



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Autorité de surveillance du registre foncier (ASRF)
Aufsichtsbehörde über das Grundbuch (ABGB)

ASRF 2022-1

Entscheid vom 18. Juli 2022

Aufsichtsbehörde über das Grundbuch des Kantons Freiburg

Zusammensetzung: Bettina Hürlimann-Kaup (Präsidentin), Pierre-Henri Gapany (Mitglied),
Catherine Overney (Mitglied), Franziska Raaflaub (juristische Sekretärin ad hoc)

Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch hat in Sachen

A., Rechtsanwalt und Notar, [...], [...], [...], **Beschwerdeführer**,

betreffend Beschwerde vom 17. Februar 2022 gegen die Abweisungsverfügung Nr. 10 des
Grundbuchamts des Sensebezirks vom 15. Februar 2022

erwogen

in tatsächlicher Hinsicht:

A.- Der Beschwerdeführer meldete in seiner Funktion als Notar am 21. Januar 2022 folgende Geschäfte beim Grundbuchamt des Sensebezirks zur Eintragung an: Abtretungsvertrag betreffend ein landwirtschaftliches Heimwesen vom 19. Januar 2022 (Beleg Nr. [...]) zwischen B. und C. sowie die Errichtung eines Registerschuldbriefs (Beleg Nr. [...]). Die beiden Geschäfte wurden am selben Tag in das Tagebuch eingetragen.

B.- Die Grundbuchverwalterin des Sensebezirks wies die Anmeldung beider Geschäfte mit Verfügung vom 15. Februar 2022 ab. Zur Begründung führte sie aus, der Beschwerdeführer sei mit Schreiben vom 28. Januar 2022 aufgefordert worden, bis zum 10. Februar 2022 die Belastungsgrenze einzugeben. Diese Frist sei ungenutzt abgelaufen. Die Geschäfte seien deshalb nicht eintragungsfähig.

C.- Gegen den Entscheid der Grundbuchverwalterin erhob der Beschwerdeführer am 17. Februar 2022 fristgerecht Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde über das Grundbuch gemäss Art. 956a und 956b ZGB i.V.m. Art. 11 GBG/FR (SGF 214.5.1). Er beantragte, dass die Beschwerde gutzuheissen und die angefochtene Abweisungsverfügung Nr. 10 vom 15. Februar 2022 teilweise aufzuheben sei. Die Grundbuchverwalterin sei anzuweisen, gestützt auf den Abtretungsvertrag vom 19. Januar 2022 (Beleg Nr. [...]) die Eintragung des neuen Eigentümers der Grundstücke, C., im Hauptbuch des Grundbuchs der Gemeinden [...] und [...] vorzunehmen sowie eine Anmerkung auf mehreren Grundstücken betreffend Bodenverbesserung landwirtschaftlicher Hochbauten infolge Zeitablaufs zu löschen. Darüber hinaus beantragte der Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung sowie die Auferlegung der Verfahrenskosten an den Staat. Zur Begründung führte der Beschwerdeführer insbesondere aus, es sei vergessen worden, der Grundbuchanmeldung des Geschäfts eine getreue Kopie der in der Urkunde erwähnten Belastungsgrenze beizulegen. Das per Post versandte Schreiben des Grundbuchamtes vom 28. Januar 2022 habe ihn nicht erreicht, wobei das Grundbuchamt keinen Zustellnachweis für den Versand desselben erbringen könne. Da die Belastungsgrenze nicht Teil der zu prüfenden Formerfordernisse für die Eintragung des Eigentumsübergangs bilde, habe sie für dieses Geschäft überhaupt nicht eingereicht werden müssen. Die Grundbuchverwalterin habe grundlos die angemeldete Eintragung zum Eigentumsübergang sowie die Löschung einer Anmerkung, die infolge Zeitablaufs von Amtes wegen vorzunehmen sei, verweigert und damit Art. 87 Abs. 1 und 3 GBV verletzt.

Den verlangten Kostenvorschuss von CHF 700.– leistete der Beschwerdeführer fristgerecht.

D.- In ihrer rechtzeitig eingereichten Stellungnahme vom 24. März 2022 schloss die Grundbuchverwalterin des Sensebezirks auf Abweisung der Beschwerde. Sie führte aus, dass die Rechtsgeschäfte zwar unter verschiedenen Belegnummern registriert, aber grundsätzlich als zusammengehörende Geschäfte und als eine sachliche Einheit betrachtet worden seien. Bei der juristischen Kontrolle durch die Grundbuchverwalterin sei festgestellt worden, dass die Belastungs-

grenze für den Pfandvertrag nicht eingereicht worden sei. Da mehrere landwirtschaftliche Grundstücke abgetreten worden seien und anschliessend hätten belastet werden sollen, sei die Belastungsgrenze nach Art. 73 BGGB zwingend zu beachten, weshalb es sich beim Nachweis der Belastungsgrenze um eine Eintragungsvoraussetzung handle. Der Grundbuchverwalterin sei es nach Art. 87 Abs. 1 GBV offen gestanden, das Geschäft direkt abzuweisen. Stattdessen sei dem Notar nach Art. 87 Abs. 2 GBV eine Nachfrist zur Einreichung der fehlenden Dokumente angesetzt worden. Praxisgemäss würden diese Fristansetzungen mit A-Post verschickt, weshalb kein Zustellungsnachweis erbracht werden könne. Nach Ablauf der angesetzten Nachfrist seien der Abtretungsvertrag und der Pfandvertrag zusammen abgewiesen worden. Für die Grundbuchverwalterin gehörten diese Verträge zusammen, da die Minutenummern nachfolgend und die Verträge gleich nacheinander beurkundet worden seien. Unter diesen Gegebenheiten müsse davon ausgegangen werden, dass die Finanzierung durch Errichtung eines Registerschuldbriefs einen Teil des Gesamtgeschäfts bilde. Dabei liege es nicht in der Kompetenz der Grundbuchverwalterin, die eingereichten Verträge inhaltlich zu analysieren und allenfalls zu einem anderen Schluss zu gelangen. Am 18. Februar 2022 seien beide Geschäfte erneut zur Eintragung eingereicht worden. Mit dieser zweiten Eingabe sei die fehlende Belastungsgrenze eingereicht worden. Die Unterlagen seien somit vollständig und eintragungsfähig. Entsprechend sei das Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers nicht ersichtlich. Gleichzeitig mit dem zweiten, diesmal vollständigen, Aktendepot habe der Beschwerdeführer eine Beschwerde gegen die Abweisungsverfügung eingereicht. Zwar sei es möglich, dass der Beschwerdeführer das Schreiben mit der Fristansetzung nicht erhalten habe. Dennoch bleibe die Tatsache bestehen, dass die Akten bei der ersten Abgabe nicht eintragungsfähig gewesen seien und die Grundbuchverwalterin von Gesetzes wegen nicht verpflichtet gewesen wäre, überhaupt eine Nachfrist zur Verbesserung zu gewähren.

in rechtlicher Hinsicht:

1. Der beurkundende Notar ist zur Beschwerde im eigenen Namen legitimiert, wenn er von der Abweisung besonders berührt ist und ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Das ist der Fall, wenn es um die Frage geht, ob er seine berufliche Tätigkeit richtig ausgeübt und die Abweisung der Anmeldung gegenüber seinen Klienten zu vertreten und zu verantworten hat (BGE 116 II 136 ff. [139], E. 5; BGer 5A_518/2017, E. 1.2 [nicht publiziert in BGE 144 II 310 ff.]).

2. Der Beschwerdeführer leitet seine Beschwerdelegitimation offenbar allein daraus ab, dass das Gesetz ihn zur Anmeldung des Geschäfts verpflichtet und die Anmeldung abgewiesen wurde. So hält er bei den Vorfragen Folgendes fest (Beschwerdeschrift Rz. 3): «Zur Beschwerde ist berechtigt, wer von der Verfügung des Grundbuchamtes besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über das Notariat (NG) ist der Notar zuständig zur Anmeldung der Urkunden, die bei ihm eingehen». Eine Begründung, warum der Beschwerdeführer im Sinn der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Beschwerde legitimiert sein soll, fehlt.

3. Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die für die Errichtung des Schuldbriefs erforderliche Belastungsgrenze der Anmeldung nicht beigelegt war. Die Gültigkeit des vom Beschwerdeführer verkündeten Abtretungsvertrags steht nicht in Frage; es geht mit anderen Worten gerade nicht darum, ob der Beschwerdeführer seine berufliche Tätigkeit in dieser Hinsicht richtig ausgeübt hat. Streitig ist vielmehr, ob die Grundbuchverwalterin die beiden Geschäfte als Einheit hat behandeln dürfen und müssen.

Selbst wenn im Grundsatz bejaht werden könnte, dass die Abweisung die berufliche Tätigkeit des Beschwerdeführers beschlägt, könnte auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Das Interesse der Urkundsperson an der Aufhebung der Abweisungsverfügung liegt namentlich darin, einer allfälligen Verantwortlichkeitsklage zu entgehen. Im vorliegenden Fall wurde das Geschäft am 18. Februar 2022 erneut beim Grundbuchamt angemeldet; es ist gemäss der Stellungnahme der Grundbuchverwalterin nun eintragungsfähig. Der Eigentumsübergang wird nach Eintragung des Geschäfts in das Hauptbuch das Datum vom 18. Februar 2022 (anstelle des Datums vom 21. Januar 2022) tragen. Der Beschwerde lässt sich nicht entnehmen, dass den Parteien dadurch ein Schaden entsteht, für den der Beschwerdeführer eintreten müsste. Die Beschwerde begnügt sich vielmehr mit dem pauschalen Hinweis, die Grundbuchverwalterin setze die «verfügenden Personen einem nicht zu unterschätzenden und unmittelbaren Risiko aus» (Beschwerdeschrift Rz. 10). Damit lässt sich ein besonderes Berührtsein des Beschwerdeführers im Sinn von Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB nicht begründen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass mit Bezug auf die beantragte Löschung der Anmerkung die berufliche Tätigkeit des Beschwerdeführers von vorneherein nicht berührt sein kann, weshalb es auch hier an der Beschwerdelegitimation fehlt.

4. Nach dem Gesagten kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 400.– gehen zu Lasten des Beschwerdeführers (Art. 75 Abs. 1 GBG/FR, Art. 2 Tarif vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz, SGF 150.12). Es wird keine Parteientschädigung gesprochen (Art. 75 Abs. 2 GBG/FR e contrario).

[Dispositiv auf der folgenden Seite]

und **entschieden:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 400.– gehen zu Lasten des Beschwerdeführers. Sie werden aus dem geleisteten Kostenvorschuss bezahlt. Der Saldo von CHF 300.– wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
3. Dem Beschwerdeführer wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung an das Kantonsgericht weitergezogen werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege; Art. 67 GBG ist jedoch anwendbar (Art. 75a GBG).

Dieser Entscheid wird dem Beschwerdeführer per Einschreiben mit Empfangsbestätigung sowie der Grundbuchverwalterin des Sensebezirks mit einfacher Post zugestellt. Der Entscheid wird ebenfalls mit einfacher Post dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, Bundesrain 20, 3003 Bern, eröffnet (Art. 7 GBV).

Freiburg, den 18. Juli 2022

Die juristische Sekretärin ad hoc:
Franziska Raaflaub

Die Präsidentin:
Bettina Hürlimann-Kaup