

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 633 76 25

32.13-16.10

Beschwerdeentscheid vom 16. März 2017

Grundbuchanmeldung (Vereinigung von Grundstücken – Bereinigung der Dienstbarkeiten)



Ist ein Anmerkungsgrundstück in Miteigentum aufgeteilt, so können unter Vorbehalt einer Änderung des Grundbucheintrages, die nur mit Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer beantragt werden kann, die Beziehungen zwischen den betreffenden Grundstücken nicht geändert werden (E. 3.2). Hat die Vereinigung eines Hauptgrundstücks mit anderen Grundstücken jedoch keine Änderung der Mitwirkungsanteile zur Folge, weil diese nicht von den Flächen der mitbeteiligten Hauptgrundstücke abhängig sind, bewirkt dies keine Änderung der Beziehung zwischen den Grundstücken, weshalb eine Zustimmung nicht erforderlich ist (E. 3.3).

Sind Dienstbarkeiten zugunsten der zu vereinigenden Grundstücke im Grundbuch eingetragen, so kann die Vereinigung gemäss Abs. 974b Abs. 3 ZGB nur stattfinden, wenn die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder wenn durch die Vereinigung keine Vergrösserung der Belastung eintritt (E. 4.3). Hängt die Belastung der durch Leitungsrechte und Brunnstubenrechte betroffenen Grundstücke nicht von der Fläche des berechtigten Grundstücks ab, sondern vom Umfang des dieser Dienstbarkeiten zu Grunde liegenden Wasserrechte, so erfahren die belasteten Grundstücke durch die Vereinigung des berechtigten Grundstücks mit anderen Grundstücken keine grössere Belastung, weshalb eine Einwilligung nicht erforderlich ist (E. 4.4).

Réquisition d'inscription au registre foncier (réunion d'immeubles – épuration des servitudes)

Si un immeuble dépendant est divisé en parts de copropriété, les relations entre les biens-fonds concernés ne peuvent pas être modifiées, sous réserve d'un changement de l'inscription au registre foncier qui ne peut être requis qu'avec le consentement de l'ensemble des copropriétaires (c. 3.2). Si le rattachement d'un immeuble principal à d'autres immeubles n'entraîne aucune modification des quotes-parts, puisque celles-ci ne dépendent pas des superficies des immeubles principaux impliqués, la relation entre les immeubles ne sera nullement modifiée, raison pour laquelle aucun consentement n'est requis (c. 3.3).

Lorsque des servitudes sont inscrites au registre foncier en faveur des immeubles à réunir, ceux-ci ne peuvent l'être, conformément à l'article 974b, alinéa 3 CC, que si les propriétaires des immeubles grevés y consentent ou si la réunion n'entraîne aucune aggravation de la charge (c. 4.3). Si la charge des immeubles concernés par des droits de conduite et de chambres de captage ne dépend pas de la superficie du fonds dominant, mais de l'étendue des droits d'eau pris en compte dans ces servitudes, les immeubles grevés ne voient pas leur charge fortement aggravée par la réunion de l'immeuble dominant avec d'autres immeubles, raison pour laquelle un consentement n'est pas nécessaire (c. 4.4).

Sachverhalt

A.

Am 5. Juni 2015 reichte Fürsprecher und Notar A. beim Grundbuchamt eine Ausfertigung seiner Urschrift vom 20. Mai 2015 zur grundbuchlichen Behandlung ein. Gemäss Ziffer II dieser Urschrift sollen die Grundstücke Gemeinde B. Grundbuchblatt (Gbbl.) Nrn. 1000, 2000 und Gemeinde B. Gbbl. Nr. 3000 mit Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000, allesamt im Eigentum der Z. AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in der Gemeinde B, vereinigt werden. Im Rahmen der Bereinigung der Dienstbarkeiten sollen u.a. die auf dem Grundstück Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 eingetragenen Dienstbarkeitsrechte «Wasserleitungsrecht zl. Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 5000, 6000, 7000, 8000, 9000, 1100, 1200, 1300, 1500» und «Brunnstubenrecht zl. Gemeinde B. Gbbl. Nr. 8000» auf die hinzukommende Fläche ausgedehnt werden. Des Weiteren beinhaltet die Urschrift eine Grundpfandbereinigung und -erhöhung sowie eine Dienstbarkeitsbegründung (beschränktes Fahrwegrecht).

Mit Schreiben vom 10. November 2015 ersuchte das Grundbuchamt Fürsprecher und Notar A. um Ergänzung der Unterlagen, so um einen Nachtrag betreffend

Bereinigung des dominierten Grundstücks Selbständig Dauerndes Recht (SDR) Quellenrecht Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1400 und um die Zustimmung der Miteigentümer des SDR Quellenrechts Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1400 zu dieser Bereinigung. Zudem verlangte das Grundbuchamt, dass die Dienstbarkeitsbelasteten in öffentlicher Urkunde der durch die Vereinigung entstehenden Mehrbelastung zustimmen.

Im öffentlich beurkundeten Nachtrag vom 26. November 2015 zur Urschrift erklärte die Z. AG, das durch Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 zu 36/150 dominierte Quellenrecht SDR Gemeinde B Gbbl. Nr. 1400 sei formell auf die zu Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 hinzugeschlagenen Abschnitte auszudehnen, wodurch keine Mehrbelastung der Miteigentümer am Quellenrecht entstehen, d.h. die Zustimmung der Miteigentümer am Quellenrecht nicht notwendig sei. Des Weiteren hält die Z. AG für den Fall fest, dass das Grundbuchamt die Anmeldung der öffentlichen Urkunde «Zusammenlegung mit Grundpfand- und Dienstbarkeitsserrichtung» vom 20. Mai 2015 abweise, die Grundpfandbereinigung gemäss Ziffer II./2.5 dennoch auszuführen sei.

Mit Verfügung vom 7. Januar 2016 wies das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung ab.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts führt die Z. AG, vertreten durch Fürsprecher A._____, mit Eingabe vom 21. Januar 2016 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Die Verfügung des Grundbuchamtes vom 07.01.2016 betreffend die Eintragung des Geschäfts vom 05.06.2015 sei aufzuheben.
2. Die Parzellierung Gemeinde B. gemäss Plan und Messurkunde vom 09.03.2015 und Urschrift Notar A. vom 20.05.2015 mit Nachtrag vom 26.11.2015 sei im Grundbuch einzutragen.
3. Eventualiter sei die beantragte Grundpfandbereinigung mit Neuaufteilung und Pfanderhöhung vom 05.06.2015 und Nachtrag vom 26.11.2015 im Grundbuch einzutragen.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge -

In seiner Vernehmlassung vom 23. Februar 2016 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde. In Bezug auf die Bereinigung der Grundpfandrechte wird festgehalten, dass diese eintragungsfähig sei und somit nicht auf der Abweisungsverfügung beharrt werde.

Die Z. AG hält in ihrer Stellungnahme vom 25. Februar 2016 an ihren Rechtsbegehren fest.

In ihren weiteren Eingaben vom 8. bzw. 14. April 2016 halten das Grundbuchamt und die Z. AG an ihren Positionen fest.

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

1.

1.1 Gegen Verfügungen des Grundbuchamts kann Beschwerde bei der JGK 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).

1.2 Zur Beschwerde ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB, Art. 65 Abs. 1 VRPG).

Die Beschwerdeführerin ist als Urkundspartei durch die Abweisung der Grundbuchanmeldung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung. Sie ist somit zur Erhebung der Grundbuchbeschwerde befugt. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, die angefochtene Verfügung sei von Amtes wegen als formell ungültig zu erklären. Sie bestreitet die Zeichnungsberechtigung von Grundbuchverwalterin E. zum alleinigen Erlass einer Verfügung des Grundbuchamts.

Wie das Grundbuchamt in seiner Stellungnahme vom 8. April 2016 ausführt, wurde Frau E. mit Arbeitsvertrag vom 29. September 2014 ab 1. Dezember 2014 als Grundbuchverwalterin angestellt.

Die Zeichnungsberechtigung der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters ist nirgends positiv-rechtlich geregelt.

Sowohl das ZGB in der heute geltenden Fassung auch die Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) bezeichnen als verfügende Behörde das Grundbuchamt. Vor der seit dem 1. Januar 2012 gültigen Fassung sprach das ZGB jeweils vom Grundbuchverwalter in Einzahl. Art. 24 Abs. 1 der bis am 31. Dezember 2011 gültigen Fassung der Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (aGBV) bestimmte folglich, dass der Grundbuchverwalter eine Anmeldung, welche den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, abzuweisen hat. Damit war aber unbestritten jede einzelne Grundbuchverwalterin und jeder einzelne Grundbuchverwalter in ihrer bzw. seiner

Funktion zum Erlass entsprechender Verfügungen befugt. Dass mit den heutigen Fassungen dieser beiden Erlasse eine Änderung dieser Verfügungsbefugnis beabsichtigt wurde, kann den entsprechenden Materialien (insb. der Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht] vom 27. Juni 2007) nicht entnommen werden. Vielmehr ist dem Grundbuchamt zuzustimmen, dass die entsprechenden Änderungen auf dem Bestreben des Gesetzgebers, geschlechtsneutrale Formulierungen zu verwenden, gründen dürften. So wurde im Kanton Bern bereits im Rahmen der Reform der dezentralen kantonalen Verwaltung mit der Revision des Gesetzes über die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter vom 28. März 2006 (in Kraft seit dem 1. Januar 2010) in verschiedenen Erlassen der Begriff «Grundbuchverwalter» mit «Grundbuchamt» ersetzt. Begründet wurde dies mit einer textlichen Vereinfachung bzw. mit einer Verbesserung der Terminologie (vgl. Tagblatt des Grossen Rates 2006, Beilage 5 S. 29ff.). Dass damit die Verfügungsbefugnis der einzelnen Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter beschnitten werden sollte, ist nicht ersichtlich. Dem steht auch nicht entgegen, dass mit der Schaffung von regionalen Grundbuchämtern die JGK nunmehr für jedes Grundbuchamt eine geschäftsleitende Grundbuchverwalterin oder einen geschäftsleitenden Grundbuchverwalter ernennt (Art. 122 Abs. 2 des Gesetzes vom 28.05.1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). Die JGK führt nicht mehr alle Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter direkt, sondern nur noch die geschäftsleitenden Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter, als administrative, organisatorische und fachliche Führungen der Grundbuchämter. Deren Einsetzung dient daher lediglich als Aufsichtsinstrument. Damit ist aber keine ausschliessliche Zeichnungsberechtigung für das Amt verbunden.

Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die angefochtene Verfügung des Grundbuchamtes durch Frau E. in ihrer Funktion als Grundbuchverwalterin alleine unterzeichnet wurde.

3.

3.1 Das Grundbuchamt begründete die Abweisung der Grundbuchanmeldung zunächst mit der fehlenden Zustimmung der Miteigentümerinnen und Miteigentümer des SDR Quellenrechts Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1400 zu dessen Bereinigung. Es führte dazu aus, sei ein Grundstück im Grundbuch als unselbständiges Miteigentum von mehreren Hauptgrundstücken eingetragen, so könne die Beziehung zwischen diesen Grundstücken ohne Zustimmung sämtlicher Miteigentümerinnen und Miteigentümer nicht geändert werden. Eine solche Änderung liege nicht nur vor, wenn ein Miteigentumsanteil von einem Hauptgrundstück losgelöst werde, sondern auch wenn ein Hauptgrundstück geteilt werde und der daran gebundene unselbständige Miteigentumsanteil vollständig auf eine aus der Teilung hervorgegangene Liegenschaft übertragen werde. Eine einseitige Umwid-

mung sei ebenso unzulässig, wenn der Flächenperimeter der herrschenden Grundstücke vergrössert werde.

3.2 Ein Grundstück kann mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass die jeweilige Eigentümerin oder der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümerin oder Eigentümer des dazugehörenden Anmerkungsgrundstücks ist (Art. 655a Abs. 1 ZGB). Die Verknüpfung wird im Grundbuch auf dem Blatt des Hauptgrundstücks entweder in der Grundstücksbeschreibung oder in der Abteilung «Anmerkungen» dargestellt (vgl. Art. 95 Abs. 5 GBV). Auf dem Blatt des Anmerkungsgrundstücks (dominierten Grundstücks) wird die Verknüpfung dargestellt, indem in der Abteilung «Eigentum» statt des Namens der Eigentümerin oder des Eigentümers die Bezeichnung des Hauptgrundstücks (dominierende Grundstück) eingetragen wird.

Ist das Anmerkungsgrundstück in Miteigentum aufgeteilt, so können unter Vorbehalt einer Änderung des Grundbucheintrages, die nur mit Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer beantragt werden kann, die Beziehungen zwischen den betreffenden Grundstücken nicht geändert werden; das begünstigte Grundstück darf ohne den Miteigentumsanteil nicht veräussert werden, und dieser darf ohne Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer weder an Dritte übertragen noch an ein anderes Grundstück gebunden werden (BGE 130 II 13 E. 5.2.3).

Das Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, «http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/direktion/organisation/gba/handbuch.assetref/dam/documents/JGK/GBA/de/GBA_Handbuch_de.pdf» (nachfolgend: Handbuch) hält in Ziff. 3.8.5 Seite 56 fest, dass für den Fall, dass das Hauptgrundstück geteilt oder vergrössert wird, auch die Verknüpfung mit dem Anmerkungsgrundstück zu bereinigen ist. Die Änderung der Zuordnung von Miteigentumsanteilen zu Hauptgrundstücken bedarf der einfachen schriftlichen Zustimmung sämtlicher Miteigentümerinnen und Miteigentümer. Die Zustimmung kann im Widmungsakt oder in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung enthalten sein. Das Zustimmungserfordernis gilt auch bei vollumfänglicher Übertragung eines Anteils auf ein bereits berechtigtes Hauptgrundstück oder bei einseitigem Verzicht auf einen Anteil mit Auflösung der subjektiv-dinglichen Verknüpfung. Bleibt der im Widmungsakt definierte Flächenperimeter der Hauptgrundstücke trotz Änderung der Zuordnung der Anteile gleich, kann auf die Zustimmung der anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümer verzichtet werden (z.B. bei Übertragung auf sämtliche aus einer Teilung hervorgehenden Hauptgrundstücke). Die Zustimmung der anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümer erübrigt sich bei geringfügigen Flächenveränderungen beim Hauptgrundstück, z.B. im Rahmen einer Grenzbereinigung oder einer Strassenkorrektur (Handbuch, Ziff. 3.2.1.2, S. 20).

3.3 Mit der im vorliegenden Fall zur Anmeldung gelangten Vereinigung der Grundstücke Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000, 2000 und Gemeinde B. Grundbuchblatt (Gbbl.) Nr. 3000 mit Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 kommt es zu keiner Änderung der Zuordnung von Miteigentumsanteilen. Auch zeigt ein Vergleich aller am Anmerkungsgrundstück mitbeteiligten Hauptgrundstücke, dass der Miteigentumsanteil der einzelnen Hauptgrundstücke nicht von deren Fläche abhängig ist. Die Flächenzuwachs der Parzelle Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 hat somit keine Änderung der Beziehung zwischen den Grundstücken zu Folge.

Soweit sich die Vorinstanz auf die bundegerichtliche Rechtsprechung in BGE 113 III 13 beruft, so ist der Beschwerdeführerin zuzustimmen, dass der diesem Gerichtsurteil zugrunde liegende Sachverhalt (Teilung eines Hauptgrundstückes) mit dem vorliegend zu beurteilenden nicht zu vergleichen ist. Ein zwingendes Zustimmungserfordernis aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer bei Zusammenlegung eines Hauptgrundstücks mit anderen Grundstücken kann dem Urteil nicht entnommen werden.

Eine Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer des SDR Quellenrechts Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1400 zu dessen Bereinigung ist daher nicht erforderlich.

4.

4.1

Die Vorinstanz begründet die Abweisung der Grundbuchanmeldung weiter mit der fehlenden öffentlich beurkundeten Zustimmung der Dienstbarkeitsbelasteten zu der durch die Vereinigung entstehenden Mehrbelastung. Von der Mehrbelastung betroffen seien die zugunsten des Grundstücks Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 bestehenden Wasserleitungsrechte sowie ein Brunnstubenrecht und somit die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 5000, 6000, 7000, 8000, 9000, 1100, 1200, 1300, 1500 und 8000. Die Vorinstanz führt dabei aus, dass die Vereinigung von Grundstücken, von denen nicht alle aus einer Dienstbarkeit berechtigt seien, nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung des aus dieser Dienstbarkeit belasteten Grundstücks führen dürfe. Stimmen die betroffenen Eigentümerinnen oder Eigentümer einer erheblichen Mehrbelastung nicht zu, so habe die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter das Gesuch um Vereinigung abzuweisen. Es sei nicht allein erforderlich, dass die Vereinigung von Grundstücken eine unmittelbare, aktuelle Mehrbelastung zur Folge habe, vielmehr genüge schon, dass die (realistische) Möglichkeit einer späteren Mehrbelastung bestehe. Bei Wegrechten führe eine Vereinigung von Grundstücken in der Regel zu einer Mehrbelastung, wobei deren Erheblichkeit massgeblich vom fraglichen Flächenzuwachs abhängen. Auch bei Leitungsrechten könne durch eine Vereinigung von Grundstücken eine Mehrbelastung entstehen. Die Bedürfnisse des neuen, grösseren Grundstücks seien (potentiell) auch in

diesem Fall grösser als zuvor. So könne ein grösseres Grundstück, rein aufgrund der grösseren Fläche, stärker genutzt werden als das bisherige kleinere. Im vorliegenden Fall betrage der Flächenzuwachs zu Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 beinahe 60 % der ursprünglich berechtigten Fläche. Für ein Wegrecht wäre die Mehrbelastung damit offensichtlich. Aber auch für die vorliegend betroffenen Wasserleitungs- bzw. Brunnstubenrechte könne eine erhebliche Mehrbelastung der Dienstbarkeitsbelasteten nicht ausgeschlossen werden.

4.2 Wie die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift ausführt, ist sie mit 36/150 am selbständigen Wasserrecht Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1400 beteiligt. Dieses berechtigt zum Bezug von 150 Minutenliter zulasten des Quellenrechts Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1600. Die Miteigentumsanteile wurden den berechtigten Grundstücken gewidmet. Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 dominiert B Gbbl. Nr. 1400 zu 36/150, d.h. ist berechtigt zum Bezug von 36 Minutenlitern aus der Quelle Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1600. Das Quellwasser wird in einer bestehenden Brunnstube gefasst und durch heute bestehende, im Boden verlegte Leitungen von dieser auf Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 geleitet. Das Brunnstubenrecht und die Leitungsrechte zum Transport des Wassers aus der Quelle Gemeinde B. Gbbl. Nr. 1600 zur berechtigten Parzelle wurden zu deren Gunsten als Dienstbarkeiten begründet und im Grundbuch eingetragen. Die durch die eingetragenen Dienstbarkeit begründeten Brunnstuben- und Leitungsrechte wurden in den entsprechenden Dienstbarkeitsbelegen resp. werden auf Grund der heute bestehenden Anlagen (Grösse, Durchmesser, Materialisierung, Lage etc.) definiert. Wird die Brunnstube vergrössert, die Leitung verlegt oder grösser dimensioniert, würde eine Mehrbelastung eintreten. Dies ist jedoch durch die Zusammenlegung der vier Grundstücke nicht der Fall. Die durchfliessende Wassermenge bleibt die gleiche, Brunnstube und Leitungen werden durch die Zusammenlegung nicht tangiert. Durch die Zusammenlegung der Grundstücke wird die Belastung nicht erhöht. Diese hängt ausschliesslich vom Umfang des Quellenrechts resp. des Wasserrechts ab und nicht von der Grösse des berechtigten Grundstücks.

4.3 Wer Eigentümerin oder Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach ihrem bzw. seinem Belieben verfügen (Art. 641 Abs. 1 ZGB). Die Teilung eines Grundstücks oder die Vereinigung mehrerer Grundstücke wird in verfahrensrechtlicher Hinsicht durch die GBV geregelt (vgl. Art. 945 Abs. 2 ZGB). Die Voraussetzungen für die Vereinigung von Grundstücken richten sich nach Artikel 974b ZGB (vgl. Art. 158 Abs. 1 GBV). Bei der Vereinigung mehrerer aneinander grenzender Grundstücke, die der gleichen Eigentümerin bzw. dem gleichen Eigentümer gehören, werden verschiedene Arten unterschieden. Bei der Vereinigung im engen Sinne, auch Zusammenlegung genannt, erhalten die zusammengelegten Grundstücke ein neues Grundbuchblatt mit neuer Nummer und ihre bisherigen Grundbuchblätter werden geschlossen.

Eine Zuschreibung liegt vor, wenn ein Grundstück unter Beibehaltung seiner bisherigen Nummer um die Fläche eines anderen Grundstücks oder eines Teils davon vergrössert wird (URS FASEL, Kommentar zur Grundbuchverordnung, 2. Aufl. 2013, Art. 158 N.7).

Sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen zugunsten der Grundstücke eingetragen, so kann die Vereinigung gemäss Art. 974b Abs. 3 ZGB nur stattfinden, wenn die Eigentümerinnen bzw. die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder wenn durch die Vereinigung keine Vergrösserung der Belastung eintritt. Die Vorschrift schützt die belasteten Eigentümerinnen und Eigentümer. Jede Dienstbarkeit berechtigt und belastet stets das ganze Grundstück (vgl. PETER LIVER, Zürcher Kommentar, 1980, Art. 730 ZGB N. 24 und N. 30 und Art. 743 ZGB N. 17). Die Einwilligung bewirkt eine materielle Ausdehnung des Dienstbarkeitsrechts auf das ganze neue Grundstück. Diese Ausdehnung der Berechtigung bedarf eines Rechtsgrundausses in derselben Form, wie er für die Errichtung der Dienstbarkeit vorgeschrieben ist (öffentliche Beurkundung). Ist diese Einwilligung nicht erhältlich, so ist eine Vereinigung der Grundstücke dennoch möglich, wenn das Dienstbarkeitsrecht formell auf das ganze neue Grundstück übertragen wird und klar zum Ausdruck gebracht wird, dass das Recht materiell nur der bisher berechtigten Grundstücksfläche zusteht. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des belasteten Grundstücks erfährt durch die Übertragung der Dienstbarkeitsberechtigung auf das zusammengelegte Grundstück keine grösserer Belastung, wenn das Recht gemessen ist und sich die Berechtigung unabhängig von der Grösse des Grundstücks ergibt (z.B. Quellenrecht für 50 Minutenliter), oder die Ausübung bereits bisher auf die Befriedigung der Bedürfnisse eines Teils des berechtigten Grundstücks beschränkt ist. In diesem Fall steht einer Vereinigung der Grundstücke und der Übertragung der Dienstbarkeitsrechte auf das neue Grundstück nichts entgegen (JÜRIG SCHMID, in Basler Kommentar, 4. Auflage 2011, Art. 974b ZGB N. 7). Eine Zustimmung ist grundsätzlich dann entbehrlich, wenn die Rechtsstellung der anderen Parteien nicht beeinträchtigt wird (vgl. CHRISTIAN BRÜCKNER/MATHIAS KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, 2016, N. 2790 ff.).

4.4 Der von der Beschwerdeführerin dargelegte Ausgangslage (vgl. Ziff. 4.2 hiervor) wird von der Vorinstanz nichts entgegen gesetzt und wird von dieser auch nicht in Zweifel gezogen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Fall die Belastung der durch die Leitungsrechte und das Brunnenstubenrecht zu Gunsten Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 betroffenen Grundstücke nicht von Fläche des berechtigten Grundstückes abhängt, sondern vielmehr vom Umfang des dieser Dienstbarkeiten zu Grunde liegenden Quellenrechts resp. Wasserrechts. Dieser wird durch die Zusammenlegung der Grundstücke jedoch nicht tangiert. Auch wenn mit der Vereinigung der Grundstücke Gemeinde B. Gbbl. Nrn. 1000, 2000 und Gemeinde B. Gbbl. Nr. 3000 zu Gemeinde B. Gbbl.

Nr. 4000 zusätzliche Überbaumöglichkeiten bestehend werden und daraus ein erhöhter und Wasserverbrauch auf dem Grundstück Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 resultieren dürfte, führt dies nicht zu einer verstärkten Inanspruchnahme der Leitungen oder der Brunnstube. Der zusätzliche Wasserbedarf wird aufgrund der Beschränkung des Quellenrechts bzw. des Wasserrechts anderweitig zu decken sein.

Der Beschwerdeführerin ist daher zuzustimmen, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer der von den Wasserleitungsrechten und dem Brunnstubenrecht zu Gunsten Gemeinde B. Gbbl. Nr. 4000 betroffenen Grundstücke durch die Vereinigung der vier Grundstücke keine grössere Belastung erfahren. Ihre Zustimmung ist daher für die Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich.

5.

Die Beschwerdeführerin brachte mit der Urschrift eine Grundpfandbereinigung und -erhöhung zu Anmeldung. Die angefochtene Verfügung, mit welcher die Grundbuchanmeldung als Ganzes abgewiesen wurde, enthält dazu keine Ausführungen.

In seiner Vernehmlassung vom 23. Februar 2016 führt das Grundbuchamt aus, die Bereinigung der Grundpfandrechte sei eintragungsfähig. Auf die Abweisungsverfügung betreffend die Bereinigung der Grundpfandrechte werde nicht festgehalten.

6.

Die JGK gelangt nach dem Gesagten zum Schluss, dass das Grundbuchamt in seiner Verfügung vom 7. Januar 2016 die Grundbuchanmeldung von Notar A. vom 5. Juni 2015 zu Unrecht abgewiesen hat.

Die Beschwerde ist daher gutzuheissen. Die Verfügung des Grundbuchamts vom 7. Januar 2016 ist aufzuheben, und das Grundbuchamt ist anzuweisen, der Grundbuchanmeldung vom 5. Juni 2015 mit Nachtrag vom 26. November 2015 stattzugeben und die verlangten Einschreibungen vorzunehmen.

7.

7.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Kanton die Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG).

7.2 Die Beschwerdeführerin hat sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren anwaltlich vertreten lassen. Sie hat deshalb Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote von Fürsprecher A. vom 27. Januar 2017 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und die Parteientschädigung wird auf total Fr. (inkl. Auslagen) festgesetzt. Mehrwertsteuern sind keine zu ersetzen, da die Beschwerdeführerin selber mehrwertsteuerpflichtig ist und sie ge-

stützt auf Art. 38 MWSTG grundsätzlich die ihrem Parteivertreter bezahlten Mehrwertsteuern als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung abziehen kann (vgl. JÖRG R. BÜHLMANN, Parteikostenentschädigung und Mehrwertsteuer, in Anwaltsrevue 1/2008, S. 9 f., mit Hinweisen). Dass sie ausnahmsweise für die anwaltliche Leistung nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, wird nicht geltend gemacht.

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, und die Verfügung des Grundbuchamts vom 7. Januar 2016 wird aufgehoben.

2.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, der Grundbuchanmeldung vom 5. Juni 2015 mit Nachtrag vom 26. November 2015 stattzugeben und die verlangten Einschreibungen vorzunehmen.

3.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

4.

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