vermeintlichen Ansprüche durch gerichtliche Klage geltend machen und dabei die von jenen Behörden vorfrageweise behandelten Punkte neuerdings zur Diskussion stellen.

4. — Das EGG spricht sich nicht darüber aus, ob die Bestimmungen über das bäuerliche Vorkaufsrecht nur für die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossenen

Kaufverträge oder auch für solche Verträge gelten, die wie der vorliegende vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossen, aber erst nachher zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet wurden. Unter diesen Umständen ist von der in Art. 1 des Schlusstitels des ZGB (SchlT) niedergelegten allgemeinen Regel der Nichtrückwirkung auszugehen. Die Bestimmungen des EGG über das Vorkaufsrecht sind darnach nur anwendbar, wenn die Tatsachen, die nach diesem Gesetz das Vorkaufsrecht entstehen lassen, unter der Herrschaft dieses neuen Gesetzes eingetreten sind. Nach Art. 6 EGG wird das hier vorgesehene Vorkaufsrecht durch den Abschluss des Kaufvertrages ausgelöst, nicht etwa erst durch dessen Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch. Massgebend ist daher der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Da der streitige Kaufvertrag vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossen wurde, sind also die Bestimmungen über das bäuerliche Vorkaufsrecht darauf nicht anwendbar.

Der vom Beschwerdeführer hervorgehobene Umstand, dass zur Zeit des Vertragsabschlusses der BMB noch in Kraft stand, kann nicht dazu führen, bei der Entscheidung über die Anwendbarkeit des EGG statt auf den Zeitpunkt der Vertragsabschlusses auf denjenigen der Grundbuchanmeldung oder der Genehmigung abzustellen. Es verhält sich nicht etwa so, dass bei einem der Genehmigung nach BMB bedürftigen Kaufvertrag der Vertragsabschluss als solcher für die Entstehung und Ausübung eines Vorkaufsrechts keine Bedeutung haben könnte (vgl. BGE 73 II 165 f.).

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers lässt sich die Anwendung der Vorschriften über das bäuerliche Vorkaufsrecht auf vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossene Kaufverträge auch nicht damit begründen, dass diese Bestimmungen um der öffentlichen Ordnung willen aufgestellt und daher gemäss Art. 2 SchlT von rückwirkender Kraft seien. Zwar ist richtig, dass diese privatrechtlichen Bestimmungen in der Absicht erlassen wurden, öffentliche

Interessen zu wahren (Art. 1 EGG). Die Anwendung des bisherigen, keine ähnlichen Bestimmungen enthaltenden Rechts auf die vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossenen, aber erst nachher zur Eintragung angemeldeten Kaufverträge führt jedoch nicht zu einem mit der öffentlichen Ordnung oder Sittlichkeit unverträglichen Ergebnis. Hievon könnte selbst dann nicht die Rede sein, wenn anzunehmen wäre, das Erfordernis der Genehmigung nach BMB sei für die Verträge, über deren Genehmigung oder Nichtgenehmigung am 1. Januar 1953 noch nicht entschieden war, mit dem Ausserkrafttreten dieses Noterlasses am 1. Januar 1953 dahingefallen. Wie es sich damit verhalte, braucht also in diesem Zusammenhang nicht geprüft zu werden (und ist, da der streitige Kaufvertrag am 20. Juli 1953 in Anwendung des BMB genehmigt wurde, für die Behandlung der vorliegenden Grundbuchanmeldung auch sonst nicht mehr von Belang).

Da somit angenommen werden muss, dass die Bestimmungen des EGG über das Vorkaufsrecht für vor dem 1. Januar 1953 abgeschlossene Kaufverträge nicht gelten, ist zu billigen, dass der Grundbuchverwalter im vorliegenden Falle die Durchführung des Verfahrens nach Art. 13/14 EGG abgelehnt hat.

*Demnach erkennt das Bundesgericht:*

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**50. Urteil der II. Zivilabteilung vom 10. Dezember 1953  
i. S. Müller gegen Luzern, Justizkommission.**

*Grundbuch. Bäuerliches Vorkaufsrecht.* Beim Verkauf einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft darf die Durchführung des Verfahrens gemäss Art. 13/14 des BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) nicht mit der Begründung abgelehnt werden, dass in einem solchen Falle die Bestimmungen des EGG über das Vorkaufsrecht nicht anwendbar seien. Kognition der Grundbuchbehörden und der ordentlichen Gerichte.

*Registre foncier. Droit de préemption sur les exploitations agricoles.*  
En cas de vente d'un immeuble appartenant à des copropriétaires, on ne doit pas refuser de procéder selon les art. 13 et 14 de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 12 juin 1951 (LPFR) en invoquant le fait que les dispositions de la loi relatives au droit de préemption ne seraient pas applicables. Attributions des autorités chargées de la tenue et de la surveillance du registre foncier par rapport à celles des tribunaux ordinaires.

*Registro fondiario; diritto di prelazione sulle aziende agricole.*  
In caso di vendita d'un immobile in comproprietà non si deve rifiutare di procedere secondo gli art. 13 e 14 della legge federale 12 giugno 1951 sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola, invocando che le disposizioni della legge relative al diritto di prelazione non sarebbero applicabili. Attribuzioni delle autorità incaricate della tenuta e della vigilanza del registro fondiario e attribuzioni dei tribunali ordinari.

A. — Franz Müller, die Erben von Josef Renggli und Alfred Ackermann waren Miteigentümer zu je 1/3 des landwirtschaftlichen Heimwesens « Ober Blatteggghüsli » in Entlebuch. Auf Grund einer Vereinbarung der Miteigentümer wurde diese Liegenschaft am 7. März 1953 öffentlich versteigert. Dabei wurde sie zum Preise von Fr. 62,500.— dem Miteigentümer Alfred Ackermann zugeschlagen.

Am 20. März 1953 wurde der Steigerungskauf der Hypothekarkanzlei Entlebuch zur Eintragung gemeldet und ins Tagebuch eingetragen. Der Gemeinderat Entlebuch hatte am 14. März 1953 ein Verzeichnis der Personen erstellt, « welche zufolge öffentlicher Versteigerung der Liegenschaft Ober Blatteggghüsli ... gemäss BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) für diese Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht besitzen ». Das Verzeichnis führt 55 Personen auf, nämlich 9 Verwandte des Franz Müller, 42 Verwandte der Erben Renggli und 4 Verwandte des Alfred Ackermann. Mit Zirkular vom 26. März 1953, das die Überschrift « Anzeige an die Vorkaufsberechtigten (Art. 13 Abs. 3 EGG) » trug, brachte die Hypothekarkanzlei diesen 55 Personen den Steigerungskauf und dessen Anmeldung zur Kenntnis und eröffnete ihnen: « Falls Sie vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen wollen, haben Sie dies binnen