



Direktion für Inneres und Justiz

Münstergasse 2
3000 Bern 8
+41 31 633 76 78 (Telefon)
+41 31 634 51 54 (Fax)
Info.ra.dij@be.ch
www.be.ch/ra-dij

Unsere Referenz: 2023.DIJ.92

Beschwerdeentscheid vom 7. Mai 2025

Abweisungsverfügung

Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes A. _____ vom 29. November 2022

Der verurkundende Notar kann gegen eine Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes unter Umständen dann im eigenen Namen Beschwerde führen, sofern die Abweisung der Grundbuchanmeldung seine berufliche Tätigkeit bzw. seine amtliche Funktion beschlägt (E. 1.2). Das Grundbuchamt bzw. der Grundbuchverwalter persönlich ist nicht verpflichtet, dem Beschwerdeführer schriftlich eine Frist zur Verbesserung seiner Eingabe anzusetzen (E. 2.2). Aus dem Dienstbarkeitsvertrag muss für Dritte eindeutig erkennbar sein, wo genau die Dienstbarkeit verläuft (4.3.3). Eine Bestimmung des Dienstbarkeitsvertrags mit bloss obligatorischer Wirkung ist die Ausnahme. Zudem erfolgt die Anmeldung im Grundbuch grundsätzlich unbedingte und vorbehaltlos. In eingeschränkten Fällen erachtet die Rechtsprechung Resolutivbedingungen als eintragungsfähig (E. 5.2).

Selon le cas d'espèce, le notaire instrumentant peut recourir en son nom propre contre une décision de rejet de la réquisition d'inscription au registre foncier rendue par le bureau du registre foncier, dans la mesure où elle vise son activité professionnelle ou ses fonctions officielles (c. 1.2). Ni le bureau, ni le conservateur du registre foncier ne sont tenus d'impartir un délai par écrit au recourant pour corriger son envoi (c. 2.2). Un contrat de servitude doit rendre le parcours de celle-ci clairement identifiable pour des tiers (c. 4.3.3). Dans ledit contrat, une disposition d'effet purement obligatoire est l'exception. En outre, même si l'inscription au registre foncier est en principe inconditionnelle et sans réserve, la jurisprudence estime en de rares cas que des conditions résolutoires peuvent y être portées (c. 5.2).

Sachverhalt

A.

Am 8. Juli 2022 reichte Notar B. _____ dem Grundbuchamt A. _____ (nachfolgend Grundbuchamt) den von ihm beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag (Urschrift N E__) zur Eintragung eines Kabeldurchleitungsrechts ein. Mit E-Mails vom 23. November 2022 und vom 24. November 2022 wies das Grundbuchamt Notar B. _____ darauf hin, dass es das Geschäft als nicht eintragungsfähig erachtet und gewährte ihm eine Frist zur Verbesserung. Die Beanstandungen des Grundbuchamts wies Notar B. _____ in seinen Emails vom 23. November 2022 und vom 24. November 2022 von sich.

Mit Verfügung vom 29. November 2022 wies das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung kostenpflichtig ab.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 29. November 2022 hat Notar B. _____ am 20. Dezember 2022 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) erhoben. Er beantragt, es sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und das Geschäft mit reduzierter Gebühr gemäss Grundbuchanmeldung Beleg F__ im Grundbuch einzutragen. Eventualiter sei die Abweisungsverfügung wegen Formmangels abzulehnen.

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 7. Februar 2023, die Beschwerde sei abzuweisen.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gegen Verfügungen des Grundbuchamts kann Beschwerde bei der DIJ geführt werden (Art. 956a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] i.V.m. Art. 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). Für das Verfahren gelten nach Art. 10 Abs. 3 Satz 1 EG ZGB die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Die DIJ verfügt über die gleiche Kognition wie das Grundbuchamt.

1.2

1.2.1 Zur Beschwerde ist befugt, wer durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; ebenso Art. 65 Abs. 1 VRPG).

Das Bundesgericht anerkennt in seiner neueren Rechtsprechung die Legitimation des Notars als Urkundsperson, sofern die Abweisung der Grundbuchanmeldung seine berufliche Tätigkeit bzw. seine amtliche Funktion beschlägt, «so dass er durch das angefochtene Urteil besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung hat». Der Notar ist legitimiert, wenn die Abweisung einen Mangel der öffentlichen Urkunde betrifft, nicht aber bei Fehlen anderer Voraussetzungen (z.B. Bewilli-

gungen oder persönlicher Voraussetzungen der einzutragenden Person; BGer Urteile 5A_518/2017 vom 20. April 2018 E. 1.2; Schmid/Arnet, in Basler Kommentar II, 7. Aufl. 2023, Art. 956a N 22).

1.2.2 Notar B. _____ führt in seinem eigenen Namen Beschwerde bei der DIJ. Er ist nicht Vertragspartei, hat den Dienstbarkeitsvertrag vom 24. Juni 2022 aber beurkundet sowie beim Grundbuchamt angemeldet und ist Adressat der Abweisungsverfügung. Das Grundbuchamt hat die Grundbuchanmeldung abgewiesen. Es stellt sich auf den Standpunkt, das Geschäft sei nicht eintragungsfähig, da die eingereichten Pläne widersprüchliche Angaben enthielten und der Dienstbarkeitsvertrag zudem eine unzulässige Resolutivbedingung enthalte. Der Beschwerdeführer war als Urkundsperson mit der Grundbuchanmeldung beauftragt. Die Abweisung der Grundbuchanmeldung beschlägt seine berufliche Tätigkeit, so dass er durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung hat. Notar B. _____ ist demnach legitimiert, bei der DIJ Beschwerde zu führen.

1.3

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist damit einzutreten.

2.

2.1 Der Beschwerdeführer stellt sich vorab in formeller Hinsicht auf den Standpunkt, das Grundbuchamt habe die angefochtene Verfügung mangelhaft eröffnet. Es hätte die Abweisungsverfügung nicht nur ihm, sondern auch den Parteien des Dienstbarkeitsvertrags zustellen müssen. Die falsche Zustellung führe zur Nichtigkeit der Abweisungsverfügung.

2.1.1 Die Gründe für die Abweisung werden der anmeldenden Person und allen anderen, die von der Abweisung berührt sind, schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung mitgeteilt (Art. 87 Abs. 3 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV: SR 211.432.1]). Soweit die Eröffnung zu Unrecht unterbleibt, ist sie mangelhaft (Michel Daum, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 44 N. 53 mit Hinweisen).

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass das GBA die angefochtene Verfügung nur dem Beschwerdeführer zu Händen der Parteien eröffnet, letztere aber nicht direkt bedient hat. – Damit erscheint zumindest fraglich, ob das GBA die Verfügung rechtswirksam eröffnet hat, oder ob die Eröffnung mit Fehlern behaftet ist. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, ist diese Frage für den Ausgang des Verfahrens aber nicht entscheidend und kann offengelassen werden.

2.1.2 Form- und Eröffnungsmängel haben in der Regel nur eine Konsequenz: Den Betroffenen darf daraus kein Nachteil erwachsen. Das heisst, dass gegen eine mangelhaft eröffnete Verfügung auch nach Ablauf der Rechtsmittelfrist noch rechtzeitig Beschwerde geführt werden kann. Zur Nichtigkeit einer Verfügung führen Eröffnungsfehler nur in Ausnahmefällen (Daum Michel, a.a.O., Art. 44 N 50 ff. und Müller Markus, in: Herzog/Daum (Hrsg.), a.a.O., Art. 49 N 19).

Der Beschwerdeführer hat fristgerecht und ausschliesslich in seinem Namen Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 29. November 2022 geführt. Er rügt nicht nur die mangelhafte Eröffnung, sondern begründet auch, weshalb das Geschäft eintragungsfähig gewesen wäre. Was er vorbringt, deckt sich mit den Rügen, welche er auch vorgebracht hätte oder hätte vorbringen können, wenn

er im Namen der Parteien des Dienstbarkeitsvertrags Beschwerde geführt hätte. Aus der Beschwerde wird auch ersichtlich, dass der Beschwerdeführer die Parteien des Dienstbarkeitsvertrags noch vor Ablauf der Rechtsmittelfrist sowohl über die Abweisungsverfügung als auch über seine Beschwerde in Kenntnis gesetzt hat. Weshalb die Parteien des Dienstbarkeitsvertrags auf das Einreichen einer Beschwerde (selbständig oder vertreten durch den Notar) verzichtet haben, lässt sich den Akten nicht entnehmen und ist nicht entscheidwesentlich. Von Bedeutung ist einzig, dass die Parteien keinen Nachteil erlitten haben.

2.2 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, das Grundbuchamt habe auch bei der Instruktion des Gesuchverfahrens Fehler begangen. Zur Begründung führt er aus, das Grundbuchamt habe ihn lediglich per Mail einer dafür nicht zuständigen Sachbearbeiterin aufgefordert, den angemeldeten Dienstbarkeitsvertrag mittels Parteinachtrag zu ergänzen. Es habe pflichtwidrig darauf verzichtet, ihn auch noch schriftlich oder telefonisch darauf hinzuweisen, dass es das Geschäft ohne ergänzende Unterlagen als nicht eintragungsfähig erachte und beabsichtige, die Grundbuchanmeldung abzuweisen.

Das Grundbuchamt *kann* der anmeldenden Person eine kurze Frist zur Beibringung von fehlenden Belegen setzen. Nach Ablauf der Frist weist es den Antrag ab, wenn der Mangel nicht behoben ist (Art. 87 Abs. 2 GBV). Ob eine kurze Frist zur Behebung von kleinen formellen Mängeln angesetzt oder das Geschäft sogleich abgewiesen wird, liegt im Ermessen der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters (vgl. Urs Fasel, Grundbuchverordnung [GBV] vom 23. September 2011, Kommentar, 2. Aufl. 2013, Art. 87 N. 13). – Anders als der Beschwerdeführer anzunehmen scheint, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass das Grundbuchamt bzw. der Grundbuchverwalter persönlich verpflichtet gewesen wäre, ihm schriftlich eine Frist zur Verbesserung seiner Eingabe anzusetzen. Aus den Akten ergibt sich, dass das Grundbuchamt den Beschwerdeführer per E-Mail zunächst durch eine Mitarbeiterin des Grundbuchamts, dann durch den Grundbuchverwalter persönlich darauf hingewiesen hat, dass die Grundbuchanmeldung mangelhaft sei und er weitere Belege einreichen müsse. Daraufhin hat der Beschwerdeführer dem Grundbuchamt mit E-Mail vom 24. November 2022 in unmissverständlicher Art und Weise mitgeteilt, dass er auf eine Ergänzung seiner Eingabe verzichte und im Falle einer Abweisung den Rechtsmittelweg beschreiten werde. Vor diesem Hintergrund erscheint es nachvollziehbar, dass das Grundbuchamt darauf verzichtet hat, den Beschwerdeführer auch noch schriftlich aufzufordern, seine Eingabe zu verbessern. Was der Beschwerdeführer dagegen im Rechtsmittelverfahren geltend macht, vermag nicht zu überzeugen. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

3.

Zum rechtserheblichen Sachverhalt bzw. zum Inhalt des angemeldeten Dienstbarkeitsvertrags ergibt sich aus den Akten folgendes:

Der Beschwerdeführer meldete den Dienstbarkeitsvertrag vom 24. Juni 2022 zwischen dem C. _____ und der D. _____ AG beim Grundbuchamt an. Die Dienstbarkeit betrifft ein übertragbares Kabeldurchleitungsrecht der D. _____ AG auf dem Grundstück E. _____-Gbbl. Nr. 1000, welches im Eigentum des C. _____ steht.

Ziffer II des Dienstbarkeitsvertrags bestimmt, dass sich die örtliche Lage der Dienstbarkeit aus dem Situationsplan vom 24. April 2021 ergibt und erklärt diesen ausdrücklich zum Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrags (Beilage 3 zur Urschrift). Weiter lässt sich dieser Ziffer entnehmen, dass dem Plan zur Ergänzung ein am 18. November 2021 ausgestellter Werkplan mit Einzeichnung der nachgetragenen Leitungsführung beigelegt sei, welcher ebenfalls Bestandteil des Vertrags sei (Beilage 4 zur Urschrift). Ziffer

III.1 des Dienstbarkeitsvertrags sieht in diesem Zusammenhang weiter vor, dass die Kabelleitungen im Plan rot gestrichelt eingezeichnet seien.

Der Werkplan ist ein vergrößerter Ausschnitt des Situationsplans, der die Parzelle E. _____-Gbbl. Nr. 1000 und ihre Nachbarsparzellen darstellt. Anders als der Situationsplan weist der Werkplan jedoch die Parzellennummern nicht aus. Sowohl auf dem Situationsplan als auch auf dem Werkplan ist die Kabelleitung rot gestrichelt eingezeichnet, wobei der Verlauf der Leitung nicht auf beiden Plänen identisch ist. Im Werkplan ist die Kabelleitung «in Verlängerung» der rechten Grundstücksgrenze des Grundstücks E. _____-Gbbl. Nr. 2000 eingezeichnet und verläuft über die Grundstücke E. _____-Gbbl. Nrn. 3000, 1000, 4000 und 5000. Demgegenüber ist die Kabelleitung auf dem Situationsplan nur auf dem mit dem Dienstbarkeitsvertrag belasteten Grundstück E. _____-Gbbl. Nr. 1000 eingezeichnet. Anders als im Werkplan verläuft die Kabelleitung auf dem Situationsplan auf diesem Grundstück nicht in der Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks E. _____-Gbbl. Nr. 2000, sondern ca. 2 bis 4 m westlich von dieser, wobei die Distanz zu dieser von Süden nach Norden hin abnimmt.

4.

4.1 Das Grundbuchamt begründet die Abweisung damit, dass die Kabelleitung auf den beiden Plänen (Situationsplan und Werkplan) unterschiedlich eingetragen sei und damit nicht beide Pläne massgebend sein könnten. Das Rangverhältnis unter den Plänen sei deshalb entscheidend bzw. müsse geklärt werden, welcher Plan vorgehe bzw. in erster Linie massgebend sei. Dies ergebe sich jedoch weder nach dem Wortlaut noch der Systematik des Dienstbarkeitsvertrags: Der Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrages lasse zwei verschiedene Auslegungen zu: So erscheine möglich, dass die beiden Pläne gleichrangig seien. In diesem Fall sei das Geschäft wegen des inhaltlichen Widerspruchs nicht eintragungsfähig. Es sei aber auch nicht auszuschliessen, dass der Werkplan eine Aktualisierung der Leitungsführung darstelle und deshalb alleine für die für die Lokalisierung massgebend sei. Auch in diesem Fall sei das Geschäft nicht eintragungsfähig, weil der Werkplan den gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen nicht genüge.

Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, der Situationsplan liege dem Dienstbarkeitsvertrag zur Lokalisierung der Dienstbarkeit zu Grunde. Als Ergänzung diene ein Werkplan dem Verständnis des Projekts. Der Werkplan entspreche meist nicht den Anforderungen eines Situationsplanes und sei eine reine Hilfeleistung zur Beurteilung des gesamten Projekts. Ein Rangverhältnis zwischen den Plänen zu bestimmen, sei daher nicht notwendig. Weiter sei es überspitzt formalistisch, den Situationsplan und den Werkplan auf deren Übereinstimmung zu prüfen und aufgrund kleinster Abweichungen zurückzuweisen. Und schliesslich habe ihn kein anderes Grundbuchamt jemals dazu aufgefordert, ein Rangverhältnis der dem Dienstbarkeitsvertrag beiliegenden Pläne zu bestimmen.

4.2 Das Grundbuchamt prüft, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch erfüllt sind. Es prüft namentlich die Eintragungsfähigkeit der beantragten Eintragung und die Rechtsgrundausweise, insbesondere deren Form. Sind die Voraussetzungen für die Eintragung im Hauptbuch nicht erfüllt, ist die Anmeldung abzuweisen (Art. 83 GBV und Art. 87 Abs. 1 GBV). Befürwortet wird eine umfassende Kognition der Grundbuchbehörden, die einzuschreiten haben, im Fall der Verletzung zwingender Gesetzesvorschriften, Verletzung von kantonalem oder eidgenössischem Recht, Verletzung von Verordnungsvorschriften, namentlich der Grundbuchverordnung, Verletzung der Grundsätze der Rechtsklarheit und –wahrheit (Urs Fasel, a.a.O., Einl. N 162).

Daraus ergibt sich für den vorliegenden Fall, dass das Grundbuchamt entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers verpflichtet war zu prüfen, ob die eingereichten Belege und insbesondere auch die Pläne den gesetzlichen Vorgaben genügen. Die Rüge des Beschwerdeführers, das Grundbuchamt hätte in der Prüfung bzw. Beanstandung der Beilagen seine Kompetenz überschritten, führt damit ins Leere. Es kann damit offenbleiben, ob er diese Rüge im Rahmen der Replik überhaupt noch hat vorbringen können (Michel Daum, in: Herzog Ruth/Daum Michel (Hrsg.), a.a.O., Art. 33 N 17).

Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang auch geltend, «es habe noch kein Grundbuchamt jemals reklamiert, dass die Parteien zu erklären haben, der Werkplan in der Urkunde stehe im Nachgang zum Situationsplan. Schon aus Gründen der Kontinuität und Rechtssicherheit sei eine solche Nachtragsregelung unbedingt abzulehnen». Der Beschwerdeführer begründet dieses Vorbringen indessen nicht substantiiert und vermag nicht überzeugend aufzuzeigen, inwiefern er daraus etwas zu seinen Gunsten ableiten könnte. Auf diesen Einwand ist deshalb nicht näher einzugehen.

4.3

4.3.1 Der Dienstbarkeitsvertrag darf keinen unmöglichen, widerrechtlichen oder sittenwidrigen Inhalt haben (Art. 20 des Schweizerischen Obligationenrechts [OR, SR 220]). Der Dienstbarkeitsvertrag hat auch für Dritte hinreichend klar zu sein und muss Aufschluss über das belastete und berechnigte Grundstück oder die berechnigte Person, den Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit und eine allfällige Gegenleistung geben (Kantonales Grundbuchamt (Hrsg.), Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung, einsehbar unter: <<https://www.gba.dij.be.ch/de/start/grundbuch/rechtliches/handbuchinklweisungen.html>> [Stand 01.05.2025], S. 125 N. 4.1.1 ff.).

Für die Eintragung von Dienstbarkeiten gelten hinsichtlich der einzureichenden Belege die Art. 64 und Art. 65 GBV sinngemäss (Art. 70 Abs. 1 GBV). Ist dem Rechtsgrundaussweis ein Auszug des Planes für das Grundbuch beizufügen (Art. 732 Abs. 2 ZGB), so ist die örtliche Lage im Planauszug von den Parteien geometrisch eindeutig darzustellen (Art. 70 Abs. 3 GBV). Der Dienstbarkeitsplan muss diesfalls direkt auf einem Vermessungsplan basieren. Zwar können die Parteien die Einzeichnungen selber vornehmen, Basis muss aber ein aktueller Plan des Nachführungsgeometers mit sichtbaren Grundstücksgrenzen und Grundstücknummern sein; nur die Einzeichnungen der Dienstbarkeiten müssen nicht zwingend vom Nachführungsgeometer vorgenommen werden (Petitpierre, in Basler Kommentar, 7. Aufl. 2023, Art. 732 N 12 f. mit Verweis auf BGE 138 III 742, E. 2).

4.3.2 Unbestritten ist, dass die Parteien die Dienstbarkeit selber und von Hand einzeichnen dürfen (vgl. Erw. 4.3.1 hiervor). Zwar geht damit unzweifelhaft einher, dass der Verlauf nicht vermessungsgenau eingezeichnet werden muss. Die Anforderungen der GBV müssen aber gleichwohl erfüllt sein. Das bedeutet, dass der Verlauf aus den Plänen ersichtlich sein muss. Wie vorstehend aufgezeigt (Erw. 3 hiervor) ist der Verlauf der Leitung auf den beiden zum Dienstbarkeitsvertrag gehörenden Plänen unterschiedlich dargestellt. Es ist also nicht ohne Weiteres klar, welchen Verlauf die Dienstbarkeit hat.

Anders als der Beschwerdeführer geltend macht, sind die Abweichungen nicht unbedeutend. Der abweichende Verlauf auf dem Werkplan hätte damit auch Konsequenzen für den Verlauf der Kabelleitung auf den Nachbarparzellen. Wie bereits dargelegt, handelt es sich um identische Pläne, womit erkennbare Abweichungen in jedem Fall zu Unklarheiten führen und deshalb grundsätzlich zu vermeiden sind. Im vorliegenden Fall fällt die Abweichung umso stärker ins Gewicht, weil die Leitung im Werkplan exakt auf der Verlängerung der Grenze zwischen den Parzellen E. _____-Gbbl. Nr. 2000 und E. _____-Gbbl. Nr. 6000 verläuft, wohingegen dies auf dem Situationsplan gerade nicht der Fall ist. Zudem verläuft

die Kabelleitung im Situationsplan auch nicht parallel zur verlängerten Parzellengrenze und die Distanz zu dieser beträgt zwischen 2 und 4 mm, was in der Realität 2 bis 4 m ausmacht.

4.3.3 Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ist daher vorliegend zu klären, welcher der beiden sich widersprechenden Pläne für die Bestimmung der örtlichen Lage der Dienstbarkeit massgebend ist. Zwangsläufig ist also die Frage der Rangordnung der beiden Pläne zu beantworten. Ist in einem Dienstbarkeitsvertrag der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien nicht zu ermitteln, ist der Dienstbarkeitsvertrag normativ, d.h. nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Dabei hat der klare Wortlaut Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich auf Grund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar. Den wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst zudem erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht. Soweit sie für Dritte erkennbar sind, dürfen die Begleitumstände des Vertragsabschlusses oder die Interessenlage der Parteien in jenem Zeitpunkt ergänzend berücksichtigt werden (BGE 128 III 265, E. 3 m.w.H.).

Gemäss dem Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags wird die örtliche Lage der Dienstbarkeit im Situationsplan eingetragen. Zur Ergänzung wird dem Plan ein Werkplan beigelegt, in dem die Dienstbarkeit nachgetragen ist. Ergänzen bedeutet gemäss Duden «*durch Schliessen entstandener Lücken wieder vollständig machen; durch Hinzufügen von etwas vervollständigen, bereichern*» (einsehbar unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/ergaenzen>, [Stand 01.05.2025]). Demnach kann der Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags so verstanden werden, dass der Werkplan den Situationsplan vervollständigt. In diesem Fall wären beide Pläne als Ganzes zu betrachten und der Widerspruch zwischen den Plänen könnte nicht geklärt werden. Da der Werkplan später erstellt wurde und die «*Einzeichnung der nachgetragenen Leitungsführung*» enthält, könnte der Dienstbarkeitsvertrag aber auch so ausgelegt werden, dass der Werkplan die Dienstbarkeit im aktuellen Zustand wiedergibt und deshalb für deren Lokalisierung allein massgebend ist. Der Werkplan erfüllt aber die Voraussetzungen in Art. 732 Abs. 2 ZGB nicht, da er etwa die Grundstücknummern nicht ausweist und kann deshalb nicht als massgeblicher Plan gelten. Auch diese Auslegung führt also zu keinem haltbaren Ergebnis. Für den Vorrang des Situationsplanes – im Sinne der Ansicht des Beschwerdeführers – könnte schliesslich zwar sprechen, dass er im Gegensatz zum Werkplan die Voraussetzungen eines Dienstbarkeitsplans nach Art. 732 Abs. 2 ZGB erfüllt. Diese Auslegung ist aber deshalb abzulehnen, da sie dem Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags und auch dessen Systematik widerspricht. In diesem Falle wäre nicht ersichtlich, in welcher Hinsicht ein später erstellter Werkplan mit widersprüchlicher Leitungsführung als Bestandteil des Vertrags taugen würde. – Vor diesem Hintergrund gelangt die DIJ zum Ergebnis, dass der Inhalt des Dienstbarkeitsvertrags nicht zweifelsfrei ermittelt werden kann und demnach auch für Dritte nicht hinreichend klar ist.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers stellt die strikte Anwendung der Formvorschriften allein auch keinen überspitzten Formalismus dar. Das wäre nur der Fall, wenn die Formstrenge durch keine schutzwürdigen Interessen gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder verhindert (BVR 2015, S. 301 E. 3). – Mit der Prüfung des angemeldeten Dienstbarkeitsvertrags und der beiliegenden Pläne auf die Übereinstimmung mit dem geltenden Recht kommt das Grundbuchamt seiner Prüfungspflicht im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach (vgl. Erw. 4.2). Dies stellt keinen überspitzten Formalismus dar.

Insgesamt gelangt die DIJ zum Schluss, dass die Rüge des Beschwerdeführers unbegründet ist. Der Dienstbarkeitsvertrag ist insgesamt nicht klar genug und für Dritte ist nicht eindeutig erkennbar, wo ge-

nau die Dienstbarkeit verläuft: Die Dienstbarkeit erweist sich damit als nicht eintragungsfähig und die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen. Der Vollständigkeit halber ist nachfolgend gleichwohl kurz auf die weitere Rüge des Beschwerdeführers hinsichtlich Eintragungsfähigkeit einzugehen, bevor die Grundbuchgebühr zu prüfen ist.

5.

5.1 Das Grundbuchamt erachtet den Dienstbarkeitsvertrag auch aus folgendem Grund als nicht eintragungsfähig: Ziffer III.6, welche bestimmt, dass «bei Nichtgebrauch der Leitungen diese zu entfernen, der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen und die Dienstbarkeit zu löschen ist, wobei sämtliche Kosten zu Lasten der D. _____ AG gehen» führe dazu, dass die Dienstbarkeit resolutiv bedingt sei. Dies bedeute, dass diese bei Nichtgebrauch der Leitungen automatisch und ausserbuchlich untergehe, so dass die Löschung im Grundbuch auch ohne Löschungsbewilligung erfolgen könne. Solche auflösend bedingten Dienstbarkeiten seien zwar unter gewissen Umständen zulässig. Diese Voraussetzungen seien jedoch vorliegend nicht erfüllt.

Der Beschwerdeführer ist demgegenüber der Ansicht, dass es sich bei Ziffer III.6 um eine rein obligatorische Bestimmung handle. Das Grundbuchamt gehe fälschlicherweise davon aus, dass der Dienstbarkeitsvertrag aufgrund von Ziffer III.6 unter einer (dinglichen) Resolutivbedingung stehe.

5.2 Die Anmeldung im Grundbuch erfolgt grundsätzlich unbedingt und vorbehaltlos (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 GBV). Vertragliche Bestimmungen über Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit betreffen in der Regel den jeweiligen Eigentümer und den jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten. Eine Bestimmung des Dienstbarkeitsvertrags mit bloss obligatorischer Wirkung ist insoweit die Ausnahme. Rein obligationenrechtliche Vereinbarungen können zwar im Dienstbarkeitsvertrag getroffen werden, müssen aber als solche erkennbar sein (BGE 128 III 265 E. 3a; Kantonales Grundbuchamt, a.a.O., S. 1275 N 4.1.2.1).

Der Wortlaut von Ziff. III.6 ist nicht eindeutig. Sinn und Zweck dieser Vertragsbestimmung ist deshalb durch Auslegung zu ermitteln: In systematischer Hinsicht ist festzustellen, dass unter der Ziffer III. «Kabeldurchleitungsrecht» der Inhalt der Dienstbarkeit, d.h. das beschränkte dingliche Recht bestimmt wird. Da der Dienstbarkeitsvertrag keine separate Ziffer zu den obligatorischen Bestimmungen enthält, ist jedoch davon auszugehen, dass die Ziffer III grundsätzlich auch obligatorische Verpflichtungen enthalten kann. In diesem Fall müsste die Formulierung aber klar und unmissverständlich zum Ausdruck bringen, dass es sich um eine obligatorische Bestimmung handelt. Wie das Grundbuchamt zutreffend geltend macht, ist dies vorliegend nicht der Fall. Im Gegenteil lässt die Formulierung «die Leitungen seien *bei deren Nichtgebrauch* zu entfernen, der ursprüngliche Zustand sei wiederherzustellen und die Dienstbarkeit sei löschen zu lassen», den Schluss zu, dass die Dienstbarkeit an sich resolutiv bedingt vereinbart wurde.

Wie einleitend dargelegt, kann die Entstehung und der Untergang einer Dienstbarkeit grundsätzlich nicht bedingt werden. Zwar hat das Bundesgericht in diesem Zusammenhang entschieden, dass etwa die Eintragung eines resolutiv bedingten Wohnrechtes zulässig ist, wenn der Eintritt der Bedingung (z. B. Wiederverheiratung der oder des Wohnrechtsberechtigten) eindeutig aus einer Urkunde hervorgeht und diese nicht auslegungs- oder wertungsbedürftig ist (Kantonales Grundbuchamt, a.a.O., S. 128 N. 4.1.2.6 f. mit Verweis auf BGE 115 II 213, E. 3 ff.). – Der Beschwerdeführer kann daraus aber nichts zu seinen Gunsten ableiten. Der Gebrauch oder eben der Nichtgebrauch einer Leitung geht nicht aus einer eindeutigen, nicht klärungsbedürftigen Urkunde her. Es handelt sich also nicht um eine Resolutivbedingung, die im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung eintragungsfähig wäre. Das Geschäft erwiese sich damit

auch aus diesem Grund als nicht eintragungsfähig und die Beschwerde wäre auch aus diesem Grund abzuweisen.

6.

6.1 Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, dass die Gebühr für die Abweisungsverfügung in der Höhe von Fr. 700.-- zu hoch ausgefallen sei. Es sei ein durchschnittliches Geschäft, das keinen grossen Bearbeitungsaufwand verursacht habe. Die Gebühr von Fr. 700.-- stehe in keinem Verhältnis zur Eintragungsgebühr von Fr. 140.-- bzw. von jener für einen Rückzug von Fr. 100.--.

Das Grundbuchamt hält dem entgegen, die Gebühr sei in Anbetracht der umfangreichen Korrespondenz mit dem Beschwerdeführer und der Komplexität der sich stellenden Fragen gerechtfertigt. Das Grundbuchamt weist schliesslich darauf hin, dass es sich bei den vom Beschwerdeführer genannten Gebühren um Minimalgebühren handle und zusätzlicher Aufwand auch in diesen Fällen zusätzlich verrechnet werde.

6.2 Für die Bemessung der Gebühren als Kausalabgaben gelangen das Kostendeckungsprinzip und das Äquivalenzprinzip zur Anwendung (Tschannen / Müller / Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Bern 2022, S. 596). Gemäss Anhang 4B zur Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung [GebV, BSG 154.21]) unterliegen bei einer Abweisung des Geschäfts sämtliche erbrachten Leistungen der Gebührenpflicht. Die Gebühr für die Abweisungsverfügung berechnet sich nach Zeitaufwand. Sie beträgt mindestens 100 Taxpunkte (Ziffer 1.3). Der Frankenbetrag berechnet sich durch Multiplikation des in Art. 4 GebV vom allgemeinen Teil angegebenen Wertes. Für Gebühren nach Zeitaufwand ist Art. 8 GebV des allgemeinen Teils anzuwenden. Abhängig von Gehaltsklassen beträgt der Tarif 70 bis 170 Taxpunkte pro Stunde.

In Anbetracht der vorliegend geführten Korrespondenz zwischen dem Beschwerdeführer und dem Grundbuchamt, der Komplexität der sich stellenden Fragen und der detailliert begründeten Abweisungsverfügung erscheint die Gebühr von Fr. 700.-- sachlich begründet und nachvollziehbar. Die Gebühr erscheint zudem im Lichte des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips gerechtfertigt. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Gebühr sei auch deshalb überhöht, weil das Grundbuchamt verfügt habe, ohne ihm die Möglichkeit zu bieten, sein Gesuch zurückzuziehen, ist ihm das Folgende entgegenzuhalten: Wie vorstehend bereits dargelegt (Erw. 2.2 hiavor) hat das Grundbuchamt den Beschwerdeführer vor Erlass der Verfügung mehrfach darauf hingewiesen, dass die von ihm eingereichten Unterlagen ungenügend seien und das Gesuch abgewiesen werden müsse. Daraufhin hat der Beschwerdeführer dem Grundbuchamt in unmissverständlicher Art und Weise mitgeteilt, dass er auf eine Ergänzung seiner Eingabe verzichte und im Falle einer Abweisung den Rechtsmittelweg beschreiten werde.

Auch diese Rüge ist damit unbegründet und die Beschwerde ist auch in dieser Hinsicht abzuweisen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegenden Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden in Anwendung von Art. 19 GebV pauschal auf CHF 2'000.00 festgesetzt. Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in Höhe von Fr. 2'000.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald der Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.