



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

ABGB Slg. 2023-9

Entscheid vom 15. Januar 2024

Aufsichtsbehörde über das Grundbuch des Kantons Freiburg

Zusammensetzung: Bettina Hürlimann-Kaup (Präsidentin), Julien Francey (Vizepräsident),
Rose-Marie Genoud (Mitglied), Christoph Merk (juristischer Sekretär ad hoc)

Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch hat in Sachen

A., [...], vertreten durch Rechtsanwalt B., [...], **Beschwerdeführer**,

betreffend die Beschwerde vom 28. September 2023 gegen die Abweisungsverfügung Nr. 45 des
Grundbuchamts des Sensebezirks vom 25. September 2023

erwogen

in tatsächlicher Hinsicht:

A.- Der Beschwerdeführer, vertreten durch seinen Rechtsvertreter, ersuchte mit Schreiben von 7. August 2023 beim Grundbuchamt des Sensebezirks um Streichung von C., D., E., F., G., H., I., J., K., L., M. und N. als Mitglieder der Erbgemeinschaft von O. betreffend die Grundstücke Nrn. a-1 und a-2 der Gemeinde [...], da diese ihre Erbanteile an ihn abgetreten hätten. Dabei reichte er von der Vollmacht des Rechtsvertreters und den als Rechtsgrundausweis dienenden Dokumenten nur unbeglaubigte Kopien ein. Mit Schreiben vom 23. August 2023 nahm die Grundbuchverwalterin die Eingabe als Vorprüfung entgegen und wies auf die aus ihrer Sicht zur Herstellung der Eintragungsfähigkeit notwendigen Vorkehrungen hin.

B.- Mit Schreiben vom 18. September 2023 verlangte der Beschwerdeführer die Behandlung seiner Eingabe als Grundbuchanmeldung, ohne die Punkte, auf welche die Grundbuchverwalterin hingewiesen hatte, zu korrigieren, nahm aber zu einem Teil von ihnen Stellung. Die Grundbuchverwalterin kam dem Begehren um Behandlung als Grundbuchanmeldung durch Aufnahme als Geschäft Nr. 2023/2200 in das Tagebuch nach und wies dieses mit Verfügung vom 25. September 2023 ab.

C.- Gegen den Entscheid der Grundbuchverwalterin erhob der Beschwerdeführer am 28. September 2023 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). Er beantragt, die Beschwerde sei gutzuheissen und die Abweisungsverfügung Nr. 45 vom 25. September 2023 des Grundbuchamtes des Sensebezirks sei aufzuheben. Ferner beantragt er die Anweisung an die Grundbuchverwalterin des Sensebezirks, C., D., E., F., G., H., I., J., K., L., M. und N. als Mitglieder der Erbgemeinschaft von O. als Gesamteigentümer der Grundstücke Nrn. a-1 und a-2 der Gemeinde [...] infolge Abtretung ihrer Erbanteile an ihn zu löschen. Schliesslich beantragt der Beschwerdeführer die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung und die Auferlegung der Verfahrenskosten an den Staat.

Den verlangten Kostenvorschuss von CHF 800.– leistete der Beschwerdeführer fristgerecht.

D.- Die Grundbuchverwalterin liess der Aufsichtsbehörde ihre Stellungnahme am 2. November 2023 zukommen. Diese wurde dem Beschwerdeführer am 6. November 2023 weitergeleitet. In ihrer Stellungnahme beantragt die Grundbuchverwalterin, die Beschwerde vom 28. September 2023 sei abzuweisen. Zur Begründung führt sie aus, dass die formellen und sachenrechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch nicht erfüllt seien.

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. 45 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.

Der Beschwerdeführer ist Anmelder der abgewiesenen Grundbuchanmeldung, durch welche der Grundbuchstand zu seinen Gunsten geändert werden sollte. Er ist damit ohne weiteres zur Beschwerdeführung befugt. Sein Rechtsvertreter ist durch Vollmacht vom 2. Dezember 2015 gehörig zur Beschwerdeführung bevollmächtigt.

2. Zurzeit sind gestützt auf einen oder mehrere Erbenscheine zwanzig Personen als Eigentümer der Grundstücke Nrn. a-1 und a-2 der Gemeinde [...] eingetragen. Der Beschwerdeführer verlangt die Löschung von zwölf dieser Eigentümer. Die Grundbuchverwalterin begründet ihre Abweisung zunächst damit, dass die formellen Voraussetzungen der beantragten Grundbucheintragungen nicht erfüllt seien.

a. Sie weist zum einen darauf hin, dass der Beschwerdeführer die als Rechtsgrundaussweis dienenden Unterlagen nur als unbeglaubigte Kopien eingereicht hat.

Der Beschwerdeführer führt diesbezüglich aus, er habe die Nachreichung der Originale der Abtretungserklärungen auf Verlangen angeboten. Zudem reicht er diese im Beschwerdeverfahren ein.

Die Belege für Rechtsgrundaussweise sind im Original oder, wenn eine Behörde oder Urkundsperson zur Aufbewahrung des Originals verpflichtet ist, als Ausfertigung oder beglaubigte Kopie einzureichen (Art. 62 Abs. 1 GBV). Der Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen muss zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung gegeben sein (Art. 87 Abs. 1 GBV; URS FASEL, Grundbuchverordnung [GBV] vom 23. September 2011, Kommentar, 2. Aufl. Basel 2013, Art. 87 N 6).

Während des Verfahrens vor dem Grundbuchamt lagen die Rechtsgrundaussweise nicht im Original oder als beglaubigte Kopien vor, obwohl die Grundbuchverwalterin den Beschwerdeführer vor dessen Verlangen um Aufnahme als Grundbuchanmeldung in das Tagebuch ausdrücklich auf die Notwendigkeit der Einreichung von Originalen aufmerksam gemacht hatte. Schon allein aus diesem Grund war auch die Ansetzung einer Nachfrist nach Art. 87 Abs. 2 GBV nicht angezeigt.

Ob die Nachreichung der Originale im Beschwerdeverfahren ihr Fehlen bei der Grundbuchanmeldung zu heilen vermöchte, kann offenbleiben, da die Beschwerde ohnehin abzuweisen ist.

b. Die Grundbuchverwalterin beanstandet zum anderen, dass die Unterlagen nicht eingereicht wurden, die zur Beurteilung der Frage erforderlich sind, ob eine Bewilligung nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01; USG) notwendig ist.

Der Beschwerdeführer hat die entsprechenden Dokumente im Beschwerdeverfahren nachgereicht.

Nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG bedarf es zur Veräusserung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, der Bewilligung der zuständigen Behörde. Die Anmeldebelege müssen die Angaben zur Beurteilung enthalten, ob für die Verfügung über ein Grundstück die Bewilligung einer Behörde oder die Zustimmung Dritter nötig ist (Art. 51 Abs. 2 GBV).

Wie bereits in Ziff. 2.a ausgeführt, muss der Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung gegeben sein. Ob die Ansetzung einer Nachfrist nach Art. 87 Abs. 2 GBV geboten gewesen wäre oder die Nachreichung der Unterlagen zur Bewilligungspflicht nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG im Beschwerdeverfahren den Mangel zu heilen vermöchte, kann vorliegend offenbleiben, da die Beschwerde ohnehin abzuweisen ist. Festzuhalten ist allerdings, dass für den im Ausland wohnenden Erben (P. mit Wohnsitz in [...], Deutschland) nach Massgabe von Art. 172 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (SR 642.11; DBG) eine Zustimmung der kantonalen Verwaltung für die direkte Bundessteuer erforderlich wäre.

c. Weiter führt die Grundbuchverwalterin aus, die Parteibezeichnungen seien ungenügend und die zur Identifikation vorgeschriebenen Dokumente nicht eingereicht worden.

Der Beschwerdeführer äussert sich hierzu nicht.

Die Anmeldebelege müssen für natürliche Personen den Namen, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht, den Wohnort, den Heimatort oder die Staatsangehörigkeit der verfügenden und der erwerbenden Personen enthalten; den Anmeldebelegen sind zur Identifizierung eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte sowie eine Kopie des Versicherungsausweises nach Art. 135^{bis} der Verordnung über die Alters- und Hinterlassenenversicherung vom 31. Oktober 1947 (SR 831.101; AHVV), eine Kopie der Versichertenkarte nach Art. 1 der Verordnung vom 14. Februar 2007 über die Versichertenkarte für die obligatorische Krankenversicherung (SR 832.105; VVK) oder eine schriftliche Erklärung der Person, aus welcher ihr Geburtsort, ihr Familienname, ihre AHV-Nummer und die Vornamen der Eltern sowie bei Verheirateten ihr Ledigname hervorgehen, beizulegen (Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV). Diese Angaben und Unterlagen sind nach Art. 51 Abs. 1 GBV für die verfügende und für die erwerbende Person beizubringen, vorliegend also für die Abtreter und den Erwerber. Dass der Rechtsübergang bereits ausserbuchlich erfolgt ist (vgl. unten Ziff. 3.a), ändert an der Qualifikation der Beteiligten als verfügende und erwerbende Personen nichts (vgl. unten Ziff. 2.d).

In den Anmeldeunterlagen fehlen die Angaben zu Geburtsdatum, Geschlecht und Heimatort bzw. Staatsangehörigkeit der beteiligten Personen. Die Kopien der Ausweise und die Dokumente betreffend die AHV-Nummern fehlen ebenfalls.

d. Ferner weist die Grundbuchverwalterin darauf hin, dass die Unterschriften auf den Abtretungserklärungen nicht beglaubigt seien und sie sich nicht anderweitig von deren Echtheit überzeugen könne.

Der Beschwerdeführer äussert sich hierzu nicht.

Eintragungen und Löschungen bedürfen einer Erklärung des Eigentümers des betroffenen Grundstückes, es sei denn, dass sich der Erwerber auf eine Gesetzesvorschrift, auf ein rechtskräftiges Urteil oder auf eine einem solchen gleichwertige Urkunde berufen kann (Art. 963 Abs. 1 und 2 ZGB). Das Grundbuchamt hat das Verfügungsrecht zu prüfen, also ob der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuchs verfügungsberechtigte Person ist (Art. 965 Abs. 2 ZGB).

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die Person des Anmelders und diejenige des Verfügenden auseinanderfallen, da die Verfügung durch den abtretenden Erben erfolgt (STEPHAN WOLF, Grundfragen der Auflösung der Erbengemeinschaft mit besonderer Berücksichtigung der rechtsgeschäftlichen Aufhebungsmöglichkeiten, Habil. Bern 2014, S. 146), wegen der dinglichen Wirkung der Abtretung (vgl. unten Ziff. 3.a) aber nichtsdestoweniger nur eine deklaratorische Grundbucheintragung erfolgt und die Grundbuchanmeldung durch den Erwerber vorgenommen werden kann (BGE 102 Ib 321 E. 5 = Pra 66 Nr. 130; FABRIZIO ANDREA LIECHTI, Der Rechtsgrundaussweis für Eigentumseintragungen im Grundbuch unter besonderer Berücksichtigung der notariellen Sorgfaltspflichten, Diss. Bern 2016, S. 146 f.). Der Rechtsnachfolger einer im Grundbuch eingetragenen Person muss, wenn er eine Eintragung begehrt, selbst wenn diese nur deklaratorisch ist, dem Grundbuchamt seine Berechtigung nachweisen (Art. 84 Abs. 2 GBV; CR CC II-MOOSER, Basel 2016, Art. 965 N 17; BSK ZGB II-SCHMID/ARNET, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 963 N 3). Anders als bei anderen deklaratorischen Eintragungen und insbesondere abweichend von den in Art. 963 Abs. 2 ZGB genannten Fällen ist bei der Erbteilsabtretung für den Rechtsübergang aber eine rechtsgeschäftliche Verfügung des abtretenden Erben notwendig (WOLF, a.a.O., S. 146), die zudem einfachschriftlich erfolgt (Art. 635 Abs. 1 ZGB), und der Erwerber kann sich nicht unmittelbar auf das Gesetz, ein Urteil oder eine gleichwertige Urkunde berufen. Er leitet also sein Verfügungsrecht aus der Verfügung des abtretenden Grundeigentümers ab, welche ihrerseits nicht in einem Dokument enthalten ist, welches ohne weiteres Gewähr dafür bietet, dass sie tatsächlich von der verfügungsberechtigten Person ausgegangen ist. Unter diesen Umständen ist es, um das Verfügungsrecht des Erwerbers feststellen zu können, erforderlich, die Gültigkeit dieser Erklärung und damit auch die Identität des Verfügenden zu prüfen, selbst wenn dieser nicht selbst Grundbuchanmelder ist. Das Grundbuchamt ist somit bei der Erbteilsabtretung berechtigt und verpflichtet, die Identität sowohl des Erwerbers als Grundbuchanmelder als auch diejenige des Abtreters, konkret die Echtheit ihrer Unterschriften, zu prüfen.

Kann sich das Grundbuchamt nicht selber von der Echtheit einer Unterschrift vergewissern, so verlangt es deren Beglaubigung (Art. 86 Abs. 1 GBV). Die Unterschriften auf den Abtretungserklärungen sind nicht beglaubigt. Es ist auch nicht ersichtlich, wie sich die Grundbuchverwalterin anders von ihrer Echtheit überzeugen könnte. Damit ist das Verfügungsgeschäft nicht genügend nachgewiesen.

Der Umstand, dass einzelne Abtreter zwischenzeitlich verstorben sind, vermag kein Abgehen vom Erfordernis der Prüfung der Echtheit der Unterschriften zu rechtfertigen. Im Übrigen setzt die Beglaubigung von Unterschriften nicht die Anwesenheit der Personen, deren Unterschriften beglaubigt werden sollen, voraus (vgl. zu den Voraussetzungen für eine Unterschriftbeglaubigung Art. 63 Abs. 2 und Abs. 3 des Gesetzes über das Notariat vom 20. September 1967 [NG; SGF 261.1]). Sollte keine Beglaubigungsbehörde die Echtheit der Unterschriften ohne Anerkennung durch die betreffenden Personen bestätigen können, wäre es immer noch möglich, gegen die fraglichen Abtreter bzw. ihre Gesamtrechtsnachfolger Klage auf Feststellung der Abtretung zu erheben oder sich von den Gesamtrechtsnachfolgern die Anerkennung der Abtretung bestätigen zu lassen. In diesem Fall wären die entsprechenden Urteile oder die beglaubigten Anerkennungen zusammen mit den die Gesamtrechtsnachfolge nachweisenden Erbenscheinen die dem Grundbuchamt einzureichenden Nachweise, ohne dass allerdings die Erben vorgängig in das Grundbuch eingetragen werden müssten (vgl. unten Ziff. 3.a).

e. Zu Recht behauptet der Beschwerdeführer nicht, der Teilentscheid des Zivilgerichts des Sensebezirks vom 23. September 2021 (Beilage 5 zur Grundbuchanmeldung) sei ein genügender Nachweis für die Abtretung der Erbanteile und die Streichung der abtretenden Erben. Das Gericht hat, wie es in seiner Entscheid vom 11. Juli 2023 über das Erläuterungsgesuch (Beilage 2 zur Grundbuchanmeldung, S. 4 f.) ausdrücklich festgehalten hat, weder verbindlich über den Mitgliederbestand der Erbengemeinschaft und über die Anteile aller Erben oder das Schicksal der Anteile einzelner Erben entschieden noch einen als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt dienenden Entscheid betreffend das Ausscheiden der Abtreter aus der Erbengemeinschaft gefällt.

f. Somit ist erstellt, dass die formellen Voraussetzungen der beantragten Eintragungen nicht gegeben sind. Die Grundbuchverwalterin hat die Grundbuchanmeldung daher zu Recht abgewiesen.

3. Die Abweisung wurde aber im Weiteren damit begründet, dass die materiellen Voraussetzungen der beantragten Grundbucheintragungen nicht erfüllt seien. Diese Fragen könnten im Hinblick auf die formellen Mängel an sich offengelassen werden. Zur Vermeidung von unnötigen Weiterungen bei einer allfälligen erneuten Grundbuchanmeldung erscheint es aber sinnvoll, sie trotzdem im vorliegenden Entscheid zu behandeln.

a. Die Grundbuchverwalterin ist der Auffassung, vor Eintragung der Erbteilsabtretung müssten die Erben der zwischenzeitlich verstorbenen Abtreter in das Grundbuch eingetragen werden. Ferner müssten diese der Abtretung zustimmen. Die vorliegenden Abtretungserklärungen seien als rein obligatorische Vereinbarungen zu qualifizieren. Das Verfügungsgeschäft fehle. Es sei zudem nirgends ersichtlich, dass die Abtretungserklärungen über das hängige Gerichtsverfahren hinaus Wirkung entfalten sollten.

Der Beschwerdeführer wendet ein, die eingereichten Abtretungserklärungen enthielten auch das Verfügungsgeschäft. Die Erbteilsabtretungen hätten einen ausserbuchlichen Rechtsübergang zur Folge. Deshalb seien die Eintragung und die Zustimmung der Erben der verstorbenen Abtreter nicht erforderlich und der Rechtsübergang genügend nachgewiesen.

Die Erbteilsabtretung hat, auch soweit Grundstücke betroffen sind, den ausserbuchlichen Übergang der abgetretenen Erbanteile zur Folge, wenn der Erwerber der betreffenden Erbengemeinschaft bereits angehört (BGE 102 Ib 321 E. 2, 3 und 4 = Pra 66 Nr. 130; ROLAND PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentumsübertragung im Grundbuch, St. Galler Diss., Langenthal 1999, S. 84 f.; LIECHTI, a.a.O., S. 145 f.). Dies ist hier der Fall. Somit sind die Erbanteile bereits mit der Abgabe der eingereichten Abtretungserklärungen an den Beschwerdeführer übergegangen und standen nie den Erben der verstorbenen Abtreter zu. Weitere Erklärungen der Abtreter, eine Voreintragung der Erben der verstorbenen Abtreter und Abtretungserklärungen ihrerseits erübrigen sich in diesem Fall. Der Erwerber kann die Löschung der Abtreter im Grundbuch einseitig verlangen (BGE 102 Ib 321 E. 5 = Pra 66 Nr. 130; LIECHTI, a.a.O., S. 147). Als Rechtsgrundausweis genügt jedenfalls die Abtretungsvereinbarung (BGE 102 Ib 321 E. 5 = Pra 66 Nr. 130; PFÄFFLI, a.a.O., S. 84; LIECHTI, a.a.O., S. 147). Als solche sind die eingereichten Abtretungserklärungen anzusehen, da sie die objektiv wesentlichen Vertragspunkte der Erbteilsabtretung (vgl. auch unten Ziff. 3.b) und die Erklärung über die Abtretung enthalten sowie von beiden Parteien unterzeichnet sind.

Dies gilt allerdings nur, wenn die Abtretungserklärungen die Abtretung selbst, also das Verfügungsgeschäft, bereits beinhalten und nicht nur obligatorische Verpflichtungen zur Vornahme einer solchen Erklärung darstellen (zur Möglichkeit einer solchen Gestaltung vgl. LIECHTI, a.a.O., S. 145 f.). Nach dem insoweit identischen Wortlaut der Erklärungen treten die Abtreter ihre Erbanteile an den Beschwerdeführer ab. Der Wortlaut bringt eindeutig zum Ausdruck, dass die Erklärung (auch) die eigentliche Abtretung, also das Verfügungsgeschäft, beinhaltet und entsprechende Wirkung entfalten soll. Dafür spricht auch, dass sämtliche Erklärungen im Präsens Indikativ abgegeben werden sowie dass die Wirkungen der Abtretung (Übergang des Erbanteils und Austritt aus der Erbengemeinschaft) erwähnt werden und zwar ebenfalls im Präsens Indikativ. Irgendein Vorbehalt für den Rechtsübergang oder ein Hinweis, dass nur eine Verpflichtung zur (späteren) Vornahme des Verfügungsgeschäftes beabsichtigt ist, ist nicht ersichtlich. Hierzu bestand auch kein Anlass, da die Abtreter die Gegenleistung für die Abtretung nach ihren Erklärungen bereits erhalten hatten. Dass sich die Wirkung der Erklärungen nur auf das hängige Erbteilungsverfahren beschränken soll, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Es wird im Gegenteil ausdrücklich festgehalten, dass das Ausscheiden der Abtreter aus diesem nur eine der Wirkungen der Abtretungserklärung ist («Der vorliegende Veräusserungsvertrag führt *auch* dazu, dass der/die Veräusserer/in nicht mehr am hängigen Prozess vor dem Bezirksgericht der Sense beteiligt bleibt.», Ziff. 2 der Abtretungserklärungen, Beschwerdebeilagen 6 bis 17, Hervorhebung hinzugefügt).

Die Abtretungserklärungen stellen damit einen genügenden Rechtsgrundausweis für die beantragte Eintragung der Erbteilsabtretungen bzw. die Streichung der Abtreter als Gesamteigentümer dar.

b. Eine Regelung des Übergangs von Nutzen und Gefahr ist entgegen der Auffassung der Grundbuchverwalterin nicht erforderlich. Dieser Punkt gehört, unabhängig davon, dass bei der Erbteilsabtretung auch die Zessionserklärung des Zedenten als Rechtsgrundausweis genügt (BGE 102 Ib 321 E. 5 = Pra 66 Nr. 130; LIECHTI, a.a.O., S. 147), nicht zu den objektiv wesentlichen Bestimmungen eines Erbteilsabtretungsvertrags. Fehlt es an besonderen Vereinbarungen zu dieser Frage, gilt das dispositive Gesetzesrecht. Die Regelung der Schuldübernahme ist sogar generell überflüssig. Gegenstand der Abtretung von Erbteilen ist nicht das Recht an einzelnen, gegebenenfalls mit Hypothekarschulden belasteten Grundstücken, sondern die Beteiligung an der Erbengemeinschaft

als Ganzer mit allen ihren Aktiven und Passiven (vgl. dazu LIECHTI, a.a.O., S. 146). Welche weiteren grundstücksbezogenen Vereinbarungen nach der Auffassung der Grundbuchverwalterin fehlen, ist nicht ersichtlich.

c. Die von der Grundbuchverwalterin geforderte Aufführung der betroffenen Grundstücke in den Abtretungserklärungen ist nicht erforderlich. Gegenstand der Erbteilsabtretung sind, wie soeben dargelegt, die Anteile an einer Erbschaft mit allen ihren Aktiven und Passiven und nicht Anteile an bestimmten Grundstücken. Die Bezeichnung einzelner Erbschaftsgegenstände, wie z.B. Grundstücke, in den Abtretungserklärungen ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich und vom Gesetz auch nicht verlangt. Sie kann im Gegenteil sogar geeignet sein, Zweifel über den Gegenstand der Abtretung zu säen. Die betroffenen Erbschaften sind in den Abtretungserklärungen durch Angabe der Namen der Erblasser und ihres Todesdatums hinreichend klar bezeichnet. Zudem wird mit Angabe des Datums der Schlichtungsverhandlung auf das beim Zivilgericht des Sensebezirks hängige Erteilungsverfahren verwiesen. In der Folge werden durch den eingereichten Teilentscheid vom 23. September 2021 (Beilage 5 zur Grundbuchanmeldung) eventuell noch verbleibende Unsicherheiten hinsichtlich der betroffenen Erbschaften ausgeräumt. Die Zugehörigkeit von Grundstücken zu den fraglichen Erbschaften kann anhand der Grundbucheinträge und der zugehörigen Belege eindeutig festgestellt werden. Die grundbuchverfahrensrechtlich notwendige Angabe der von der Grundbuchanmeldung betroffenen Grundstücke mit ihrer Nummer und der Gemeinde erfolgte im Schreiben des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 7. August 2023, das Bestandteil der Anmeldeunterlagen ist.

4. Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen für die Vornahme der beantragten Eintragungen in das Grundbuch nicht gegeben. Die Grundbuchverwalterin hat die Grundbuchanmeldung zu Recht abgewiesen. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

5. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 800.- gehen infolge der Abweisung der Beschwerde zu Lasten des Beschwerdeführers (Art. 75 Abs. 1 GBG, 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).

[Dispositiv auf der nächsten Seite]

und **entschieden:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Grundbuchverwalterin des Sensebezirks vom 25. September 2023 wird bestätigt.
2. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 800.– gehen zu Lasten des Beschwerdeführers.
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 Rechtsvertreter des Beschwerdeführers 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 15. Januar 2024

Der juristische Sekretär ad hoc:
Christoph Merk

Die Präsidentin:
Bettina Hürlimann-Kaup