

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

32.13-06.45

## Beschwerdeentscheid vom 6. November 2006

### ***Eintragung von Durchleitungsrechten als Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch***



- a *Eine Grunddienstbarkeit für die Durchleitung einer Kanalisations- oder einer Telekommunikationsleitung durch eine Parzelle kann nach ihrem Sinn und Zweck nur an einer bestimmten Stelle der belasteten Parzelle ausgeübt werden. Ein solches Durchleitungsrecht kann nur einen örtlich begrenzten Verlauf haben und nicht die ganze belastete Parzelle betreffen.*
- b *Wenn die Parteien diese Stelle nicht vereinbart haben, kann das Grundbuchamt die Dienstbarkeit nur eintragen, wenn die Parteien den Verlauf des Durchleitungsrechts in einem Plan einzeichnen. Der Inhalt eines Dienstbarkeitsvertrags muss klar und aus sich selbst verständlich sein. Die stichwortartige Umschreibung im Grundbucheintrag genügt nicht.*

### ***Inscription de droits de conduite comme servitudes foncières au registre foncier***

- a *De par sa fonction même, une servitude foncière pour le passage d'une canalisation ou d'une voie de télécommunication sur une parcelle ne peut exister qu'en un emplacement défini de la parcelle grevée. Un tel droit de conduite ne peut concerner qu'un emplacement précis et non l'ensemble de la parcelle grevée.*
- b *Si les parties ne se sont pas entendues sur cet emplacement, le bureau du registre foncier ne peut inscrire la servitude que si le tracé du droit de conduite est défini sur un plan. Le contenu du contrat de servitude doit être clair et compréhensible d'emblée. La description par mots-clés de l'inscription au registre foncier ne suffit pas.*

## **Sachverhalt**

### **A.**

Am 22. Juli 2005 meldete Fürsprecher und Notar A. beim Kreisgrundbuchamt einen Dienstbarkeitsvertrag (abgeschlossen am 21. Juli 2005) zur grundbuchlichen Behandlung an. Nebst der Löschung und Abänderung eines Wegrechts wurde beantragt, im Grundbuch sei als Last auf Parzelle Nr. 1000 und zugunsten der Parzellen Nrn. 2000, 3000, 4000, 5000, 6000 und 7000 (alle Parzellen in der Gemeinde A. gelegen) ein Kanalisationsrecht und ein Telekommunikationsrecht als Dienstbarkeiten einzutragen. Diese haben folgenden Wortlaut (Ziff. 3 und 4 des Vertrags vom 21. Juli 2005):

#### Kanalisationsrecht

Die Eigentümer der Liegenschaft A.-Grundbuchblatt Nr. 1000 räumen den Eigentümern der Liegenschaften A.-Grundbuchblatt Nrn. 2000, 3000, 4000, 5000, 6000 und 7000 auf unbestimmte Zeit das dingliche Recht ein, die Abwasserkanalisationsleitung durch ihre Parzelle zur Gemeindekanalisation zu führen und daselbst anzuschliessen. Der Einlaufschacht liegt zur Zeit auf der Grenze zwischen A.-Grundbuchblatt Nr. 1000 und der A.-Strasse A.-Grundbuchblatt Nr. 8000.

#### Telekommunikationsrecht

Die Eigentümer der Liegenschaft A.-Grundbuchblatt Nr. 1000 räumen den Eigentümern der Liegenschaften A.-Grundbuchblatt Nrn. 2000, 3000, 4000, 5000, 6000 und 7000 auf unbestimmte Zeit das dingliche Recht ein, die Leitungen für die Signale von Radio, Fernsehen und Telefon von der A.-Strasse durch ihr Grundstück Nr. 1000 zu den berechtigten Parzellen zu ziehen. Die Leitungsführung folgt der Kanalisationsleitung.

### **B.**

Mit Verfügung vom 22. Februar 2006 wies das Kreisgrundbuchamt die Anmeldung bezüglich der Eintragung des Kanalisations- und Telekommunikationsrechts ab. Begründet wurde die Abweisung damit, der anmeldende Notar habe trotz Aufforderung des Kreisgrundbuchamts keinen Plan eingereicht, aus dem der genaue Verlauf der Leitungen hervorgehe. Dienstbarkeiten, die örtlich bestimmbar seien, müssten, auch wenn sie im Zeitpunkt der Begründung noch nicht festgelegt seien, spätestens im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung in einem Plan lokalisiert werden.

### **C.**

Gegen die Verfügung des Kreisgrundbuchamts vom 22. Februar 2006 führt B., vertreten durch Fürsprecher und Notar A., Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion. Er beantragt, die Abweisungsverfügung vom 22. Februar 2006 sei aufzuheben. Zur Begründung wird vorgebracht, im Zeitpunkt des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrags hätten die Parteien noch nicht gewusst, wo genau in der Wegparzelle Nr. 1000 die Leitungen für Kanalisation und Telekommunikation verlaufen würden. Deshalb hätten sie sich für die Errichtung einer ungemessenen Dienstbarkeit entschieden, bei der die Berechtig-

ten frei bestimmen könnten, wo die Leitungen zu verlegen sind. Diese Rechtsgestaltung liege in der Parteiautonomie der Parteien. Das Kreisgrundbuchamt dürfe sie nicht zu einer gemessenen Dienstbarkeit zwingen. Abzuändern sei ebenfalls die Kostenverlegung. Die Kosten seien nicht, wie in der angefochtenen Verfügung festgehalten sei, der anmeldenden Person (also dem Notar), sondern dem Verfügungsberechtigten aufzuerlegen.

Mit Vernehmlassung vom 19. April 2006 beantragt das Kreisgrundbuchamt, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen.

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

#### **1.**

**1.1** 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). Gemäss Art. 124 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) ist die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zuständig zur Beurteilung von Verwaltungsbeschwerden gegen Verfügungen des Grundbuchamtes. Jene verfügt über die gleiche Kognition wie das Grundbuchamt. - Beschwerdeführer B. ist als Eigentümer der dienstbarkeitsberechtigten Parzellen Nrn. 5000 und 6000 Partei des angemeldeten Dienstbarkeitsvertrages. Er ist damit zur Beschwerdeführung befugt. Die Beschwerdebefugnis gilt auch für die Frage der Kostenverlegung (vgl. unten E. 5). Er hat ein schutzwürdiges Interesse an der Klarstellung, welche der beteiligten Parteien die in der angefochtenen Verfügung auferlegten Gebühren zu bezahlen haben.

**1.2** Der Beschwerdeführer hat gemäss Angaben der Post die mit Einschreiben verschickte Verfügung der Vorinstanz am 24. Februar 2006 im Postfach abgeholt. Somit ist die am 27. März 2006 bei der Post aufgegebene Beschwerde rechtzeitig innerhalb der dreissigtägigen Frist eingereicht worden. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz ist nicht der Eingang bei der Rechtsmittelbehörde, sondern die Übergabe an die Post der massgebende Zeitpunkt für die Wahrung einer Frist (Art. 42 Abs. 2 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

## 2.

**2.1** Bei dem unter den Parteien vereinbarten Recht, Leitungen für Kanalisation und Telekommunikation durch die Parzelle Nr. 1000 zu führen, handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit im Sinne von Art. 730 ZGB. Zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf es der Eintragung in das Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB). Die Dienstbarkeit wird im Grundbuch auf dem Hauptbuchblatt mit einem Stichwort bezeichnet (Art. 35 Abs. 2 Bst. c GBV; vgl. LIVER, Zürcher Kommentar, 1980, Art. 738 ZGB, N. 24 ff.).

Nach Art. 732 ZGB bedarf der Vertrag über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form. Aus dem Vertrag muss hervorgehen, in welcher Art und in welchem Umfang das Grundstück dem Berechtigten dienstbar sein soll. Das ist ein grundlegendes Erfordernis, dem der Vertrag als Äusserung eines übereinstimmenden Willens der Parteien wie auch als Grundlage der Eintragung in das Grundbuch zu genügen hat. Die Eintragung darf nicht davon abhängig gemacht werden, dass die Formulierung jeden Zweifel und Streit über den Umfang und die Art der Ausübung der Dienstbarkeit, soweit überhaupt möglich, ausschliesst. Es kann nur verlangt werden, dass der Vertrag dem Grundbuchverwalter die Eintragung der Dienstbarkeit mit einer stichwortartigen Bezeichnung, die das Recht so weit individualisiert, wie dies auf solche Art geschehen kann, sicher ermöglicht und dass er nicht Widersprüche oder unvollständige Bestimmungen enthalte, die auch aus dem übrigen Inhalt nicht ergänzt werden können (LIVER, a.a.O., Art. 732 ZGB, N. 20). Wenn aus dem Vertrag hervorgeht, dass für ein Wegrecht oder ein Durchleitungsrecht das belastete Grundstück nur an einer den Parteien bewussten Stelle soll in Anspruch genommen werden dürfen (...), müssen diese Örtlichkeiten aus dem Vertrag bestimmbar sein, wozu u. U. Planskizzen das zweckmässige oder gar das notwendige Mittel sein können. Im letzteren Fall darf ihre Beibringung von der Urkundsperson oder auch vom Grundbuchverwalter verlangt werden (LIVER, a.a.O., Art. 732 ZGB, N. 22; Handbuch der Justizdirektion des Kantons Bern, 1982, S. 26 f.; ZBGR 2006 S. 33). Wenn die erforderliche Klarheit über den Inhalt und Umfang, namentlich wenn deren Ausübung auf bestimmte Teile des belasteten Grundstückes beschränkt ist, nur durch die zeichnerische Darstellung in einer Planskizze erreicht werden kann, darf (wenn eine Einzeichnung in die Grundbuchpläne nicht erfolgt) der Grundbuchverwalter den Anmeldenden zur Einreichung einer solchen, von den Parteien unterzeichneten Planskizze veranlassen, wenn er auch die Eintragung davon nur dann abhängig machen können, wenn nur auf diese Weise der Wille der Parteien eindeutig zum Ausdruck gebracht werden kann. Im Eintrag wird dann auf die Planskizze hingewiesen (LIVER, a.a.O., Art. 731 ZGB, N. 70; siehe auch ZBGR 1938 S. 4; MBVR 1951 S. 474). Im Vertrag muss das Recht so bestimmt sein, dass es auch für Dritte, insbesondere die Rechtsnachfolger der derzeitigen Grundeigentümer sowie für die Inhaber anderer dinglicher Rechte an

den beiden Grundstücken genügend umschrieben ist. Wenn der Vertrag nicht offensichtliche Widersprüche oder Lücken aufweist und die notwendige Grundlage für die sichere stichwortartige Bezeichnung der Dienstbarkeit bildet, kann die Eintragung nicht wegen ungenügender Bestimmtheit des Inhaltes, Umfangs oder der Art der Ausübung des Rechtes verweigert werden (LIVER, a.a.O., Art. 732 ZGB, N. 23-25; ZBGR 1957 S. 354 E. 2).

**2.2** Der Grundbuchverwalter hat die gesetzliche Pflicht, im Anmeldeverfahren zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Eintragung erfüllt sind, ob also die Anmeldung die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und der Ausweis über das Verfügungsrecht und der Ausweis über den Rechtsgrund nach Art. 965 ZGB vorliegt. Uneingeschränkt ist die Kognition, soweit der Grundbuchverwalter die Eintragbarkeit des angemeldeten Rechts zu prüfen hat (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUPP, Sachenrecht, 2. Aufl. 2003, N. 533 ff.; vgl. auch DEILLON-SCHEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, 1997, S. 150 f., vgl. auch S. 180 f., 193; PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentums-eintragung im Grundbuch, Diss. St. Gallen 1999, S. 47).

### **3.**

**3.1** Im vorliegenden Fall legt der Beschwerdeführer den fraglichen Dienstbarkeitsvertrag dahingehend aus, dass die beiden Durchleitungsrechte auf der ganzen Parzelle ausgeübt werden sollen. Es handle sich mithin um eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit. Ein Plan, auf dem der Verlauf der Leitungen eingezeichnet sei, könne und müsse deshalb nicht erstellt werden. Das Kreisgrundbuchamt könne die Parteien nicht zu einer anderen Vertragsauslegung zwingen. Die Vorinstanz stellt sich dagegen auf den Standpunkt, Leitungsrechte wie die vorliegenden seien – durch ihre technische Konstruktion bedingt - per definitionem immer örtlich begrenzt und damit eine sogenannte gemessene Dienstbarkeit. Selbst wenn im Vertrag der Verlauf nicht festgelegt sei, müsse bei der Grundbuchanmeldung der Wille der Parteien zu diesem Punkt mittels eines Plans zum Ausdruck gebracht werden.

**3.2** Die Grunddienstbarkeit zeichnet sich dadurch aus, dass der Eigentümer eines Grundstückes bestimmte Eingriffe des Eigentümers eines andern Grundstückes gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (Art. 730 Abs. 1 ZGB). Durch die Dienstbarkeit *belastet* wird die ganze Liegenschaft; auf einen Teil der Liegenschaft beschränkt sein kann nur die *Inanspruchnahme* (Ausübung) der Dienstbarkeit (LIVER, a.a.O., Art. 744 ZGB, N. 24; Art. 730 ZGB, N. 14 u. 24; Art. 742 ZGB, N. 2-4; Art. 743 ZGB, N. 17). Die Beschränkung der Ausübung auf eine bestimmte Stelle, Linie oder Teilparzelle kann im Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich vereinbart und zudem im Grundbuchplan durch Einzeichnung der Dienstbar-

keitsgrenzen örtlich genau festgelegt sein. Diese Beschränkung kann sich aber auch ohnedies aus dem Zweck und Inhalt der Dienstbarkeit ergeben. Dies gilt etwa für das Wegrecht, das Durchleitungsrecht, das Quellenrecht und die Schiessservitut (LIVER, a.a.O., Art. 730 ZGB, N. 24; Art. 742 ZGB, N. 3; Art. 744 ZGB, N. 26). Wenn für eine Dienstbarkeit bauliche Anlagen erforderlich sind, welche sich auf dem dienenden Grundstück befinden, z.B. ein Weg, ein Kanal, eine Wasser- oder Elektrizitätsleitung, wird durch diese die Dienstbarkeit in der Regel dem Inhalt nach bestimmt und dem Umfang nach begrenzt (LIVER, a.a.O., Art. 738 ZGB, N. 55). Alle Dienstbarkeiten beschränken das Eigentum, aber nur so weit, als ihre Ausübung nach Zweck, Inhalt und Umfang dies notwendig macht (LIVER, a.a.O., Art. 742 ZGB, N. 9).

**3.3** Durchleitungsrechte, wie sie in casu zur Diskussion stehen, ermöglichen dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks, eine Leitung durch das belastete Grundstück zu führen. Unausgesprochen gehen die Parteien vorliegend wohl davon aus, dass pro Dienstbarkeit nur eine einzige Leitung zugelassen ist. Etwas anderes würde denn auch keinen Sinn machen. Damit unterscheidet sich das Durchleitungsrecht etwa von einem Weiderecht oder dem Recht zum Bezug von Kies, Sand oder anderen Bodenbestandteilen, die typischerweise auf dem ganzen Grundstück ausgeübt werden können. Ist die Leitung einmal erstellt, besteht kein Bedürfnis und keine Notwendigkeit, die Dienstbarkeit auch an einer anderen Stelle der Parzelle ausüben zu können. Ebenso wenig ist einzusehen, weshalb – wie der Beschwerdeführer geltend macht – ein Bedürfnis bestehen soll, dass der Berechtigte für den Fall einer eventuellen Zerstörung der Leitung diese an einer beliebigen Stelle wieder soll errichten können. Das Wesen eines Durchleitungsrechts besteht darin, dass es örtlich begrenzt ist. Sollte es im Lauf der Zeit aus der Sicht des Berechtigten erforderlich werden, den Verlauf zu ändern, muss er sich mit dem Belasteten verständigen. Auf der anderen Seite gibt Art. 742 ZGB dem belasteten Eigentümer das Recht, die Verlegung der Grunddienstbarkeit auf eine andere, für den Berechtigten nicht weniger geeignete Stelle zu verlangen, wenn er ein Interesse nachweist und die Kosten übernimmt.

**3.4** Mit der verlangten genaueren Festlegung hat das Kreisgrundbuchamt den Beschwerdeführer dazu verhalten, den genauen Inhalt der Dienstbarkeit bereits im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung festzusetzen und die Auslegung nicht auf den Anwendungsfall aufzuschieben (vgl. Art. 738 ZGB). Es soll versucht werden, Meinungsverschiedenheiten über den Inhalt zum vornherein zu vermeiden, was zum Schutz der Dienstbarkeitsberechtigten erwünscht ist (ZBGR 1987 S. 29 E. 4). Aus dem fraglichen Dienstbarkeitsvertrag vom 21. Juli 2005 geht die Lage der Leitungsrechte nicht hervor und ist deshalb auf jeden Fall auslegungsbedürftig. Selbst wenn man davon ausgeht, die fraglichen Leitungsrechte seien sogenannte ungemessene Dienstbarkeiten – was wie oben gezeigt aber eben nicht

zutritt -, würde dies aus dem Vertrag nicht hinreichend klar hervorgehen. Der Inhalt eines Dienstbarkeitsvertrages muss klar und aus sich selbst verständlich sein. Dies ergibt sich aus der Bedeutung, die dem Rechtsgrundausweis in Verbindung mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs zukommt. Da der Vertrag zu den Grundbuchbelegen kommt und hier im Rahmen des Hauptbucheintrages öffentlichen Glauben genießt, so dass die Erwerber sowohl des Grundstückes wie der Dienstbarkeit sich auf ihn berufen können, muss er zu jeder Zeit mit gleicher Sicherheit auslegbar sein, also auch dann, wenn sein Inhalt nicht mehr durch die Beziehungen der Vertragsparteien festgestellt werden kann (ZBGR 1957 S. 354 E. 2). Ein späterer Erwerber der belasteten Parzelle muss erkennen können, wie weit seine Eigentumsausübung eingeschränkt ist.

**3.5** Wechsel des Eigentümers oder der Eigentümerin des berechtigten oder belasteten Grundstücks führen immer wieder zu Konflikten, nachdem die Ausübung der Dienstbarkeit vorher oftmals während Jahrzehnten bei den ursprünglichen Vertragsparteien zu keinerlei Problemen Anlass gegeben hat. Um solchen Konflikten vorzubeugen und die Rechtssicherheit zu stärken, plant der Bund eine Teilrevision des ZGB, wonach die öffentliche Beurkundung neu für die Errichtung sämtlicher Grunddienstbarkeiten mit Ausnahme von Durchleitungsrechten gelten soll. Die Dienstbarkeitsverträge für die Durchleitung von Röhren und Leitungen sollen nur deshalb von der neuen Formvorschrift ausgenommen werden, weil sie ohnehin bereits bisher häufig von Fachleuten ausgearbeitet wurden (vgl. dazu den Bericht vom März 2004 zum Vorentwurf der Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts [Vernehmlassungsvorlage], Erläuterungen zu VE-Art. 732, S. 27).

**3.6** Im Weiteren weist die Vorinstanz zu Recht darauf hin, dass die Lokalisierung der Grunddienstbarkeit in einem Plan dann von grosser praktischer Bedeutung ist, wenn das Grundstück später geteilt werden sollte. Erstreckt sich die Ausübung des Leitungsrechts auf das ganze Grundstück, muss die Dienstbarkeit auf sämtliche durch die Teilung entstehenden neuen Grundstücke übertragen werden, wo sie wiederum jeweils die ganze Fläche betrifft (Art. 744 Abs. 1 ZGB). Das Leitungsrecht wird auf diese Weise vervielfacht, obwohl es nach Sinn und Zweck nur einmal und an einer bestimmten Stelle ausgeübt werden soll. Dass solche „atomisierte“ Belastungen den Wert der Grundstücke vermindern, liegt auf der Hand. Je mehr bedeutungslose Dienstbarkeiten entstehen, desto mehr wird ausserdem der Informationswert des Grundbuchs geschmälert. Das Gleiche gilt für den Fall der Vereinigung von Grundstücken. Nur durch eine aufwendige Bereinigungsarbeit oder durch das Verfahren nach Art. 744 Abs. 2 und 3 ZGB kann das Grundbuch von solchen unnötigen Belastungen befreit werden. Um diesem Missstand entgegenzutreten zu können, beabsichtigt der Bund in der oben erwähnten Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts, den Grund-

buchämtern eine rechtliche Handhabe zu geben, diesen Wildwuchs einzudämmen. Vorgesehen ist, dass bei der Teilung eines Grundstücks die Dienstbarkeiten bezüglich eines jeden Grundstücksteils bereinigt werden müssen (vgl. Bericht vom März 2004 zum Vorentwurf der Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts [Vernehmlassungsvorlage], Erläuterungen zu VE-Art. 743, S. 29 f.).

#### **4.**

Als Ergebnis steht fest, dass Durchleitungsrechte, wie sie vorliegend angemeldet wurden, nur einen örtlich begrenzten Verlauf haben können und nicht die ganze belastete Parzelle betreffen. Werden bei der Grundbuchanmeldung keine Angaben über den Verlauf gemacht, ist die Dienstbarkeit nicht abschliessend definiert. Die stichwortartige Umschreibung im Grundbucheintrag genügt nicht. Das Kreisgrundbuchamt hat den Anmeldenden aufzufordern, eine Planskizze einzureichen, auf dem die Parzellengrenzen und der Verlauf der Grunddienstbarkeit eingezeichnet ist. Ohne Plan fehlt eine Eintragungsvoraussetzung, so dass das Kreisgrundbuchamt die Anmeldung abzuweisen hat. Die angefochtene Verfügung vom 22. Februar 2006 ist somit zu Recht erfolgt. Die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **5.**

**5.1** Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, aus der angefochtenen Verfügung gehe nicht klar hervor, wer die Verfahrenskosten zu bezahlen habe. Die Vorinstanz habe sie gemäss Wortlaut der „anmeldenden Person“ auferlegt, was zur Annahme verleite, damit sei der Notar gemeint. Schuldner sei indessen der Verfügungsberechtigte. - In der angefochtenen Verfügung hat das Kreisgrundbuchamt die Kosten (Gebühren und Auslagen) von Fr. 300.-- der „anmeldenden Person“ zur Zahlung auferlegt. Mit Brief vom 28. Februar 2006 präziserte der Grundbuchverwalter, mit der „anmeldenden Person“ sei nicht Fürsprecher und Notar A. gemeint. Vielmehr habe er die Kosten „den Parteien als Anmelder“ auferlegen wollen.

In Ziff. 6 des Dienstbarkeitsvertrags haben die Parteien vereinbart, dass die Kosten des Vertrags (Grundbuchamt und Notar) je zu einem Sechstel zu Lasten der Eigentümer der Liegenschaften Nrn. 2000, 3000, 4000, 5000, 6000 und 7000 (berechtigte Parzellen) gehen. Die Eigentümer der belasteten Parzelle Nr. 1000 erhalten zudem vom Eigentümer der (berechtigten) Parzellen Nrn. 5000 und 6000 einen Betrag von Fr. 4'000.— für „Umtriebe und Dienstbarkeitsrechte“. Solche privaten Vereinbarungen unter den Parteien über die interne Kostenverteilung sind ohne Weiteres zulässig. Wer gegenüber dem Kanton die Gebühren schuldet, bestimmt sich jedoch nach dem öffentlichen Recht und wird von privaten Vereinbarungen nicht beeinflusst.



**5.2** Gemäss Gebührentarif der Grundbuchämter haften neben den Verfügungsberechtigten die übrigen Vertragsparteien, die eine Handlung verlangen, für die Bezahlung der entsprechenden Gebühren (Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21], Anhang IV B, Ziff. 1.2; vgl. auch Art. 66 des Gesetzes vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen [FLG; BSG 620.0]). Mit dem „Verfügungsberechtigten“ ist der Eigentümer gemeint, der gemäss Art. 963 Abs. 1 ZGB berechtigt ist, mittels einer schriftlichen Erklärung Eintragungen (z.B. Belastungen) bezüglich seines Grundstückes ins Grundbuch anzumelden. Bei Löschungen oder Abänderungen eines Eintrages ist die aus dem Eintrag berechtigte Person verfügungsberechtigt (Art. 964 Abs. 1 ZGB). Die verfügungsberechtigte Person kann sich dabei vertreten lassen (Art. 965 Abs. 2 ZGB und Art. 16 Abs. 1 GBV; bei öffentlich beurkundeten Geschäften gestützt auf Art. 963 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 128 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1] sowie Art. 21 Abs. 4 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 [NG; BSG 169.11], vgl. dazu DEILLON-SCHEGG, a.a.O., S. 82 ff).

**5.3** Der Dienstbarkeitsvertrag vom 21. Juli 2005 enthält ausschliesslich Verfügungen über die Parzelle Nr. 1000 (belastete Parzelle). Sowohl das Kanalisationsrecht und das Telekommunikationsrecht - deren Eintrag Gegenstand der Beschwerde ist - wie auch die Löschung und Abänderung des Wegrechts betreffen die Parzelle Nr. 1000. Betreffend das Kanalisationsrecht und das Telekommunikationsrecht ist verfügungsberechtigt und zur Grundbuchanmeldung befugt die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1000, nämlich die aus C., D. und E. bestehende einfache Gesellschaft. Verfügungsberechtigte Person hinsichtlich der Löschung des Wegrechts ist F. als Eigentümer der wegrechtsberechtigten Parzelle Nr. 9000. Gemäss Gebührentarif der Grundbuchämter sind die genannten Personen somit primär Schuldner der Grundbuchkosten. In der Grundbuchanmeldung vom 22. Juli 2005 treten indessen sämtliche Vertragsparteien (also die Eigentümer von sämtlichen belasteten und berechtigten Grundstücken) als Anmelder auf, wobei sie von Fürsprecher und Notar A. vertreten werden (vgl. Ziff. 7 des Dienstbarkeitsvertrags). Alle Vertragsparteien nehmen eine Dienstleistung des Grundbuchamtes in Anspruch, weshalb sie grundsätzlich auch für dessen Gebühren aufzukommen haben. Dies entspricht Art. 66 FLG, der besagt, dass Gebühren zu entrichten hat, wer Leistungen (Hoheitsakte und andere staatliche Leistungen) der kantonalen Behörden und der kantonalen Verwaltung verursacht oder in Anspruch nimmt. Treten also sämtliche Vertragsparteien als Anmelder auf, sind sie alle - und nicht nur die verfügungsberechtigten Personen - Schuldner.

Indessen betrifft die vorliegend angefochtene Abweisungsverfügung nur das Kanalisations- und das Telekommunikationsrecht. F. als Eigentümer der am Wegrecht berechtigten Parzelle ist für diesen Teil des Grundbuchgeschäfts, der mit der Abweisungsverfügung behandelt wurde, nicht Partei bzw. nicht Anmelder. Somit schuldet er auch die damit verbundenen Gebühren nicht. Die Löschung seines Wegrechts erfolgte kostenlos (Ziff. 1.7, Anhang IV B der GebV). Die Abweisungsverfügung hätte ihm auch nicht eröffnet werden müssen (Art. 24 Abs. 2 GBV). Schuldner sind alle in der Grundbuchanmeldung genannten Personen mit Ausnahme von F.. Wohl ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz eigentlich die Absicht hatte, die Kosten diesen Personen aufzuerlegen. Dies kommt im Brief vom 28. Februar 2006 zum Ausdruck, in dem der Grundbuchverwalter festhält, „die Parteien als Anmelder“ seien zahlungspflichtig. Er kann damit nur diejenigen Parteien gemeint haben, die die Durchleitungsrechte anmeldeten. Dem Beschwerdeführer ist allerdings Recht zu geben, dass Ziff. 2 der angefochtenen Verfügung, wonach die Kosten der „anmeldenden Person“ auferlegt werden, missverständlich und unpräzise ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit und um Missverständnisse auszuschliessen, ist es wünschbar, dass in der Verfügung die zahlungspflichtigen Personen einzeln mit Namen genannt werden. Im zweiten Satz von Ziff. 2 der Verfügung vom 22. Februar 2006 hätten C., D., E., B., G., H., I., J., K., L., M. und N. als Zahlungspflichtige genannt werden sollen. Weil die angefochtene Verfügung aber gesetzeskonform ausgelegt werden kann und im Ergebnis richtig ist, muss die Beschwerde abgewiesen werden.

## **6.**

Aufgrund der besonderen Umstände rechtfertigt es sich, dem Beschwerdeführer trotz seines Unterliegens nur einen Teil der Verfahrenskosten aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Aus dem gleichen Grund hat er Anspruch auf einen teilweisen Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

### **Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion betragen pauschal Fr. 1'000.--. Davon werden B. Fr. 800.-- zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

**3.**

Der Kanton Bern richtet B. für das Beschwerdeverfahren vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion einen Parteikostenersatz von Fr. 400.-- aus. Dieser ist beim Kreisgrundbuchamt einzufordern.