



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

ABGB Slg. 2022-8

Entscheid vom 29. Mai 2023

Aufsichtsbehörde über das Grundbuch des Kantons Freiburg

Zusammensetzung: Bettina Hürlimann-Kaup (Präsidentin), Rose-Marie Genoud (Mitglied),
Christoph Merk (Ersatzmitglied), Franziska Raaflaub (juristische Sekretärin ad hoc)

Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch hat in Sachen

A., [...], [...] (Zustelldomizil), und B., [...], [...], **Beschwerdeführer**,

betreffend die Beschwerde vom 22. November 2022 gegen die Abweisungsverfügung Nr. 51 des
Grundbuchamts des Sensebezirks vom 24. Oktober 2022

erwogen

in tatsächlicher Hinsicht:

A.- Die Beschwerdeführer (die seinerzeit unter der Firma C. tätig waren) haben für die Eigentümer der Grundstücke [...] Nrn. 5, 6, 7, 8, 9 und 10 einen Situationsplan für ein Baugesuch erstellt, welches unter anderem die Errichtung von Aussenparkplätzen auf den Grundstücken [...] Nrn. 6, 7, 9 und 10 vorsah. Die Grundstücke [...] Nrn. 5, 6, 8 und 9 wurden später zu einem Grundstück, dem Grundstück [...] Nr. 5, vereinigt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind die Pfarrei [...] (Grundstück [...] Nr. 5), die Gemeinde [...] (Grundstück [...] Nr. 7) und D. (Grundstück [...] Nr. 10).

Die Gemeinde [...] erteilte am 31. März 2020 die Baubewilligung (Nr. ...) für das Baugesuch. Die Bauarbeiten wurden im Jahr 2021 durchgeführt und im April 2022 beendet. Um die Lage der neu erstellten Aussenparkplätze auf den Grundstücken [...] Nrn. 5, 7 und 10 sowie der Ein- und Ausfahrt zu den Aussenparkplätzen den Grenzverläufen anzupassen, erstellten die Beschwerdeführer am 2. Juni 2022 ein Verbal zur Grenzbereinigung von geringer Bedeutung nach Art. 33 des Gesetzes über die amtliche Vermessung vom 7. November 2002 (AVG; SGF 214.6.1). Das Amt für Vermessung und Geomatik (VGA) erteilte die durch Art. 33 Abs. 2 AVG vorgeschriebene Genehmigung am 9. Juni 2022.

Am 12. September 2022 unterzeichneten die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 5, 7 und 10 das am 2. Juni 2022 erstellte Verbal zur Grenzbereinigung sowie den dazugehörigen Abtretungsvertrag zur Anpassung der Grenze und zur Errichtung von Dienstbarkeiten. Im Vertrag wurde unter anderem vereinbart, dass die Abtretung unentgeltlich erfolgen solle.

B.- Das Geschäft wurde am 14. September 2022 beim Grundbuchamt des Sensebezirks angemeldet (Beleg Nr. ...). Die Grundbuchverwalterin wies das Gesuch um Eintragung am 24. Oktober 2022 ab (Grundbuchabweisung Nr. 51). Sie berief sich dabei auf Art. 87 Ziff. (recte: Abs.) 1 und 3 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) sowie Art. 69 des Ausführungsreglements zum Gesetz über das Grundbuch vom 9. Dezember 1986 (ARGBG; SGF 214.5.11). Zur Begründung führte sie Folgendes aus: «Die Voraussetzungen für Art. 33 AVG-FR sind nicht erfüllt. Die Situation vor den Bauarbeiten entsprach der Situation auf dem Grundbuchplan.»

C.- Gegen den Entscheid der Grundbuchverwalterin erhoben die Beschwerdeführer am 22. November 2022 fristgerecht Beschwerde gemäss Art. 956a und 956b des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über das Grundbuch vom 28. Februar 1986 (GBG; SGF 214.5.1). Sie beantragen, die Beschwerde sei gutzuheissen und die Abweisungsverfügung Nr. 51 vom 24. Oktober 2022 des Grundbuchamtes des Sensebezirks sei aufzuheben. Ferner sei die Grundbuchverwalterin des Sensebezirks anzuweisen, die beantragten Eintragungen (Beleg Nr. ...) betreffend die Grundstücke [...] Nrn. 5, 7 und 10 gestützt

auf das Verbal vom 2. Juni 2022 sowie den Abtretungsvertrag vom 12. September 2022 vorzunehmen. Schliesslich beantragen die Beschwerdeführer die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung und die Auferlegung der Verfahrenskosten an den Staat.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch eine ungenügende Begründung der Abweisung, eine Verletzung von Art. 965 ZGB und Art. 83 GBV durch eine Überschreitung der Prüfungskompetenz der Grundbuchverwalterin sowie eine Verletzung von Art. 33 AVG.

Den verlangten Kostenvorschuss von CHF 700.– leisteten die Beschwerdeführer fristgerecht.

D.- Die Grundbuchverwalterin liess der Aufsichtsbehörde ihre Stellungnahme am 19. Dezember 2022 zukommen. Diese wurde den Beschwerdeführern am 21. Dezember 2022 weitergeleitet. In ihrer Stellungnahme beantragte die Grundbuchverwalterin, die Beschwerde vom 22. November 2022 sei abzuweisen. Zur Begründung führte sie aus, die Anwendungsvoraussetzungen von Art. 33 AVG seien nicht erfüllt. Die Bestimmung lasse es nicht zu, dass die örtlichen Verhältnisse im Rahmen eines Bauprojekts angepasst werden dürften und danach eine Grenzbereinigung gemäss Art. 33 AVG vorgenommen werden könne. Der Geometer habe seine Kompetenzen überschritten.

in rechtlicher Hinsicht:

1. Gemäss Art. 956a Abs. 1 ZGB kann gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung bei der vom Kanton bezeichneten Behörde Beschwerde geführt werden. Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch des Kantons Freiburg befindet nach Art. 11 Abs. 1 GBG als Beschwerdeinstanz über Beschwerden gegen Entscheide der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Abweisungsverfügung Nr. 51 der Grundbuchverwalterin des Sensebezirks. Zur Beschwerde berechtigt ist gemäss Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB jede Person, die von einer Verfügung des Grundbuchamts besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

a. B. (nachfolgend: der Beschwerdeführer) tritt in dieser Angelegenheit in eigenem Namen als beurkundender Geometer und Anmeldender auf. Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch erkennt die Beschwerdelegitimation des beurkundenden Geometers gegen eine Verfügung des Grundbuchamtes, sofern dieses seine Zuständigkeit zur Erstellung einer Urkunde über die Eigentumsübertragung, deren Eintragung beantragt wird, abspricht (vgl. Entscheid der Aufsichtsbehörde über das Grundbuch REC 2012-3 vom 7. Dezember 2012, E. 1; allgemein zur Beschwerdelegitimation der Urkundsperson gegen Abweisungen von durch sie beurkundeten Geschäften, die auch dem amtlichen Geometer zusteht, soweit er als Urkundsperson tätig wird, vgl. BGE 116 II 136; BGE 112 II 430). Entsprechend ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde berechtigt.

b. Neben dem Beschwerdeführer hat vorliegend auch die A. (nachfolgend: die Beschwerdeführerin) Beschwerde erhoben. Aus den Akten ergibt sich, dass es sich dabei um die juristische Person handelt, in deren Rahmen der Beschwerdeführer als amtlicher Geometer tätig ist. Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch hat sich bislang noch nicht mit der Frage befasst, ob neben dem

beurkundenden Geometer (für seine durch ihn beurkundeten Geschäfte) auch der juristischen Person, in deren Rahmen er seine Tätigkeit ausübt, oder seinem Arbeitgeber (für von seinen Mitarbeitern beurkundete Geschäfte) die Befugnis zukommt, gegen die Abweisung durch das Grundbuchamt Beschwerde zu erheben. In ihrem Entscheid REC 2012-3 vom 7. Dezember 2012, E. 1, hat die Aufsichtsbehörde nur dem Geometer selbst die Beschwerdebefugnis zugesprochen. Auch anderweitige Rechtsprechung oder Literatur zur Frage der Beschwerdelegitimation des Arbeitsgebers der Urkundsperson oder der juristischen Person, in deren Rahmen sie tätig wird, ist nicht ersichtlich. Spezifische Gründe, die deren Beschwerdebefugnis rechtfertigen würden, sind nicht erkennbar. Fraglich ist jedoch, ob die Gründe, welche zur Bejahung der Beschwerdelegitimation der Urkundsperson selbst führen, auch für ihren Arbeitgeber und die juristische Person gelten, in deren Rahmen sie ihre Tätigkeit ausübt. Diesbezüglich ist zunächst zu beachten, dass das AVG nur dem amtlichen Geometer selbst Beurkundungskompetenz zugesteht. Dies kommt insbesondere in Art. 34 Abs. 1 AVG zum Ausdruck, der ausdrücklich verlangt, dass der amtliche Geometer die Beurkundung selbst vornimmt. Auch sonst regelt das Gesetz nur Rechte und Pflichten des amtlichen Geometers, nicht aber von juristischen Personen, in deren Rahmen er tätig wird, oder von Arbeitgebern. Nur der amtliche Geometer ist also Urkundsperson und nimmt hoheitliche Funktionen wahr (vgl. zur Bedeutung der amtlichen Funktion bei der Beschwerdelegitimation der Urkundsperson BGE 112 II 430 E. 2). Nur seine berufliche Tätigkeit steht durch die Abweisung in Frage (zu diesem Argument für die Beschwerdebefugnis der Urkundsperson vgl. BGE 116 II 136 E. 5). Als verantwortliche Person wird, trotz der Einbettung in eine juristische Person bzw. in einem von einem Dritten geführtes Büro, er es sein, der die Abweisung gegenüber der Klientschaft zu verantworten haben wird (zu diesem Argument für die Beschwerdebefugnis der Urkundsperson vgl. BGE 116 II 136 E. 5). Im Übrigen steht die juristische Person bzw. der Arbeitgeber in keiner direkten rechtlichen Beziehung zum abgewiesenen Geschäft. Sie bzw. er darf ohne besondere Vollmacht noch nicht einmal die vom amtlichen Geometer beurkundete Urkunde beim Grundbuchamt anmelden. Vor diesem Hintergrund fällt auch nicht ins Gewicht, dass die juristische Person bzw. der Arbeitgeber, je nach Haftungsregime, selbst einer allfälligen Verantwortlichkeitsklage für Fehler der Urkundsperson ausgesetzt ist oder für die entsprechenden Ansprüche zumindest wirtschaftlich, in Entlastung seines Angestellten aufkommen muss. Aus diesen Gründen ist die Beschwerdelegitimation von juristischen Personen, in deren Rahmen ein amtlicher Geometer tätig ist, oder von Arbeitgebern von solchen in Bezug auf Geschäfte, die von deren amtlichen Geometern beurkundet werden, zu verneinen. Anders würde es sich nur verhalten, wenn die juristische Person bzw. der Arbeitgeber das Geschäft als rechtsgeschäftlich bestellte Vertretung beim Grundbuchamt anmelden würde (vgl. JÜRG SCHMID, BSK-ZGB II, 7. A., Basel 2023, Art. 956a N 19). Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Zwar führt das Grundbuchamt die Beschwerdeführerin als Anmelderin, aus dem Abtretungsvertrag geht aber klar hervor, dass der Beschwerdeführer die Anmeldung persönlich als amtlicher Geometer vorgenommen hat (vgl. S. 4 der Beilage 2 zur Beschwerde). Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Parteien oder der Beschwerdeführer der Beschwerdeführerin eine Vollmacht zur Grundbuchanmeldung erteilt hätten. Bei dieser Ausgangslage kann offenbleiben, ob die gesetzliche Vollmacht des amtlichen Geometers zur Grundbuchanmeldung nach Art. 35 Abs. 6 AVG die Erteilung von Untervollmachten überhaupt zulässt. Entsprechend ist auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin nicht einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer rügt zunächst eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) und beanstandet die Begründung der Verfügung durch die Grundbuchverwalterin als ungenügend. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts folgt aus Art. 29 Abs. 2 BV eine Pflicht zur Begründung eines Entscheids, die so abgefasst sein muss, «dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt» (BGE 136 I 229 E. 5.2). Obwohl die Ausführungen im vorliegenden Fall sehr knapp gehalten sind, entsprechen sie den minimalen verfassungsrechtlichen Anforderungen insofern, als sie die Rechtsnorm, die der Verfügung zugrunde liegt (Art. 33 AVG), explizit nennen (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.2.1). Zumal die Genehmigung des Amtes (Art. 33 Abs. 2 AVG) unbestrittenmassen vorlag, dürfte dem Beschwerdeführer klar gewesen sein, dass mit den durch die Grundbuchverwalterin beanstandeten Voraussetzungen nur jene von Art. 33 Abs. 1 und 3 AVG gemeint sein konnten und somit die Zuständigkeit des Geometers zur Beurkundung der entsprechenden Urkunden in Zweifel gezogen wurde. Aus den Ausführungen des Beschwerdeführers, die sich explizit auf den genannten Artikel und die erwähnten Absätze beziehen, geht hervor, dass die erforderliche Kenntnis der Sache durch die Ausführungen der Grundbuchverwalterin erlangt wurde. Ferner wurde dem Beschwerdeführer am 22. Dezember 2022 die ausführliche Stellungnahme der Grundbuchverwalterin vom 19. Dezember 2022 zugestellt. Vom Beschwerdeführer ging daraufhin keine Stellungnahme ein. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer hinreichende Kenntnis der massgebenden Überlegungen der Grundbuchverwalterin nehmen konnte. Damit liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV vor. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

3. Der Beschwerdeführer rügt sodann eine Verletzung von Art. 965 ZGB und Art. 83 GBV. Nach Art. 965 Abs. 1 ZGB dürfen grundbuchliche Verfügungen nur aufgrund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden. Das Grundbuchamt prüft sodann gemäss Art. 83 Abs. 1 GBV gestützt auf die mit der Anmeldung eingereichten weiteren Belege, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch erfüllt sind.

a. Die Grundbuchverwalterin äussert in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2022 zur Abweisungsverfügung insbesondere Zweifel an der Erfüllung der Voraussetzung der Anpassung an die örtlichen Verhältnisse (Art. 33 Abs. 1 lit. a AVG) im vorliegenden Fall. Sie beruft sich auf die in der Botschaft Nr. 280 zum Entwurf des Gesetzes über die Katastervermessung aus dem Jahr 1986 erwähnten Anwendungsbeispiele und leitet daraus ab, dass «nirgends davon die Rede» sei, «dass die örtlichen Verhältnisse im Rahmen eines Bauprojektes angepasst werden dürfen und danach eine Grenzbereinigung gemäss Art. 33 AVG vorgenommen werden kann». Ausnahmeregelungen seien jeweils restriktiv anzuwenden. «Die Auffassung der Beschwerdeführer würde es ermöglichen, jegliche Bauvorhaben durchzuführen und im Nachgang den Grenzverlauf beliebig anzupassen, sofern die Maximalwerte resp. die Maximalpreise von Art. 33 Abs. 3 AVG eingehalten sind. Somit könnte der Bezug eines Notars als Urkundsperson und insbesondere die Erhebung von Handänderungssteuern umgangen werden.» Nicht geltend macht die Grundbuchverwalterin im vorliegenden

Fall, dass der Gesamtwert der ausgetauschten Flächen für jeden betroffenen Eigentümer den Grenzwert von CHF 26'000 übersteigen würde. Ebenfalls nicht beanstandet wird eine mangelhafte Beurkundung durch die Beschwerdeführer.

b. Nach Ansicht des Beschwerdeführers hat das Grundbuchamt «im Wesentlichen nur zu prüfen, ob die Formerfordernisse erfüllt sind». Das Amt für Vermessung und Geomatik (VGA) habe die Grenzbereinigung genehmigt, weshalb es der Grundbuchverwalterin nicht zustehe, die Voraussetzungen von Art. 33 Abs. 1 und 3 AVG erneut zu prüfen. Der Beschwerdeführer erachtet das VGA als «die für die Überprüfung der Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Art. 33 Abs. 1 und 3 AVG zuständige Behörde». Diese Annahme geht fehl. Die Prüfung des VGA, die der Genehmigung nach Art. 33 Abs. 2 AVG zugrunde liegt, ist in erster Linie eine technische, welche die materiellen Voraussetzungen nach Art. 33 Abs. 1 und 3 AVG nicht direkt erfasst. Es obliegt dem Grundbuchamt zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach Art. 33 Abs. 1 und 3 AVG tatsächlich erfüllt sind. Dies wird auch vom VGA selbst in seiner Richtlinie zur amtlichen Vermessung, Technische Anforderungen für die Ersterfassung und Nachführung der amtlichen Vermessung,¹ S. 89, entsprechend präzisiert (vgl. IX., Ziff. 6.2.3. Régularisations de limites 33 LMO: «L'art 33 LMO prévoit qu'un acte de transfert de propriété peut être reçu par le géomètre en cas de régularisation de limites. Il appartiendra en dernier ressort au conservateur du registre foncier de s'assurer que les conditions posées par cette disposition sont remplies. Parmi ces conditions, figure le visa du Service cantonal du cadastre (art. 33 al. 2 LMO).»). Selbst wenn auch eine Prüfung der Beurkundungskompetenz durch das VGA erfolgt, so ist doch nicht ersichtlich, dass dessen Genehmigung in Bezug auf eine allfällige Kompetenzüberschreitung des amtlichen Geometers heilende Wirkung zukommen soll. Die Genehmigung des VGA nach Art. 33 Abs. 2 AVG hat entsprechend keine bindende Wirkung für das Grundbuchamt. Die Prüfung der Voraussetzungen von Art. 33 Abs. 1 und 3 AVG durch die Grundbuchverwalterin ist somit nicht zu beanstanden.

c. Neben der Vermessungstätigkeit besteht im Kanton Freiburg eine Zuständigkeit des (amtlichen) Geometers zur Beurkundung von Eigentumsübertragungen bei Grenzbereinigungen von geringer Bedeutung nach Art. 33 Abs. 1 AVG. Nach den bundesrechtlichen Vorgaben bedarf jede Eigentumsübertragung zu ihrer Gültigkeit grundsätzlich der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB), wobei die Einzelheiten dieser Form von den Kantonen bestimmt werden (Art. 55 SchIT ZGB). Gemäss Art. 1 Abs. 2 des Freiburger Gesetzes über das Notariat vom 20. September 1967 (NG; SGF 261.1) sind allein die Notare zuständig für die öffentliche Beurkundung, soweit die Gesetzgebung nichts anderes vorsieht. Bei Art. 33 Abs. 1 AVG handelt es sich um eine Ausnahme im Sinne von Art. 1 Abs. 2 NG. Art. 33 Abs. 1 AVG sieht vor, dass die amtlichen Geometerinnen und Geometer eine Urkunde für eine Eigentumsübertragung ausfertigen, wenn damit eine Grenzbereinigung von geringer Bedeutung vorgenommen wird, um die Grenze dem Zustand der örtlichen Verhältnisse anzupassen (lit. a) oder zur Verringerung der Anzahl Grenzzeichen zu begradigen (lit. b). Die Bereinigung bedarf der Genehmigung des Amtes (Art. 33 Abs. 2 AVG). Von geringer Bedeutung ist die Bereinigung, wenn der Gesamtwert der ausgetauschten Flächen für jeden betroffenen Eigentümer 26'000 Franken nicht übersteigt und der Wertausgleich oder ein allfälliger Kaufpreis weniger

¹ Die Richtlinie ist abrufbar unter <https://www.fr.ch/sites/default/files/2023-04/avr17.pdf> (Version 1.7 vom 14. April 2023, besucht am 17. Mai 2023).

als 13'000 Franken beträgt (Art. 33 Abs. 3 AVG). Die Eigentumsübertragungen sind von Handänderungsgebühren befreit (Art. 33 Abs. 4 AVG).

d. Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die erforderliche Genehmigung des Amtes vorliegt. Auch geht es darum, die Grenzen dem aktuellen Zustand der örtlichen Verhältnisse (also demjenigen zum Zeitpunkt der Beurkundung und der Grundbuchanmeldung) anzupassen. Es könnte allerdings zweifelhaft sein, ob auch der Abgang der blauen Nr. 4 von [...] Nr. 10 an [...] Nr. 7 einer Anpassung an die örtlichen Verhältnisse darstellt. Diesbezüglich ist nicht ersichtlich, inwiefern der Grenzverlauf nach der Änderung diese besser wiedergeben sollte als zuvor. Es handelt sich vorher wie nachher um eine Verkehrsfläche, welche zum grossen Teil der Zufahrt bzw. dem Zugang zu den Parkplätzen auf [...] Nr. 5 und wohl auch [...] Nr. 10 dient. In Bezug auf letzteres Grundstück könnte sogar davon ausgegangen werden, dass die neue Situation die örtlichen Verhältnisse weniger gut wiedergibt. Diese Frage kann aber offenbleiben. Jedenfalls dient der Abgang der Abgeltung der im Rahmen des Geschäfts vorgenommenen anderen Handänderungen. Zwar erfolgt kein unmittelbarer Abgang von der Eigentümerin von [...] Nr. 5 (Pfarrei [...]) an [...] Nr. 10 (D.), Art. 33 AVG erfasst aber auch Fälle des Ringtausches wie den vorliegenden. Er erhält keine Beschränkungen auf direkte Tausche. Eine solche würde ferner dem Sinn und Zweck der Regelung nicht entsprechen, da es gerade bei der Anpassung an örtliche Verhältnisse oft nicht möglich sein wird, für jeden Abgang ein Tauschobjekt vom begünstigten Eigentümer zu finden, sondern man, wie hier, nur erreichen kann, dass im Ergebnis alle Beteiligten gleichgestellt sind. Dafür spricht weiter Art. 33 Abs. 2 AVG, der den Abtausch nicht angrenzender Flächen ausdrücklich zulässt.

e. Die Grundbuchverwalterin bringt vor, es stelle sich die Frage, was unter einer Grenzbereinigung von geringer Bedeutung zu verstehen sei. In der Richtlinie des VGA (vgl. oben E. 3.b., III. Ziff. 3, S. 21) wird mit Bezug auf die Art. 33 und Art. 54 AVG festgehalten, dass eine Lücke im Gesetz bestehe. Im Gegensatz zu Art. 54 AVG definiert der hier in Frage stehende Art. 33 AVG durch die Statuierung von Wertgrenzen und eines Höchstkaufpreises aber klar, was unter Grenzbereinigungen von geringer Bedeutung zu verstehen ist. Die Auflistung der in Art. 33 Abs. 3 AVG genannten Kriterien ist als abschliessend zu erachten, da der Wortlaut keine Hinweise auf allfällige weitere Voraussetzungen zulässt. Ferner hat der Berichterstatter der vorberatenden Kommission anlässlich der Behandlung im Grossen Rat zur insofern gleichgelagerten Norm im Vorgänger gesetz ausdrücklich festgehalten, dass sich die geringe Bedeutung einer Grenzbereinigung einzig und allein aus den anwendbaren Wertgrenzen ergibt (vgl. Amtliches Tagblatt des Grossen Rates 1987, S. 1233). Damit sind diese das einzige in dieser Hinsicht massgebliche Kriterium. Insbesondere spielt etwa die Grösse der ausgetauschten Flächen keine Rolle. Immerhin wird diese durch die anwendbaren Höchstwerte und -kaufpreise indirekt begrenzt. Der Beschwerdeführer macht bezüglich der Wertgrenze geltend, dass die Wertgrenzen nur überschritten würden, wenn von einem Baulandpreis von mehr als CHF 450 pro m² ausgegangen würde, was für [...] übersetzt wäre. Da es sich vorliegend um fertig erstellte Parkplätze und eine Zufahrt handelt, kann von einer Einhaltung der Wertgrenze ausgegangen werden.

f. Fraglich ist aber, ob die Beurkundungskompetenz auch besteht, wenn die Abweichung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse von den Grundstücksgrenzen absichtlich hervorgerufen wurde. Die Grundbuchverwalterin verneint dies. Sie führt zur Begründung ihrer Auffassung an, die Zulassung der Beurkundung durch den amtlichen Geometer auch in Fällen, in denen die Grenzen

den ursprünglichen örtlichen Verhältnissen entsprachen, diese aber durch ein Bauprojekt bewusst so verändert wurden, dass eine Abweichung entsteht, entspreche nicht dem Willen des Gesetzgebers. Dadurch könne die Zuständigkeit der Notare und insbesondere die Handänderungssteuern umgangen werden. Weder im (deutschen und französischen) Gesetzeswortlaut noch in den Materialien finden sich Hinweise darauf, dass die Abweichung der örtlichen Verhältnisse von den Grenzen zwingend unabsichtlich erfolgen muss. Solche Abweichungen erfolgen häufig durchaus bewusst. Oft wird die grenzüberschreitende Errichtung einer Anlage, z.B. aus familiären und nachbarschaftlichen Gründen, auf Zusehen hin oder auf rein obligationenrechtlicher Grundlage gestattet, ohne dass die Beteiligten die Absicht haben, eine Grenzänderung vorzunehmen, wozu sie sich erst später, bei veränderten Verhältnissen, entschliessen. Das kann gerade beim zweiten von der Grundbuchverwalterin aus den Ausführungen des Berichterstatters der vorberatenden Kommission im Grossen Rat zur insofern gleichgelagerten Vorgängernorm zitierten Beispiel (Verbreiterung eines Weges durch Gebrauch; vgl. Tagblatt 1987, S. 1232) der Fall sein. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass der Gesetzgeber solche Fälle von der Beurkundungskompetenz der amtlichen Geometer ausschliessen wollte. Weiter ist die Notwendigkeit einer klaren und eindeutigen Abgrenzung der Beurkundungskompetenz zu beachten. Es wäre der Rechtssicherheit in höchstem Masse abträglich, wenn diese und damit die Formgültigkeit der entstandenen Urkunden von den Absichten oder vom Wissen der Beteiligten abhinge. Diese Umstände können durch das Grundbuchamt nur schwer beurteilt werden. Sie setzen Abklärungen voraus, welche mit den Mitteln des Grundbuchverfahrens nicht durchführbar sind. Selbst der amtliche Geometer als Urkundsperson wird je nach den Umständen Schwierigkeiten haben, sich ihres (Nicht-) Vorliegens zu versichern. Ferner könnte die Formungsgültigkeit u.U. auch nach einer Grundbucheintragung noch geltend gemacht werden, was für die Rechtssicherheit zusätzlich nachteilig wäre. Daher ist die Beurkundungskompetenz des amtlichen Geometers selbst bei absichtlich hergestellten Abweichungen zu bejahen. Es ist der Grundbuchverwalterin zwar zuzugestehen, dass eine absichtliche Herstellung von Abweichungen der tatsächlichen Verhältnisse von den Grenzen ohne vorgängige Anpassung derselben mittels notarieller Urkunde zur Herstellung der Beurkundungskompetenz des amtlichen Geometers, wie sie ihrer Auffassung nach hier vorliegt, problematisch erscheint. Es ist fraglich, ob ein solches Vorgehen mit dem Ziel von Art. 33 AVG vereinbar ist. Angesichts der andernfalls eintretenden starken Beeinträchtigung der Rechtssicherheit rechtfertigt sich eine einschränkende Auslegung unter diesem Gesichtspunkt jedoch nicht. In Bezug auf die Handänderungssteuer hat der Gesetzgeber im Übrigen das Missbrauchspotential durch die Wertgrenzen von Art. 33 Abs. 3 AVG begrenzt.

4. Eine Gutheissung der Beschwerde setzt voraus, dass keine anderen Eintragungshindernisse bestehen. Solche macht die Grundbuchverwalterin nicht geltend und sind auch nicht ersichtlich. Insbesondere handelt es sich bei der ebenfalls errichteten Dienstbarkeit um ein Fusswegrecht, für dessen Beurkundung der amtliche Geometer nach Art. 33a lit. e AVG zuständig ist. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen, soweit darauf eingetreten werden kann.

5. Die Kosten des Verfahrens sind auf CHF 700.- festzusetzen (Art. 72 Abs. 1 ARGBG; Art. 2 des Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjuris; SGF 150.12). Nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens sind davon CHF 100.- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen, der Rest geht zu Lasten des Kantons (Art. 75 Abs. 1 GBG).

6. Bei Gutheissung der Beschwerde kann die Aufsichtsbehörde der Beschwerde führenden Person auf entsprechendes Begehr eine angemessene Entschädigung zu Lasten des Staates zusprechen, sofern es die Umstände rechtfertigen (Art. 75 Abs. 2 GBG). Für das vorliegende Verfahren war kein besonderer Aufwand erforderlich. Der Beschwerdeführer hat sich nicht anwaltlich vertreten lassen. Auch ansonsten sind keine Umstände ersichtlich, welche die Zusprechung einer Entschädigung rechtfertigen würden. Auf eine solche ist daher zu verzichten.

und entschieden:

1. Auf die Beschwerde der A. wird nicht eingetreten.
2. Die Beschwerde von B. wird gutgeheissen. Die Abweisungsverfügung des Grundbuchamts des Sensebezirks vom 14. September 2022 wird aufgehoben.
3. Die Grundbuchverwalterin wird angewiesen, die durch den Beschwerdeführer mit Geschäft Beleg Nr. ... beantragten Eintragungen im Hauptbuch vorzunehmen.
4. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 700.– werden im Umfang von CHF 100.– der A. auferlegt und gehen im Übrigen zu Lasten des Kantons. Die CHF 100.– werden aus dem geleisteten Kostenvorschuss bezahlt. Der Saldo des Kostenvorschusses in Höhe von CHF 600.– wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
5. Den Beschwerdeführern 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 den Beschwerdeführern 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 29. Mai 2023

Die juristische Sekretärin ad hoc:
Franziska Raaflaub

Die Präsidentin:
Bettina Hürlimann-Kaup