

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

32.13-06.147

Beschwerdeentscheid vom 1. Juli 2008

Dienstbarkeiten (Kabeldurchleitungsrechte)



- a Steht bei Dienstbarkeitsverträgen für Leitungen zur fernmeldetechnischen Übertragung von Informationen die Gewährung von Durchleitungsrechten im Vordergrund und nicht der Bau der zu den Leitungen unabdingbar gehörenden Einrichtungen wie Rohre, Kabelkanäle oder Schächte, so sind diese Kabeldurchleitungsrechte keine Baurechte im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ZGB. Die Dienstbarkeitsverträge bedürfen daher lediglich der schriftlichen Form (Art. 732 ZGB) und nicht der öffentlichen Beurkundung. (E. 3)
- b Gemäss dem in der gesamten Verwaltungsrechtspflege geltenden Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen kann die Rechtsmittelbehörde eine sog. Substitution der Motive vornehmen, d.h. eine im Ergebnis zutreffende, aber in der Begründung falsche Verfügung bestätigen, indem sie die falsche Begründung durch zutreffende Rechtserörterungen ersetzt. Entscheidend ist allein, dass die Abweisung der Grundbuchanmeldungen im Ergebnis korrekt war.
- Das Kreisgrundbuchamt hat die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass bei der Frage der Zeichnungsberechtigung noch Fragen bestünden. Es hat ihr zudem eine Frist zur Behebung der Mängel eingeräumt. Die Vorinstanz hat daher die Eintragung nach Ablauf der gesetzten Frist zu Recht abgewiesen. Damit besteht auch keine Möglichkeit zur Verbesserung des Mangels im Beschwerdeverfahren. (E. 4)

Servitudes (droit de passage pour la conduite de câbles)

- a *Si, lors de contrats de servitude pour des conduites destinées aux télécommunications, il s'agit avant tout d'octroyer des droits de conduite et non d'autoriser la construction des installations indispensables aux conduites que sont les tuyaux, les câbles ou les puits, ces droits de passage pour conduite ne sont pas des droits de superficie au sens des articles 675 et 779 CCS. Les contrats de servitude ne requièrent donc que la forme écrite (art. 732 CCS), et non un acte notarié officiel. (c. 3)*
- b *Selon le principe de l'application d'office du droit valable d'une manière générale en justice administrative, l'autorité de recours peut procéder à une substitution des motifs, c'est-à-dire confirmer une décision dont les conclusions sont correctes bien que fondées sur des motifs erronés, en remplaçant les motifs erronés par les arguments juridiques corrects. Le seul élément décisif est que le rejet de la réquisition d'inscription au registre foncier soit correct.*
Le bureau d'arrondissement du registre foncier a attiré l'attention de la recourante sur le fait qu'il y avait encore des questions relatives au droit de signer et lui a accordé un délai pour corriger la demande. C'est donc à juste titre que l'instance précédente a refusé de procéder à l'inscription une fois le délai écoulé. Il n'est par conséquent pas possible, dans le cadre de la procédure de recours, de remédier à la lacune constatée. (c. 4)

Sachverhalt

A.

Am 21. Juni 2006 meldete die X. AG beim Kreisgrundbuchamt zwei Dienstbarkeitsverträge zur grundbuchlichen Behandlung an. Die hier interessierenden Bestimmungen dieser Verträge lauten wie folgt:

Grundbuchanmeldung Nr. 4978:

Mit Vertrag vom 14./23. Januar 2006 räumt A. als Grundeigentümerin der X. AG als Dienstbarkeitsberechtigte und ihren Rechtsnachfolgern zu Lasten der Parzelle Gemeinde B. Gbbl.-Nr. 1000 das dauernde und übertragbare Recht ein, zwei unterirdische Kunststoffrohre für Datenleitungen, à je 80 mm Durchmesser, Laufmeter 250 m, samt den erforderlichen Kabelschutzanlagen und Schächten, gemäss Situationsplan 1:500 zu erstellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Dienstbarkeitsberechtigten sind berechtigt, nach belieben Datenleitungen in den Rohren einzulegen. Das übertragbare Kabeldurchleitungsrecht beginnt am 01.09.2005 und dauert bis 31.08.2055. Die Leitungen samt Kabelschutzanlagen verbleiben im Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten und werden von ihr auf eigene Kosten erbaut, betrieben, unterhalten und erneuert. Mit dem Vertrag wird der Dienstbarkeitsberechtigten bzw. deren Rechtsnachfolgern das Recht eingeräumt, das Durchleitungsrecht auf ihre Kosten wie folgt im Grundbuch eintra-

gen zu lassen: "Kabeldurchleitungsrecht übertragbar, Dauer bis 31.08.2055" als Last auf Parzelle Gemeinde B. Gbbl.-Nr. 1000 zu Gunsten von X. AG.

Grundbuchanmeldung Nr. 4979:

Mit Vertrag vom 30. Mai/1. Juni 2006 räumt A. als Grundeigentümerin der X. AG als Dienstbarkeitsberechtigte und ihren Rechtsnachfolgern zu Lasten Parzelle Gemeinde B. Gbbl.-Nr. 2000 das dauernde und übertragbare Recht ein, zwei unterirdische Kunststoffrohre für Datenleitungen, à je 80 mm Durchmesser, Laufmeter 30 m, samt den erforderlichen Kabelschutzanlagen und Schächten, gemäss Situationsplan 1:1000 zu erstellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Dienstbarkeitsberechtigten sind berechtigt, nach beliebigen Datenleitungen in den Roheren einzulegen. Das übertragbare Kabeldurchleitungsrecht beginnt am 01.09.2005 und dauert bis 31.08.2055. Die Leitungen samt Kabelschutzanlagen verbleiben im Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten und werden von ihr auf eigene Kosten erbaut, betrieben, unterhalten und erneuert. Mit dem Vertrag wird der Dienstbarkeitsberechtigten bzw. deren Rechtsnachfolgern das Recht eingeräumt, das Durchleitungsrecht auf ihre Kosten wie folgt im Grundbuch eintragen zu lassen: "Kabeldurchleitungsrecht übertragbar, Dauer bis 31.08.2055" als Last auf Parzelle Gemeinde B. Gbbl.-Nr. 2000 zu Gunsten von X. AG.

In ihrer Anmeldung ersuchte die X. AG um „Eintragung der Dienstbarkeiten gemäss den Dienstbarkeitsverträgen: Leitungsrechte zu Gunsten X. AG.“

Mit Schreiben vom 11. August und 27. September 2006 ersuchte das Kreisgrundbuchamt die X. AG um Ergänzung der Anmeldungen. Es wies darauf hin, dass einfache Schriftlichkeit als Form des Dienstbarkeitsvertrages nicht genüge, da die Dienstbarkeit alle Eigenschaften für ein selbständiges und dauerndes Baurecht erfülle (Leitungsbaurecht). Zudem sei nicht erkennbar, wer die Anmeldungen unterzeichnet habe. Sollte das Fehlende nicht bis zum 20. Oktober 2006 nachgereicht werden, müssten die Anmeldungen abgewiesen werden.

Mit Verfügung vom 24. Oktober 2006 wies das Kreisgrundbuchamt die Grundbuchanmeldungen 4978 und 4979 betreffend die beiden erwähnten Dienstbarkeitsverträge auf den Grundstücken Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1000 einerseits und 2000 andererseits ab. Es begründete seinen Entscheid damit, dass jeweils ein selbständiges und dauerndes Leitungsbaurecht in einfacher schriftlicher Form begründet werde. Gemäss Art. 779a des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) sei indessen die öffentliche Beurkundung vorgeschrieben.

B.

Gegen die Verfügung des Kreisgrundbuchamts vom 24. Oktober 2006 führt die X. AG Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Sie beantragt, die Abweisungsverfügung vom 24. Oktober 2006 betreffend die Grundbuchanmeldungen 4978 und 4979 sei aufzuheben und das Kreisgrundbuchamt sei anzuweisen, die in diesen Grundbuchanmeldungen aufgeführten Kabeldurchleitungsrechte als Dienstbarkeiten im Hauptbuch einzutragen, unter Kostenfolge. Zur Begründung bringt sie vor, bei der vorliegenden Einrichtung handle es sich um eine Werkleitung nach Art. 676 ZGB und damit offen-

sichtlich nicht um ein Baurecht, sondern um ein Durchleitungsrecht, für dessen Errichtung ein Vertrag in Schriftform genüge.

Mit Vernehmlassung vom 18. Dezember 2006 beantragt das Kreisgrundbuchamt, die Verwaltungsbeschwerde abzuweisen, unter Auferlegung der Kosten an die Beschwerdeführerin.

In ihren Schlussbemerkungen vom 28. Januar 2007 hält die X. AG an ihren Rechtsbegehren fest.

Auf den Inhalt der eingereichten Rechtsschriften wird in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen, soweit es für den Entscheid wesentlich ist.

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

1.

Weist der Grundbuchverwalter eine Anmeldung ab, so können der Anmeldende sowie alle übrigen, die von der Abweisung berührt sind, gegen die Abweisungsverfügung innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde nach Art. 103 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch (GBV; SR 211.432.1) Beschwerde führen (HENRI DESCHENAUX, Schweizerisches Privatrecht, Band V/3.I, Das Grundbuch, 1988, S. 558 ff.). Die Aufsichtsbehörde hat zu entscheiden, ob der beanstandeten Anmeldung vom Grundbuchverwalter durch Vornahme der Eintragung Folge zu geben sei (Art. 103 Abs. 3 GBV). 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 als kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen zuständig zur Beurteilung von Beschwerden gegen Verfügungen des Grundbuchverwalters. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Zur Verwaltungsbeschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung hat (Art. 65 Bst. a VRPG). Die Beschwerdeführerin ist als Anmeldende und berechnigte Vertragspartei aus den zur Eintragung angemeldeten Dienstbarkeitsverträgen ohne weiteres zur Beschwerdeführung gegen die Abweisungsverfügung des Grundbuchverwalters legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Grundbuchliche Verfügungen wie Eintragung, Änderung oder Löschung dürfen in allen Fällen nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden. Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt in dem Nachweise, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat. Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt in dem Nachweise, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 ZGB), wobei der Grundbuchverwalter hier eine umfassende Kognition geniesst (vgl. ROLAND PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentumseintragung im Grundbuch, Dissertation, 1999, S. 48). Werden die Ausweise für eine grundbuchliche Verfügung nicht beigebracht, so ist die Anmeldung abzuweisen.

3.

Vorliegend ist strittig, ob für die Errichtung der am 21. Juni 2006 beim Kreisgrundbuchamt zur Eintragung angemeldeten Dienstbarkeiten ein Vertrag in einfacher Schriftform genügt oder ob ein solcher der öffentlichen Beurkundung bedarf.

3.1 Ihrem Inhalt nach gibt es gesetzlich besonders geregelte Dienstbarkeiten (z.B. Baurechte: Art. 674-676 und Art. 779-779I ZGB) und gesetzlich nicht näher umschriebene Dienstbarkeiten (Art. 730-744 und Art. 781 ZGB). Gemeinsam ist ihnen, dass sie – von hier nicht interessierenden Sonderfällen abgesehen – auf einem Vertrag beruhen, der zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form bedarf (Art. 732 ZGB) und nur ausnahmsweise die öffentliche Beurkundung erfordert (z.B. für das selbstständige und dauernde Baurecht: Art. 779a ZGB). Der Vertrag auf Errichtung einer Dienstbarkeit schafft eine persönliche Forderung gegen den Vertragsgegner, aber nicht das dingliche Recht. Dieses entsteht - von Ausnahmen abgesehen (z.B. für das Durchleitungsrecht: Art. 691 Abs. 3 ZGB) - erst durch die Eintragung im Grundbuch (Art. 731 ZGB; Art. 972 ZGB; vgl. zum Grundsätzlichen statt vieler: HANS MICHAEL RIEMER, Die beschränkten dinglichen Rechte, 2.Aufl. 2000, § 11 N. 2, N. 5 und N. 12, S. 54 ff.; TUOR/SCHNYDER/SCHMID, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 11. Aufl. 1995, S. 777-780, S. 797 und S. 801).

3.2 Das Kreisgrundbuchamt begründete die Abweisung der Grundbuchanmeldungen damit, dass mit den Dienstbarkeitsverträgen jeweils ein selbstständiges und dauerndes Leitungsbaurecht in einfacher schriftlicher Form begründet werde. Die betreffenden Personaldienstbarkeiten würden als übertragbare und dauernde dingliche Rechte begründet. Zudem verbleibe das Eigentum an den Leitungen, samt den Kabelschutzanlagen und Schächten, bei der Dienstbarkeitsberechtigten. Ziel dieser Dienstbarkeit sei daher insbesondere auch die Aufhebung des Akzessionsprinzips. Das Rechtsinstitut hierfür sei gemäss dem ZGB das

Baurecht. Ausserdem werde die Dienstbarkeit bzw. eben das Baurecht auf eine Dauer von 50 Jahren errichtet. Gemäss Art. 779a ZGB bedürfe der Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

Die Beschwerdeführerin vertritt dagegen die Auffassung, es handle sich bei der vorliegenden Einrichtung um eine Kabelleitung für Daten der Telekommunikation, also um eine Werkleitung nach Art. 676 ZGB. Der Umstand, dass dabei auch Schächte erstellt würden, ändere daran nichts. Solche technischen Konstruktionen seien Vorrichtungen oder Anlagen, aber kein Bauwerk im Sinne von Art. 779 ZGB. Beim angemeldeten Recht handle es sich damit offensichtlich nicht um ein Baurecht, sondern um ein Durchleitungsrecht, für dessen Errichtung ein Vertrag in Schriftform genüge. In ihren Schlussbemerkungen weist sie im Weiteren darauf hin, dass sie Inhaberin einer Konzession des Bundesamtes für Kommunikation (BAKOM) für die Erbringung von Fernmeldediensten sei. Auf die von ihr erstellten und/oder betriebenen Datenleitungen fänden damit die Bestimmungen des Fernmeldegesetzes Anwendung.

3.3 Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 675 Abs. 1 und Art. 779 Abs. 1 ZGB). Der Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 779a ZGB). Leitungen für Wasser, Gas, elektrische Kraft u. dgl., die sich ausserhalb des Grundstückes befinden, dem sie dienen, werden, wo es nicht anders geordnet ist, als Zugehör des Werkes, von dem sie ausgehen, und als Eigentum des Werkeigentümers betrachtet (Art. 676 Abs. 1 ZGB). Soweit nicht das Nachbarrecht Anwendung findet, erfolgt die dingliche Belastung der fremden Grundstücke mit solchen Leitungen durch die Errichtung einer Dienstbarkeit (Art. 676 Abs. 2 ZGB). Werkleitungen im Sinne von Art. 676 ZGB stellen nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ein Sonderfall von Art. 675 ZGB dar (BGE 97 II 37 S. 40 = Pra 1971 S. 638; ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1974, Art. 676 ZGB N. 82; RIEMER, a.a.O., § 13 N. 14).

Wie das Grundbuchamt zutreffend darlegt, erfüllen die angemeldeten Dienstbarkeitsverträge dem Inhalte nach grundsätzlich die Wesensmerkmale eines Baurechtsvertrags, da damit das Recht zur Erstellung von Bauten (Leitungen samt Kabelschutzanlagen und Schächten) auf bzw. in fremden Boden erteilt werden soll und da das Eigentum an diesen Bauten in Aufhebung des Akzessionsprinzips bei der Dienstbarkeitsberechtigten verbleiben soll.

Im vorliegenden Fall resultiert die Abweichung vom Akzessionsprinzip indessen nicht direkt aus der Errichtung der Dienstbarkeit. Für Leitungen zur fernmelde-technischen Übertragung von Informationen besteht eine spezialrechtliche Regelung. Gemäss Art. 37 des Fernmeldegesetzes vom 30. April 1997 (FMG; SR 784.10) stehen solche Leitungen und Kabelkanäle im Eigentum der Anbieterinnen von Fernmeldediensten, die sie erstellt oder von Dritten erworben haben. Dabei sind es vor allem die Kabelkanäle und weniger die Leitungen, die vom Akzessionsprinzip (Art. 667 Abs. 1 ZGB) ausgenommen werden sollen (Botschaft zur Änderung des Fernmeldegesetzes vom 12. November 2003, in BBl 2003, S. 7985). Art. 37 FMG regelt für die Kabelleitungen jedoch nur die Eigentumsverhältnisse; er bewirkt nicht den Erwerb eines Durchleitungsrechts (Votum Bundesrat Leuenberger, in Amtl. Bull. NR 1997, S. 379). Die Begründung der Durchleitungsdienstbarkeit hat durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu erfolgen.

Dem Beschwerdeführer ist nun zuzustimmen, dass bei den vorliegenden Dienstbarkeitsverträgen die Gewährung von Durchleitungsrechten im Vordergrund steht und nicht der Bau der zu den Leitungen unabdingbar gehörenden Einrichtungen wie Rohre, Kabelkanäle oder Schächte. Die eingeräumten Rechte sind von ihrer Funktion her sowie in der technischen Ausführung der Leitung bloss Durchleitungsrechte. Dies umso mehr, als die Leitungen, die die belasteten Parzellen durchqueren, mit dem übrigen Leitungsnetz sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Einheit bilden. Sie können daher auch nicht für sich allein an beliebige Dritte übertragen werden. Das Eigentum an den Leitungen- und Leitungseinrichtungen im Sinne von Art. 37 FMG ist an die Person der Anbieterinnen von Fernmeldediensten geknüpft. Die Eigentumsverhältnisse werden daher nicht erst durch die Einräumung der Dienstbarkeiten festgelegt.

Nach dem Gesagten sind die im vorliegenden Fall zur grundbuchlichen Anmeldung gebrachten Kabeldurchleitungsrechte keine Baurechte im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ZGB. Die Dienstbarkeitsverträge bedürfen daher lediglich der schriftlichen Form (Art. 732 ZGB) und nicht der öffentlichen Beurkundung.

4.

Das Kreisgrundbuchamt macht in seiner Beschwerdevernehmlassung geltend, in einem ersten Reklamationsbrief an die Beschwerdeführerin sei sinngemäss auch das Fehlen einer rechtsgenügenden Firmenunterschrift auf der "Grundbuchanmeldung" beanstandet worden. Ausserdem sei die Anmeldungsermächtigung nicht eindeutig gegeben gewesen bzw. es sei vorerst nicht klar gewesen, wer die Anmeldung mit "...C." unterzeichnet habe.

4.1 Gemäss Art. 963 Abs. 1 ZGB erfolgen die Eintragungen im Grundbuch auf Grund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstückes, auf das

sich die Verfügung bezieht. Der Verfügende kann sich rechtsgeschäftlich vertreten lassen (JÜRGEN SCHMID, Basler Kommentar, 2007, Art. 963 ZGB N. 33). Die Ermächtigung zur Vornahme der Grundbuchanmeldung kann entweder einem Dritten oder dem Erwerber des anzumeldenden Rechts erteilt werden, sei es in einer separaten Vollmachtsurkunde oder im Rahmen der öffentlichen Beurkundung schon im entsprechenden Begründungs- oder Übertragungsakt (Art. 16 Abs. 2 GBV; BETTINA DEILLON-SCHIEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, 1997, S. 64; DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, N. 486).

4.2 In Art. 2 des Dienstbarkeitsvertrages vom 14./23. Januar 2006 bzw. desjenigen vom 30. Mai/1. Juni 2006 wird der Dienstbarkeitsberechtigten bzw. deren Rechtsnachfolgern das Recht eingeräumt, das vorliegend gewährte Durchleitungsrecht auf ihre Kosten im Grundbuch eintragen zu lassen. Neben A. als Eigentümerin der Grundstücke war nach dieser Bestimmung grundsätzlich auch die X. AG als Dienstbarkeitsberechtigte zur Grundbuchanmeldung befugt.

Die Grundbuchanmeldungen für die beiden Dienstbarkeitsverträge (Anmeldungen 4978 und 4979) wurden durch C. unterzeichnet. Gemäss Handelsregisterauszug ist C. Mitglied des Verwaltungsrates der X. AG mit Kollektivunterschrift zu zweien. Damit war aber die Grundbuchanmeldung nicht rechtsgenügend unterzeichnet. Im Übrigen ist darauf hin zuweisen, dass die Dienstbarkeitsverträge (zu Recht) nicht öffentlich beurkundet sind. Dies hat zur Folge, dass die Ermächtigung zur Grundbucheintragung wohl einer separaten schriftlichen Vollmacht bedarf (vgl. URS FASEL, Kommentar zur Grundbuchverordnung, 2007, Art. 16 N. 10 f.).

4.3 Die Beschwerdeführerin hält in ihren Schlussbemerkungen dem Kreisgrundbuchamt entgegen, allfällige Unklarheiten bezüglich der rechtsgültigen Firmenunterschrift wären vom Grundbuchamt unmissverständlich und nicht nur „sinngemäss“ zu beanstanden gewesen. Bei einer nicht rechtsgenügenden Firmenunterschrift hätte es sich um einen verbesserlichen Mangel gehandelt, der kurzfristig hätte behoben werden können und der für sich allein nicht zur Abweisung der Grundbuchanmeldung hätte führen dürfen.

In seinem Schreiben vom 11. August 2008 an die Beschwerdeführerin ersuchte das Kreisgrundbuchamt u.a. um folgende Ergänzung: *Wer hat die Anmeldung unterzeichnet? (müsste die "X. AG" oder A. sein)*. Nachdem die Beschwerdeführerin auf dieses Schreiben nicht reagiert hatte, ersuchte das Kreisgrundbuchamt diese mit Schreiben vom 27. September 2006, das Fehlende spätestens bis zum 20. Oktober 2006 nachzureichen, ansonsten die Anmeldungen abgewiesen werden müssten.

Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin hat das Kreisgrundbuchamt mit diesen Fragen und Aufforderungen genügend deutlich zu erkennen gegeben, dass seiner Meinung nach die Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung nicht in Ordnung sei und dass ohne zusätzliche Erläuterungen oder Nachbesserungen seitens der Beschwerdeführerin die Grundbuchanmeldung auch aus diesem Grund abgewiesen werden müsste.

4.4 Das Kreisgrundbuchamt hat die Abweisungsverfügung vom 24. Oktober 2006 allein mit der fehlenden öffentlichen Beurkundung begründet. Die Beanstandung hinsichtlich der Unterschrift gemäss den Schreiben vom 11. August 2006 und 27. September 2006 hat es in den Erwägungen zur Abweisungsverfügung nicht erwähnt. Es ergibt sich somit, dass die angefochtene Verfügung zwar im Ergebnis korrekt ist – die Grundbuchanmeldungen wurden wie dargelegt nicht rechtsgenügend unterzeichnet –, dass aber die Begründung dazu fehlerhaft ist (die einfache Schriftform war ausreichend). Dies hat jedoch auf das Ergebnis des vorliegenden Beschwerdeverfahrens keinen Einfluss: Gemäss dem in der gesamten Verwaltungsrechtspflege geltenden Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen kann die Rechtsmittelbehörde eine sog. Substitution der Motive vornehmen, d.h. eine im Ergebnis zutreffende, aber in der Begründung falsche Verfügung bestätigen, indem sie die falsche Begründung durch zutreffende Rechtserörterungen ersetzt. Entscheidend ist daher im vorliegenden Fall allein, dass die Abweisung der Grundbuchanmeldungen *im Ergebnis* korrekt war.

4.5 Was die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene nachträgliche Verbesserung des Mangels im Beschwerdeverfahren anbelangt, ist Folgendes festzuhalten: Nach Art. 966 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 24 GBV ist die Anmeldung grundsätzlich abzuweisen, wenn diese nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht und keine vorläufige Eintragung nach Art. 966 Abs. 2 ZGB vorgenommen werden kann. Da im vorliegenden Fall ein formeller Mangel gegeben war – die Grundbuchanmeldungen waren nicht rechtsgenügend unterzeichnet –, entsprach die Abweisung der Grundbuchanmeldung der gesetzlichen Ordnung.

Lehre und Rechtsprechung haben jedoch zur Vermeidung eines übertriebenen Formalismus die Praxis der Grundbuchämter anerkannt, zur Ergänzung von mangelhaften oder fehlenden Ausweisen eine formlose kurze Nachfrist zu setzen (SCHMID, a.a.O. Art. 966 N 17 mit Hinweis auf BGE 112 II 322, 324). Diese Nachfrist darf gemäss einer Weisung der damaligen Justizdirektion des Kantons Bern an die Grundbuchverwalter vom 23. Juni 1989 (vgl. BN 1990 S. 74 f.) nur ausnahmsweise und nur für ganz kurze Zeit erfolgen. Wird der Mangel innert der gewährten Frist nicht behoben, ist das Geschäft in jedem Fall abzuweisen (ZBGR 1996 S. 179 f.). Mit der Einschreibung der Anmeldung im Tagebuch sind nämlich

gewisse Privilegien verbunden. Ist die Eintragung im Hauptbuch einmal erfolgt, wird die Wirkung der Eintragung auf den Zeitpunkt der Einschreibung im Tagebuch zurückbezogen; es wird kraft einer gesetzlichen Fiktion so gehalten, als ob das Recht im Zeitpunkt der Tagebucheinschreibung entstanden wäre (BETTINA DEILLON-SCHEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, 1997, S. 37 f.). So werden Rang und Datum nach Art. 972 Abs. 2 ZGB auf den Zeitpunkt der Einschreibung im Tagebuch zurückbezogen. Diese Privilegien dürfen nicht durch Rechtsgeschäfte erlangt werden, die so, wie sie sind, grundbuchlich nicht vollzogen werden können (vgl. ZBGR 1996 S. 178).

Im vorliegenden Fall hat das Kreisgrundbuchamt die Beschwerdeführerin wie dargelegt darauf hingewiesen, dass bei der Frage der Zeichnungsberechtigung noch Fragen bestünden. Es hat ihr zudem eine Frist zur Behebung der Mängel eingeräumt. Diese Frist war ausreichend lang. Der Beschwerdeführerin waren die rechtlichen Folgen bei Nichtbefolgen der Aufforderung bekannt (vgl. das Schreiben des Kreisgrundbuchamtes vom 27. September 2006). Die Vorinstanz hat daher die Eintragung nach Ablauf der gesetzten Frist zu Recht abgewiesen. Es hat mit seiner Abweisungsverfügung weisungsgemäss und in Einklang mit Lehre und Rechtsprechung gehandelt. Damit besteht auch keine Möglichkeit zur Verbesserung des Mangels im Beschwerdeverfahren. Es ist der Beschwerdeführerin aber selbstverständlich unbenommen, das Geschäft verbessert erneut zur Eintragung anzumelden.

5.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG sind die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Im vorliegenden Fall gilt es zu berücksichtigen, dass die Begründung der angefochtenen Verfügung des Kreisgrundbuches einer rechtlichen Überprüfung nicht zu genügen vermag, die Beschwerde indessen gleichwohl aus Gründen, die die Vorinstanz nicht geprüft hat, abzuweisen ist. Es liegen daher besondere Umstände vor, die es rechtfertigen auf die Erhebung von Verfahrenskosten zu verzichten. Da die Beschwerdeführerin sich nicht anwaltlich vertreten liess, werden keine Parteikosten gesprochen.

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteikosten gesprochen.