



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: 2022.DIJ.976

## **Beschwerdeentscheid vom 28. April 2023**

### ***Erleichterte Löschung eines höchstwahrscheinlich bedeutungslosen Grundbucheintrags***

Wenn eine eingetragene Dienstbarkeit höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung (mehr) hat, so kann nach Art. 976a ZGB jede dadurch belastete Person beim Grundbuchamt deren Löschung verlangen. Für eine erleichterte Löschung bedarf es einer gesicherten Annahme, dass die rechtliche Bedeutungslosigkeit gegeben ist. Die rechtliche Bedeutungslosigkeit muss sich unzweifelhaft aus den Belegen oder aus den Umständen ergeben. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

### ***Radiation facilitée d'une inscription très vraisemblablement dépourvue de valeur juridique***

Lorsqu'une servitude est (désormais) très vraisemblablement dépourvue de valeur juridique, toute personne grevée peut, en vertu de l'article 976a CC, en requérir la radiation auprès du bureau du registre foncier. Pour qu'une radiation facilitée soit possible, il faut que tout porte à croire que l'inscription est sans valeur juridique, ce qui doit ressortir des pièces ou des circonstances sans laisser de place au doute. En l'espèce, ce n'est pas le cas.

## **Sachverhalt**

### **A.**

Mit öffentlicher Urkunde vom 24. März 2021 wurde das Grundstück Gbbl. Nr. 1000 auf A. \_\_\_\_\_ übertragen und wie folgt aufgeteilt: Abparzellierung von 2'037 m<sup>2</sup> und Vereinigung mit dem Grundstück Gbbl. Nr. 100 sowie Abparzellierung von 642 m<sup>2</sup> und Vereinigung mit dem Grundstück Gbbl. Nr. 2000. Das Grundstück Nr. 1000 sollte anschliessend geschlossen werden. Die Grundbuchanmeldung erfolgte am 20. Mai 2021. Mit Nachtrag vom 2. Juli 2021 zur öffentlichen Urkunde vom 24. März 2021 (Urschrift Nr. 200 der Notarin B. \_\_\_\_\_) beantragte A. \_\_\_\_\_ beim Grundbuchamt (nachfolgend: Grundbuchamt), die Dienstbarkeit Wasserrecht zu Gunsten des Grundstücks Gbbl. Nr. 300 sei nach Art. 976a Abs. 1 ZGB auf den Grundstücken Nr. 100 und Nr. 1000 zu löschen, weil sie örtlich die beiden Grundstücke nicht betreffe.

Am 26. Oktober 2021 erhoben die Eigentümer des berechtigten Grundstücks Nr. 300 Einspruch gegen den Löschantrag.

Die Gesuchstellerin hielt mit Eingabe vom 8. November 2021 an ihrem Löschantrag fest.

Mit Verfügung vom 4. Januar 2022 wies das Grundbuchamt den Antrag um Löschung der Dienstbarkeit Wasserrecht 10.10.1000 100-C. \_\_\_\_\_ 400 gemäss Art. 976b des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ab.

### **B.**

Diese Verfügung des Grundbuchamts focht A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 3. Februar 2022 mit Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) des Kantons Bern an. Sie stellt folgendes Rechtsbegehren:

«Die Abweisungsverfügung des Grundbuchamts vom 04. Januar 2022 betreffend Antrag der dienstbarkeitsbelasteten Beschwerdeführerin um Löschung der Dienstbarkeit (Wasserrecht 10.10.1000 100-C. \_\_\_\_\_ 400) gemäss Artikel 976b ZGB sei aufzuheben und es sei die beantragte Löschung der Dienstbarkeit (Wasserrecht 10.10.1000 100-C. \_\_\_\_\_ 400) vorzunehmen.»

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 8. März 2022 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Die Beschwerdeführerin bestätigt in ihrer Eingabe vom 11. April 2022 das in der Beschwerde gestellte Rechtsbegehren und beantragt neu, eventuell sei das Wasserrecht mittels Plänen auf der Fläche des aufzuhebenden Grundstücks Nr. 1000 zu belassen und nur formell auf das Grundstück Nr. 100 auszudehnen.

Auf die einzelnen Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## **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 ZGB 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** 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 dienstbarkeitsbelastete Beschwerdeführerin ist von der Abweisung ihres Antrags um Löschung der Dienstbarkeit besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung der angefochtenen Verfügung. Sie ist somit zur Grundbuchbeschwerde befugt.

**1.3** Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 11. April 2022 neu beantragt, eventuell sei das Wasserrecht mittels Plänen auf der Fläche des aufzuhebenden Grundstücks Nr. 1000 zu belassen und nur formell auf das Grundstück Nr. 100 auszudehnen, ist darauf nicht weiter einzugehen. Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich auf den Streitgegenstand begrenzt. Zu dessen Bestimmung ist von der angefochtenen Verfügung, dem sogenannten Anfechtungsobjekt, auszugehen. Innerhalb dieses Rahmens bezeichnen die Parteien den Streitgegenstand mit ihren Anträgen (Art. 72 VRPG; vgl. RUTH HERZOG, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 f.). Anfechtungsobjekt bildet vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 4. Januar 2022, mit der es das Löschungsbegehren der Beschwerdeführerin abgewiesen hat. Eine Beschränkung des Wasserrechts mittels Plänen liegt somit ausserhalb des Streitgegenstandes. Antrag und Begründung müssen überdies innerhalb der Rechtsmittelfrist eingereicht sein (Art. 33 Abs. 3 VRPG; vgl. MICHEL DAUM, in Herzog/Daum [Hrsg.], a.a.O., Art. 33 N. 15 f.). Der Eventualantrag ist erst nach deren Ablauf eingereicht worden.

## **2.**

**2.1** Das Grundstück Nr. 1000 im Eigentum der Beschwerdeführerin ist gemäss Eintrag im Grundbuch mit der Dienstbarkeit Wasserrecht 10.10.1000 100-C.\_\_\_\_\_ 400 zu Gunsten des Grundstücks Nr. 300 belastet. Es wurde mit öffentlicher Urkunde vom 24. März 2021 in zwei Teilstücke aufgeteilt. Diese Teilstücke wurden mit den Grundstücken Nr. 100 bzw. Nr. 2000 vereinigt. In diesem Zusammenhang hat die Beschwerdeführerin beim Grundbuchamt beantragt, die genannte Dienstbarkeit Wasserrecht sei nach Art. 976a Abs. 1 ZGB auf den Grundstücken Nr. 100 und Nr. 1000 zu löschen, weil sie örtlich die beiden Grundstücke nicht betreffe. Der im Beleg erwähnte X.brunnen befinde sich auf dem Grundstück Nr. 500 und belaste daher nur dieses Grundstück.

In ihrem Einspruch vom 26. Oktober 2021 legten die Eigentümer des berechtigten Grundstücks Nr. 300 dar, dass sie das Wasserrecht 10.10.1000 100-C.\_\_\_\_\_ 400 nutzen wollten, weshalb es auf dem Grundstück Nr. 1000 zu belassen und auf dem Abgang an Grundstück Nr. 100 einzutragen sei. Das Quellgebiet, die Wasserfassung, das dazugehörige Abflussrohr, die Sickerstelle sowie der Felsuntergrund, von dem das Wasser zur Wasserfassung des X.brunnens laufe, befänden sich nach der Bereinigung auf dem Grundstück Nr. 100.

Die Beschwerdeführerin hielt in der Eingabe vom 8. November 2021 ergänzend fest, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb auf dem Grundstück Nr. 1000 ein Wasserrecht eingetragen sei, da ein solches auf der ursprünglichen Parzelle Nr. 600 fehle. Auf dem Grundstück Nr. 1000 sei ausserdem weder ein Wasserloch noch eine Brunnstube oder ein Brunnen sichtbar und es liege auch sonst kein Hinweis auf Wasser vor.

In seiner Verfügung vom 4. Januar 2022 kam das Grundbuchamt zum Schluss, die beantragte Löschung könne nicht vorgenommen werden und die Dienstbarkeit sei auf den Grundstücken Nrn. 100 und 2000 zu belassen bzw. neu einzutragen. Aufgrund der Ausführungen der Einsprecher bestünden zumindest Zweifel daran, ob die fragliche Dienstbarkeit höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung mehr habe.

**2.2** Art. 976a ZGB regelt die Löschung in den Fällen, in denen ein Eintrag zwar nicht völlig zweifelsfrei, aber doch höchst wahrscheinlich keine materielle Bedeutung (mehr) hat. Das Verfahren wird eingeleitet durch das Löschungsbegehren derjenigen Person, die durch den Eintrag belastet ist. Sie muss darlegen, dass und weshalb der Eintrag nach den Belegen oder den Umständen entweder von Anfang an bedeutungslos war oder seine rechtliche Bedeutung nachträglich verloren hat. Hält das Grundbuchamt das Löschungsbegehren für unbegründet, so weist es die Anmeldung ab. Die anmeldende Person kann dagegen Beschwerde führen. Hält das Grundbuchamt das Löschungsbegehren für begründet, so teilt es der berechtigten Person gemäss Absatz 2 mit, dass es den Eintrag löschen werde, wenn sie nicht innert 30 Tagen dagegen Einspruch erhebe. Unterlässt es die berechnigte Person, rechtzeitig Einspruch zu erheben, so löscht das Grundbuchamt den Eintrag und teilt ihr dies nach Artikel 969 ZGB mit. Hält die belastete Person am Löschantrag fest, muss das Grundbuchamt die Sache gemäss Absatz 1 unter Berücksichtigung der vom Einsprecher geltend gemachten Gründe nochmals prüfen und erneut über das Löschungsbegehren befinden. Weist das Grundbuchamt das Löschungsbegehren nach der zweiten Prüfung ab, so kann gegen diesen Entscheid Beschwerde geführt werden. Da in dieser zweiten Verfahrensrunde die berechnigte Person ihr im Grundbuch eingetragenes Recht verteidigen muss, wird das Grundbuchamt dessen Löschung nur mit grosser Zurückhaltung androhen (Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Registerschuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht] vom 27.6.2007, in: BBI 2007 S. 5337 f.).

### **3.**

**3.1** Die Beschwerdeführerin macht geltend, obwohl mangels vorhandener Wasserquellen und Abschöpfungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Nr. 1000, Nr. 100 und Nr. 2000 kein Wasserrecht ausgeübt werden könne, habe das Grundbuchamt ihren Löschantrag abgewiesen. Das auf dem Grundstück Nr. 1000 eingetragene Wasserrecht beziehe sich auf den X.brunnen, der auf dem Grundstück Nr. 500 liege. Demzufolge hätte es gar nicht eingetragen werden dürfen. Es lasse sich sogar vermuten, dass es für dieses Recht keine rechtliche Grundlage gegeben habe und die damaligen Eigentümer lediglich die Gelegenheit ergriffen hätten, es bei der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Jahr 1912 grundbuchlich anzumelden. In den älteren Belegen sei kein Wasserrecht zu Gunsten des Grundstücks Nr. 300 erwähnt. Überdies sei davon auszugehen, dass bei früheren Parzellierungen eine Fehlübertragung stattgefunden habe.

Das Grundbuchamt bringt in seiner Beschwerdevernehmlassung vor, es sei weder berechnigt noch verpflichtet, eigene Abklärungen zu treffen oder Gutachten einzuholen. Für die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Fehlübertragung lägen keine Hinweise vor. Aufgrund der Ausführungen der Einsprecher bestünden Zweifel daran, ob die Dienstbarkeit wahrscheinlich oder zumindest nicht unwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung mehr habe.

**3.2** Nach Art. 964 ZGB bedarf es zur Löschung eines Eintrags grundsätzlich der schriftlichen Zustimmung der aus dem Eintrag berechtigten Person, vorliegend also von den Eigentümern des Grundstücks Nr. 300. Verweigert diese Person zu Unrecht ihre Zustimmung, muss die durch den Eintrag belastete Person auf gerichtliche Berichtigung des Grundbuchs klagen (Art. 975 ZGB). Ist der Eintrag jedoch mit

hoher Wahrscheinlichkeit (Art. 976a Abs. 1 ZGB) bedeutungslos, so rechtfertigt es sich nicht, den belasteten Grundeigentümer bzw. die belastete Grundeigentümerin auf den Klageweg zu verweisen. Höchstwahrscheinliche Bedeutungslosigkeit ist dann zu bejahen, wenn aufgrund objektiver Tatsachen davon ausgegangen werden muss, dass die faktische oder rechtmässige Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf absehbare Zeit unmöglich ist. Es reicht nicht aus, dass die Belasteten lediglich glaubhaft machen, dass der Eintrag keine rechtliche Bedeutung hat. Es bedarf einer gesicherten Annahme, dass die rechtliche Bedeutungslosigkeit gegeben ist. Dies muss sich unzweifelhaft aus den Belegen oder aus den Umständen ergeben, beispielsweise aus einem anderen öffentlichen Register oder aus der natürlichen Publizität (DIJE vom 8. September 2017, in: BN 2018 S. 214 ff., E. 3.2).

**3.3** Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 300 sind laut Grundbucheintrag berechtigt, das Wasserrecht 10.10.1000 100-C.\_\_\_\_\_ 400 zu Lasten des sich im Eigentum der Beschwerdeführerin befindenden Grundstücks Nr. 1000 auszuüben. Nähere Erläuterungen zum Wasserrecht fehlen und Pläne sind keine vorhanden. Dem Begründungsbeleg (Anmeldung vom 5. Juli 1910) ist lediglich zu entnehmen, dass ein «Wasserrecht beim X.brunnen» gestützt auf «500, Teilung 21. Oktober 1830» geltend gemacht wurde. Dazu wurde auf den Beleg 1-100 verwiesen. Als Erwerbgrund wurden «600, Anmeldung 1. März 1912» und «Seit Menschengedenken ausgeübt worden» angegeben. Das berechtigte Grundstück wurde als «D.\_\_\_\_\_ genannt 2.37 Aren» bezeichnet (ergänzt mit der Nr. 300), die belasteten Grundstücke als «E.\_\_\_\_\_ genannt 57.40 Aren» (ergänzt mit der Nr. 600) und «F.\_\_\_\_\_ genannt 43.65 Aren» (ergänzt mit der Nr. 500). Das Wasserrecht wurde per 1. März 1912 im Grundbuch angemeldet. Es belastete zunächst die Grundstücke Nr. 500 und Nr. 600. Mit Urkunde vom 18. Juli 1973 wurde das Grundstück Nr. 600 in die Grundstücke Nr. 600 sowie Nr. 1000 aufgeteilt, wobei die Dienstbarkeit auf dem nunmehr verkleinerten Grundstück Nr. 600 eingetragen blieb sowie auf dem neuen Grundstück Nr. 1000 eingetragen wurde (Art. 743 Abs. 1 ZGB). Daraus und aus dem Fehlen einer Brunnenanlage auf dem Grundstück Nr. 1000 kann nicht bereits geschlossen werden, das hier interessierende Wasserrecht habe keine rechtliche Bedeutung mehr. Denkbar wäre etwa, dass sich unter dem belasteten Grundstück das Wassereinzugsgebiet für den X.brunnen oder gar eine Quelle befindet. Die Begründung des Einspruchs erscheint vor diesem Hintergrund zumindest nicht unwahrscheinlich, woraus folgt, dass das fragliche Wasserrecht nicht mehr höchstwahrscheinlich keine Bedeutung mehr haben kann oder zumindest wahrscheinlich noch eine Bedeutung hat. Das Grundbuchamt kann somit die Bedeutungslosigkeit der Grunddienstbarkeit nicht mehr mit höchster Wahrscheinlichkeit bejahen, zumal es weder berechtigt noch verpflichtet ist, eigene Abklärungen zu treffen (vgl. MATHIAS KUSTER, Die Löschung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch, in: ZBGR 100/2019, S. 262). Daran ändert auch der Einwand der Beschwerdeführerin nichts, es habe für das Wasserrecht keine rechtliche Grundlage gegeben. Immerhin hat die Dienstbarkeit ehemals das Verfahren zur Prüfung ihrer Rechtmässigkeit bestanden, weshalb sie nur gelöscht werden könnte, wenn sie offensichtlich gar nie hätte eingetragen werden dürfen. Anhaltspunkte für die Vermutung der Beschwerdeführerin, bezüglich des Wasserrechts habe es eine Fehlübertragung gegeben, sind ebenfalls nicht ersichtlich.

#### **4.**

Aufgrund des Gesagten gelangt die DIJ zum Schluss, dass das Grundbuchamt den Antrag um Löschung der Dienstbarkeit Wasserrecht 10.10.1000 100-C.\_\_\_\_\_ 400 zu Recht abgewiesen hat. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **5.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden in Anwendung von Art. 19 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) pauschal auf Fr. 1'000.– festgesetzt. Parteikosten sind keine zu sprechen (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, soweit darauf einzutreten ist.

**2.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.–, werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

Eine separate Zahlungsaufforderung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

**3.**

Es werden keine Parteikosten gesprochen.