

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

32.13-09.64

Beschwerdeentscheid vom 30. April 2010

Grundbuchanmeldung (Löschung einer Grundpfandverschreibung)

Ergibt sich der Untergang des Pfandrechts aus dem Grundbuch und den dazu gehörigen Belegen, dem Gesetz und anderen öffentlichen Registern und hat der Eintrag keinerlei rechtliche Bedeutung mehr, so sind die in Art. 976 Abs. 1 ZGB statuierten Voraussetzungen für die Löschung des Eintrags auf Antrag des Berechtigten oder von Amtes wegen erfüllt (E. 5).



Réquisition d'inscription au registre foncier (radiation d'une hypothèque)

Si l'extinction du droit de gage découle du registre foncier et des justificatifs qui s'y rattachent, de la loi et d'autres registres publics, et que l'inscription a perdu toute valeur juridique, les conditions prévues à l'article 976, alinéa 1 CCS pour la radiation à la demande de l'ayant-droit ou d'office sont remplies (c. 5).

Sachverhalt

A.

Am 6. Mai 2009 beantragte Notar A. beim Kreisgrundbuchamt (nachfolgend: Grundbuchamt) die Löschung der als Gesamtpfand auf den Grundstücken Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000 im ersten bzw. zweiten Rang lastenden Grundpfandverschreibung über Fr. 20'000.–. Dazu reichte er eine durch die heutige Eigentümerin dieser Grundstücke, C., unterzeichnete Löschungsbewilligung ein.

Die Grundpfandverschreibung, deren Löschung Notar A. beantragte, war am 22. September 1959 im Grundbuch eingetragen worden. Rechtsgrund bildete der am 26. August 1959 zwischen dem ursprünglichen Eigentümer der Grundstücke Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000, D., und seinem Sohn E. abgeschlosse-

ne, öffentlich beurkundete Verpfändungsvertrag. In diesem hatte D. die genannten Grundstücke auf Rechnung künftiger Erbschaft an seinen Sohn abgetreten und sich zur Sicherung seiner pfundrechtlichen Ansprüche in Art. 5 des Vertrages und gestützt auf Art. 523 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) die Eintragung einer Grundpfandverschreibung über Fr. 20'000.– als Gesamtpfand im ersten bzw. zweiten Rang auf den beiden abgetretenen Grundstücken einräumen lassen. D. verstarb am 20. September 1962, wie der von Notar A. der Grundbuchanmeldung vom 6. Mai 2009 beigelegten Todesbescheinigung entnommen werden kann.

Mit Schreiben vom 11. Juni und vom 23. Juli 2009 ersuchte das Grundbuchamt Notar A. um Nachreichung der Erbgangsurkunde von D. sowie um eine Löschungsbewilligung von sämtlichen anerkannten Erben des Verstorbenen. Daraufhin verlangte Notar A. eine rechtsmittelfähige Abweisungsverfügung hinsichtlich der beantragten Löschung der Grundpfandverschreibung.

Mit Verfügung vom 7. September 2009 wies das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung vom 6. Mai 2009 ab. Zur Begründung führte es aus, eine Löschung von Amtes wegen gestützt auf Art. 976 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) sei ausgeschlossen, weshalb die Löschung nur aufgrund einer Löschungsbewilligung des Grundpfandgläubigers respektive seiner Erben vorgenommen werden könne.

B.

Gegen diese Verfügung des Grundbuchamts erhebt Notar A. mit Eingabe vom 5. Oktober 2009 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK). Er beantragt, die Abweisungsverfügung vom 7. September 2009 sei aufzuheben und die Grundbuchverwalterin sei anzuweisen, die Löschung der Grundpfandverschreibung vom 22. September 1959, Beleg IV/..., lastend als Gesamtpfand im ersten bzw. zweiten Rang auf Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000 zu Gunsten D., vorzunehmen.

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Vernehmlassung vom 2. November 2009 die Abweisung der Beschwerde.

In seinen Schlussbemerkungen vom 2. Dezember 2009 hält der Beschwerdeführer an seinen Rechtsbegehren fest.

Auf den Inhalt der eingereichten Rechtsschriften wird, soweit entscheidungswesentlich, in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen.

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

1.

1.1 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 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 ZGB). Gemäss Art. 124 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) ist die JGK als kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen zuständig zur Beurteilung von Beschwerden gegen Verfügungen des Grundbuchverwalters. Sie verfügt über die gleiche Kognition wie das Grundbuchamt. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

1.2 Die Legitimation zur Grundbuchbeschwerde bestimmt sich nach Art. 103 GBV und Art. 65 VRPG. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist neben der von der Abweisung der Grundbuchanmeldung betroffenen Grundeigentümerin grundsätzlich auch die beteiligte Urkundsperson zur Beschwerdeführung befugt, wenn sich die Abweisung auf formelle oder materielle Gründe stützt, die ihre berufliche Tätigkeit betreffen (BGE 116 II 136 E. 4 und 5; siehe auch BVR 1999 S. 49 E. 1). Vorliegend stützt sich die Abweisung der Grundbuchanmeldung auf den Umstand, dass Notar A. trotz mehrfacher Aufforderung keine Erbgangsurkunde und keine Löschungsbewilligung aller anerkannten Erben des verstorbenen D. eingereicht hat.

1.3 Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Streitgegenstand bildet vorliegend die Frage, ob die auf den Grundstücken Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000 lastende Grundpfandverschreibung, die der Sicherung der Ansprüche des verstorbenen D. aus Verpfändung diene, ohne Zustimmung von dessen Erben durch die Grundbuchverwalterin zu löschen ist.

2.2 Gemäss Art. 521 Abs. 1 OR hat der Pfundgeber dem Pfründer bis zu dessen Lebensende Unterhalt und Pflege zu gewähren. Charakteristisch für die Verpfändung ist somit die unmittelbare Versorgung des Pfründers durch den Pfundgeber. Aufgrund der dadurch bedingten nahen Beziehung zwischen Pfründer und Pfundgeber sind die Ansprüche des Pfründers (sowohl das

Stammrecht als auch die Einzelrechte auf Essen, Wohnen, Pflege etc.) höchstpersönlicher Natur und nicht übertragbar (Art. 529 Abs. 1 OR; MARC SCHAETZLE, Berner Kommentar, 1978, Art. 529 OR N. 1 f.).

Die Verpfändung ist naturgemäss auf das Leben des Pfründers gestellt und endet ordentlicherweise mit dessen Tod (Art. 521 Abs. 1 OR: «auf Lebenszeit»; EUGEN BUCHER, Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, 3. Aufl. 1988, S. 318). Entsprechend erlöschen im Zeitpunkt des Todes des Pfründers dessen einzelne Ansprüche – vorbehältlich solcher Leistungen, welche den Tod überdauern können, wie die Verpflichtung des Pfrundgebers zur Übernahme der Beerdigungskosten (vgl. EUGEN BUCHER, a.a.O., S. 318; GUHL/KOLLER/SCHNYDER/DRUEY, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl. 2000, § 58 N. 14).

Gestützt auf Art. 523 OR kann derjenige Pfränder, der dem Pfrundgeber ein Grundstück überträgt, zur Sicherung seiner Ansprüche gleich einem Verkäufer (Art. 837 ff. ZGB) die Eintragung eines Grundpfandrechts verlangen. Hintergrund dieses mittelbaren gesetzlichen Pfandrechts bildet der Umstand, dass der Pfränder dem Pfrundgeber oft sein ganzes Vermögen oder aber wesentliche Werte davon überträgt, dabei aber das Risiko eingeht, eines Tages nicht mehr vertragsgemäss versorgt zu werden. Durch die Einräumung eines Anspruchs auf Eintragung eines Grundpfandrechts wollte der Gesetzgeber wenigstens denjenigen Pfränder schützen, der dem Pfrundgeber ein Grundstück überträgt (MARC SCHAETZLE, a.a.O., Art. 523 ZGB N. 1 f.).

2.3 Ist die durch eine Grundpfandverschreibung gesicherte Forderung untergegangen, so kann der Eigentümer des belasteten Grundstücks vom Gläubiger verlangen, dass er die Löschung des Eintrags bewillige (Art. 836 ZGB). Zur Löschung oder Abänderung eines Grundbucheintrags bedarf es einer schriftlichen Erklärung der aus dem Eintrag berechtigten Person (Art. 964 ZGB). Keine schriftliche Zustimmung der berechtigten Person ist jedoch erforderlich, wenn der Eintrag jede rechtliche Bedeutung verloren hat. Gemäss Art. 976 Abs. 1 ZGB kann diesfalls der Belastete dessen Löschung verlangen oder der Grundbuchverwalter die Löschung von Amtes wegen vornehmen.

Eine Löschung gestützt auf Art. 976 ZGB erfordert nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung, dass das eingetragene Recht untergegangen ist und der Grundbucheintrag sowohl materiell als auch formell jede rechtliche Bedeutung verloren hat, also insbesondere keine Grundlage für den gutgläubigen Erwerb des eingetragenen Rechts durch einen Dritten bilden kann. Dabei muss sich der Umstand, dass das eingetragene Recht untergegangen ist, unzweifelhaft aus dem Eintrag, den Belegen, aus einem anderen öffentlichen Register oder aus der natürlichen Publizität ergeben (JÜRG SCHMID, in Basler Kommentar, 3. Aufl. 2007,

Art. 976 ZGB N. 5; DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, N. 436; vgl. auch BGE 104 Ib 257 E. 2 S. 258 f.). Gestützt auf Art. 976 ZGB zu löschen sind beispielsweise persönliche Dienstbarkeiten wie die Nutzniessung oder das Wohnrecht, wenn der Tod des Berechtigten feststeht (BGE 104 Ib 257 E. 2 S. 259; JÜRGEN SCHMID, a.a.O., Art. 976 ZGB N. 8). Die Löschung nach Art. 976 ZGB hat sogenannten Grundbuchbereinigungscharakter (DIETER ZOBL, a.a.O., N. 436).

3.

3.1 Das Grundbuchamt hat in der angefochtenen Verfügung erwogen, eine Löschung der als Gesamtpfand auf den Grundstücken Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000 lastenden Grundpfandverschreibung von Amtes wegen gestützt auf Art. 976 ZGB sei ausgeschlossen. Die Löschung könne vielmehr nur gestützt auf Art. 964 ZGB vorgenommen werden, weshalb die Zustimmung der berechtigten Erben des Pfründers erforderlich sei. Auf die Erteilung dieser Zustimmung habe die Grundeigentümerin allerdings einen Anspruch.

Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, die pfundrechtlichen Ansprüche seien mit dem Ableben von D. am 20. September 1962 erloschen, womit auch das gesetzliche Pfandrecht dahingefallen sei. Mit der fraglichen Grundpfandverschreibung seien daher keine Gläubigerrechte mehr verbunden, weshalb auch keine Erben des verstorbenen D. der Löschung zustimmen müssten. Des Weiteren weist der Beschwerdeführer darauf hin, dass D. in Art. 5 des Verpfändungsvertrags den damaligen Notar damit bevollmächtigt habe, nach seinem Ableben die Löschung der Grundpfandverschreibung zu veranlassen.

3.2 In der neueren Lehre wird die Anwendbarkeit von Art. 976 ZGB auf die Grundpfandverschreibung überwiegend verneint. Dies wird zunächst damit begründet, dass Art. 826 ZGB dem belasteten Grundeigentümer bei Untergang der Pfandforderung nur einen Anspruch gegenüber dem Gläubiger auf Erteilung der Löschungsbewilligung gebe und aufgrund des klaren Wortlauts dieser Bestimmung kein Raum für eine Löschung von Amtes wegen bleibe (HENRI DESCHENAUX, Schweizerisches Privatrecht, Band V/3, II, 1989, S. 886; BERNHARD TRAUFFER, in Basler Kommentar, 3. Aufl. 2007, Art. 826 ZGB N. 9). Der Eintrag der formal immer noch bestehenden Grundpfandverschreibung habe trotz Untergangs der Pfandforderung noch eine rechtliche Bedeutung, da die Pfandstelle im Verhältnis zu Dritten als belegt gelte und vereinbarte Nachrückungsrechte somit bis zur formalen Löschung noch nicht ausgeübt werden können (BERNHARD TRAUFFER, a.a.O., Art. 826 ZGB N. 5 und 9; vgl. auch DIETER ZOBL, a.a.O., N. 438). Im Übrigen ergebe sich der Untergang der Pfandforderung jeweils weder aus dem Grundbucheintrag und den Belegen noch aus einem öffentlichen Register oder der natürlichen Publizität, was hingegen Voraussetzung für die Anwendbarkeit von Art. 976 ZGB sei (JÜRGEN SCHMID, a.a.O., Art. 976 ZGB N. 12).

Demgegenüber befürwortet eine Mindermeinung die Anwendbarkeit von Art. 976 ZGB auf die Grundpfandverschreibung, sofern der Belastete einwandfrei darlegen könne, dass die Forderung erloschen sei. Als Beispiel genannt wird der Tod des Gläubigers einer Leibrente, welche durch Grundpfand gesichert worden ist (CHARLES BESSON, *La révision de l'art. 976 CC*, in ZGBR 1990 S. 257 ff., S. 266).

3.3 Das Bundesgericht hat sich bisher soweit ersichtlich nur im vom Grundbuchamt in der Vernehmlassung zitierten Entscheid (BGE 104 Ib 257) mit der Frage auseinandergesetzt, ob eine Grundpfandverschreibung von Amtes wegen und ohne Zustimmung des Berechtigten gelöscht werden kann. Im zu beurteilenden Fall hatte der Belastete geltend gemacht und belegt, dass es infolge Erbgangs zu einer Vereinigung von Pfandgläubiger- und Schuldnerstellung gekommen sei, durch welche die gesicherte Forderung untergegangen sei. Das Bundesgericht hat erwogen, aus dem Grundbuch gehe nicht in zuverlässiger Weise hervor, wer der jeweilige Gläubiger bei einer Grundpfandverschreibung sei. Zudem müssten Schuldner und Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht identisch sein. Aus diesen Gründen lasse sich eine Vereinigung von Gläubiger- und Schuldnerstellung und der dadurch bedingte Untergang der Pfandforderung aus dem Grundbuch nicht schlüssig entnehmen, weshalb die Grundpfandverschreibung nicht von Amtes wegen gelöscht werden könne (BGE 104 Ib 257 E. 2). Das Bundesgericht hat dabei die Anwendbarkeit von Art. 976 ZGB auf die Grundpfandverschreibung nicht generell, sondern nur für den konkreten Fall verneint, weil sich der Untergang der gesicherten Forderung nicht aus dem Grundbuch selbst ergeben habe.

3.4 Die Justizdirektion des Kantons Bern hatte 1913 einen vergleichbaren Fall wie den vorliegenden zu beurteilen. Sie entschied, der Eigentümer des belasteten Grundstücks könne nach dem Tod des Pfründers gestützt auf den damaligen Art. 976 ZGB die Löschung der Grundpfandverschreibung beantragen, da die Natur der gesicherten Forderung auch nur einen formalen Weiterbestand des Eintrags schlechtweg ausschliesse (Entscheid der Justizdirektion des Kantons Bern vom 22. Dezember 1913, in MBVR 1914 S. 176 ff.).

4.

Die heute geltende Fassung von Art. 976 ZGB geht zurück auf die Revision des Zivilgesetzbuches vom 4. Oktober 1991, die am 1. Januar 1994 in Kraft getreten ist. Die Revision hatte zum Ziel, das Grundbuch von bedeutungslosen Eintragungen zu entlasten (Botschaft des Bundesrates zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht [BGBB] sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches [Immobiliarsachenrecht] und des Obligationenrechts [Grundstückkauf] vom 19. Oktober 1988, BBl 1988 III 953 ff., S. 1087). Unter den in Art.

976 ZGB statuierten, engen Voraussetzungen sind Einträge seither auch ohne Zustimmung des Berechtigten zu löschen, womit Art. 976 ZGB nach dem Willen des Gesetzgebers eine Durchbrechung von Art. 964 ZGB darstellt.

Dass die Anwendbarkeit von Art. 976 ZGB bei der Grundpfandverschreibung generell ausgeschlossen sein sollte, folgt nach dem Gesagten weder aus dessen Entstehungsgeschichte noch aus seinem Sinn und Zweck. Auch der Wortlaut von Art. 976 und Art. 826 ZGB und die Gesetzssystematik lassen keinen entsprechenden Schluss zu. Vielmehr muss Art. 976 – entgegen der Auffassung des Grundbuchamts sowie eines Teils der Lehre – auch auf die Grundpfandpfandverschreibung Anwendung finden, sofern im Einzelfall die in Art. 976 ZGB statuierten Voraussetzungen (E. 2.3 hiavor) ausnahmsweise erfüllt sind. Ob dies hier der Fall ist, ist nachfolgend genauer zu prüfen.

5.

5.1 Die Grundpfandverschreibung, deren Löschung der Beschwerdeführer beantragt hat, diente zur Sicherstellung der Forderungen von D. aus dem Verpfändungsvertrag. Da die Verpfändung naturgemäss mit dem Tod des Pfründers endet und dessen Ansprüche höchstpersönlich und damit unübertragbar sind (E. 2.2 hiavor), gingen die Forderungen von D. mit dessen Tod am 22. September 1962 unter. Aufgrund des Untergangs der zu sichernden Forderung erlosch auch das Pfandrecht als akzessorisches Nebenrecht (Art. 114 Abs. 1 OR; zur Akzessorietät der Grundpfandverschreibung siehe statt vieler BERNHARD TRAUFFER, a.a.O., Art. 826 ZGB N. 1).

In der Lehre wird mitunter eingewendet, das Pfandrecht des Pfründers bestehe auch nach dessen Tod weiter für vorher entstandene, unerfüllt gebliebene Forderungen, welche auf die Erben übergegangen seien (PETER LIVER, Die Löschung infolge Untergangs des dinglichen Rechtes, in ZGBR 1958 S. 321 ff., S. 331). Dem ist entgegenzuhalten, dass die primären Forderungen des Pfründers aufgrund ihres höchstpersönlichen Charakters gerade nicht vererblich sind (E. 2.2 hiavor); vererblich wären höchstens allfällige Schadenersatzforderungen. Ob das gesetzliche Pfandrecht des Pfründers auch für auf die Erben übergegangene Schadenersatzforderungen gilt, ist mit Blick auf seinen Sinn und Zweck fraglich, braucht im vorliegenden Fall aber nicht geklärt zu werden. Denn seit dem Tod von D. vor 48 Jahren wären solche Forderungen längstens geltend zu machen gewesen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass der Pfrundgeber den Vertrag gehörig erfüllt hat (vgl. PETER LIVER, a.a.O., S. 325). So oder anders besteht vorliegend demnach materiell kein Pfandrecht mehr.

5.2 Im zitierten Bundesgerichtsentscheid BGE 104 Ib 257 wurde eine Löschung von Amtes wegen verneint, weil sich der Untergang des Pfandrechts in-

folge Vereinigung nicht schlüssig aus dem Grundbuch selbst, seinen Belegen oder anderen öffentlichen Registern ergeben habe. Vorliegend ist dem – wie sich sogleich zeigen wird – nicht so: In den beiden Grundbucheinträgen der Grundpfandverschreibung wird jeweils auf den Verpfändungsvertrag als Rechtsgrund verwiesen (Beleg IV/.....), womit dieser Bestandteil des Grundbuchs bildet (DIETER ZOBL, a.a.O., N. 240). Aus Art. 5 des Verpfändungsvertrags folgt, dass es sich bei den mittels Grundpfandverschreibung gesicherten Forderungen um jene des Pfründers gegenüber dem Pfrundgeber handelte. Dass diese nicht übertragbar sind und mit dem Tod des Pfründers untergehen, folgt seinerseits direkt aus dem Gesetz (Art. 521 Abs. 1 und Art. 529 Abs. 1 OR; siehe Erwägung 2.2 hievor). Und schliesslich ist der Tod des Pfründers einem anderen öffentlichen Register (Familienstandsregister oder Todesregister) zu entnehmen. Alle Umstände, die für die Beurteilung des materiellen Untergangs des Pfandrechts von Bedeutung sind, folgen im vorliegenden Fall somit – anders als im Sachverhalt, welcher BGE 104 Ib 257 zu Grunde lag, – unmittelbar aus dem Grundbuch, seinen Belegen, dem Gesetz und anderen öffentlichen Registern. Damit ist die zentrale Voraussetzung für eine Anwendbarkeit von Art. 976 ZGB erfüllt (JÜRGEN SCHMID, a.a.O., Art. 976 ZGB N. 5 und 12).

5.3 Schliesslich ist zu prüfen, ob die eingetragene Grundpfandverschreibung infolge des materiellen Untergangs der Forderung und des Pfandrechts auch jede formell-rechtliche Bedeutung verloren hat (vgl. E. 2.3 hievor). Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass die formell-rechtliche Bedeutung jedenfalls nicht in der Ermöglichung des gutgläubigen Erwerbs des Grundpfandrechts gestützt auf Art. 973 Abs. 1 ZGB erblickt werden kann. Denn ein solcher fällt vorliegend bereits aufgrund der Unübertragbarkeit der gesicherten Forderungen (Art. 529 Abs. 1 OR) und der Übergangsakzessorietät der Grundpfandverschreibung (BERNHARD TRAUFFER, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 824–835 ZGB N. 6) ausser Betracht.

Nach einem Teil der Lehre ist die formell-rechtliche Bedeutung der noch nicht gelöschten Grundpfandverschreibung in der im Verhältnis zu Dritten formal weiterhin belegten Pfandstelle zu erblicken. Im schweizerischen Grundpfandrecht gilt nun aber das System der festen Pfandstelle, wonach der Wegfall eines (vorgehenden) Grundpfandrechts die Entstehung einer freien Pfandstelle mit gleichem Rang, Betrag und Höchstzinsfuss wie das gelöschte Pfandrecht zur Folge hat. Nachgehende Pfandgläubiger rücken grundsätzlich nicht nach, es sei denn, es sei ein Nachrückungsrecht vereinbart worden (Art. 814 ZGB; BERNHARD TRAUFFER, a.a.O., Art. 814 ZGB N. 1 und 10). Demnach kann einer nur formal belegten Pfandstelle eine rechtliche Bedeutung höchstens dahingehend beigemessen werden, als sie die Ausübung eines vereinbarten Nachrückungsrechts durch einen nachgehenden Grundpfandgläubiger ausschliesst (vgl. BERNHARD TRAUFFER,

a.a.O., Art. 814 ZGB N. 14). Vorliegend bestehen auf den beiden Grundstücken Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000 hingegen keine Grundpfandrechte, die der zu löschenden Grundpfandverschreibung nachgehen. Die lediglich noch formal bestehende Grundpfandverschreibung hat daher nach dem Gesagten keine rechtliche Bedeutung mehr.

5.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich vorliegend der Untergang des Pfandrechts aus dem Grundbuch und den dazu gehörigen Belegen, dem Gesetz und anderen öffentlichen Registern ergibt und dass der lediglich noch formal bestehende Eintrag keinerlei rechtliche Bedeutung mehr hat. Die in Art. 976 Abs. 1 ZGB statuierten Voraussetzungen für die Löschung des Eintrags auf Antrag des Berechtigten oder von Amtes wegen sind demnach erfüllt.

Dieses Ergebnis wird im Übrigen auch durch den Umstand bestätigt, dass es dem Willen des Pfründers entspricht. Dieser hatte in Art. 5 des Verpfändungsvertrags seinen damaligen Notar bevollmächtigt, nach seinem Ableben die Löschung der Grundpfandverschreibung zu veranlassen.

6.

Die JGK gelangt nach dem Gesagten zum Schluss, dass das Grundbuchamt in seiner Verfügung vom 7. September 2009 die Grundbuchanmeldung von Notar A. vom 6. Mai 2009 zu Unrecht abgewiesen hat.

Die Beschwerde ist daher gutzuheissen. Die Verfügung des Grundbuchamts vom 7. September 2009 ist aufzuheben, und das Grundbuchamt ist anzuweisen, die beantragte Löschung der Grundpfandverschreibung vom 22. September 1959, Beleg IV/....., lastend als Gesamtpfand im ersten bzw. zweiten Rang auf Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000 zu Gunsten D., vorzunehmen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, da Notar A. in eigenem Namen Beschwerde geführt hat und somit kein Fall einer berufsmässigen Prozessvertretung vorliegt (Art. 104 Abs. 1 VRPG; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 104 N. 2). Auch sind keine Gründe ersichtlich, die ausnahmsweise die Ausrichtung einer Entschädigung gemäss Art. 104 Abs. 2 VRPG rechtfertigen würden.

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, und die Verfügung des Kreisgrundbuchamts vom 7. September 2009 wird aufgehoben.

2.

Das Kreisgrundbuchamt wird angewiesen, die Löschung der Grundpfandverschreibung vom 22. September 1959, Beleg IV/...., lastend als Gesamtpfand im ersten bzw. zweiten Rang auf den Grundstücken Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000 zu Gunsten D., vorzunehmen.

3.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

4.

Es werden weder Parteikosten noch eine Parteienschädigung oder ein Auslagenersatz zugesprochen.