



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Autorité de surveillance du registre foncier (ASRF)
Aufsichtsbehörde über das Grundbuch (ABGB)

ASRF 2022-2

Entscheid vom 26. September 2022

Aufsichtsbehörde über das Grundbuch des Kantons Freiburg

Zusammensetzung: Bettina Hürlimann-Kaup (Präsidentin), Pierre-Henri Gapany (Mitglied),
Catherine Overney (Mitglied), Franziska Raaflaub (juristische Sekretärin ad hoc)

Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch hat in Sachen

A., [...], [...], vertreten durch Notarin R., [...], [...], [...], **Beschwerdeführerin**,

betreffend Beschwerde vom 29. Juni 2022 gegen die Abweisungsverfügung Nr. 23 des Grundbuchamts des Sensebezirks vom 30. Mai 2022

erwogen

in tatsächlicher Hinsicht:

A.- Die Beschwerdeführerin (UID Nr. [...]), handelnd durch die Zeichnungsberechtige C. (Einzelprokura gemäss beglaubigtem Handelsregisterauszug vom 15. Dezember 2021) stellte am 5. Mai 2022 beim Grundbuchamt des Sensebezirks einen «Antrag auf Namensänderung der Eigentümerin» für das Grundstück Nr. [...] der Gemeinde [...]. Sie ersuchte das Grundbuchamt infolge einer Firmenänderung darum, den Namen der Eigentümerin von «D.» in «A.» zu ändern. Ihrem Antrag legte sie einen beglaubigten Handelsregisterauszug sowie die Publikation der Firmenänderung von «D.» in «A.» im Schweizerischen Handelsamtsblatt (im Folgenden: SHAB) vom 9. Juli 2018 bei.

B.- Die Grundbuchverwalterin des Sensebezirks richtete am 16. Mai 2022 ein Schreiben an die Beschwerdeführerin, in welchem sie die Einreichung einer beglaubigten Abschrift der öffentlichen Urkunde über die Vermögensübertragung verlangte, die gemäss der beigelegten Publikation des SHAB vom 9. Juli 2018 stattgefunden hatte. Zudem forderte sie die Beschwerdeführerin auf, ein neues Eintragungsbegehren einzureichen, welches durch den Einzelzeichnungsberechtigten zu unterzeichnen sei. Ferner verlangte sie die damalige Bilanz und den Verkehrswert des Grundstücks. Sie setzte der Beschwerdeführerin hierfür eine Frist bis am 24. Mai 2022. Mit Verfügung vom 30. Mai 2022 wies die Grundbuchverwalterin den Antrag auf Namensänderung auf der Grundlage von Art. 87 Ziff. [recte: Abs.] 1 und 3 GBV und Art. 69 ARGBG/FR (SGF 214.5.11) ab. Zur Begründung führte sie Folgendes aus: «Mit Beleg Nr. [...] vom 06.05.2022 ersucht die neue Gesellschaft um Eintragung einer Firmenänderung. Das Begehr ist von C. unterzeichnet. Gemäss Handelsregisterauszug der A. wurde D. durch Vermögensübertragung übernommen. Nach der Grundbuchverordnung bedarf es für solche Operationen neben dem Handelsregisterauszug eines beglaubigten Auszugs au [sic] dem öffentlich beurkundeten Teil des Übertragungsvertrages über die übertragenen Grundstücke (Art. 66 Abs. 1 lit. e GBV). Dem Anmelder wurden für die Ergänzungen und die Eingabe des Vertrages bis zum 24.05.2022 Frist gesetzt. Die Frist lief unbenutzt ab. Der Vermögensübertragungsvertrag, eine vollständige Anmeldung durch die einzelzeichnungsberechtigte Person fehlt.»

C.- Gegen den Entscheid der Grundbuchverwalterin erhab die Beschwerdeführerin am 29. Juni 2022 fristgerecht Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde über das Grundbuch gemäss Art. 956a und 956b ZGB i.V.m. Art. 11 GBG/FR (SGF 214.5.1). Sie beantragte, die Beschwerde sei gutzuheissen und die angefochtene Abweisungsverfügung Nr. 23 vom 30. Mai 2022 sei aufzuheben. Die Grundbuchverwalterin sei anzuweisen, gestützt auf das von C. unterzeichnete Eintragungsbegehren vom 5. Mai 2022 sowie den beglaubigten Handelsregisterauszug der A. die Firma der Eigentümerin des Grundstücks Nr. [...] [recte: [...], ...], im Grundbuch abzuändern in «A.». Darüber hinaus beantragte die Beschwerdeführerin eine angemessene Parteientschädigung sowie die Auferlegung der Verfahrenskosten an den Staat. Zur Begründung führte die Beschwerdeführerin insbesondere aus, dass die aktuell im Grundbuch eingetragene Firma «D.» 1965 in das Handelsregister des Kantons Freiburg eingetragen worden sei und mit der Einführung der Unternehmensidentifikations-

nummer (UID) das Kennzeichen CHE-[...] erhalten habe. Seit der Gründung im Jahr 1965 bis zum 9. Juli 2018 sei keine Modifikation der Firma erfolgt. Mit Kaufvertrag vom 8. August 1969 habe die D. das Grundstück Nr. [...], [...], gekauft, weshalb sie seit dem 12. September 1969 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen sei (Beleg Nr. [...]). Seit 1969 habe kein Eigentumswechsel stattgefunden. Die Vermögensübertragung vom 20. Juni 2018, die in der Publikation des SHAB vom 9. Juli 2018 erwähnt werde, habe zwischen der damaligen D. (CHE-[...]) und der damaligen A. (CHE-[...]) stattgefunden, wobei das Grundstück Nr. [...], [...], von dieser Übertragung nicht betroffen gewesen und daher bei der übertragenden Gesellschaft, der D. (CHE-[...]), verblieben sei. Nach erfolgter Vermögensübertragung sei die damalige D. (CHE-[...]) in die A. und die damalige A. (CHE-[...]) in die D. [recte: D. gemäss Publikation SHAB vom 9. Juli 2018] umfirmiert worden. Mit Eintragungsbegehren vom 5. Mai 2022 habe die heutige A. (CHE-[...]) die Änderung der Firma der Eigentümerin im Grundbuch beantragt. Aus dem beglaubigten Handelsregisterauszug sei ersichtlich, dass die Urstatuten vom 24. März 1965 stammten und die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt gegründet worden sei. Aus der Rubrik «Firma» könne weiter entnommen werden, dass eine einzige Firmenänderung – diejenige vom 9. Juli 2018 von der «D.» in die «A.» – stattgefunden habe. Es sei daher offensichtlich, dass es sich bei der Eigentümerin des Grundstücks Nr. [...], [...], um die D. mit der UID Nr. CHE-[...] handle, die am 9. Juli 2018 in die A. umfirmiert worden sei. Die Beschwerdeführerin habe mit dem Eintragungsbegehren vom 5. Mai 2022 lediglich um die Firmenänderung im Grundbuch mit Bezug auf das Grundstück Nr. [...], [...], ersucht. Es sei offensichtlich, dass dieses Grundstück nicht von der in der Publikation des SHAB vom 9. Juli 2018 erwähnten Vermögensübertragung betroffen gewesen sei, da andernfalls eine Eigentumsübertragung auf eine andere Gesellschaft hätte beantragt werden müssen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Grundbuchverwalterin von einer Vermögensübertragung anstelle einer Firmenänderung ausgegangen sei, nachdem im Tagebuch des Grundbuchs bei Eingang des Eintragungsbegehrens eine Firmenänderung eingetragen worden sei. Das Eintragungsbegehren sei ausserdem von einer zeichnungsberechtigten Person eingereicht worden, deren Zeichnungsberechtigung sich aus dem der Anmeldung beigelegten beglaubigten Handelsregisterauszug ergebe. Die Grundbuchverwalterin verweigere im Rahmen der Grundbuchabweisung Nr. 23 vom 30. Mai 2022 willkürlich die Eintragung der Firmenänderung in das Grundbuch und verletze damit Art. 965 ZGB sowie Art. 49, 84 und 85 GBV.

Den verlangten Kostenvorschuss von CHF 700.– leistete die Beschwerdeführerin fristgerecht.

D.- In ihrer rechtzeitig eingereichten Stellungnahme vom 3. August 2022 stellte die Grundbuchverwalterin keinen formellen Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Sie führte aus, dass sich für die Grundbuchführung nach verschiedenen handelsrechtlichen Änderungen die Frage gestellt habe, in welcher Vermögensmasse sich das Grundstück Nr. [...] der Gemeinde [...] befindet. Diese Frage sei nach kurzer Fristansetzung gestützt auf Art. 87 Ziff. [recte: Abs.] 2 GBV unbeantwortet geblieben. Aus der Erstbezeichnung des Tagebuchgeschäfts könne nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin abgeleitet werden. Zudem könne eine Prokura ohne Grundstücksgeschäfte bestehen. Deshalb würden für Firmenanmeldungen die Unterschriften der kollektiv- oder einzelzeichnungsberechtigten Personen einverlangt. Die Rechtssicherheit habe höchste Priorität.

in rechtlicher Hinsicht:

1. Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde berechtigt, da sie von der Abweisung betroffen ist und ein Interesse an der Aufhebung der Verfügung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Die Rechtsvertreterin hat sich durch Vollmacht ausgewiesen. Die kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuch ist sachlich und örtlich zuständig. Die Beschwerdefrist von 30 Tagen ist eingehalten, und die Beschwerde entspricht den formellen Anforderungen (Art. 956a Abs. 1 und 956b Abs. 1 ZGB, Art. 11 und 68 f. GBG/FR). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. a) Die Firmenänderung einer juristischen Person bewirkt keine Eigentumsänderung. Die Änderung im Grundbuch hat aufgrund einer Anmeldung und eines entsprechenden Registerauszugs zu erfolgen (JÜRG SCHMID, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6. A., Basel 2019, N 32 zu Art. 977 ZGB). Im vorliegenden Fall ist zunächst die Frage zu beantworten, ob die im Namen der Beschwerdeführerin vorgenommene Anmeldung als blosse Firmenänderung (ohne Eigentumsübertragung) oder als Änderung der Person der Eigentümerin infolge Vermögensübertragung (Art. 66 Abs. 1 lit. e. GBV i.V.m. Art. 104 Abs. 2 lit. c FusG) zu qualifizieren ist, bevor geprüft werden kann, ob die Voraussetzungen für den Vollzug der Anmeldung erfüllt sind. Aus der Anmeldung geht hervor, dass die Beschwerdeführerin am 5. Mai 2022 einen «Antrag auf Namensänderung» beim Grundbuchamt des Sensebezirks gestellt hat, worin sie die Grundbuchverwalterin ersuchte, die Firma der eingetragenen Eigentümerin des Grundstücks Nr. [...], [...], von «D.» in «A.» zu ändern. Aus den beigelegten Auszügen betreffend die A. (CHE-[...]) aus dem Handelsregister vom 15. Dezember 2021 sowie dem SHAB vom 9. Juli 2018 geht hervor, dass die D. – die aktuell als Eigentümerin des Grundstücks Nr. [...], [...], [...], im Grundbuch aufgeführt ist – zur A. umfirmiert wurde. Ferner ergibt sich aus diesen Unterlagen, dass im Jahr 2018 eine Vermögensübertragung zwischen der damaligen D. (heute: A.; CHE-[...]) und der damaligen A. (heute: D.; CHE-[...]) stattgefunden hat. Ob das Grundstück Nr. [...], wie die Grundbuchverwalterin anzunehmen scheint, Gegenstand dieser Vermögensübertragung bildete, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, wobei diese Frage in der dargelegten Konstellation keine Rolle spielt: Die A. (CHE-[...]) ersucht das Grundbuchamt um eine Firmenänderung mit Bezug auf die D. (CHE-[...]). Es handelt sich bei der A. also um dieselbe Person, die aktuell im Grundbuch der Gemeinde [...] unter der Firma «D.» als Eigentümerin eingetragen ist. Beim Antrag der Beschwerdeführerin handelt es sich somit um einen blossem Antrag auf Firmenänderung. Wäre das Grundstück tatsächlich Teil der Vermögensübertragung gewesen, hätte im Übrigen der übernehmende Rechtsträger – also die heutige D. (CHE-[...]) – den Übergang des Eigentums am Grundstück Nr. [...], [...], beim Grundbuchamt anmelden müssen, und zwar umgehend nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Vermögensübertragung (vgl. Art. 104 Abs. 2 lit. c FusG).

b) Die zur Eintragung angemeldete Firmenänderung ergibt sich aus dem beglaubigten Auszug aus dem Handelsregister. Die antragstellende C. ist als Zeichnungsberechtigte mit Einzelprokura ermächtigt, die Firmenänderung für die Beschwerdeführerin anzumelden und benötigt – da es nicht um eine Veräusserung oder Belastung von Grundstücken geht (vgl. Art. 459 Abs. 2 OR) – keine erweiterte Prokura. Die Zeichnungsberechtigung ist mit dem beglaubigten Auszug aus dem Handelsregister nachgewiesen. Damit sind die Voraussetzungen für den Vollzug der Anmeldung erfüllt.

3. Nach dem Gesagten hat die Grundbuchverwalterin die Anmeldung zu Unrecht abgewiesen. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 700.– gehen zu Lasten des Staates. Der geleistete Kostenvorschuss wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet und ihr wird eine angemessenen Parteientschädigung in Höhe von CHF 700.– zugesprochen. (Art. 75 Abs. 1 und 2 GBG/FR, Art. 2 Tarif vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz, SGF 150.12).

und **entschieden:**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen.
2. Die Abweisungsverfügung Nr. 23 vom 30. Mai 2022 wird aufgehoben und die Grundbuchverwalterin wird angewiesen, die Firma der Eigentümerin des Grundstücks Nr. [...], Gemeinde [...], in «A.» abzuändern.
3. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 700.– gehen zu Lasten des Kantons. Der geleistete Kostenvorschuss wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
4. Der Beschwerdeführerin wird eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 700.– zugesprochen.

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung an das Kantonsgericht weitergezogen werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege; Art. 67 GBG ist jedoch anwendbar (Art. 75a GBG).

Dieser Entscheid wird der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin per Einschreiben mit Empfangsbestätigung sowie der Grundbuchverwalterin des Sensebezirks mit einfacher Post zugestellt. Der Entscheid wird ebenfalls mit einfacher Post dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, Bundesstrasse 20, 3003 Bern, eröffnet (Art. 7 GBV).

Freiburg, den 26. September 2022

Die juristische Sekretärin ad hoc:
Franziska Raaflaub

Die Präsidentin:
Bettina Hürlmann-Kaup