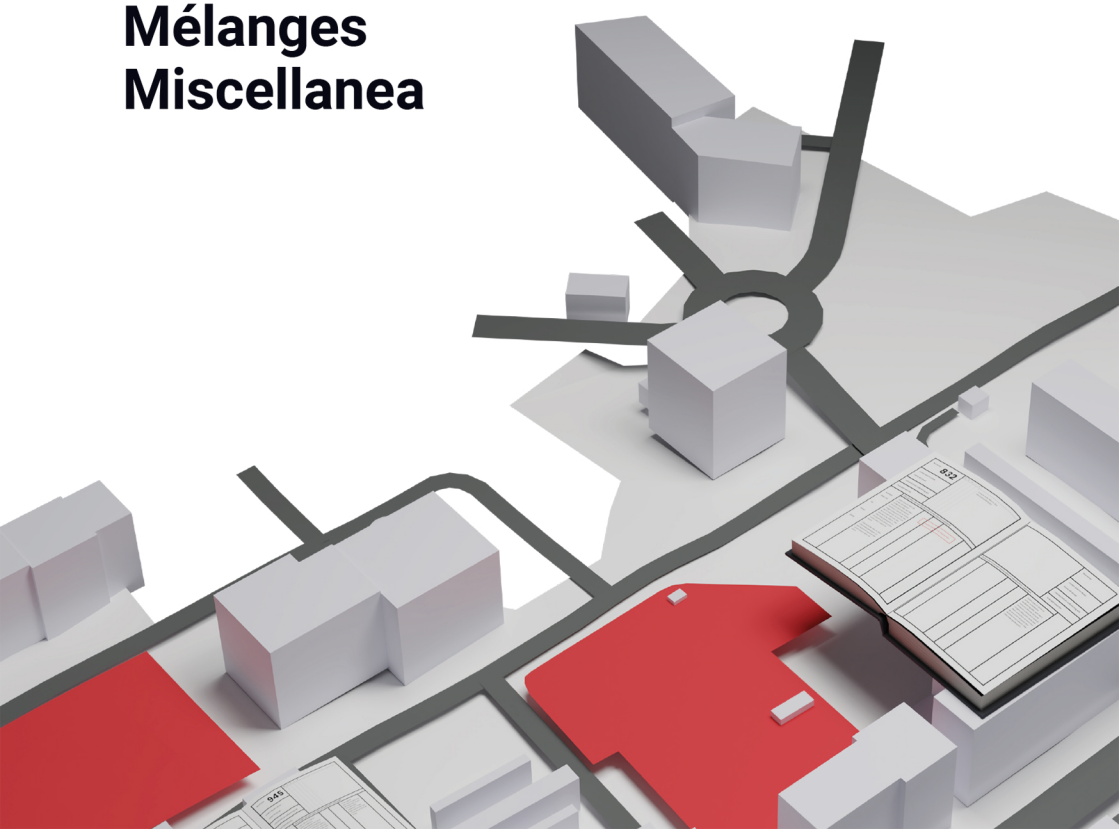
KSG Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung
CSRF Conférence Suisse du Registre Foncier
CSRF Conferenza Svizzera del Registro Fondiario

weblaw

75 ANNI JAHRE ANS

Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /
Philipp Adam / Andrea Gautschi

Festschrift
Mélanges
Miscellanea



Teilgrundstücke: Bereinigung von grundbuchlichen «Altlasten» im Kanton Bern

Alexander Kernen

Der vorliegende Beitrag untersucht das Phänomen der «Teilgrundstücke», welche im Kanton Bern seit Jahrzehnten zu Tausenden existieren und abgeschafft werden sollen. Neben der zivilrechtlichen Qualifikation (unter Berücksichtigung der historischen Entstehung) fragt sich insb., ob «Teilgrundstücke» auch ohne Mitwirkung der daran berechtigten Personen aufgehoben werden können. Dabei zeigt sich, dass der grundbuchliche Nachvollzug der faktisch bereits erfolgten Teilung – auch bei «Auslagerung» der Bereinigungsarbeiten an bernische Notarinnen und Notare – auf Basis des geltenden Rechts regelmässig nur unter Einbezug der am Grundstück Berechtigten vorgenommen werden kann. Diese Aufhebung von «Teilgrundstücken» dürfte in vielen (aber nicht in allen) Fällen gelingen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung 203
   1.1. Ausgangslage 203
   1.2. «Einfache» und «komplizierten» Fälle 205
   1.3. Problemstellung 206
2. Teilgrundstücke 207
   2.1. Rechtliche Qualifikation von «Mutter- und Teilgrundstücken» 207
      2.1.1. Grundlagen 207
         2.1.1.1. Grundstücke, insb. Liegenschaften 207
         2.1.1.2. Grundbuch und amtliche Vermessung 208
         2.1.1.3. «Plan für das Grundbuch» 210
      2.1.2. Subsumtion – und Blick zurück 212

2.1.2.1. Einführung 212
2.1.2.2. «Muttergrundstücke» 212
2.1.2.3. «Teilgrundstücke» 215
2.1.2.4. Ergebnis 216
2.2. Aufhebung oder Bereinigung von Amtes wegen? 217
2.2.1. Grundlagen 217
2.2.1.1. Ausgangslage 217
2.2.1.2. Antragsprinzip und Bereinigungspflicht 217
2.2.1.3. Ausnahmen vom Antragsprinzip 219
2.2.2. Subsumtion 220
2.2.2.1. Ausgangslage 220
2.2.2.2. Erfassung von «Teilgrundstücken» auf separaten Hauptbuchblättern 220
2.2.2.2.1. Vermessungsrechtlicher Ansatz 220
2.2.2.2.2. Bedeutungslos gewordene Einträge nach Art. 976 ZGB 221
2.2.2.2.3. Untergegangenes «Muttergrundstück»? 222
2.2.2.2.4. Aufnahmepflicht bezüglich «Teilgrundstücken» 222
2.2.2.3. «Bereinigung» von Amtes wegen 223
2.2.2.3.1. Einführung 223
2.2.2.3.2. Vermessungsrechtlicher Ansatz 224
2.2.2.3.3. Bedeutungslos gewordene Einträge nach Art. 976 ZGB 224
2.2.2.3.4. Öffentliches Bereinigungsverfahren nach Art. 976*c* ZGB 227
2.2.2.4. Ergebnis 228
2.3. Einbezug der Berechtigten (und des Notars) 231
2.3.1. Ausgangslage 231
2.3.2. Dominierende Grundstücke 233
2.3.3. Stockwerkeigentum 236

2.3.4. Quellenrechte / Brunnenrechte / Wasserbezugsrechte 239
2.3.5. Grundlasten mit Werten / Rechtseintrag 240
3. Zusammenfassende Schlussbetrachtung 242

1. Einführung[1]

1.1. Ausgangslage

Im Kanton Bern bestehen bei sog. «Teilgrundstücken» Diskrepanzen zwischen dem Grundbuch und der amtlichen Vermessung.

«Teilgrundstücke» lassen sich am besten anhand ihrer Entstehungsgeschichte beschreiben. Sie (bzw. Abweichungen zwischen Grundbuch und Vermessung) dürften grundsätzlich entstanden sein, indem eine (im Grundbuch aufgenommene) Liegenschaft («*Muttergrundstück*») durch eine Weg-, Strassen-, oder Gewässerparzelle in zwei oder mehr Teile («*Teilgrundstücke*») «*zerschnitten*» und dies im Grundbuch nicht (oder nicht vollständig) nachgetragen bzw. abgebildet wurde:

– In der *amtlichen Vermessung* (und im Grundbuchplan) werden solche «Teilgrundstücke» als separate, von Grenzen umschlossene Flächen dargestellt, die mit einem Punkt und aufsteigenden Zahlen nach der (Grundbuchblatt-)Nummer des (vermessungstechnisch «aufgehobenen», d.h. über keine Teilfläche mehr verfügenden) «Muttergrundstücks» bezeichnet sind (z.B. Niederönz 27.01 und 27.02). Der *Punkt* in der Grundstücksnummer ist das «*Erkennungsmerkmal*» von «Teilgrundstücken» – andere Grundstücke führen diesen nicht.
– Im *Grundbuch* existiert demgegenüber (nach wie vor) nur ein Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks» (z.B. Niederönz 27), dessen Einträge (in den Rubriken Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen, Grundpfandrechte) *nie* hinsichtlich der «im Feld» entstandenen «Teilgrundstücke» *bereinigt*

[1] Der vorliegende Beitrag basiert auf dem zivilrechtlichen Teil eines Gutachtens vom 14. Oktober 2021, welches der Autor (zivilrechtliche Fragen) zusammen mit Rechtsanwalt Martin Buchli (vergabe- und gebührenrechtliche Fragen) im Auftrag des Amts für Geoinformation des Kantons Bern erstattet hat. Die Publikation erfolgt mit freundlicher Genehmigung des Amts für Geoinformation des Kantons Bern.

worden sind und sich folglich (weiterhin) auf die ursprüngliche Gesamtfläche der Liegenschaft beziehen.

«Teilgrundstücke» könnten somit als (unbereinigte) «*Altlasten*» *im Grundbuch* bezeichnet werden: Das sich aus dem Hauptbuchblatt des Grundbuchs ergebende Bild (eine Liegenschaft) stimmt nicht (mehr) mit der (tatsächlichen, vermessungstechnischen und rechtlichen) Realität (zwei oder mehr Liegenschaften) überein.

Beispiel

Das Grundstück Nr. 27 (und weitere) wird durch die Strasse Nr. 377.03 (ebenfalls ein «Teilgrundstück») in die Nr. 27.01 und die Nr. 27.02 «zerschnitten», im Grundbuch werden aber nur die Grundbuchblätter Nr. 27 und 377 geführt.

Diese Problematik besteht seit über hundert Jahren. Sie ist (wohl) auf eine zwischen den Jahren 1917 und 1985 geltende *bernische Praxis*[2] von Geometern und Grundbuchamt zurückzuführen, die es teilweise erlaubte, dass nur die das jeweilige «Muttergrundstück» durchquerende (Strassen-, Gewässer- oder Weg-)Parzelle, nicht aber die daraus entstandenen Teilflächen, ausgeschieden und als eigenständige Grundstücke ins Grundbuch überführt wurde/n.

[2] Siehe im Einzelnen Ziff. 2.1.2.2. hiernach.

Die Existenz von «Teilgrundstücken» *erschwert* die Grundbuchführung und die *amtliche Vermessung*: Seit einigen Jahren werden die Teil- und Bodenbedeckungsflächen von «Teilgrundstücken», obwohl vermessen, in der Grundstücksdatenbank des Kantons Bern nicht mehr separat aufgeführt. Mutationen mit Beteiligung von «Teilgrundstücken» bringen (auch) aus vermessungstechnischer Sicht einen teilweisen aufwendigen *Nachbearbeitungsaufwand* mit sich.

1.2. «Einfache» und «komplizierten» Fälle

Der Kanton Bern arbeitet seit Jahrzehnten daran, die «Teilgrundstücke» aufzuheben, indem sie (bei gleichbleibenden Grenzverläufen und ohne Kostenfolge für die betroffenen Grundeigentümer) nach Möglichkeit in selbstständige Grundstücke mit eigenem Grundbuchblatt und eigener Grundstücksnummer überführt (die faktisch erfolgten Teilungen also grundbuchlich nachvollzogen) werden sollen:

– Bereits mit *Kreisschreiben aus dem Jahr 1985* wurden die Ingenieur-Geometer, die Grundbuchverwalter und die Notare aufgefordert, «Grundstücke, die durch Wegparzellen und dergleichen getrennt sind», aufzuteilen.[3] Das Kreisschreiben sieht für diese «Aufteilung» eine Messurkunde des Geometers mit Planbeilage vor, die zusammen mit dem Antrag des Grundeigentümers dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis diene. Sofern (aufgrund des Bestandes von beschränkten dinglichen Rechten [Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechten], Vormerkungen und/oder Anmerkungen) «grundbuchliche Bereinigungen» vorzunehmen seien, differenziert das Kreisschreiben 1985 zwischen *«einfachen» und «komplizierten» Fällen,* wobei die Unterscheidungs*kriterien* nicht genannt werden, sondern nur festgehalten wird, dass die Bereinigung in den erstgenannten Konstellationen durch das Grundbuchamt vorbereitet und die Unterschrift des Grundeigentümers durch den Geometer eingeholt werde, während in den zweitgenannten Konstellationen

[3] Kreisschreiben der Bau- und Justizdirektion des Kantons Bern für die Bereinigung von Eigentumsgrenzen bei Neuvermessungen vom 8. Mai 1985, Ziff. 211: «Tatsächlich unterteilte Grundstücke, die im Grundbuch auf einem Blatt geführt werden, erschweren die Vermessung und Grundbuchführung. Sie müssen nach Möglichkeit aufgeteilt werden» (zit. Kreisschreiben Bau- und Justizdirektion 1985).

«*zweckmässigerweise* für die grundbuchliche Bereinigung und die Formulierung des Antrags *ein Notar* beizuziehen»[4] sei.
– Seit einigen Jahren treibt der Kanton Bern die Aufhebung von «Teilgrundstücken» aktiv voran. Vor Beginn der Bereinigungsarbeiten im Jahr 2018 existierten rund *18'700 «Teilgrundstücke»*, welche sich auf 8'000 «Muttergrundstücke» beziehen.

Im Rahmen des *laufenden Bereinigungsprojekts* wurde auch die im Kreisschreiben 1985 vorgenommene *Triage zwischen «einfachen» und «komplizierten» Fällen* näher konkretisiert, wobei die Komplexität der Bereinigung und (teilweise damit einhergehend) der Bedarf nach der Involvierung einer Notarin oder eines Notars als die relevanten Kriterien herausgeschält wurden: Im Einzelnen wurden folgende *vier Hauptkategorien* als «*komplizierte Fälle» für eine notarielle Bearbeitung* definiert:

– Dominierende Grundstücke
– Stockwerkeigentum
– Quellenrechte / Brunnenrechte / Wasserbezugsrechte
– Grundlasten mit Werten / Rechtseintrag

Als «*einfach*» gilt demgegenüber die Restmenge der übrigen Fälle von «Teilgrundstücken». Diese wurden und werden direkt vom Grundbuchamt in Zusammenarbeit mit dem Geometer und den Grundeigentümern sukzessive abgearbeitet und bereinigt, indem für jede Teilfläche separate Grundbuchblätter (ohne Punkt und Indexnummer) eröffnet/geführt werden.

1.3. Problemstellung

Nach Möglichkeit sollen sämtliche «Teilgrundstücke» in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Das gilt insb. für die (bisher aufgeschobenen und nunmehr durch bernische Notarinnen/Notare zu bearbeitenden) «komplizierten Fälle», also «Muttergrundstücke», auf denen Stockwerkeigentum, Quellenrechte und/oder Grundlasten eingetragen oder die subjektiv-dinglich mit anderen Grundstücken verknüpft sind. Dabei stellt sich eine Fülle an zivil- und öffentlich-rechtlichen Fragen. Einige davon sind Gegenstand dieses Beitrags, namentlich

[4] Kreisschreiben Bau- und Justizdirektion 1985 (Fn. 3), Ziff. 211.

- wie «Mutter- und Teilgrundstücke» zivilrechtlich (und unter Berücksichtigung von deren historischen Entstehung) zu qualifizieren sind (nachfolgend Ziff. *2.1.*),
- ob «Teilgrundstücke» auch ohne Mitwirkung der daran berechtigen Personen aufgehoben werden können, insb. inwiefern im Bereich des Zivil-, Grundbuch- und Vermessungsrechts eine Handhabe zur Vornahme von «Anpassungen» («Aufhebung» und/oder «Bereinigungen») von Amtes wegen besteht (nachfolgend Ziff. *2.2.*),
- bzw. – umgekehrt – ob, in welchen Bereichen und warum die Berechtigten und eine Notarin oder ein Notar (gerade in den «komplizierten Fällen») miteinbezogen werden müssten (nachfolgend Ziff. *2.3.*).

2. Teilgrundstücke

2.1. Rechtliche Qualifikation von «Mutter- und Teilgrundstücken»

2.1.1. Grundlagen

2.1.1.1. Grundstücke, insb. Liegenschaften

Unter den materiell-zivilrechtlichen *Grundstücksbegriff* fallen vier Arten von Objekten, nämlich die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 ZGB[5]).

Vorliegend sind nur die *Liegenschaften* von näherem Interesse, da nur diesbezüglich rund 18'700 «Teilgrundstücke» existier(t)en.[6] Liegenschaften sind «räumlich abgegrenzte Teile der Erdoberfläche (…), d.h. Erdausschnitte, die zwar mit dem Erdkörper fest zusammenhängen, die für den Sachbegriff erforderliche Selbständigkeit aber dadurch erlangen, dass jeder einzelne Teil durch *eine in sich zurücklaufende geometrische Linie*

---

5 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

6 Im Übrigen wären auch nur (körperliche) Liegenschaften (und nicht Rechte) einer eigentlichen Teilung i.S.v. Art. 743 ZGB und Art. 945 ZGB zugänglich, vgl. Adrian Mühlematter, Teilung und Vereinigung von Grundstücken, erschienen in drei Teilen in BN 2/2017, S. 25 ff., BN 2017, S. 81 ff. und BN 2018, S. 201 ff., S. 36 f.; siehe dazu auch die Hinweise in Fn. 82 hiernach.

gegen die ihn umgebenden Teile der Oberfläche abgegrenzt wird.»[7] Diese «körperliche Abgegrenztheit» ist ein wesentliches Merkmal des zivilrechtlichen Sachbegriffs.[8] Dementsprechend definiert auch die Grundbuchverordnung (GBV[9]) die Liegenschaft als «jede *Bodenfläche* mit genügend bestimmten Grenzen» (Art. 2 Bst. a GBV). Sie beschreibt die Liegenschaft somit als einen horizontal abgegrenzten (zweidimensionalen) Teil der Erdoberfläche, was zutreffend, aber nicht vollständig ist. Bei Lichte besehen sind Liegenschaften nämlich dreidimensionale Körper, die sich auch vertikal in den Boden und in den Luftraum erstrecken (vgl. Art. 667 Abs. 1 ZGB).[10] Gemäss der Grundbuchverordnung werden Liegenschaften nach den Vorschriften über die amtliche Vermessung erfasst, verwaltet und dargestellt (Art. 21 GBV).

2.1.1.2. Grundbuch und amtliche Vermessung

Das Bundes(zivil)recht bestimmt weiter, dass über die Rechte an Grundstücken ein *Grundbuch* geführt wird, welches namentlich aus dem *Hauptbuch*, den Belegen und den das Hauptbuch *ergänzenden Plänen* besteht und auf Papier oder mittels Informatik geführt werden kann (Art. 942 ZGB, Art. 949*a* ZGB). Korrelierend mit der materiellen Rechtslage nach Art. 655 ZGB (dazu soeben) hält auch die grundbuchrechtliche Be-

---

7 Arthur Meier-Hayoz, in: ders. (Hrsg.), Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 2. Teilband: Grundeigentum I, Art. 655–679 ZGB, 3. Aufl., Bern 1974, Art. 655 ZGB N. 7 (zit. BK Autorenschaft).

8 Vgl. Stephan Wolf/Wolfgang Wiegand, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019, Vor Art. 641 ff. ZGB N. 8 (zit. BSK Autorenschaft); Arthur Meier-Hayoz, in: ders. (Hrsg.), Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654 ZGB, 5. Aufl., Bern 1981, Systematischer Teil N. 117 (zit. BK Autorenschaft) («gesondertes, abgegrenztes Dasein im Raum»).

9 Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1).

10 Vgl. BK Meier-Hayoz, Art. 655 ZGB N. 8; Alexander Kernen, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 655 ZGB N. 2 (zit. OFK Autorenschaft); Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017, N. 417; Adrian Mühlematter/Stephan Stucki, Grundbuchrecht für die Praxis, Zürich 2016, S. 63; Lorenz Strebel, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019, Art. 655 ZGB N. 6 (zit. BSK Autorenschaft); Urs Fasel, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 2 GBV N. 12.

stimmung von Art. 943 ZGB fest, dass als Grundstücke (nur) (1.) Liegenschaften, (2.) selbstständige und dauernde Rechte an Grundstücken, (3.) Bergwerke und (4.) Miteigentumsanteile an Grundstücken als Grundstücke ins Grundbuch aufgenommen werden können.[11]

Das *Hauptbuch* ist die Sammlung der einzelnen Grundbuchblätter.[12] Jedes Grundstück erhält im Hauptbuch ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer (Art. 945 Abs. 1 ZGB). Dies geschieht technisch dadurch, dass das Grundstück, soweit darstellbar, im Plan für das Grundbuch aufgezeichnet, dafür ein Hauptbuchblatt eröffnet und eine Grundstückbeschreibung erstellt wird (Art. 17 GBV).

Im Unterschied zu anderen Grundstücken *müssen Liegenschaften* (und zu Stockwerkeigentum ausgestaltete Miteigentumsanteile) seit der Sachenrechtsrevision *von Amtes wegen (im Plan für das Grundbuch und) ins Grundbuch aufgenommen werden* (Art. 943 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB, Art. 17 GBV, Art. 22 Abs. 1 GBV e contrario).[13] Ausgenommen sind die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauch dienenden Liegenschaften (wie etwa Strassen oder Bäche), für die nur dann ein Grundbuchblatt eröffnet wird, wenn dingliche Rechte daran eingetragen werden sollen oder die Kantone die Aufnahme vorschreiben (Art. 944 Abs. 1 ZGB).[14] Verwandelt sich ein aufgenomme-

---

11 Aron Pfammatter, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 943 ZGB N. 1 (zit. OFK Autorenschaft); Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 417 ff.

12 Jürg Schmid, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019, Art. 942 ZGB N. 5 (zit. BSK Autorenschaft).

13 Fasel (Fn. 10), Art. 2 GBV N. 14 und Art. 17 GBV N. 12 («von Amtes wegen»); OFK Pfammatter, Art. 943 ZGB N. 2 («von Amtes wegen»); BSK Schmid, Art. 943 ZGB N. 2 und N. 19 («obligatorisch»/«von Amtes wegen»); Art. 1 Abs. 1 Bst. a aGBV (bis 31. Dezember 2011) sah demgegenüber noch die Möglichkeit vor, Liegenschaften (an Stelle eines Plans für das Grundbuch) «nur» in einem Liegenschaftsverzeichnis nach Art. 942 Abs. 2 ZGB zu erfassen, da – aus der damaligen Warte – «die Vermessung und die Erstellung der Grundbuchpläne der Anlegung des Grundbuchs [zwar] vorausgehen [soll] (…), die vollständige Vermessung aber Jahrzehnte beanspruchen wird, und da, wie das Beispiel der Kantone Schwyz und Solothurn zeigt, das Grundbuch auch ohne Vermessung mit Erfolg eingeführt werden kann»; Arthur Homberger, in: August Egger/Arnold Escher/Robert Haab/Arthur Homberger et al. (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), IV. Band: Das Sachenrecht, Dritte Abteilung: Besitz und Grundbuch, Art. 919–977, 2. Aufl., Zürich 1938, Art. 942 ZGB N. 6 (zit. ZK Autorenschaft).

14 Vgl. dazu Fasel (Fn. 10), Art. 17 GBV N. 17.

nes Grundstück in ein solches, das nicht aufzunehmen ist, so wird es vom Grundbuch ausgeschlossen, indem das Hauptbuchblatt unter Angabe des Grundes geschlossen wird (Art. 944 Abs. 2 ZGB, Art. 25 GBV). Verliert also ein Grundstück nachträglich die Voraussetzungen der seinerzeitigen Aufnahme, so kann es vom Grundbuch ausgeschlossen werden, dies nach der Praxis jedoch nur dann, wenn am Grundstück keine beschränkten dinglichen Rechte bestehen. Ist dies der Fall, so wird das fragliche Grundstück weiterhin im Grundbuch nachgeführt.[15]

Unter «*amtlicher Vermessung*» wird das Erheben, Strukturieren, Verwalten und die Abgabe bodenbezogener Daten, die der Sicherung des Grundeigentums dienen und gleichzeitig Grundlagen für die Erstellung von Landinformations- und geografischen Informationssystemen darstellen, verstanden.[16] Die Bestandteile der amtlichen Vermessung unterliegen der Nachführungspflicht (Art. 22 VAV[17]), sie sind also laufend an die veränderten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse anzupassen (Art. 23 VAV, Art. 18 Abs. 3 VAV). Die Liegenschaftsgrenzen werden grundsätzlich «im Feld» durch Grenzfeststellung und Anbringen von Grenzzeichen vermarkt (Art. 11 VAV), wobei auf Letzteres verzichtet wird, wenn die Grenzen durch dauernd erkennbare natürliche oder künstliche Abgrenzungen eindeutig angegeben sind (Art. 17 VAV). Bei der Ersterhebung, Erneuerung oder Nachführung ist ein einfacher Grenzverlauf anzustreben und bestehende Grenzlinien sind nach Möglichkeit zu bereinigen (Art. 14 Abs. 2 VAV).

2.1.1.3. «Plan für das Grundbuch»

Ausgangspunkt für die «*Schnittstelle*» zwischen Grundbuch und amtlicher Vermessung bildet Art. 950 Abs. 1 ZGB, der festhält, dass die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grundbuch auf der Grundlage der amtlichen Vermessung, namentlich eines *Plans für das Grundbuch*, erfolge (mit den in Art. 942 ZGB erwähnten, das Hauptbuch «ergänzenden Plänen», ist dieser Plan gemeint).[18] Es handelt sich

---

15 BSK Schmid, Art. 944 ZGB N. 12; OFK Pfammatter, Art. 944 ZGB N. 5; BGE 111 III 81 (= Pra 1985 Nr. 250).

16 Meinrad Huser, Schweizerisches Vermessungsrecht, unter besonderer Berücksichtigung des Geoinformationsrechts und des Grundbuchrechts, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, N. 22.

17 Verordnung über die amtliche Vermessung vom 18. November 1992 (VAV; SR 211.432.2).

18 Vgl. BSK Schmid, Art. 942 ZGB N. 6; Mühlematter (Fn. 6), S. 41; Anzumerken ist jedoch, dass die amtliche Vermessung in der vor dem 1. Juli 2008 in Kraft gestandenen Fassung von Art. 950

um einen aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellten analogen oder digitalen grafischen Auszug, der namentlich den Verlauf der Liegenschaftsgrenzen darstellt (Art. 7 VAV, vgl. auch Art. 2 Bst. f GBV und Art. 29 Abs. 2 Bst. e GeoIG[19]).[20] Bei der Ersterhebung und der Erneuerung der amtlichen Vermessung wird (auch) der Plan für das Grundbuch öffentlich aufgelegt (Art. 28 Abs. 2 VAV).[21] Mit der Genehmigung des Vermessungswerks durch den Kanton erhalten die Bestandteile der amtlichen Vermessung (und damit auch der «Plan für das Grundbuch») die Beweiskraft öffentlicher Urkunden (Art. 29 Abs. 2 VAV).[22]

Hinsichtlich der *Rechtswirkungen* des Plans für das Grundbuch ist zu differenzieren: Während den (die Liegenschaft individualisierenden) *Grenzdarstellungen* (mit der Übernahme der Vermessungsdaten in das Grundbuch) die Rechtswirkungen von Eintragungen im Grundbuch zukommt (vgl. auch Art. 7 Abs. 1 VAV), nehmen *beschreibende Angaben* (etwa über die Fläche, Bodenbedeckung oder bewohnte Gebäude) nicht an der Grundbuchwirkung teil (Art. 20 Abs. 2 GBV).[23] Kommen den im Grundbuchplan eingezeichneten Liegenschaftsgrenzen Grundbuchwirkungen zu, so bedeutet dies namentlich, dass der gutgläubige Erwerber grundsätzlich[24] geschützt wird, mithin das

ZGB noch nicht als zwingende Grundlage vorgeschrieben war (Wortlaut bis 30. Juni 2008: «Die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grundbuch erfolgt auf Grund eines Planes, der in der Regel auf einer amtlichen Vermessung beruht.»).

19 Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeoIG; SR 510.62).

20 Vgl. aber Mühlematter (Fn. 6), Fn. 15, mit dem Hinweis, dass eine Liegenschaft im «Plan für das Grundbuch» nur ersichtlich sei, sofern sie sich in einem (abschliessend) vermessenen Gebiet befinde, was für weite Teile des Berner Oberlandes noch nicht der Fall sei.

21 Vgl. Huser (Fn. 16), N. 580 ff.; BSK Schmid, Art. 950 ZGB N. 19.

22 Mühlematter/Stucki (Fn. 10), S. 45; BSK Schmid, Art. 950 ZGB N. 26, der jedoch anmerkt, dass diese Wirkung mangels gesetzlicher Grundlage elektronisch gespeicherten Daten (noch) nicht zukommen könne.

23 Huser (Fn. 16), N. 490 ff.; BSK Schmid, Art. 950 ZGB N. 25.

24 Ausgenommen sind Grenzen von Grundstücken in den vom Kanton bezeichneten Gebieten mit Bodenverschiebungen (Art. 973 Abs. 2 ZGB) oder nicht eintragungsfähige Rechte, etwa Dienstbarkeiten mit unzulässigem Inhalt (BGE 130 III 306 E. 3.1).

Eigentum (oder das beschränkte dingliche Recht) so erwirbt, wie es aus dem Grundbuch hervorgeht (Art. 973 Abs. 1 ZGB).[25]

2.1.2. Subsumtion – und Blick zurück

2.1.2.1. Einführung

Die Frage, wie «Mutter- und Teilgrundstücke» zivilrechtlich überhaupt zu qualifizieren sind, kann anhand der dargestellten sachen-, grundbuch- und vermessungsrechtlichen Grundlagen wie folgt beantwortet werden.

2.1.2.2. «Muttergrundstücke»

Die im Grundbuch auf einem Hauptbuchblatt geführten, im Feld und in der Vermessung jedoch tatsächlich aus zwei oder mehr (keinen gemeinsamen Grenzpunkt aufweisenden) Teilflächen bestehenden «*Muttergrundstücke*» sind (jedenfalls heute) *keine Grundstücke* im Sinne des ZGB und der Grundbuchverordnung (mehr), da sie – in Ermangelung einer zusammenhängenden Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen – nicht unter den Liegenschaftsbegriff fallen und auch sonst in keine Kategorie von Art. 655 Abs. 2 ZGB und Art. 943 Abs. 1 ZGB passen. «Muttergrundstücken» fehlt bereits das für den Sachbegriff erforderliche Merkmal der körperlichen Abgegrenztheit.

Da sich am materiell- und grundbuchrechtlichen Liegenschaftsbegriff seit Erlass der Grundbuchverordnung im Jahr 1910 nichts geändert hat, hätten aus mehreren Teilflächen bestehende «Muttergrundstücke» nach Auffassung des Autors grundsätzlich *gar nie* auf einem Grundbuchblatt geführt bzw. belassen werden dürfen.[26]

---

[25] Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 592.

[26] Vgl. etwa die Instruktion des Bundesrats für die Grundbuchvermessung vom 15. Dezember 1910, wonach *Liegenschaftsgrenzen* (i.S.v. Art. 1 der Grundbuchverordnung), öffentliche Strassen und Wege zwingend zu vermarken seien (Art. 11 Bst. a und c) und «(j)edes Grundstück des Planes (…) eine eigene Nummer (erhalte), welche bei allen Einträgen und Ausfertigungen zur Verwendung» komme (Art. 94); Vgl. auch BK Meier-Hayoz, Art. 655 ZGB N. 9, Bern 1974, wonach eine Liegenschaft i.S.v. Grundbuchparzelle ein «in sich abgeschlossenes Ganzes» sei, was sich aus dem Realfoliensystem (im Hauptbuch erhält jede Liegenschaft ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer) und dem Prinzip der Einheitlichkeit des Hauptbuchblattes (ein auf diesem Blatt eingetragenes Recht erfasst grundsätzlich die gesamte Liegenschaft) ergebe; Siehe ferner die bei Fasel (Fn. 10) (aus anderen Kantonen) angeführten Präjudizien, insb. Art. 17 GBV N. 19 (aus dem Jahr 1926 betreffend die Kantonsgrenze Aargau/Luzern) und N. 28 (aus dem Jahr 1941 betreffend die Kantonsgrenze Luzern/Schwyz).

Eine Analyse von im Staatsarchiv des Kantons Bern vorhandenen *historischen Unterlagen* bekräftigt diese Auffassung:

- Bereits im «Bedingnikheft für die Ausführung von Katastervermessungen im Kanton Bern» vom *1. November 1887* wird Folgendes festgehalten (Kursivschrift hinzugefügt): «Wird ein Grundstück durch einen Privatweg oder Bach oder durch anderweitiges, dem *nämlichen Besitzer* gehörendes Objekt durchschnitten, so kann jedem Theile, je nach bisheriger Übung, eine besondere Nummer vergeben werden; sind die Durchschnittslinien öffentliche Strassen, Wege oder Gewässer oder sonstige *andern Besitzer* gehörende Objekte, *so sind die getrennten Theile unter allen Umständen als besondere Parzellen anzusehen*.»
- Im *Jahr 1915* war eine spezifische (kantonale) Ausnahmeregelung, die zu «Teilgrundstücken» in der heute anzutreffenden Gestalt geführt hätte, nur in einem Dekrets*entwurf* vorgesehen.[27] Diese Sondervorschrift hat dann bezeichnenderweise aber gerade keinen Eingang in den definitiv beschlossenen Text gefunden.[28]
- In der *Praxis* wurde dann aber – auf der Basis eines (ein anderes Liegenschaftsverständnis ausdrückenden) *Kreisschreibens aus dem Jahr 1917* – offenbar trotzdem zugelassen, dass mehrere Grundstücksteilflächen auf nur einem Grundbuchblatt geführt werden.[29] Erst über 40 Jahre später nahm ein *Kreisschreiben aus dem Jahr 1959*

[27] Vgl. Art. 20 des II. Entwurfs des «Dekrets über die Nachführung der Vermessungswerke» der Justizdirektion des Kantons Bern vom 19. August 1915 (Hervorhebungen hinzugefügt): «Wird ein Grundstück durch einen bes. ausgemarchten, der Bewirtschaftung dienenden Weg (Feldweg, Waldweg) durchschnitten, ohne dass dadurch in seinem wirtschaftlichen oder rechtlichen Bestande eine Veränderung eintritt, so *behalten die einzelnen Teilstücke die bisherige Nummer, unter Beifügung eines kleinen Buchstabens* (z.B. 610a, 610b, 610c). Der Flächenhalt jedes Teilstückes wird bes. ermittelt. *Im Grundbuch wird das Stammblatt weitergeführt*.»

[28] Vgl. Art. 20 des «Dekrets über die Nachführung der Vermessungswerke», verabschiedet vom Grossen Rat des Kantons Bern am 23. November 1915.

[29] Vgl. «Kreisschreiben No. 4 an die im Kanton Bern praktizierenden Grundbuchgeometer betreffend die Vergleichung der Vermessungswerke mit den Grundbüchern und die Nummerierung der Grundstücke» des Kantonsgeometers vom 1. Dezember 1917, 2 (Hervorhebungen hinzugefügt): «*Bis jetzt* war der Begriff ‹Parzelle› oder *juristisch ausgedrückt ‹Liegenschaft›* eine von gesetzlichen Marchen umschlossene Bodenfläche. Entgegen bisheriger Übung sind aber Marchen nicht nur zwischen dem Grundeigentum verschiedener Personen *zu errichten*, sondern auch zwischen denjenigen Bodenstücken des nämlichen Eigentümers, auf denen verschiedenartige Grundpfandrechte lasten, ungeachtet eines Zusammenhangs in der Bewirtschaftung. Damit wird der Begriff Parzelle gegenüber der bisherigen Auffassung enger gefasst. In anderer Beziehung aber wird er erweitert. Es *können* nämlich verschiedene benachbarte Bodenstücke

(unter Verweis auf die bundesrechtliche Liegenschaftsdefinition) Abstand von der «Erlaubnis» der Ausscheidung von Teilstücken, da immer mehr Teilparzellen entstanden waren, welche – konträr zum Kreisschreiben 1917 – «*die Grundbuchführung nicht erleichterten, sondern vielmehr erschwerten.*»[30]

– Schliesslich wurde im (einleitend erwähnten)[31] *Kreisschreiben aus dem Jahr 1985* gewissermassen zurückbuchstabiert und angeordnet, dass die geschaffenen Teilparzellen «nach Möglichkeit» aufgehoben werden, wobei zwischen «einfachen» und «komplizierten Fällen» zu differenzieren sei.[32] Ebendieser Aufhebungsprozess ist bis heute im Gang.
– Diese über fast 70 Jahre gelebte, später aufgegebene Praxis im Kanton Bern mag *erklären* (juristisch nach Auffassung des Autors jedoch nicht zu legitimieren), warum mit der Grundbuchführung befasste Praktikerinnen und Praktiker nach wie vor mit diesen aus mehreren Teilflächen bestehenden «Muttergrundstücken» – und der entsprechenden Diskrepanz zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuch – konfrontiert sind.

Mit Aufnahme der die das «Muttergrundstück» querenden Parzelle[33] als eigenständiges Grundstück (mit eigenem Eigentümer) im Grundbuch (und den daraus resultierenden

---

desselben Eigentümers, die ein wirtschaftliches Ganzes bilden, die gleichartig belastet sind, und in der Regel miteinander verpfändet oder veräussert werden, *im Interesse der Vereinfachung des Liegenschaftsverkehrs und der Grundbuchführung zu einer Liegenschaft vereinigt und unter einer Nummer zusammengefasst werden, sofern sie nur durch Weg- oder Grabenparzellen oder dergleichen durchschnitten sind*. Liegen Eisenbahnen, Flüsse, Kunststrassen dazwischen, so ist eine solche Vereinigung nicht vorzunehmen. *Im Vermessungswerk müssen solche einzelne Teile derselben Parzelle bes. bezeichnet werden, und wir verwenden dazu die grossen Buchstaben des römischen Alphabets*. Es ist ohne weiteres klar, dass eine *solche Bezeichnungsart der Übersicht in den Plänen und Büchern nicht förderlich ist* und es ergibt sich daraus die Forderung, die Zusammenfassung von Teilstücken auf diejenigen Fälle zu beschränken, für welche sich diese Massnahme nicht nur grundbuchtechnisch, sondern auch vermessungstechnisch rechtfertigen lässt. Ein allgemein anwendbares Rezept kann nicht gegeben werden, und es bleibt daher der Einsicht von Grundbuchverwalter und Nachführungsgeometer vorbehalten, *hier nur zweckdienliches vorzukehren* und sich in Zweifelsfällen zu verständigen.»

30 Kreisschreiben des Vermessungsamts des Kantons Bern an die im Kanton Bern praktizierenden Grundbuchgeometer vom 6. November 1959, 1.

31 Vgl. Ziff. 1.2. hiervor.

32 Kreisschreiben Bau- und Justizdirektion 1985 (Fn. 3), Ziff. 211.

33 Siehe dazu etwa auch die Weisung der Justizdirektion des Kantons Bern an die Grundbuchverwalter betreffend die Aufnahme der öffentlichen Gewässer ins Grundbuch, vom 20. Dezember

Teilflächen) sind dem «Muttergrundstück» nachträglich eigentlich die Voraussetzungen für die seinerzeitige Aufnahme als Grundstück im Grundbuch verlustig gegangen.[34] Konsequenterweise müsste das in dieser Form bestehende Hauptbuchblatt geschlossen oder zumindest den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Ebendies soll im Rahmen des laufenden Bereinigungsprojekts[35] angegangen werden. Ein (nunmehr *von Amtes wegen* vorzunehmender) *Ausschluss* des «Muttergrundstücks» aus dem Grundbuch (in Anwendung oder Analogie von Art. 944 Abs. 2 ZGB und Art. 25 GBV) wird jedoch so lange nicht möglich sein, als beschränkte dingliche Rechte bestehen bzw. nicht bereinigt sind.[36] Für diesen Vorgang ist demnach faktisch die *Kooperation der Berechtigten* vonnöten.

2.1.2.3. «Teilgrundstücke»

Demgegenüber stellen «*Teilgrundstücke*» aus materiell- und grundbuchrechtlicher Sicht *stets Liegenschaften* dar, für die im Grundbuch jedoch (noch) keine separaten Hauptbuchblätter geführt werden. Sie müssten von Amtes wegen aber als eigenständige Grundstücke (im Plan für das Grundbuch) und ins Grundbuch aufgenommen werden.[37]

1957, ZBGR 39/1958, S. 123 (Hervorhebung hinzugefügt): «Mit der Aufnahme soll nur die Möglichkeit geschaffen werden, an den öffentlichen Gewässern beschränkte dingliche Rechte, insb. Dienstbarkeiten zu begründen (…). *Wir verzichten darauf, in einem öffentlichen Aufrufverfahren das Vorhandensein beschränkt dinglicher Rechte abzuklären*. Es ist nicht Sache der Grundbuchbehörden, sondern der Baudirektion (Wasserrechtsamt). 2. Die Anlage des Hauptbuchblattes hat wie folgt zu geschehen: a) Ueber die Nummerierung enthält das Kreisschreiben des kantonalen Vermessungsamts vom 10. April 1957 die nötigen Angaben. (…) b) Eintragung in der Eigentumskolonne: ‹Staat Bern›. c) Liegenschaftsbeschreibung: ‹Öffentliches Gewässer› sowie dessen Name. d) Erwerbstitel: ‹Gesetz›. e) Pfandrechtskolonne: Ist offen zu lassen».

34 Vgl. auch BSK Schmid, Art. 943 ZGB N. 4: «Führt eine im Privateigentum stehende Liegenschaft eine als eigenständiges Grundstück vermessene öffentliche Strasse oder ein öffentliches Gewässer, so wird die Liegenschaft in zwei eigenständige Liegenschaften aufgeteilt. Verzichtet das kant. Recht auf eine Vermessung der öffentlichen Strassen und Gewässer, so findet keine Aufteilung der durchquerten Liegenschaften statt».

35 Vgl. Ziff. 1.2. hiervor.

36 Siehe Ziff. 2.1.1.2. hiervor.

37 Siehe Ziff. 2.1.1.2. hiervor.

2.1.2.4. Ergebnis

Zusammengefasst (und vereinfacht) kann gesagt werden, dass das Grundbuch nachträglich «falsch» geworden ist, da es die dort (als «Muttergrundstücke») abgebildeten Liegenschaften so gar nicht (mehr) gibt und nach (bundes-)rechtlicher Definition auch nicht geben dürfte. «Teilgrundstücke» müssten demgegenüber als eigenständige Liegenschaften aufgenommen werden, ebenso die als eigenes Grundstück ausgeschiedene[38] querende (Strassen- oder Gewässer-)Parzelle.

Ein derartiger *Widerspruch* zwischen dem Hauptbuchblatt (mit Flächenangaben) eines Grundstücks und dem (auf Basis der Daten der amtlichen Vermessung erstellten und in das Grundbuch übernommenen) Plan für das Grundbuch ist – soweit ersichtlich – gesetzlich nicht geregelt:

- Bundeszivilrechtlich äussert sich Art. 668 Abs. 2 ZGB nur zu Abweichungen zwischen Grundbuchplänen und der Vermarkung im Feld. Diese stimmen in den vorliegend interessierenden Fällen jedoch überein.
- Auf Verordnungsstufe finden sich mit Art. 14*a* VAV i.V.m. Art. 28 VAV Bestimmungen zu Widersprüchen innerhalb der amtlichen Vermessung. Diese wären *von Amtes wegen* zu beheben, wobei das Ergebnis öffentlich und mit Einsprachemöglichkeit des Grundeigentümers aufzulegen ist. Aber auch diese Konstellation, also «Widersprüche zwischen den Plänen der amtlichen Vermessung und der Wirklichkeit oder zwischen diesen Plänen»,[39] liegt bei der Problematik der «Teilgrundstücke» gerade nicht vor.

Wie aufgezeigt, stimmt nicht der Plan für das Grundbuch nicht (mehr) mit der Wirklichkeit überein, sondern das Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks». Soweit Liegenschaftsgrenzen betreffend, dürfte der «*Plan für das Grundbuch*» – gestützt auf Art. 668 Abs. 1 ZGB, Art. 942 Abs. 2 ZGB, Art. 950 ZGB und die sog. «natürliche Publizität»[40]

---

38 Mit der Aufnahme in das Grundbuch erhalten die Grundstücke ihre Existenz als sachenrechtliche Einheiten (vgl. Urteil des BGer 5A_365/2008 vom 27. Oktober 2008, E. 3.1)

39 Art. 14*a* VAV.

40 Vgl. BGE 137 III 153 E. 4.1.3 (der gute Glaube des Erwerbers in das Grundbuch kann durch die natürliche Publizität, d.h. durch den nach aussen sichtbar in Erscheinung tretenden physischen Zustand der Liegenschaft, zerstört werden).

(= Existenz von zwei oder mehr Liegenschaften im Feld) – den mit der Führung nur eines Hauptbuchblatts verbundenen Aussagegehalt (= Existenz von vermeintlich nur einer Liegenschaft) «übersteuern» bzw. diesem *vorgehen*, dies auch darum, weil den (auf dem Hauptbuchblatt vermerkten) Flächenangaben keine Grundbuchwirkungen zukommen.

2.2. Aufhebung oder Bereinigung von Amtes wegen?

2.2.1. Grundlagen

2.2.1.1. Ausgangslage

Es stellt sich die weitere Frage, inwiefern die mit der Vermessung oder der Grundbuchführung betrauten Behörden über eine Handhabe verfügen, Änderungen im Grundbuch – ohne Mitwirkung der an den Grundstücken berechtigten Personen – *eigenmächtig* vorzunehmen und/oder anzuordnen.

2.2.1.2. Antragsprinzip und Bereinigungspflicht

Gemäss dem (in Art. 963 f. ZGB und Art. 46 Abs. 1 GBV verankerten) Antragsprinzip darf der Grundbuchverwalter Eintragungen in das Grundbuch grundsätzlich *nur auf Anmeldung* hin vornehmen.[41] *Ausgenommen* sind nur die vom ZGB und der Grundbuchverordnung vorgesehenen Konstellationen, in denen der Grundbuchverwalter von Amtes wegen tätig wird (vgl. Art. 963 Abs. 2 ZGB und Art. 46 Abs. 2 GBV).

Die *Grundbuchanmeldung* ist eine Willenserklärung, mit der eine Person die Vornahme einer grundbuchlichen Eintragung, Löschung oder Abänderung verlangt und damit über ein (dingliches) Recht verfügt.[42] Die Anmeldung muss von der *verfügungsberechtigten Person* ausgehen, die bei Eintragungen grundsätzlich der Grundeigentümer (Art. 963 Abs. 1 ZGB) und bei Löschung oder Abänderung grundsätzlich der oder die aus dem Eintrag Berechtigte (Art. 964 Abs. 1 ZGB) ist. Sodann dürfen Eintragungen, Änderungen

---

41 BK Meier-Hayoz, Art. 656 ZGB N. 34/46; OFK Pfammatter, Art. 963 ZGB N. 1; BSK Schmid, Art. 963 ZGB N. 1; Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 503; Christian Brückner/Mathias Kuster, Die Grundstückgeschäfte, Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2021, N. 522.

42 Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 504.

und Löschungen im Grundbuch nur auf Basis eines sog. «doppelten Ausweises» erfolgen, nämlich einerseits hinsichtlich des Verfügungsrechts und andererseits hinsichtlich des Rechtsgrunds, jeweils bezogen auf den Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung (Art. 965 ZGB i.V.m. Art. 972 Abs. 1 und 2 ZGB).[43]

Das Antragsprinzip gilt grundsätzlich auch bei *Bereinigungen* im Rahmen von *Grundstücksteilungen*.[44] Für das Verfahren, welches bei Teilung eines Grundstücks zu beachten ist, verweist das ZGB auf die Grundbuchverordnung (Art. 945 Abs. 1 ZGB). Diese hält namentlich fest, dass das bisherige Hauptbuchblatt für einen Teil weitergeführt werde, für die abgehenden Teile grundsätzlich neue Hauptbuchblätter eröffnet werden und Dienstbarkeiten, Pfandrechte, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zu *bereinigen* sind (vgl. Art. 153 bis Art. 157 GBV). Diese *Bereinigungspflicht* findet sich auch in Art. 974*a* ZGB, in dem ausdrücklich steht, dass der «*Eigentümer* des zu teilenden Grundstücks (…) dem Grundbuchamt beantragen [muss], welche Einträge zu löschen und welche auf die Teilstücke zu übertragen sind», andernfalls «die Anmeldung abzuweisen» sei.

Unter «*Bereinigung*» im Rahmen von Teilungen (und Vereinigungen) wird die «Überprüfung aller beteiligten Grundstücke unter Einbezug sämtlicher daran bestehenden dinglichen Rechte (absolute und beschränkte dingliche Rechte) sowie den Vor- und Anmerkungen auf ihre tatsächliche (aktuelle und praktische) und rechtliche Bedeutung sowie ihre Teilungs- und Vereinigungsfähigkeit und die Problemlösung der gestützt auf diese Analyse erkannten rechtlichen Konflikte unter Einbezug der Löschung der bedeutungslosen Einträge»[45] verstanden. Bei Grundstücksteilungen sind konkret alle Dienstbarkeiten, Grundlasten, Pfandrechte, Vormerkungen, Anmerkungen und die subjektiv-dinglichen Verknüpfungen der dominierenden und der dominierten Grundstücke *einzeln* zu bereinigen.[46] Mit Blick auf allfällige Ab- und Rücksprachen mit den Berechtigten ist ferner zu beachten, dass Geschäfte über Teilungen (und Vereinigun-

---

43 Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 517 ff.; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 549 ff.

44 BSK Schmid, Art. 974*a* ZGB N. 11; Mühlematter (Fn. 6), S. 51 und S. 84.

45 Mühlematter (Fn. 6), S. 83.

46 Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 84.

gen) von Grundstücken innerhalb eines Jahres seit Erstellung der Mutationsakten zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden sind (Art. 12*a* Abs. 1 KVAV[47]).

2.2.1.3. Ausnahmen vom Antragsprinzip

Das Antragsprinzip wird grundsätzlich nur insoweit durchbrochen, als das ZGB oder die Grundbuchverordnung eine ausdrückliche Grundlage für ein Tätigwerden von Amtes wegen (ohne Grundbuchanmeldung des Eigentümers, eines Dritten oder einer Behörde) schafft.[48]

Seit der Sachenrechtsrevision 2009 bestehen mit Art. 976–976*c* ZGB detailliertere gesetzliche Grundlagen, um die Löschung von bedeutungslos gewordenen Einträgen im Grundbuch zu erleichtern (der Regelungsbereich von aArt. 976 ZGB wurde damals auf verschiedene Bestimmungen aufgeteilt und ausgedehnt):[49]

- Im (neuen) Art. 976 ZGB werden die Voraussetzungen, unter welchen Umständen ein Eintrag zweifelsfrei bedeutungslos ist und *von Amtes wegen* gelöscht werden darf, grundsätzlich[50] *abschliessend*[51] aufgezählt.
- Art. 976*a* ZGB und Art. 976*b* ZGB regeln diejenigen Fälle, in welchen die *belastete Partei* eine Löschung verlangen (und die berechtigte Partei Einspruch erheben) kann.[52]
- In Art. 976*c* ZGB wird den Kantonen die Möglichkeit eingeräumt, ein *öffentliches Bereinigungsverfahren* vorzusehen, sofern sich in einem bestimmten Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und deswegen eine grössere

---

47 Kantonale Verordnung über die amtliche Vermessung vom 5. März 1997 (KVAV; BSG 215.341.1).

48 Vgl. BSK Schmid, Art. 963 ZGB N. 3 f.

49 Vgl. BSK Schmid, Art. 976 ZGB N. 1 f.; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 612d f.

50 Vgl. BSK Schmid, Art. 976 ZGB N. 2a und N. 3, der zusätzlich auf die – vorliegend nicht einschlägigen – Fälle der Gegenstandslosigkeit des Vormerkungsschutzes und der Löschung von Rechten, die durch einen ausserbuchlichen Tatbestand untergegangen sind (analoge Anwendung von Art. 963 Abs. 2 ZGB, auf Antrag des Belasteten), verweist.

51 Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 627; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 612e; BSK Schmid, Art. 976 ZGB N. 2 und Art. 963 ZGB N. 4; OFK Pfammatter, Art. 976 ZGB N. 3; Siehe dazu auch Mühlematter (Fn. 6), Fn. 313 m.w.H.

52 Siehe zum Ablauf anschaulich Mühlematter (Fn. 6), S. 207 ff.

Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden oder die Lage nicht mehr bestimmbar ist. Der Kanton Bern hat im Jahr 2011 die entsprechenden Ausführungsbestimmungen in Art. 129 ff. EG ZGB/BE beschlossen. Auf *Antrag des Grundbuchamts*, in dessen Zuständigkeitsbereich die Mehrheit der betroffenen Grundstücke liegt, kann die Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) hinsichtlich Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen in einem bestimmten Bereinigungsperimeter eine Bereinigung verfügen, die *vom Grundbuchamt* (auf Kosten des Kantons) durchgeführt wird (Art. 129 Abs. 1 EG ZGB/BE,[53] Art. 131*b* EG ZGB/BE).

2.2.2. Subsumtion

2.2.2.1. Ausgangslage

Auf Basis der skizzierten Grundlagen ist zu prüfen, inwiefern und inwieweit die Lösung des sich vorliegend stellenden Problems *von Amtes wegen* angegangen werden könnte, sollten die an den Grundstücken berechtigten Personen (insb. die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer) etwa passiv bleiben oder eine Zusammenarbeit verweigern. Zu unterscheiden ist zwischen der (eigenmächtigen) «*Aufhebung» des «Muttergrundstücks*» durch Weiterführung bzw. Neueröffnung der die nur die «Teilgrundstücke» betreffenden Hauptbuchblätter (nachstehend Ziff. 2.2.2.2.) und den möglichen Ansätzen für die Vornahme der dazu erforderlichen *Bereinigungen* der auf dem Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks» eingetragenen beschränkten dinglichen Rechte, Vor- und Anmerkungen (nachstehend Ziff. 2.2.2.3.).

2.2.2.2. Erfassung von «Teilgrundstücken» auf separaten Hauptbuchblättern

2.2.2.2.1. Vermessungsrechtlicher Ansatz

Fraglich ist zunächst, ob allenfalls das Vermessungsrecht eine Grundlage für ein Tätigwerden von Amtes wegen bietet.

---

[53] Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB; BSG 211.1).

Unter dem Oberbegriff «Planänderung» werden Geschäfte bezeichnet, welche Veränderungen im Vermessungswerk zur Folge haben.[54] Zu unterscheiden ist zwischen der «*Teilung*» (in Gestalt der Zerstückelung oder der Abtrennung von Grundstücksteilen) und der «*Vereinigung*» (Zuschlagung von Grundstücksteilen) einerseits und den (übrigen) «*Grundstücksmutationen*» andererseits.[55] Teilungen und Vereinigungen sind bundeszivilrechtlich geregelt (dazu Ziff. 2.2.2.4. hiernach).

Grundstücksmutationen umfassen (im Bereich der amtlichen Vermessung) alle Änderungen von Liegenschaften (und selbstständigen und dauernden Rechten) in Bezug auf ihre *geometrische Bestimmtheit* (insb. Fläche und Inhalt).[56] Die geometrische Bestimmtheit stellt vorliegend jedoch nicht das «Problem» dar, stimmen die Daten der amtlichen Vermessung (insb. die Liegenschaftsgrenzen im Plan für das Grundbuch) doch mit der Realität überein.[57] Das vermessungstechnische Bild zeigt bereits (die gewünschten separaten) «Teilgrundstücke» (und keine «Muttergrundstücke»), weshalb jedenfalls diesbezüglich keine Änderung (Mutation) bodenbezogener Daten vorzunehmen ist. Ein Vorgehen via die Regeln über die amtliche Vermessung erscheint vor diesem Hintergrund für die vorliegend interessierende Konstellation somit bereits im Grundsatz verfehlt.

2.2.2.2.2. Bedeutungslos gewordene Einträge nach Art. 976 ZGB

Der erwähnte Art. 976 ZGB sieht ausdrücklich vor, dass das Grundbuchamt von Amtes wegen tätig werden darf. Die Bestimmung bezieht sich nur auf die vom Grundbuchamt veranlasste Löschung von eingetragenen dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen, nicht jedoch auf die Änderung (oder gar eine Schliessung) des Hauptbuchblatts selbst. Art. 976 ZGB bildet damit keine Grundlage, um die faktisch erfolgte Aufteilung von «Muttergrundstücken» in «Teilgrundstücke» autoritativ (und ohne Mitwirkung des Grundeigentümers) grundbuchlich nachzuvollziehen.

---

54 Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung des Kantons Bern, Version 35 vom 1. April 2022, S. 183 (zit. Handbuch GBA).

55 Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 34 f.

56 Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 35; Huser (Fn. 16), N. 734 ff.

57 Siehe Ziff. 2.1.2.4. hiervor.

2.2.2.2.3. Untergegangenes «Muttergrundstück»?

Zu prüfen ist weiter, ob die Regelung zum *Untergang von Grundstücken* vorliegend einen Ansatzpunkt darstellen könnte. Nach Art. 666 Abs. 1 zweite Variante ZGB verliert der Grundeigentümer sein Eigentum, wenn die Liegenschaft vollständig «untergegangen» ist. Dies ist dann der Fall, wenn «eine zuvor bestehende Eigentümerposition schlechthin nicht mehr existiert»[58] bzw. wenn «der Eigentümer seine Rechte dauernd und vollumfänglich nicht mehr ausüben kann und die Wiederherstellung des Grundstücks nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen erscheint».[59] Das Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks wird dann geschlossen, wobei auch alle mit ihm verbundenen beschränkten dinglichen Rechte untergehen (Art. 25 GBV, Art. 734 ZGB, Art. 748 Abs. 1 ZGB, Art. 786 Abs. 1 ZGB und Art. 801 Abs. 1 ZGB).[60]

Der Gesetzgeber dürfte bei Art. 666 Abs. 1 ZGB an tatsächliche, die Substanz des Grundstücks betreffende Ereignisse (etwa Überflutung, Versinken oder Wegspülen)[61] und kaum an einen «Untergang» infolge vermessungstechnischer Aufteilung einer bestehenden Liegenschaft in zwei oder mehr Teilflächen (mit entsprechendem Nachvollzug im Grundbuchplan) gedacht haben.[62] Insofern wird bereits der Anwendungsbereich der Bestimmung in den vorliegend interessierenden Konstellationen kaum eröffnet sein.

2.2.2.2.4. Aufnahmepflicht bezüglich «Teilgrundstücken»

Ist in der Aufteilung eines Hauptbuchblatts (des «Muttergrundstücks») in zwei oder mehr Hauptbuchblätter (der «Teilgrundstücke») ein *Teilungsvorgang* zu erblicken,[63] so unterliegt das Geschäft grundsätzlich dem Antragsprinzip und kann *nur* auf Anmeldung

---

58 BSK Rey/Strebel, Art. 666 ZGB N. 1.

59 OFK Pfammatter, Art. 666 ZGB N. 6; Vgl. BK Meier-Hayoz, Art. 666 ZGB N. 20.

60 Vgl. BSK Rey/Strebel, Art. 666 ZGB N. 15; OFK Pfammatter, Art. 666 ZGB N. 6.

61 Vgl. BK Meier-Hayoz, Art. 666 ZGB N. 19, N. 21.

62 Vgl. BSK Rey/Strebel, Art. 666 ZGB N. 12, welche an die Unmöglichkeit der weiteren Ausübung von Nutzungs- und Verfügungsbefugnissen durch den Eigentümer anknüpfen, womit die Beherrschbarkeit und damit die Sachqualität der Liegenschaft an sich dauernd und vollständig verlustig gingen. Siehe auch Gian Sandro Genna, Der Untergang von Grundstücken durch Naturereignisse, ZBGR 89/2008, S. 65 ff., S. 68 ff.

63 Siehe Ziff. 2.2.2.4. hiernach.

hin vorgenommen werden.[64] Die vorliegend interessierenden Fälle sind aber insofern speziell gelagert, als dass die aus mehreren Teilflächen bestehenden «Muttergrundstücke» gar nie auf einem Hauptbuchblatt hätten geführt bzw. belassen werden dürfen, zumal diese «Muttergrundstücke» bundeszivilrechtlich, vermessungstechnisch und faktisch nicht (mehr) existieren.[65] Im Gegensatz dazu stehen die «Teilgrundstücke», die zwar auf keinem eigenen Hauptbuchblatt, jedoch im (diesem wohl vorgehenden[66]) Grundbuchplan erfasst sind.

Eine (vage) Grundlage für ein autoritatives Tätigwerden des Grundbuchamts lässt sich daraus ableiten, dass *Liegenschaften* seit der Sachenrechtsrevision *von Amtes wegen* (im Plan für das Grundbuch und) im Grundbuch aufgenommen werden *müssen*.[67] Wie aufgezeigt, sind die (im Plan für das Grundbuch bereits dargestellten) «Teilgrundstücke» noch nicht erfasste Liegenschaften in diesem Sinne.[68] Entsprechend könnte das Grundbuchamt (auch ohne Mitwirkung der Berechtigten) für jedes «Teilgrundstück» theoretisch ein separates Grundbuchblatt eröffnen, zumal mit dem «Nachvollzug» im Grundbuch auch keine Handänderung (Eigentumswechsel) einhergeht und insb. der Grenzverlauf (entsprechend dem Plan für das Grundbuch) unverändert bleibt. Ein solcher «Nachvollzug» ist zivil- und grundbuchrechtlich jedoch erst *nach* einer *durchgeführten Bereinigung* hinsichtlich der auf dem Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks» vorhandenen Einträge möglich bzw. umsetzbar.

2.2.2.3. «Bereinigung» von Amtes wegen

2.2.2.3.1. Einführung

Mit Blick auf das *Antragsprinzip* – als grundlegendem Pfeiler des formellen Grundbuchrechts – wäre eine «angeordnete Bereinigung» im Falle von Passivität der zur Grundbuchanmeldung berechtigten Personen *schon vom Grundsatz her problematisch*, sofern

64 Vgl. auch Handbuch GBA (Fn. 54), S. 183.

65 Siehe Ziff. 2.1.2.2. hiervor.

66 Siehe Ziff. 2.1.2.4. hiervor.

67 Siehe Ziff. 2.1.1.2. hiervor.

68 Siehe Ziff. 2.1.2.3. hiervor.

und soweit damit der enge und abschliessend definierte Bereich[69] verlassen würde, in dem der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin von Amtes wegen tätig werden darf. Nachstehend ist daher zu prüfen, ob und inwieweit dieser abgesteckte Rahmen vorliegend einschlägig sein könnte.

2.2.2.3.2. Vermessungsrechtlicher Ansatz

Nach den Vorschriften über die amtliche Vermessung werden Widersprüche zwischen den Plänen und der Wirklichkeit oder zwischen diesen Plänen von Amtes wegen behoben (Art. 14*a* VAV i.V.m. Art. 28 VAV). Wie aufgezeigt, hilft dieser «öffentlich-rechtliche Bereinigungsauftrag»[70] des Geometers oder der Geometerin nicht weiter, da die Daten der amtlichen Vermessung mit der Realität übereinstimmen.[71] Sodann kann der Geometer – auch wenn er gemäss der Verordnung «von Amtes wegen» zu bereinigen hat – nicht selbstständig, sondern nur nach Rücksprache und mit Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer tätig werden, zumal die Vermutung der Richtigkeit der Grundbuchpläne (immer noch) umgestossen werden könnte (vgl. Art. 668 Abs. 2 ZGB), sich mithin weder aus Gesetz noch Verordnung ergibt, «wie es ist».[72]

Bei Passivität oder Gegenwehr der Grundeigentümer scheidet eine öffentlich-rechtliche Bereinigung gestützt auf Art. 14*a* VAV somit aus.[73]

2.2.2.3.3. Bedeutungslos gewordene Einträge nach Art. 976 ZGB

Auf Stufe Bereinigung ist insb. *Art. 976 ZGB* näher zu beleuchten, da grundsätzlich *nur* diese Bestimmung dem Grundbuchamt die Befugnis vermittelt, Einträge von Amtes zu löschen – und insofern vom Antragsprinzip abzuweichen. Denkbare *alternative Ansätze* werden aus nachstehenden Gründen im vorliegenden Beitrag nicht näher geprüft:

– das Grundbuchamt darf «Berichtigungen» nach *Art. 977 ZGB*, soweit nicht blosse Schreibfehler betreffend, nur auf Verfügung eines Gerichts vornehmen;

---

69 Vgl. BSK Schmid, Art. 963 ZGB N. 4.

70 Huser (Fn. 16), N. 344.

71 Vgl. Ziff. 2.1.2.4. hiervor.

72 Vgl. Huser (Fn. 16), N. 346.

73 Huser (Fn. 16), N. 347.

- ein Antrag des Grundbuchamts um gerichtliche Massnahmen nach *Art. 666a ZGB*[74] ist nur für Fälle vorgesehen, in denen die eingetragene Eigentümerin unauffindbar ist;
- für eine *Grundbuchberichtigungsklage* nach *Art. 975 ZGB* oder eine Abgrenzungsklage nach *Art. 669 ZGB* fehlt dem Grundbuchamt – oder einem von diesem bezeichneten Dritten – *wohl* die Aktivlegitimation).[75]

Art. 976 ZGB nennt *abschliessend* vier Tatbestände, bei deren Vorliegen die Bedeutungslosigkeit eines Eintrags zweifelsfrei feststeht und der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin (ohne vorgängige Mitteilung an die berechtigte Person) *von*

---

[74] Vgl. Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 2764a, N. 981a ff.

[75] Vgl. Huser (Fn. 16), N. 337 und N. 866; OFK Pfammatter, Art. 669 ZGB N. 4 und Art. 975 ZGB N. 6; zur Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB *aktivlegitimiert* ist, wer durch einen Eintrag in seinen *dinglichen Rechten* verletzt ist (BGE 137 III 293 E. 3.1; BSK Schmid, Art. 975 ZGB N. 14; zur nachträglichen Unrichtigkeit, siehe ferner BGE 133 III 641; Arthur Harnisch, Die Grundbuchberichtigungsklage nach dem schweizerischen ZGB, Diss. Uni Bern 1941, S. 28, S. 29 und S. 33; Hans Michael Riemer, Schematische Übersicht über die wichtigsten sachenrechtlichen Klagen des ZGB und ihre Merkmale, recht 1993 (4) S. 118 ff., S. 119; Willi Fischer/Fabiana Theus Simoni/Dieter Gessler, Kommentierte Musterklagen, Band III, Zürich 2016, S. 259; Heinz Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Band I, 3. Aufl., Bern 2007, S. 549). Lehre und Rechtsprechung gestehen darüber hinaus in analoger Anwendung von Art. 975 ZGB auch *(privaten) Personen* eine Klagebefugnis zu, die (ohne in ihren dinglichen Rechten verletzt zu sein) ein *schutzwürdiges Interesse* an der Beseitigung eines ungerechtfertigten Eintrags haben (genannt wird etwa der zu Unrecht im Grundbuch eingetragene Käufer, vgl. bereits ZK Homberger, Art. 975 ZGB N. 16; BGE 98 II 15 E. 4; Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 618, OFK Pfammatter, Art. 975 ZGB N. 7; Andreas Krenger, Die Grundbuchberichtigungsklage, Diss. Uni Basel 1987, S. 132). zur Klagelegitimation von *Verwaltungsbehörden*, siehe BSK Schmid, Art. 975 ZGB N. 16, Henri Deschenaux, Das Grundbuch, in: Arthur Meier-Hayoz (Hrsg.), Schweizerisches Privatrecht, Band V/3, II, Basel 1989, S. 835 und Ruth Arnet/Nicole Roth, Die Grundbuchberichtigungsklage im Kontext von Art. 976 ff. und Art. 736 Abs. 1 ZGB, in: Peter Breitschmid/Ingrid Jent-Sørensen/Miguel Sogo/ Hans Schmid (Hrsg.), Tatsachen Verfahren Vollstreckung, Festschrift für Isaak Meier, Zürich 2015, S 23 ff., S. 30, wo die Möglichkeit zur behördlichen Klageerhebung (auf dem Zivilweg) immerhin bei entsprechender *spezialgesetzlicher Grundlage* (wie etwa Art. 27 Abs. 1 BewG) angeführt wird. Dass in den vorliegend interessierenden Konstellationen eine aus Art. 975 ZGB fliessende Klagelegitimation einer Behörde (z.B. des Grundbuchamts) gegen bei der Aufhebung von Teilgrundstücken nicht freiwillig mitwirkende Rechteinhaber (insb. die Grundeigentümerschaft) allein gestützt auf das schutzwürdige öffentliche Interesses an der materiellen Richtigkeit des Grundbuchs in einem Zivilprozess bejaht würde, erscheint zwar denkbar, ohne spezialgesetzliche Grundlage jedoch fraglich (zudem findet sich in Art. 975 Abs. 2 ZGB ein Vorbehalt hinsichtlich des gutgläubigen Erwerbers, s. dazu aber Fn. 128).

Amtes wegen zur Löschung schreiten kann.[76] Vorliegend von Interesse und näher zu prüfen ist die Löschungsbefugnis in Bezug auf einen Eintrag,

- welcher das Grundstück wegen der *örtlichen Lage* nicht betreffen kann (Art. 976 Ziff. 3 ZGB) und
- welcher ein *untergegangenes Grundstück* betrifft (Art. 976 Ziff. 4 ZGB).

Wie vorstehend ausgeführt,[77] kann in den vorliegend interessierenden Konstellationen kaum von einem *untergegangenen Grundstück* (i.S.v. Art. 666 ZGB) gesprochen werden, sodass eine Löschungsbefugnis gestützt auf *Art. 976 Ziff. 4 ZGB* entfallen dürfte bzw. sich aus dieser Bestimmung keine in Bezug auf die gestellten Fragen weiterführenden Erkenntnisse ableiten lassen.

Demgegenüber dürfte die durch das Grundbuchamt direkt veranlasste Löschung von Einträgen, welche das (neue Teil-)Grundstück wegen der *örtlichen Lage nicht betreffen* (*Art. 976 Ziff. 3 ZGB*), auf Stufe Bereinigung sehr häufig vorgenommen werden, dies jedoch nur bei den «einfachen Fällen»:[78] Vorausgesetzt ist, dass ein Eintrag das (gegebenenfalls neue) Grundstück örtlich gar nicht (mehr) betreffen *kann*, was etwa bei Rechten der Fall ist, die sich auf eine lokal genau bezeichneten (oder im Dienstbarkeitsplan eingezeichneten) Grundstücksteil beziehen.[79] Im Anwendungsbereich von Art. 976 ZGB bedarf es einer absoluten Sicherheit, dass ein Eintrag keine Bedeutung mehr hat.[80] Bei den «komplizierten Fällen» dürfte dies kaum je gegeben sein, ist diesen – wie zu zeigen sein wird[81] – doch gemeinsam, dass Rücksprache mit den Berechtigten genommen (und mit ihnen ein Antrag an das Grundbuchamt formuliert) werden *muss*, zumal die «örtliche Lage» des dem Eintrag zugrunde liegenden Rechts sich entweder nicht aus den Belegen ergibt (z.B. bei einer Quellenrechts-Dienstbarkeit) oder von vorneherein

---

76 OFK Pfammatter, Art. 976 ZGB N. 4; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 1441g f.

77 Vgl. Ziff. 2.2.2.2.3. hiervor.

78 Vgl. Ziff. 1.2. hiervor.

79 OFK Pfammatter, Art. 976 ZGB N. 6; Näher Mühlematter (Fn. 6), S. 88 ff. (für Dienstbarkeiten), S. 206.

80 Mühlematter (Fn. 6), S. 203; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 1442a.

81 Näher Ziff. 2.3. hiernach.

kein für die Bereinigung relevanter Ansatzpunkt darstellt (z.B. bei dominierenden Grundstücken, Stockwerkeigentum oder nach Werten aufzuteilenden Grundlasten).

2.2.2.3.4. Öffentliches Bereinigungsverfahren nach Art. 976*c* ZGB

Denkbar wäre, hinsichtlich nicht kooperierender Grundeigentümer und bezogen auf die fraglichen «Muttergrundstücke», einen «Bereinigungsperimeter» auszuscheiden und ein öffentliches Bereinigungsverfahren *nach Art. 976c ZGB* i.V.m. Art. 129 ff. EG ZGB/BE durchzuführen. Ausgangspunkt wäre das Argument, dass sich die Verhältnisse im betreffenden «Gebiet» zwar nicht tatsächlich, aber *rechtlich* verändert haben (wobei – bei Lichte betrachtet – eigentlich eine nachträgliche Korrektur einer vorübergehend verfehlten Praxis[82] der Vermessungs- und Grundbuchbehörden vorzunehmen ist).

In der *Bereinigungsverfügung der DIJ*, die im Amtsblatt veröffentlicht und den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt wird, ist der örtliche und sachliche Umfang der Bereinigung festzulegen (Art. 129 Abs. 2 und 3 EG ZGB/BE). Erwächst die Verfügung in Rechtskraft, so wird die Bereinigung auf allen Grundstücken im «Bereinigungsperimeter» angemerkt und durch das *zuständige Grundbuchamt durchgeführt*, indem die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen auf ihre aktuelle rechtliche und tatsächliche Bedeutung überprüft werden, wobei für jedes Grundstück ein Verzeichnis mit den bleibenden und zu löschenden Rechten und Lasten erstellt wird (Art. 130 Abs. 2 EG ZGB/BE). In der Folge eröffnet das Grundbuchamt das Bereinigungsverzeichnis mittels Verfügung namentlich den berechtigten und belasteten Personen (Art. 131 Abs. 1 EG ZGB/BE). Wird gegen die Verfügung Einsprache erhoben, so kann das Grundbuchamt eine *Einspracheverhandlung* durchführen (Art. 131 Abs. 2 EG ZGB/BE). Gegen Einspracheentscheide des Grundbuchamts steht dann der *Beschwerdeweg* an die DIJ und an das Obergericht offen (Art. 131*a* EG ZGB/BE).

Bei alldem ist anzumerken, dass der (langwierige und umständliche) Weg über ein öffentliches Bereinigungsverfahren *nicht der angedachten Abarbeitung der «komplizierten Fälle» entspräche*, läge die Zuständigkeit hierfür doch nicht bei der Notarin oder dem Notar, sondern beim Grundbuchamt, welches der DIJ einen entsprechenden Antrag zu stellen und die Bereinigung dann selber durchzuführen hätte. Eine solche

---

[82] Vgl. Ziff. 2.1.2.2. hiervor.

Bereinigung durch das Grundbuchamt (ohne Mitwirkung der Berechtigten) ist bei den *komplizierten Fällen* jedoch gerade kaum möglich, da grundsätzlich der Parteiwille ermittelt (und teilweise der Rechtsgrundausweis angepasst) werden muss. Hinzu kommt, dass im Rahmen eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens nach der im Kanton Bern geltenden Rechtslage nur Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen und (– über den Wortlaut von Art. 129 EG ZGB/BE hinaus – wohl auch) Grundlasten (nicht aber Grundpfandrechte, subjektiv-dingliche Verknüpfungen der dominierenden/dominierten Grundstücke oder Eigentum) «bereinigt» werden dürfen und eine solche Bereinigung nicht zum materiellen Untergang eines eingetragenen Rechts führen kann.[83] Ein «übergangener» Berechtigter hätte die Möglichkeit, sein Recht, gestützt auf Art. 975 ZGB, wieder eintragen zu lassen.[84]

Vor dem Hintergrund von Art. 976*c* Abs. 3 ZGB, der die Kantone *ermächtigt*, die Bereinigung weiter zu erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften zu erlassen, wäre allerdings denkbar, dass der bernische Gesetzgeber den Spielraum maximal ausschöpft, Art. 129 ff. EG ZGB/BE mit einer auf «Mutter und Teilgrundstücke» angepassten Regelung ergänzt und damit (gleichsam als «*Lex Teilgrundstücke*») eine *spezifische gesetzliche Grundlage* für diejenigen Fälle *schafft*, die von den Notarinnen und Notaren «unbereinigt» zurückkommen.

2.2.2.4. Ergebnis

Das Antragsprinzip stellt einen grundlegenden Pfeiler des formellen Grundbuchrechts dar. Ein Tätigwerden von Amtes wegen ist nur in eng abgesteckten Grenzen zulässig. Eine *Erfassung* von «Teilgrundstücken» als selbstständige Grundstücke (mit eigenem Grundbuchblatt) liesse sich grundsätzlich damit begründen, dass sämtliche Liegenschaften (und damit auch die «Teilgrundstücke») von Amtes wegen ins Grundbuch aufgenommen werden müssen. Ohne durchgeführte *Bereinigung* der auf dem Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks» befindlichen Einträge kann dieser Vorgang jedoch nicht vollzogen werden.

---

[83] Vgl. BSK Schmid, Art. 976*c* ZGB N. 3, N. 5, N. 6; OFK Pfammatter, Art. 976*c* ZGB N. 1.

[84] BSK Schmid, Art. 976*c* ZGB N. 3.

Das Grundbuchamt darf Teilungen und Vereinigungen von Liegenschaften nur auf Basis von Mutationsakten des Geometers vornehmen (Art. 25 VAV).[85] In der kantonalen Verordnung wird festgehalten, dass sich Grundbuchamt und Nachführungsgeometerinnen und -geometer gegenseitig unterstützen und Letztere dafür zu sorgen haben, dass die Informationsebene «Liegenschaften» mit dem Grundbuch übereinstimmt, wobei entsprechende Daten erst nach Eintrag im Grundbuch definitiv geändert werden dürfen (Art. 12 Abs. 2 KVAV).[86] Bei der Aufteilung des «Muttergrundstücks» in zwei oder mehr selbstständige «Teilgrundstücke» handelt es sich um einen Vorgang, der zumindest sehr grosse Ähnlichkeiten mit einer *Teilung* nach Art. 743 ZGB, Art. 945 ZGB und Art.153 ff. GBV aufweist. Der einzige Unterschied zu einer «gewöhnlichen» Teilung besteht darin, dass die zu teilende Liegenschaft *vermessungstechnisch* (und im Plan für das Grundbuch) bereits durch eine (im Grundbuch eingetragene) Liegenschaft «geteilt» ist, dies jedoch nur faktisch und ohne, dass je eine Bereinigung stattgefunden hätte.[87] Aus *sachen- und grundbuchrechtlicher* Optik (bezogen auf das Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks») entsprechen Ausgangslage, Transformationsvorgang und Ergebnis jedoch einer «Teilung» gemäss den vorgenannten Bestimmungen. Nach hiesiger Auffassung hat das Geschäft daher auch nach den dafür aufgestellten Regeln (zumindest analog)[88] zu erfolgen, womit insb. die (zwingend notwendigen) Bereinigungen «nachzuholen» sind (vgl. Art. 974*a* ZGB). Die Einträge auf dem Hauptbuchblatt des «Muttergrund-

---

85 Siehe zum konkreten Ablauf näher etwa Mühlematter (Fn. 6), S. 45 ff.

86 Bei der Problematik rund um «Teilgrundstücke» wurde die Regelung von Art. 12 Abs. 2 KVAV wohl ab dem Jahr 1917 (vgl. Ziff. 2.1.2.2. hiervor) gerade umgekehrt gehandhabt, sodass das Grundbuch – oder jedenfalls das Hauptbuchblatt – nicht mehr mit der Informationsebene Liegenschaft übereinstimmte.

87 Anders als bei «normalen Teilungen», verfügen die beiden «Teilgrundstücke» dadurch vor und nach dem Teilungsvorgang über keinen gemeinsamen Grenzpunkt.

88 Eine Situation, in der die Regeln zur Liegenschaftsteilung nur analog angewendet wurden, liegt etwa auch BGE 147 III 1 (BGer 5A_341/2019 vom 19. Oktober 2020) zugrunde: Dort war (auf Basis der Messakten des Nachführungsgeometers und mit Zustimmung des Grundeigentümers) eine Aufteilung eines als Grundstück im Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Baurechts beantragt, jedoch wurde dies als Abänderung der Dienstbarkeit behandelt (vgl. Daniela Byland/Roland Pfäffli, Das Baurecht im Zivilgesetzbuch, BN 2021, S. 1 ff., S. 30; s. auch Stephan Wolf, Entscheidbesprechungen, AJP 2021, S. 510 ff., insb. S. 513 f., der dem Entscheid im Ergebnis vollumfänglich zustimmt, jedoch eine Herleitung über die Teilbarkeit von im Privatrecht begründeten Rechten – anstatt über die Irrelevanz der fehlenden Körperlichkeit – bevorzugt hätte).

stücks» (und die diesen Einträgen zugrunde liegenden Rechte) *bestehen* – sie können (auch bei Passivität der Rechteinhaber) nicht gleichsam «nach Gutdünken» (und ohne gesetzliche Grundlage) z.B. auf alle involvierten «Teilgrundstücke» übertragen werden, da dies regelmässig nicht sachgerecht wäre und eine Änderung bzw. Vervielfältigung des eingetragenen Rechts (mit unzulässiger Mehrbelastung) nach sich zöge.

Dass jedenfalls zivilrechtlich kein anderer Ansatz für ein Tätigwerden von Amtes wegen (ohne Einbezug der Rechteinhaber) besteht, wird nicht zuletzt durch den Umstand bestätigt, dass selbst das *Kreisschreiben 1985* betreffend die Aufhebung von «Teilgrundstücken» *in jedem Fall einen Antrag des Grundeigentümers* als *gegeben* voraussetzt und nur danach differenziert, ob auf dem Weg zu diesem «Antrag» (und für die Bereinigungen) eine Notarin oder ein Notar beigezogen werden muss («komplizierte Fälle») oder nicht («einfache Fälle»).[89] Entsprechend werden die «*einfachen Fälle*» im Rahmen des (seit dem Jahr 2018) laufenden Bereinigungsprojekts von den bernischen Grundbuchämtern grundsätzlich analog der Teilungen abgearbeitet und dokumentiert, wobei als (einfach-schriftlicher) Rechtsgrundausweis zumindest die vom *Grundeigentümer unterzeichneten* Messakten des Nachführungsgeometers und (teilweise) ein vom Grundbuchamt vorbereitetes (seitens Grundeigentümer dann ebenfalls unterzeichnetes) Teilungsgesuch (mit Bereinigungsanträgen und Löschungsbewilligungen) dienen.[90] Ohne unterzeichnetes Teilungsgesuch werden Bereinigungen in den «einfachen Fällen» nur insofern direkt vom Grundbuchamt aufbereitet und vollzogen, als Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen auf allen «Teilgrundstücken» belassen oder gestützt auf Art. 976 ZGB direkt (und von Amtes wegen) gelöscht werden und vorhandene Pfandrechte als Gesamtpfandrechte eingetragen werden (können). Für die Rechteinhaberinnen und -inhaber ist damit jedoch weder ein Rechtsverlust noch eine Mehrbelastung verbunden.

Die mit der Bereinigung der «komplizierten Fälle» betrauten *Notarinnen und Notare* werden – wie zu zeigen sein wird (vgl. Ziff. 2.3. sogleich) – in aller Regel auch auf die

---

89 Vgl. Kreisschreiben Bau- und Justizdirektion 1985 (Fn. 3), Ziff. 211: «Für den Grundbucheintrag stellt der Geometer eine Messurkunde mit Planbeilage aus. Diese dient zusammen mit dem Antrag des Grundeigentümers dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis.».

90 Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 54 und Fn. 126; Handbuch GBA (Fn. 54), S. 183; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 582 f. («Verringerung des rechtlichen Bestands»), 2759.

Mitwirkung der Parteien angewiesen sein. Sollten die Berechtigten, auch nach Rechtsbelehrung, Beratung und «Vermittlung» der Notarin, nicht Hand zur Vornahme der Aufteilung von «Mutter- in Teilgrundstücke» und der damit einhergehenden Bereinigung bieten), so wäre (unter Berücksichtigung der angebrachten Vorbehalte) zumindest theoretisch denkbar, dass – auf Antrag der zuständigen Behörde – vom Grundbuchamt ein *öffentliches Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB* durchgeführt würde – wobei auch hier grundsätzlich die gleichen Fragen abzuklären und zu regeln wären, mit denen bereits die Notarin oder der Notar konfrontiert war. Vor diesem Hintergrund könnte näher geprüft werden, ob der bernische Gesetzgeber (im Rahmen des durch Art. 976c Abs. 3 ZGB eröffneten Spielraums) die Art. 129 ff. EG ZGB/BE mit spezifisch auf die vorliegende Problematik abgestimmten Bereinigungsregelungen ergänzen könnte und sollte (Schaffung einer «*Lex Teilgrundstücke*»).

2.3. Einbezug der Berechtigten (und des Notars)

2.3.1. Ausgangslage

Wie aufgezeigt, werden die «*einfachen Fälle*» im Rahmen des (seit dem Jahr 2018) laufenden Bereinigungsprojekts direkt von den Grundbuchämtern abgearbeitet, wobei (zumindest) die vom Grundeigentümer unterzeichneten Messakten des Nachführungsgeometers als (einfach-schriftlicher) Rechtsgrundausweis dienen und – sollte das seitens Grundbuchamt vorbereitete Teilungsgesuch (mit Bereinigungsanträgen und Löschungsbewilligungen) nicht unterschrieben retourniert werden – Bereinigungen nur insofern vorgenommen werden (müssen), als Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen und Pfandrechte auf allen «Teilgrundstücken» belassen oder gestützt auf Art. 976 ZGB von Amtes wegen gelöscht werden können.

Vor diesem Hintergrund fragt sich, ob und inwiefern die Rechteinhaberinnen und -inhaber in den «*komplizierten Fällen*», in denen ein Beizug einer Notarin oder eines Notars vorgesehen ist, mitzuwirken haben bzw. was diese Fälle – vereinfacht gesagt – *überhaupt «kompliziert» macht*. Dies soll nachstehend anhand der vorgenommenen «Triage» näher aufgezeigt werden.

Als komplizierte Fälle gelten[91] solche, die eine oder mehrere der nachfolgenden Eigenschaften aufweisen:

- Dominierende Grundstücke (nachstehend 2.3.2.);
- Stockwerkeigentum (nachstehend 2.3.3.);
- Quellenrechte / Brunnenrechte / Wasserbezugsrechte (nachstehend 2.3.4.);
- Grundlasten mit Werten / Rechtseintrag (nachstehend 2.3.5.).

Dazu bedarf es *zweier Vorbemerkungen*:

Erstens kann mit Blick auf die bundesrechtlichen *Formvorschriften*[92] und die (beschränkten) *Handlungsbefugnisse* einer Notarin oder eines Notars im Kanton Bern allgemein gesagt werden, dass eine Mitwirkung der Rechteinhaberinnen und -inhaber (und der Beizug einer Urkundsperson) bei den «komplizierten Fällen» *immer* dann zwingend erforderlich ist,

- wenn der (den eingetragenen Rechten zugrunde liegende) *Rechtsgrundausweis* im Rahmen der «Übertragung» vom Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks» auf die Hauptbuchblätter der «Teilgrundstücke» *geändert* oder ein Eintrag (teilweise) *gelöscht* werden muss;
- wenn *Neueintragungen* (insb. von Dienstbarkeiten)[93] vorzunehmen sind oder
- wenn gleichzeitig *Eigentumsänderungen* erfolgen.[94]

In diesen Fällen *genügt einfache Schriftlichkeit nicht* und durch die Notarin oder den Notar sind – in der einfachsten Konstellation – zumindest Unterschriften (auf Teillöschungsbewilligungen oder Zustimmungserklärungen) zu beglaubigen[95] oder – in komplexeren Fällen – Willenserklärungen der Parteien öffentlich zu beurkunden. Beides

---

91 Vgl. Ziff. 1.2. hiervor.

92 Siehe etwa Art. 657 Abs. 1 ZGB (Eigentumsübertragung), Art. 712*d* Abs. 3 ZGB (Stockwerkeigentum) Art. 732 Abs. 1 ZGB (Dienstbarkeit), Art. 779*a* Abs. 1 ZGB (Baurecht), Art. 780 Abs. 1 ZGB (Quellenrecht), Art. 783 Abs. 3 ZGB (Grundlast), Art. 799 Abs. 2 ZGB (Grundpfand).

93 Zur (bisweilen schwierigen) Unterscheidung zwischen Abänderung einer bestehenden und Neueintragung einer neuen Dienstbarkeit siehe Handbuch GBA (Fn. 54), S. 144.

94 Vgl. Handbuch GBA (Fn. 54), S. 183.

95 Vgl. Art. 965 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 86 Abs. 1 GBV; Handbuch GBA (Fn. 54), S. 17 und S. 144; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 588 ff.

setzt eine *Rücksprache* und ein *Mitwirken* der Berechtigten voraus – die *Notarin oder der Notar* kann weder die *Beurkundung von Willenserklärungen* noch eine *Unterschriftsbeglaubigung «alleine» vornehmen*. Selbstverständlich wird die Notarin im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten den aktuellen Grundbuchauszug des «Muttergrundstücks» sowie die Errichtungs- und Abänderungsbelege sämtlicher zu bereinigender Positionen (bei Bedarf beim Grundbuchamt bestellen und) eingehend überprüfen und dabei Erkenntnisse gewinnen, die für den weiteren Bestand der Einträge richtunggebend sein könnten.[96] Über das Schicksal der eingetragenen Rechte entscheiden aber grundsätzlich und letztlich die Parteien selbst.

Zweitens ist davon auszugehen, dass sich durch die Aufklärung, Rechtsbelehrung und «Vermittlerrolle» der beigezogenen Notarin oder des Notars (auch) ein *Grossteil der «komplizierten Fälle» wird «bereinigen»,* d.h. «Muttergrundstücke» in «Teilgrundstücke» aufteilen, *lassen*. Mit Blick auf das Nachstehende ist jedoch auch anzunehmen, dass ein Teil der «komplizierten Fälle» als (jedenfalls auf dieser Stufe) nicht lösbar zurückkommen wird.

2.3.2. Dominierende Grundstücke

Ein Grundstück kann mit einem anderen Grundstück derart «verknüpft» werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks (dominierendes Grundstück) auch Eigentümer des dazugehörigen Grundstücks (dominiertes Grundstück oder Anmerkungsgrundstück) ist (vgl. Art. 655*a* Abs. 1 ZGB, Art. 95 GBV). In der Praxis wird das (dominierte) Anmerkungsgrundstück häufig in unselbstständiges Miteigentum aufgeteilt, wobei die Miteigentumsanteile dann subjektiv-dinglich mit den Hauptgrundstücken verbunden sind.[97] Die Vereinbarung der Miteigentümerinnen und Miteigentümer ist öffentlich zu beurkunden (Art. 95 Abs. 2 GBV).

Hinsichtlich dem Aufteilungsvorgang und den Zustimmungserfordernissen ist danach zu differenzieren, ob das *dominierende* oder das *dominierte* Grundstück geteilt werden soll:

---

96 Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 85.

97 Vgl. OFK Kernen, Art. 655*a* ZGB N. 2 f.; Handbuch GBA (Fn. 54), S. 20 ff.

Wird das *dominierende Grundstück* (Hauptgrundstück) geteilt, so gilt Folgendes:[98]

- Die Verknüpfung besteht grundsätzlich mit allen entstehenden Teilen weiter.
- Der subjektiv-dingliche Anteil teilt sich infolge der Teilung des dominierenden Grundstücks ebenfalls, wobei – soweit nicht vorbestehend – Miteigentum entsteht oder – soweit vorbestehend – eine Aufteilung in kleinere Miteigentumsanteile im Verhältnis zu den entstehenden Grundstücken vorgenommen wird (die Bruchteile können praxisgemäss beliebig auf die neuen Liegenschaftsteile aufgeteilt werden, sofern deren Summe dem bisherigen Miteigentumsanteil entspricht; eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer ist nicht erforderlich, sofern der Flächenperimeter sämtlicher aus der Teilung hervorgehenden Hauptgrundstücke gleich bleibt).
- Sofern sich der verknüpfte Anteil bloss auf einzelne Teile des vormaligen dominierenden Grundstücks beziehen soll (etwa weil eine in unselbstständiges Miteigentum aufgeteilte Erschliessungsstrasse nur auf einer Seite an die zu teilende Liegenschaft grenzt), so ist eine entsprechende Bereinigung vorzunehmen und grundsätzlich die Zustimmung sämtlicher übriger Miteigentümer beizubringen. Diese Zustimmung erübrigt sich bei geringfügigen Flächenveränderungen in Bezug auf das Hauptgrundstück.

Wird das *dominierte Grundstück* (Anmerkungsgrundstück) geteilt (mit oder ohne Aufhebung der subjektiv-dinglichen Verknüpfung), so müssen sämtliche Eigentümer der dominierenden Grundstücke mitwirken. Wird das dominierte Grundstück verkleinert, so haben zudem die übrigen, an den Hauptgrundstücken berechtigten Personen zuzustimmen, namentlich Gläubiger aller Art, Grundlastberechtigte, Nutzniessungsberechtigte und Berechtigte aus Vor- und Anmerkungen.[99]

Bezogen auf die vorliegend interessierenden Konstellationen bedeutet dies Folgendes: Handelt es sich bei einem aufzuteilenden «Muttergrundstück» um ein dominierendes oder ein dominiertes Grundstück, so wird sich die mit der Fallbearbeitung betraute Notarin ein Bild der Situation vor Ort verschaffen und mit dem Eigentümer des aufzuteilenden (dominierenden oder dominierten) «Muttergrundstücks» (sowie den weiteren

---

98 Vgl. zum Ganzen Mühlematter (Fn. 6), S. 86 m.w.H.; Handbuch GBA (Fn. 54), S. 21; BSK Schmid, Art. 974*a* ZGB N. 1; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 2779 ff.

99 Vgl. zum Ganzen Mühlematter (Fn. 6), S. 87 m.w.H.; Handbuch GBA (Fn. 54), S. 63 f.

Berechtigten) zu eruieren haben, ob und wie die zu schaffenden «Teilgrundstücke» in Bezug auf die Anmerkungsparzellen «dominierend» bzw. «dominiert» bleiben sollen.

- Bei *dominierenden «Muttergrundstücken»* ist insb. zu eruieren und mit den Beteiligten abzuklären, *welche Bruchteile* des bisherigen Miteigentumsanteils einem aufzuteilenden *dominierenden* Grundstück neu zugeordnet werden sollen.
- Bei einer Aufteilung eines *dominierten «Muttergrundstücks»* wird demgegenüber häufig keine eigentliche «Bereinigung» vorzunehmen sein, da derartige Grundstücke in aller Regel nicht separat belastet sind bzw. werden konnten. Insofern wäre – gestützt auf die vorstehende Überlegung zum Liegenschaftsbegriff[100] – *theoretisch denkbar*, die (weiterhin von allen Hauptgrundstücken zu gleichen Quoten) dominierten einzelnen «Teilgrundstücke» von Amtes wegen ins Grundbuch aufzunehmen und das Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks» zu schliessen. Sinnvollerweise wäre jedoch auch in diesem Fall mit den Berechtigten vorgängig zu klären, ob nach dem Aufteilungsvorgang tatsächlich *alle* Hauptgrundstücke an *allen* «Teilgrundstücken» subjektiv-dinglich berechtigt bleiben sollen, etwa bei einer im Grundbuch als «Muttergrundstück» geführten und in drei Teilabschnitte unterteilten Strasse, die entlang von zahlreichen dominierenden Hauptgrundstücken verläuft[101] – soll ein Anrainer, der zwanzig Meter an ein «Teilgrundstück» grenzt, wirklich an den beiden anderen, mit «seiner» Strasse nicht verbundenen «Teilgrundstücken» in einem Kilometer Entfernung, berechtigt bleiben (mit allen Unterhaltspflichten)?
- Der auszuarbeitende Antrag an das Grundbuchamt unterliegt m.E. der öffentlichen Beurkundung, da es sich um eine Abänderung des (regelmässig bereits öffentlich beurkundeten) Rechtsgrundausweises handelt. Je nach Fallgestaltung werden zudem einfach-schriftliche Zustimmungserklärungen der übrigen Miteigentümer und der weiteren am «Muttergrundstück» berechtigten Personen beigebracht werden müssen (diese könnten auch bereits im Widmungsakt enthalten sein).

Die beigezogene *Notarin* wird eine Aufteilung eines dominierenden oder dominierten «Muttergrundstücks» in zwei oder mehr «Teilgrundstücke» ohne Überzeugung und Mitwirkung der Rechteinhaberinnen und -inhaber somit *nicht bewerkstelligen* können.

---

100 Vgl. Ziff. 2.1.1.2. hiervor.

101 Vgl. das in Ziff. 1.1. abgebildete Beispiel.

2.3.3. Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum ist eine besondere Ausgestaltung von Miteigentum, die der Stockwerkeigentümerin oder dem Stockwerkeigentümer das Sonderrecht verleiht, bestimmte Teile eines gemeinschaftlichen Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712*a* Abs. 1 ZGB). Es handelt sich um eine qualifizierte Art des Miteigentums – sämtliche Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer bleiben am *ganzen Grundstück* (sog. Stammgrundstück), auf dem das Gebäude steht oder erstellt wird, dinglich berechtigt.[102] Der Boden der Liegenschaft ist ein sog. zwingend gemeinschaftlicher (d.h. nicht sonderrechtsfähiger) Teil (Art. 712*b* Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Die einzelnen Stockwerkeigentumsanteile müssen als eigene Grundstücke (und unter Angabe des Anteils am Wert der Liegenschaft, sog. Wertquote) im Grundbuch aufgenommen werden (Art. 23 Abs. 1 Bst. b GBV; Art. 712*e* Abs. 1 ZGB). Derartige Grundbuchblätter weisen eine Indexstelle auf (z.B. 200-1).[103] Bei der Begründung von Stockwerkeigentum können die auf dem Stammgrundstück eingetragenen Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen auf dem Stammgrundstück belassen oder auf einzelne bzw. alle Stockwerkeinheiten verlegt werden.[104]

Die Abänderung von einmal begründetem Stockwerkeigentum muss regelmässig öffentlich beurkundet werden (soweit Wertquoten oder Sonderrechte geändert, übertragen oder ausgetauscht werden).[105] Zudem müssen die Inhaberinnen und Inhaber von im Grundbuch an den jeweiligen Stockwerkeinheiten eingetragenen Rechten zustimmen.[106]

---

[102] Amédéo Wermelinger, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), Teilband IV/1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712*a*–712*t* ZGB, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Vor Art. 712*a* ZGB N. 10 (zit. ZK Autorenschaft); Stephan Wolf/Alexander Kernen, Begründung von Stockwerkeigentum und nachträgliche Änderungen – insbesondere aus der Sicht des Notars, in: Stephan Wolf (Hrsg.), Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern, INR 21, Aktuelles zum Stockwerkeigentum – insbesondere aus der Sicht des Notariats, Bern 2017, S. 1 ff., S. 7 f.

[103] Vgl. Handbuch GBA (Fn. 54), S. 24.

[104] Handbuch GBA (Fn. 54), S. 25.

[105] Vgl. Handbuch GBA (Fn. 54), S. 26; Wolf/Kernen (Fn. 102), S. 37 ff.

[106] Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 583.

Im Kanton Bern existieren (faktisch in «Teilgrundstücke» unterteilte) «Muttergrundstücke», die bzw. deren Hauptbuchblatt grundbuchlich irgendeinmal[107] – als Stammparzelle – in Miteigentum unter Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum aufgeteilt wurden, wobei die einzelnen Stockwerkeinheiten als eigene Grundstücke (mit der Grundbuchblattnummer des «Muttergrundstücks», einer Indexstelle und einer aufsteigenden Zahl) ins Grundbuch aufgenommen wurden.

Eine solche Situation nunmehr zu bereinigen bzw. nachträglich zu korrigieren, wird für jede Notarin und jeden Notar eine *Herausforderung* darstellen. Zu unterscheiden ist zwischen den Fällen, in denen die das «Muttergrundstück» querende Parzelle «*nur*» *den Boden der Liegenschaft teilen* und den Fällen, in denen das *Gebäude selbst geteilt* wird (etwa durch eine unterirdisch verlaufende Gewässerparzelle):

- In den *erstgenannten Fällen* wäre naheliegend, hinsichtlich des Teils der Stammparzelle, auf der kein Gebäude steht, das Stockwerkeigentum unter Umwandlung in gewöhnliches (oder unselbstständiges) Miteigentum *aufzuheben*. Dies könnte durch einfach-schriftliche Aufhebungsvereinbarung (und öffentlich beurkundeter Widmung, vgl. Art. 95 Abs. 2 GBV) sämtlicher Stockwerkeigentümer erfolgen, sofern und soweit deren Anteile identisch bleiben (und somit kein Grundeigentum übertragen wird)[108] und – in Bezug auf das «Teilgrundstück» mit dem Gebäude – weder der Aufteilungsplan noch die Wertquoten geändert werden müssen.[109] Daneben ist die Zustimmung der an einzelnen Stockwerkeinheiten dinglich berechtigten Personen, deren Rechte nicht ohne Nachteil auf das ganze Grundstück (bzw. – hier – die Stockwerkeinheit und den Miteigentumsanteil) übertragen werden können, erforderlich (Art. 712*f* Abs. 2 ZGB – zu denken ist insb. an Grundpfandgläubiger).[110]
- In den *zweitgenannten Fällen*, in denen das Gebäude selbst durch eine Gewässerparzelle «zerschnitten» wird und (zusammenhängend) auf zwei «Teilgrundstücken» steht, besteht zunächst einmal das grundsätzliche Problem, dass sich Stockwerk-

[107] Stockwerkeigentum konnte erst ab 1. Januar 1965 begründet werden (vgl. Bundesgesetz über die Änderung des Vierten Teils des Zivilgesetzbuches [Miteigentum und Stockwerkeigentum] vom 19. Dezember 1963, BBl 1963 II 1448 ff.).

[108] Vgl. Handbuch GBA (Fn. 54), S. 27; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 2761.

[109] Vgl. Wolf/Kernen (Fn. 102), S. 37.

[110] Vgl. Handbuch GBA (Fn. 54), S. 26.

eigentum nur dann über mehr als ein Grundstück erstrecken kann, wenn der über die Grundstücksgrenze hinausragende Teil sachenrechtlich Bestandteil des Gebäudes bleibt.[111] Hier wäre am einfachsten, die «Teilgrundstücke» zu *vereinigen*. Dies ist aufgrund der (faktisch, rechtlich und vermessungstechnisch) vorhandenen querenden Parzelle jedoch von vornherein nicht möglich. Im Rahmen der Aufteilung und «Bereinigung» müsste – neben der Umwandlung des weniger überbauten «Teilgrundstücks» zu (selbstständigem oder unselbstständigem) Miteigentum – daher nachträglich eine *Überbaurechtsdienstbarkeit* (Art. 674 ZGB) zugunsten der Eigentümer der «Ausgangsparzelle» und zulasten der Eigentümer der übrigen betroffenen Grundstücke (inklusive Gewässerparzelle mit anderem Eigentümer) begründet und im Grundbuch eingetragen werden,[112] was einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag voraussetzt, dem grundsätzlich sämtliche Stockwerkeigentümer und – unter Vorbehalt von Art. 674 Abs. 3 ZGB – die Eigentümerschaft der querenden Gewässerparzelle zuzustimmen hätten (Art. 732 ZGB; Art. 648 Abs. 2 ZGB). Denkbar wäre allenfalls auch die nachträgliche Einräumung eines auf allen involvierten Grundstücken lastenden *Gesamtbaurechts*, welches die bernische Grundbuchpraxis zulässt.[113] Liesse sich die rechtliche Legitimation des Gebäudes (und der Weiterbestand des Stockwerkeigentums) auf diese Art nicht sichern, so wäre naheliegend, dass mit der Aufteilung des «Muttergrundstücks» auch das *Stockwerkeigentum aufgehoben* werden müsste,[114] was eine öffentlich beurkundete Aufhebungsvereinbarung mit Zustimmung aller Berechtigten voraussetzte. Die Motivation der

---

111 Vgl. ZK Wermelinger, Vor Art. 712*a* ZGB N. 91; Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Kommentar der Artikel 712*a* bis 712*t* des schweizerischen Zivilgesetzbuches, 2. Aufl., Zürich 2014, Art. 712*a* ZGB N. 12.

112 Das gilt m.E. auch für nicht zu Stockwerkeigentum ausgestaltete «Muttergrundstücke», auf denen ein Gebäude steht, welches durch eine Gewässerparzelle zerschnitten wird (was z.B. auf diverse Liegenschaften in Langenthal entlang der «Langete» oder des «Sagibachs» zutrifft).

113 Handbuch GBA (Fn. 54), S. 133; Vgl. aber Urteil des BGer 5A_341/2019 vom 19. Oktober 2020, E. 6.5.1.

114 Eine Teilung der Stockwerkeinheiten selbst, quasi «quer durch das Gebäude», erscheint unrealistisch, wäre dazu doch erforderlich, dass – auf der baulich-technischen Ebene – die neue(n) Stockwerkeinheit(en) ihrerseits sämtliche materiellen Voraussetzungen gemäss Art. 712*b* ZGB (mindestens ein Raum, eigener Zugang) erfüllen und dass – aus formeller Sicht – (neben der Stockwerkeigentümerversammlung) der oder die betroffenen Stockwerkeigentümer dem Vorgang in öffentlicher Urkunde zustimmt bzw. zustimmen (vgl. Wolf/Kernen [Fn. 102], S. 43 f.).

betroffenen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer (und der daran berechtigten Personen), bei dieser letzten Variante freiwillig mitzuwirken, dürfte sich in Grenzen halten.

Daraus erhellt, dass der *beigezogene Notar* die Aufteilung eines zu Stockwerkeigentum ausgestalteten «Muttergrundstücks» in zwei oder mehr «Teilgrundstücke» ohne Überzeugung und Mitwirkung der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer und der an den Stockwerkeinheiten berechtigten Personen *nicht vollziehen* kann.

2.3.4. Quellenrechte / Brunnenrechte / Wasserbezugsrechte

Unter der Marginalie «Rechte an Quellen und Brunnen» regeln die Art. 704 ff. ZGB das «Quellenrecht». Inhaltlich geht es um das dingliche Recht an einer Quelle, d.h. sich auf fremdem Boden Wasser anzueignen und es abzuleiten.[115] Derartige Rechte sowie ähnliche Nutzungsrechte (wie Brunnenrechte oder Wasserbezugsrechte) können entweder als Grunddienstbarkeit (Art. 730 ZGB) oder als Personaldienstbarkeit (Art. 780 ZGB) begründet werden.[116] Im letztgenannten Fall ist eine Aufnahme des Nutzungsrechts als eigenständiges Grundstück im Grundbuch möglich, sofern es als selbstständiges (übertragbares) und dauerndes (mindestens 30 Jahre) Recht vereinbart wird.[117] Zudem ist möglich, die Dienstbarkeit «gemessen» auszugestalten, womit sich der Umfang der Berechtigung an einer bestimmten Menge (z.B. 75 Minutenliter) beschränkt.[118]

Dienstbarkeitslasten oder -rechte bestehen bei Teilungen grundsätzlich auf allen neu entstehenden Grundstücken weiter (Art. 743 Abs. 1 ZGB).[119] Ausgenommen sind (aus den Grundbuchbelegen zweifelsfrei erkennbar) örtlich beschränkte Dienstbarkeiten. Diese können auf dem nicht betroffenen Grundstücksteil von Amtes wegen gelöscht

---

115 Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 1411.

116 Vgl. Martin Eggel, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 704 ZGB N. 7.

117 Vgl. OFK Kernen, Art. 655 ZGB N. 3.

118 Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 1209a, N. 1282a; siehe auch Mühlematter (Fn. 6), S. 113.

119 Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 88, S. 91.

werden (Art. 743 Abs. 2 ZGB, Art. 974*a* ZGB).[120] Zudem drängen sich Teillöschungen auf, wenn mit einem Eintrag auf allen neu entstehenden (dienenden oder herrschenden) Grundstücksteilen eine *Mehrbelastung* (Art. 739 ZGB) für das dienende Grundstück verbunden wäre.[121]

Im Rahmen der Bereinigung von mit derartigen Rechten belasteten «Muttergrundstücken» wird die Notarin oder der Notar auch Rücksprache mit den Berechtigten nehmen, die Quellfassung bzw. der Brunnen und die dazugehörige Leitung verorten und den aktuelle Bedarf ermitteln müssen. Unterschriften auf Teillöschungsbewilligungen wären (nur) zu beglaubigen, eine Änderung des zugrunde liegenden Dienstbarkeitsvertrags unterläge der öffentlichen Beurkundung.

2.3.5. Grundlasten mit Werten / Rechtseintrag

Durch die Grundlast wird die jeweilige Eigentümerin eines Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die sie ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB). Durch die Verknüpfung dieser Leistungspflicht des jeweiligen Grundeigentümers mit der Belastung des Grundstücks (in Form einer blossen Sachhaftung) nehmen Grundlasten eine Zwischenstellung zwischen Dienstbarkeiten und Pfandrechten ein.[122] In Bezug auf die berechtigte Person kann die Grundlast als Real- oder Personalgrundlast ausgestaltet werden.[123] Bei der Eintragung ist der Gesamtwert der Grundlast «in Landesmünze» anzugeben, bei zeitlich wiederkehrenden Leistungen mangels anderer Abrede der zwanzigfache Betrag der Jahresleistung (Art. 783 Abs. 2 ZGB, Art. 100 Abs. 2 Bst. h GBV). Dieser Betrag begrenzt den Haftungsumfang des Grundstücks, stellt die maximale Ablösesumme nach Art. 789 ZGB dar und hat Bedeutung für die Konkurrenz nachgehender dinglicher Rechte.[124]

---

120 Siehe dazu Ziff. 2.2.2.3.3. hiervor.

121 Vgl. Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 2769a und N. 2721a, die ein Weiderecht mit 20 Stück Grossvieh während 25 Tagen als Beispiel anführen – wird diese Dienstbarkeitslast auf neu fünf berechtigte Grundstücke aufgeteilt, so sind entweder die zuzulassenden Tiere oder die Weidezeit pro Grundstück anzupassen.

122 Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 1450 ff.

123 Vgl. Mühlematter/Stucki (Fn. 10), S. 108; Handbuch GBA (Fn. 54), S. 148.

124 Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup (Fn. 10), N. 1453.

Bei Grundstücksteilungen müssen auch eingetragene Grundlasten bereinigt werden.[125] Sie bestehen grundsätzlich im Verhältnis der Werte der Teilstücke auf allen Teilen weiter (Art. 792 Abs. 2 ZGB, Art. 156 Abs. 1 GBV). Diese Regelung gilt entgegen dem Gesetzeswortlaut für alle Realgrundlasten des belasteten und des berechtigten Grundstücks.[126] Wird beantragt, die Grundlast auf allen Teilstücken (als Gesamtgrundlast) bestehen zu lassen, so bedarf es keiner Zustimmung der Berechtigten. Hat die geschuldete Leistung eindeutig nur einen Bezug zur wirtschaftlichen Natur eines Grundstückteils, so ist die Grundlast nur auf dieses Teilstück zu übertragen (Art. 156 Abs. 2 GBV).[127] Dies ist regelmässig der Fall, wenn die Grundlast i.S.v. Art. 788 Abs. 3 ZGB mit einer unablösbaren Grunddienstbarkeit verbunden ist, die nur eine Teilfläche betrifft.[128] Die Abtrennung eines Teilstücks, dessen Wert weniger als ein Zwanzigstel der Ablösesumme beträgt, kann in analoger Anwendung von Art. 811 ZGB lastfrei erfolgen, sofern das Restgrundstück dem Gläubiger hinreichende Sicherheit bietet.[129] Wird das aus einer Grundlast berechtigte Grundstück geteilt, so hat jeder Eigentümer im Umfang des Werts seines Grundstücks Anrecht auf entsprechende Grundlastaufteilung.[130] Dies setzt jedoch voraus, dass die Leistung *teilbar* ist. Ist dies nicht der Fall (z.B. bei einer Unterhaltspflicht hinsichtlich eines Zauns), so werden alle Eigentümer der herrschenden Grundstücke zu gesamter Hand berechtigt (Art. 70 OR), wobei dem Belasteten keine Mehrbelastung entstehen, d.h. dessen Leistungspflicht nicht vergrössert werden, darf.[131]

Die auf (berechtigten oder belasteten) «Muttergrundstücken» eingetragenen (in der Praxis inhaltlich sehr unterschiedlichen) Grundlasten sind nach den vorstehenden Grundsätzen abzuarbeiten. Die Notarin oder der Notar müsste insb. die aktuelle Situ-

---

125 Vgl. zum Ganzen Handbuch GBA (Fn. 54), S. 149.

126 Mühlematter (Fn. 6), S. 93.

127 Vgl. dazu Jürg Flück, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 792 ZGB N. 3 (zit. OFK Autorenschaft); Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 2728b.

128 Mühlematter (Fn. 6), S. 94.

129 OFK Flück, Art. 792 ZGB N. 6 m.H.

130 Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 95.

131 Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 95; Brückner/Kuster (Fn. 41), N. 2728c.

ation vor Ort analysieren, Werte ermitteln, die Frage der Ablösbarkeit und/oder Teilbarkeit der Leistung klären und eine allfällige Mehrbelastung prüfen. Allenfalls wäre der Rechtsgrundausweis in öffentlicher Urkunde anzupassen. Die lastfreie Abtrennung einzelner Teilstücke könnte durch einfach-schriftliche Erklärung des Berechtigten erfolgen, wobei die Unterschrift zu *beglaubigen* ist.[132] Somit müsste die Notarin oder der Notar auch bei der Bereinigung von auf «Muttergrundstücken» eingetragenen Grundlasten grundsätzlich Rücksprache mit den Parteien nehmen.

3. Zusammenfassende Schlussbetrachtung

Im Kanton Bern bestehen heute mehrere tausend «Teilgrundstücke», die unter Mitwirkung von Grundbuch- und Vermessungsbehörden sowie Notarinnen und Notaren aufgehoben werden sollen. Insb. in Konstellationen, in denen die am Grundstück berechtigten Personen nicht erreichbar oder nicht kooperativ sind, stellt dies keine leichte Aufgabe dar.

Die im Grundbuch auf einem Hauptbuchblatt geführten, im Feld und in der Vermessung jedoch tatsächlich aus zwei oder mehr (keinen gemeinsamen Grenzpunkt aufweisenden) Teilflächen (eben «Teilgrundstücken») bestehenden «*Muttergrundstücke*» sind zivilrechtlich nicht als Grundstücke zu qualifizieren. Demgegenüber stellen «*Teilgrundstücke*» stets Liegenschaften dar, für die im Grundbuch jedoch (noch) keine separaten Hauptbuchblätter geführt werden. Hierfür wäre ein *Teilungsvorgang* vonnöten, der zwingend eine stattgehabte Bereinigung der eingetragenen dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen voraussetzt.

Ein Tätigwerden ohne Mitwirkung der am Grundstück Berechtigten (insb. Eigentümerinnen und Eigentümer) ist nur in eng abgesteckten Grenzen zulässig, stellt das Antragsprinzip doch einen wesentlichen Grundsatz des formellen Grundbuchrechts dar. Eine *Erfassung* von «Teilgrundstücken» als selbstständige Grundstücke (mit eigenem Grundbuchblatt und Nummer) wäre grundsätzlich damit begründbar, dass sämtliche Liegenschaften (und damit auch die «Teilgrundstücke») von Amtes wegen ins Grundbuch aufgenommen werden müssen. Ohne durchgeführte *Bereinigung* der auf dem

[132] Vgl. Mühlematter (Fn. 6), S. 94.

Hauptbuchblatt des «Muttergrundstücks» befindlichen Einträge kann dieser Vorgang jedoch nicht vollzogen werden.

Die «*komplizierten Fälle*» – also «Muttergrundstücke», auf denen Stockwerkeigentum, Quellenrechte und/oder Grundlasten eingetragen oder die subjektiv-dinglich mit anderen Grundstücken verknüpft sind – *haben gemein*, dass eine Bereinigung und Aufteilung in separate «Teilgrundstücke» auch durch eine beigezogene Notarin in aller Regel nur dann erreicht werden kann, wenn die *Berechtigten mitwirken*. Die Notarin kann weder Willenserklärungen alleine beurkunden, noch (fehlende) Unterschriften beglaubigen.

Es darf angenommen werden, dass sich durch die Weitergabe der «komplizierten Fälle» an bernische Notarinnen und Notare letztlich viele «Muttergrundstücke» in selbstständige «Teilgrundstücke» aufteilen lassen, indem die Urkundsperson

- die am Grundstück Berechtigten über die *Diskrepanz* zwischen Grundbuch und amtlicher Vermessung sowie den Umstand aufklärt, dass das «Muttergrundstück» so nicht mehr existiert, sondern faktisch, vermessungstechnisch und rechtlich bereits geteilt sei,
- darauf hinweist, dass bei Teilungen eine *Bereinigungspflicht* (Art. 974*a* ZGB) besteht,
- den *Handlungsbedarf* in Bezug auf die Behebung dieser «Altlast» aufzeigt,
- von *Amtes wegen vorzunehmende Alternativen* etwa in Gestalt eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens (Art. 976*c* ZGB) oder einer allfälligen[133] Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) als Möglichkeit in Aussicht stellt,
- erläutert, dass durchaus *auch private Interessen*[134] an einer Bereinigung bestehen,
- wo möglich *sinnvolle Bereinigungsvorschläge* erarbeitet,

und sie so zum *freiwilligen Mitwirken* motiviert.

---

[133] Vgl. Fn. 69.

[134] So wäre z.B. ein Verkauf oder eine Neubelastung eines «ungeteilten Muttergrundstücks» für den Grundeigentümer womöglich mit *rechtlichen Risiken* behaftet, wird sein Grundstück im – Grundbuchwirkungen zeitigenden – Grundbuchplan doch bereits als zwei oder mehr separate Liegenschaften dargestellt, womit sich ein gutgläubiger Erwerber nach Art. 973 ZGB auf den Standpunkt stellen könnte, er habe auf die Richtigkeit des Plans (und die «natürliche Publizität») vertrauen dürfen (freilich gilt nicht als gutgläubig, wer den Mangel kennt oder kennen sollte – die Vorlage oder Kenntnis des gegenwärtigen Hauptbuchblatts nur eines «Muttergrundstücks» dürfte Anlass zum Zweifeln geben, den guten Glauben zerstören, vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup [Fn. 10], N. 589).

Nicht auszuschliessen ist jedoch, dass gewisse Erscheinungsformen von «Muttergrundstücken» (insb. Stockwerkeigentum) – auch unter Beizug einer engagierten Notarin – nicht (mehr) in «Teilgrundstücke» aufteilbar sind, da eine nachgeholte Bereinigung jedenfalls sachen- und grundbuchrechtlich praktisch nicht mehr zu bewerkstelligen ist. Dass sich die Aufhebung dieses «Bodensatzes» dann über öffentlich-rechtliche Ansätze restlos bewerkstelligen lässt, ist zu bezweifeln (zumal sich dort die gleichen Bereinigungsprobleme präsentieren), wäre jedoch näher zu prüfen, etwa ob die Art. 129 ff. EG ZGB/BE sinnvollerweise mit einer «Lex Teilgrundstücke» ergänzt werden könnten und sollten.

Insofern ist anzunehmen, dass uns die «grundbuchliche Altlast» der «Teilgrundstücke» im Kanton Bern noch eine Weile begleiten wird.