

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 250/2018

Urteil vom 12. Juli 2018

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Herrmann, Bovey,
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A. _____,
2. B.A. _____,
beide vertreten durch
Rechtsanwältin Claudia Gassmann,
Beschwerdeführer,

gegen

Grundbuchamt des Seebezirks.

Gegenstand
Grundbuchberichtigung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, I. Zivilappellationshof, vom 9. Februar 2018 (101 2017 222).

Sachverhalt:

A.

A.a. A.A. _____ und B.A. _____ (Beschwerdeführer) sind Gesamteigentümer der Parzellen Nrn. sss, ttt, uuu und vvv, Gesamteigentümer von Miteigentumsanteilen an der Parzelle Nr. www sowie Miteigentümer der Parzellen Nrn. xxx und yyy, alle gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde U. _____.

A.b. Zulasten der Parzellen waren ab 1993 zunächst im kantonalen Kataster und dann ab 1997 im Eidgenössischen Grundbuch Dienstbarkeiten mit dem Stichwort "Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen z.G. der Gemeinde U. _____" (Parzellen Nrn. sss, ttt, uuu, vvv, www, xxx und yyy) und mit dem Stichwort "Duldung der Immissionen aus Betrieb eines Café Restaurant mit Gartenwirtschaft z.G. zzz" (Parzelle Nr. vvv) eingetragen.

A.c. Mit der Einführung der elektronischen Datenverarbeitung (EDV-Grundbuch) ab 2000 wurden die Dienstbarkeiten im Grundbuch mit dem Stichwort "Pflicht übermässige landwirtschaftliche Immissionen zu dulden z.G. Gemeinde U. _____" bzw. "Pflicht übermässige Immissionen zu dulden aus dem Betrieb eines Café-Restaurant mit Gartenwirtschaft z.G. U. _____ zzz" benannt.

B.

Die Beschwerdeführer ersuchten das Grundbuchamt des Seebezirks mit Schreiben vom 30. November 2016, es seien die mit der Einführung des EDV-Grundbuchs erfolgten Änderungen der Grundbucheinträge wieder rückgängig zu machen. Das Grundbuchamt wies die Anträge ab (Verfügung Nr. 2 vom 6. Januar 2017). Die Beschwerdeführer gelangten erfolglos an die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch des Kantons Freiburg und alsdann an das Kantonsgericht Freiburg. Ihre Beschwerden wurden abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (Entscheid vom 16. Mai 2017), bzw. abgewiesen (Urteil vom 9. Februar 2018). Beide kantonalen Instanzen verwiesen die Beschwerdeführer mit ihren Anträgen auf den Weg der Grundbuchberichtigungsklage.

C.

Mit Eingabe vom 15. März 2018 erneuern die Beschwerdeführer vor Bundesgericht ihre Anträge, auf den Grundstücken Nrn. sss, ttt, www, vvv, uuu, xxx und yyy die Dienstbarkeitslast "Pflicht übermässige landwirtschaftliche Immissionen zu dulden z.G. Gemeinde U. _____" in "Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen z.G. der Gemeinde U. _____" und auf dem Grundstück Nr. vvv die Dienstbarkeitslast "Pflicht übermässige Immissionen zu dulden aus dem Betrieb eines Café-Restaurant mit Gartenwirtschaft z.G. U. _____ zzz" in "Duldung der Immissionen aus Betrieb eines Café Restaurant mit Garten-wirtschaft z.G. zzz" umzuformulieren, eventualiter das Urteil vom 9. Februar 2018 aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung an das Kantonsgericht zurückzuweisen.

Die Beschwerdeführer ersuchen, das Verfahren bis zum rechtskräftigen Entscheid über ihre Grundbuchberichtigungsklage zu sistieren. Während das Kantonsgericht auf eine Stellungnahme zum Gesuch verzichtet hat, trägt das Grundbuchamt an, dem Sistierungsgesuch nicht stattzugeben. Die Beschwerdeführer haben am 26. April 2018 das Schlichtungsgesuch vom gleichen Tag an das Gericht des Seebezirks betreffend Grundbuchberichtigung eingereicht und ihren Sistierungsantrag erneuert. Der Präsident der II. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts hat das Sistierungsgesuch abgewiesen (Verfügung vom 30. April 2018).

In der Sache sind die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

1.1. Das angefochtene Urteil betrifft die Führung des Grundbuchs und damit einen öffentlich-rechtlichen Entscheid, der in unmittelbarem Zusammenhang mit Zivilrecht steht (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG). Das Grundbuchamt hat die Anträge der Beschwerdeführer als Grundbuchanmeldung behandelt und gestützt auf Art. 87 Abs. 1 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) abgewiesen. Wie das Bundesgericht inzwischen geklärt hat, ist die Abweisung einer Grundbuchanmeldung vermögensrechtlicher Natur und unterliegt nur dann der Beschwerde in Zivilsachen, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG; zur Veröffentlichung bestimmtes Urteil 5A 518/2017 vom 20. April 2018 E. 1.1). Da die Beschwerdeführer und die kantonalen Instanzen dieses Urteil nicht kennen konnten, schadet ihnen die fehlende Streitwertangabe nicht (vgl. BGE 137 III 324 E. 1.1 S. 329). Wie die Beschwerdeführer in ihrem Schlichtungsgesuch hervorheben, bemisst sich der Streitwert anhand des Minderwerts, der sich für die belasteten Grundstücke aus der angeblich zu Unrecht eingetragenen Dienstbarkeit ergibt (S. 3 Ziff. II/A/3 des Schlichtungsgesuchs). Mit Rücksicht auf die Vielzahl betroffener Grundstücke wird der Streitwert ermessensweise auf über Fr. 30'000.-- festgesetzt (Art. 51 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BGG; BGE 109 II 491 E. 1c/cc S. 492; 136 III 60 E. 1.1.1 S. 62 f.).

1.2. Das angefochtene Urteil ist kantonal letzt- und oberinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet zum Nachteil der Beschwerdeführer (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Eine Ergänzung der Beschwerdeschrift, die sich die Beschwerdeführer ausdrücklich vorbehalten haben, ist nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (BGE 143 II 283 E. 1.2.3 S. 286).

1.3. Mit dem erwähnten Vorbehalt kann auf die - zudem rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 BGG) erhobene - Beschwerde eingetreten werden.

2.

2.1. Streitpunkt im kantonalen Verfahren war, ob gegen die Benennung einer Dienstbarkeit im Grundbuch ("Stichwort") auf Abänderung des Eintrages geklagt werden muss (Art. 975 ZGB), so das Kantonsgericht, oder ob ein Berichtigungsverfahren auf Streichung der unrichtigen Eintragung und Vornahme der richtigen Eintragung eingeleitet werden kann (Art. 977 ZGB), so die Beschwerdeführer. Die (erhebliche) rechtliche Tragweite des Eintrags der Dienstbarkeit im Grundbuch ist anerkannt und ergibt sich aus dem Gesetz (vorab Art. 738 ZGB; BGE 132 III 651 E. 8 S. 655; 137 III 444 E. 2.2 S. 446).

2.2. Das Kantonsgericht ist davon ausgegangen, dass von den Beschwerdeführern angestrebte Berichtigungsverfahren gemäss Art. 977 ZGB setze voraus, dass dem Grundbuchverwalter beim Vollzug einer Eintragung ein Versehen unterlaufen sei (E. 3.1 S. 3 f.). Im vorliegenden Fall gehe es

nicht um ein zu berichtigendes Versehen. Der Grundbuchverwalter habe die Eintragung gegenteils für richtig gehalten, weil sie den Grundgehalt der Dienstbarkeit gut wiedergebe. Die Voraussetzungen für ein Vorgehen nach Art. 977 ZGB seien daher nicht erfüllt. Die Diskrepanz zwischen den Belegen und dem Eintrag berühre vielmehr den Inhalt des Rechts, so dass die Ansprüche mit der Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB geltend zu machen seien (E. 3.2 S. 4 des angefochtenen Urteils).

2.3. Die Beschwerdeführer halten dagegen, dem Grundbuchverwalter sei offensichtlich und offenkundig ein Versehen im Sinne von Art. 977 ZGB unterlaufen. Es sei ganz offensichtlich, dass die Vertragsparteien bei Errichtung der Dienstbarkeit lediglich die ordentlichen Immissionen hätten dulden wollen und nicht auch weitergehende "übermässige" Immissionen. Die kantonsgerichtliche Schlussfolgerung, es liege kein Versehen vor, sei geradezu willkürlich (S. 6 ff., insbesondere Ziff. 6-8). Die Beschwerdeführer wenden weiter ein, die unveränderte Übernahme der Einträge aus dem Papiergrundbuch in das EDV-Grundbuch sei zwingend und technisch möglich. Eine eigenmächtige Änderung von Grundbucheinschreibungen hätte der Grundbuchverwalter - ungeachtet ihrer Unzulässigkeit - den Beschwerdeführern zur Gewährung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 969 Abs. 1 ZGB anzeigen müssen, was nicht geschehen sei (S. 8 ff., insbesondere Ziff. 16 der Beschwerdeschrift).

3.

3.1. Als ab 2000 kantonal das EDV-Grundbuch eingeführt wurde (Bst. A.c oben), stand Art. 949a ZGB gemäss dem Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) in Kraft (AS 1993 1404 S. 1406). Der Bundesrat konnte danach einen Kanton ermächtigen, das Grundbuch mit elektronischer Datenverarbeitung zu führen (Abs. 1), bestimmte die Voraussetzungen und legte die Anforderungen an eine solche Grundbuchführung fest (Abs. 2). Die näheren Ausführungen dazu fanden sich in den Art. 111 bis Art. 111p der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch (aGBV; BS 2 530) gemäss der Änderung vom 23. November 1994 (AS 1995 14). Für Kantone, die das EDV-Grundbuch einführen wollten, schrieben die Übergangsbestimmungen (Ziff. II; AS 1995 14 S. 29) vor, dass das System die aktuellen Eintragungen materiell so wiedergeben können muss, wie sie im Grundbuch auf Papier aufgeführt sind (Abs. 3), und dass in das EDV-Grundbuch alle aktuellen Eintragungen der einzelnen Abteilungen übernommen werden müssen (Abs. 5). Die Überführung des Papiergrundbuchs in das EDV-Grundbuch ist damit nicht mit der Einführung des Grundbuchs vergleichbar und vielmehr das bestehende Grundbuch ohne grössere Bereinigungen (Abs. 3: "materiell") einfach in das EDV-Grundbuch zu übernehmen (BERNHARD TRAUFFER, Führung des eidgenössischen Grundbuches mittels EDV, Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, ZGRG 18/1999 Nr. 1 S. 9 ff., S. 12; Erläuterungen des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht zur Revision der Grundbuchverordnung vom 23. November 1994, in Kraft seit 1. Januar 1995, ZBGR 76/1995 S. 252 ff., S. 259 f.).

3.2. Vergleichbar ist der Vorgang dem Verfahren gemäss Art. 43 Abs. 3 SchITZGB, wonach die nach bisherigem Recht in öffentlichen Büchern eingetragenen dinglichen Rechte, soweit sie nach neuem Recht begründet werden können, von Amtes wegen in das Grundbuch eingetragen werden. Selbst im Fall dieser Übertragung von Amtes wegen sind Streitigkeiten unter den Beteiligten von den Zivilgerichten zu entscheiden und nicht von den Grundbuchbehörden auf dem Verfügungs- bzw. Beschwerdeweg zu erledigen (DESCHENAUX, Le registre foncier, TDPS V/II/2, 1983, § 4/III/2 S. 46 bei/in Anm. 21; Urteil 5A 978/2013 vom 28. Januar 2014 E. 3.2, in: ZBGR 96/2015 S. 105). Denn die Beurteilung derartiger materiell-rechtlicher Fragen sprengte die Prüfungsbefugnis der Grundbuchbehörden (allgemein: BGE 141 III 13 E. 4.1 S. 15; Urteil 5A 237/2018 vom 3. Juli 2018 E. 2.3).

3.3. Folgerichtig hat somit das Kantonsgericht die Beschwerdeführer auf den Klageweg verwiesen, soweit sie geltend gemacht hatten, die Eintragung ihrer Dienstbarkeiten im EDV-Grundbuch entspreche "materiell" nicht der Eintragung im Papiergrundbuch. Die Lösung entspricht dem Rechtsweg bei der Eintragung der Grunddienstbarkeit in das Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB). In buchungstechnischer Hinsicht sollte die Eintragung in das Hauptbuch "die Benennung der Dienstbarkeit" (Art. 35 Abs. 2 aGBV, BS 2 530) bzw. "die Bezeichnung der Dienstbarkeit oder Grundlast mit einem Stichwort" enthalten, das vom Grundbuchverwalter festgelegt wird (Art. 35 Abs. 2 lit. c und Abs. 3 aGBV, AS 1995 14 S. 20; Art. 98 Abs. 2 lit. c und Abs. 3 GBV). Entspricht die Benennung bzw. Bezeichnung der Dienstbarkeit in der Eintragung dem Erwerbsgrund nicht, können

aus der Dienstbarkeit Berechtigte wie Belastete die Berichtigung verlangen. Bleibt streitig, ob die Benennung der Dienstbarkeit im Grundbucheintrag den Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit gemäss dem Erwerbsgrund materiell richtig wiedergibt, kann die Berichtigung nur auf dem Weg der Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) durchgesetzt werden (LIVER, Zürcher Kommentar, 1980, N. 26, und ARGUL, Commentaire romand, 2016, N. 6 zu Art. 738 ZGB; vgl. BGE 123 III 461 E. 2c S. 465; Urteil 5C.78/2006 vom 5. Oktober 2006 E. 2, in: ZBGR 89/2008 S. 113). Das Berichtigungsverfahren gemäss Art. 977 ZGB, das ein Versehen des Grundbuchverwalters voraussetzt, scheidet diesfalls aus. Denn der Grundbuchverwalter kann nicht dazu verpflichtet werden, das Berichtigungsverfahren zwecks Änderung der Eintragung einzuleiten, die er in Kenntnis der Rechtslage vorgenommen hat und die er als gerechtfertigt erachtet. Ebenso wenig kann er dazu verpflichtet werden, wenn er später nach erneuter Prüfung die Eintragung für materiell ungerechtfertigt hält. Vielmehr ist es ausschliesslich Sache desjenigen, dessen Rechte verletzt sind, die Eintragung mit der Grundbuchberichtigungsklage anzufechten (DESCHENAUX, a.a.O., § 42/II/1 S. 720 f. bei/in Anm. 5). Selbst wenn die ungerechtfertigte Eintragung auf ein Fehlverhalten des Grundbuchverwalters zurückzuführen wäre, könnte sie nur mit der Grundbuchberichtigungsklage und nicht mit Beschwerde angefochten werden (SCHMID, Basler Kommentar, 2015, N. 4, und MOOSER, Commentaire romand, 2016, N. 21 zu Art. 975 ZGB; vgl. BGE 110 II 37 E. 4d S. 42 f., betreffend Haftung aus Führung des Grundbuchs).

3.4.

3.4.1. Die Beschwerdeführer rügen, das Kantonsgericht habe ein Versehen im Sinne vom Art. 977 ZGB zu Unrecht bzw. willkürlich verneint.

3.4.2. Ob dem Grundbuchverwalter ein Versehen unterlaufen ist, betrifft eine Tatfrage, die die kantonalen Gerichte von ausnahmsweise zulässigen Sachverhaltsrügen abgesehen (Art. 97 Abs. 1 BGG) für das Bundesgericht verbindlich beantworten (Art. 105 Abs. 1 BGG). Da sein Nachweis schwierig zu erbringen ist, kann ein Versehen angenommen werden, wenn die Einschreibung im Grundbuch offensichtlich dem Beleg nicht entspricht und nach einer gewissenhaften Prüfung nicht anders als mit einem Irrtum des Grundbuchverwalters erklärt werden kann (BGE 117 II 43 E. 4b S. 45).

3.4.3. Von einem Versehen kann vorliegend nicht ausgegangen werden. Zum einen hat das Kantonsgericht festgestellt, dass der Grundbuchverwalter die Formulierung der Eintragung bewusst gewählt hat. Zum anderen belegen die Beschwerdeführer mit ihrer Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags, dass ein offensichtlicher Widerspruch zwischen dem Erwerbsakt und der Eintragung willkürlich verneint werden durfte. Wie die kantonale Aufsichtsbehörde zutreffend dargelegt hat (E. 3 S. 4 f. des Entscheids vom 16. Mai 2017), ist vielmehr der Inhalt der Dienstbarkeit streitig, dessen Ermittlung den Grundbuchbehörden nicht zusteht und den Gerichten vorbehalten bleiben muss.

3.5. Insgesamt verletzt die kantonsgerichtliche Verweisung der Beschwerdeführer auf die Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB - jedenfalls aufgrund derer Vorbringen - kein Bundesrecht.

4.

Weil die Überführung des Papiergrundbuchs in das EDV-Grundbuch nicht mit der Einführung des Grundbuchs vergleichbar ist (E. 3.1 oben), erfolgt die Datenerfassung für das EDV-Grundbuch nicht in einem formellen Verfahren und brauchen Grundeigentümer und andere dinglich Berechtigte nichts von der Umstellung auf das EDV-Grundbuch zu erfahren. Eine diesbezügliche gesetzliche Regelung besteht weder auf Bundesebene noch anscheinend im kantonalen Recht (vgl. TRAUFFER, a.a.O., S. 129). Die Beschwerdeführer nennen denn auch keine Gesetzesgrundlage für ihren Anspruch auf vorgängige Anhörung im Verfahren der Überführung des Papiergrundbuchs in das EDV-Grundbuch. Ob gegebenenfalls eine Anzeigepflicht gemäss Art. 969 ZGB bestanden hätte, wie sie behaupten, kann dahingestellt bleiben. Denn die Missachtung der gesetzlichen Anzeigepflicht kann die Haftbarkeit des Staates für daraus entstehenden Schaden nach sich ziehen, hat jedoch keinen Einfluss auf die Gültigkeit der Eintragung (SCHMID, a.a.O., N. 2 und N. 29, und MOOSER, a.a.O., N. 23 und N. 25 zu Art. 969 ZGB; Urteile 5A 194/2013 vom 21. Juni 2013 E. 4.3; 5A 707/2007 vom 8. Februar 2008 E. 5).

5.

Aus den dargelegten Gründen muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten

ist. Die Beschwerdeführer werden kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Eine Parteientschädigung für die Vernehmlassungen zum Sistierungsgesuch ist hingegen nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Grundbuchamt des Seebezirks und dem Kantonsgericht Freiburg, I. Zivilappellationshof, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. Juli 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: von Roten