

Münstergasse 2
Postfach
3000 Bern 8
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 634 51 54

2018.JGK.2863

Beschwerdeentscheid vom 22. Januar 2020

Nichteintragung einer Dienstbarkeit

Eine Dienstbarkeit, welche die Einräumung von Befugnissen vorsieht, die der bzw. dem Belasteten nicht zustehen, widerspricht dem Grundsatz der Typenfixierung. Über gemeinschaftliche Teile können Stockwerkeigentümer nur gemeinsam verfügen. Nicht eintragbar ist daher eine Grunddienstbarkeit, welche die Übertragung der zulässigen Erweiterungsmöglichkeit der Hauptnutzfläche von zwei Stockwerkeinheiten auf die dritte Stockwerkeinheit zum Inhalt hat. (E. 4.4)



Refus de l'inscription d'une servitude

Toute servitude concédant des facultés dont le ou la propriétaire du bien-fonds grevé n'a pas est contraire au principe de la fixation du type de droits réels. Les propriétaires par étages ne peuvent disposer que conjointement des parties communes. Une servitude foncière prévoyant le transfert de la possibilité d'un agrandissement admissible de la surface utile principale de deux unités d'étage à la troisième unité d'étage ne saurait être inscrite au registre foncier (c. 4.4).

Sachverhalt

A.

Notar D. _____ meldete am 10. Juli 2017 im Auftrag von B. _____ beim Grundbuchamt C. _____ (nachfolgend Grundbuchamt) die Begründung von Miteigentum mit Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum mit Dienstbarkeitserrichtung zur Eintragung ins Grundbuch an (Eintragung auf A. _____ Gbbl. Nr. 1000, Beleg 2000). Mit Schreiben vom 22. August 2017 forderte das Grundbuchamt den Notar auf, bezüglich eines Nebenraums eine Nachtragsbeurkundung vorzunehmen und die angemeldete Bereinigung von Anmerkungen sowie die Errichtung der Grunddienstbarkeit «Nutzungsübertragung» zurückzuziehen. Dieser Aufforderung kam

der Notar in Bezug auf die Nachtragsbeurkundung eines Nebenraums zur Stockwerkeinheit 1000-3 sowie in Bezug auf den Rückzug der angemeldeten Bereinigung der Anmerkungen nach, nicht jedoch in Bezug auf die angemeldete Errichtung der Grunddienstbarkeit. Mit der fraglichen Grunddienstbarkeit soll die nach Art. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) i.V.m. Art. 213 Abs. 5 des Baureglements der Gemeinde A. _____ (GBR) zulässige bauliche Erweiterungsmöglichkeit von zwei Wohnungen (bzw. Stockwerkeinheiten) auf die dritte Wohnung übertragen werden.

Mit Verfügung vom 29. März 2018 wies das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung in Bezug auf die Eintragung der Grunddienstbarkeit ab. Zur Begründung führte es aus, die Grunddienstbarkeit sei nicht eintragungsfähig.

B.

Die Einwohnergemeinde A. _____, handelnd durch den Gemeinderat, und B. _____ erhoben am 1. Mai 2018 gemeinsam bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ; vorher: Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion) Beschwerde gegen die Teilabweisungsverfügung des Grundbuchamtes vom 29. März 2018. Sie beantragen die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Eintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch gemäss Anmeldung.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 4. Juni 2018 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Stellungnahme vom 9. Juli 2018 an ihren Rechtsbegehren fest.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gegen Verfügungen des Grundbuchamtes kann Beschwerde bei der DIJ geführt werden (Art. 956a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] i.V.m. Art. 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). Die DIJ ist daher für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Für das Verfahren gelten nach Art. 10 Abs. 3 Satz 1 EG ZGB die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

1.2 Zur Beschwerde berechtigt ist neben der kantonalen Aufsichtsbehörde und der Obergerichtsbehörde des Bundes jede Person, die von einer Verfügung des Grundbuchamtes besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 956a Abs. 2 ZGB). Besonders berührt bedeutet, dass nicht jedermann die Beschwerde ergreifen kann. Ein Beschwerdeführer

muss durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar betroffen sein, damit er zur Beschwerde legitimiert ist. Ein schutzwürdiges Interesse dürfte zu bejahen sein, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden könnte (vgl. ISABELLE HÄNER, in Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2008, Art. 48 N. 12 ff.).

Der Beschwerdeführer 2 ist als Verfügungsadressat von der Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung. Er ist ohne weiteres zur Beschwerdeführung berechtigt. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, sie sei zur Beschwerdeführung befugt, weil die Verfügung Auswirkungen auf die Anwendbarkeit ihres GBR habe. Bei der Beschwerdeführerin 1 handelt es sich nicht um eine Behörde, die in Art. 956a Abs. 2 Ziff. 2 ZGB erwähnt ist. Besonders berührt von einer Verfügung im Sinne von Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB ist, wer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt. Diese fehlt vorliegend, geht es doch um die Eintragung eines dinglichen Rechts an Grundstücken ins Grundbuch, an denen die Beschwerdeführerin 1 nicht beteiligt ist. Sie ist daher nicht befugt, Beschwerde zu führen. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführerin 1 in ihrem Bauentscheid vom 22. Mai 2017 vom Beschwerdeführer 2 die Eintragung eines Dienstbarkeitsvertrages betreffend die Übertragung der zulässigen Erweiterung pro Wohnung im Grundbuch verlangt.

2.

2.1 Das Grundbuchamt wies die Grundbuchanmeldung des Beschwerdeführers 2 ab, soweit sie die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Übertragung der zulässigen baulichen Erweiterungsmöglichkeit nach Art. 213 Abs. 5 GBR zum Inhalt hatte. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, nach dem Grundsatz der Typenfixierung gehe mit einer negativen Grunddienstbarkeit einher, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks sein Eigentumsrecht in gewisser Hinsicht nicht ausüben dürfe. Der Stockwerkeigentümer sei gemäss Art. 712a ZGB berechtigt, die in seinem Sonderrecht stehende Wohnung ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Die bauliche Erweiterung der Wohnung könne jedoch nur von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam vereinbart werden. Verpflichtete sich ein einzelner Stockwerkeigentümer durch die Errichtung einer Grunddienstbarkeit dazu, die bauliche Erweiterung seiner Wohnung zugunsten einer anderen Stockwerkeinheit zu unterlassen, so handle es sich dabei um den Verzicht auf eine Befugnis, die ihm alleine gar nicht zustehe. Eine solche Grunddienstbarkeit weise einen rechtlich unmöglichen Inhalt auf, weshalb sie aufgrund von Art. 20 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) nichtig sei.

2.2 Die Beschwerdeführenden wenden dagegen ein, es handle sich bei der zur Eintragung angemeldeten Grunddienstbarkeit um eine positive Dienstbarkeit, da der Eigentümer der belasteten Stockwerkeinheit dulde, dass der Eigentümer der berechtigten Stockwerkeinheit für seine Wohnungserweiterung einen Teil der ungenutzten Nutzungsfläche der belasteten Stockwerkeinheit verwende. Ausserdem sei unbestritten, dass zwischen Stockwerkeinheiten Grunddienstbarkeiten begründet werden könnten, sofern die Rechtsposition der anderen Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigt werde und die Stockwerkeinheit als Pfandobjekt nicht entwertet werde. Die zur Eintragung angemeldete Grunddienstbarkeit bewirke keine Entwertung. Zudem sei der Ausbau der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Wohnung nicht rechtlich unmöglich, sondern lediglich von der Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer abhängig. Diese Zustimmung sei vorliegend durch die Einräumung der Dienstbarkeit erteilt worden und eine allfällige Anpassung der Wertquoten sei implizit im Dienstbarkeitsvertrag beschlossen worden. Weiter führen die Beschwerdeführenden aus, dass sich die in Art. 213 Abs. 5 GBR vorgesehene Nutzungsübertragung an diejenige nach aArt. 94 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) in der bis zum 25. Mai 2011 gültigen Fassung und Art. 32 der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) anlehne. Diese Bestimmungen würden ebenfalls die Errichtung einer Dienstbarkeit vorsehen und seien analog anzuwenden. Schliesslich weisen die Beschwerdeführenden darauf hin, dass das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Art. 213 Abs. 5 GBR genehmigt hat.

2.3 In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 4. Juni 2018 argumentiert das Grundbuchamt, für die Einteilung in positive und negative Dienstbarkeiten sei einzig die Sicht des belasteten Eigentümers zu beachten. Die Nutzungsübertragung stelle ein Unterlassen der Eigentumsrechtsausübung mit dem Inhalt einer Nutzungsbeschränkung dar. Weiter sei unbeachtlich, mit welcher Mehrheit die Stockwerkeigentümer bauliche Massnahmen beschliessen müssten, denn die bauliche Erweiterung als solche vergrössere das Sonderrecht der Stockwerkeinheit nicht. Für die Abänderung des Sonderrechts infolge baulicher Erweiterung bedürfe es stets einer öffentlich beurkundeten Zustimmungsvereinbarung und der Eintragung im Grundbuch. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden könne die Zustimmung zum Ausbau und zur Anpassung der Wertquoten nicht Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein, die auch den Rechtsnachfolger binde, da es sich dabei um rein persönliche Rechte der Stockwerkeigentümer handle. Die Tatsache, dass Art. 213 Abs. 5 GBR sich an Art. 32 BMBV anlehne und die Eintragung einer Dienstbarkeit vorschreibe, vermöge nicht von der Beachtung des zwingenden Grundsatzes der Typenfixierung zu entbinden.

2.4 Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Stellungnahme vom 9. Juli 2018 ergänzend vor, die Befugnis zur Nutzungsübertragung und zur Eintragung als

Grunddienstbarkeit im Grundbuch komme dem Stockwerkeigentümer aufgrund von Art. 213 Abs. 5 GBR zu. Die Tatsache, dass der einzelne Stockwerkeigentümer keine über den Innenausbau hinausgehende Berechtigung zum Ausbau der Wohnung habe, schliesse nicht aus, dass die jeder Stockwerkeinheit zustehende Ausbaufäche Gegenstand einer Übertragung darstellen könne. Die Umsetzung der Ausbaumöglichkeit bedürfe einer Baubewilligung durch die Gemeinde. Privatrechtliche Konsequenzen, die der Ausbau für die Stockwerkeigentümergemeinschaft zur Folge habe, spielten dabei keine Rolle.

3.

Grundbuchliche Verfügungen, wie Eintragungen, Änderungen oder Löschungen dürfen gemäss Art. 965 Abs. 1 ZGB nur aufgrund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden. Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt im Nachweis, dass die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügbungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Art. 965 Abs. 2 ZGB). Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt im Nachweis, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB). Im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung müssen sämtliche Eintragungsvoraussetzungen erfüllt sein. Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter hat die Anmeldung unter anderem auf ihre Eintragungsfähigkeit zu prüfen (Art. 83 Abs. 2 Bst. f der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]). Eine Anmeldung ist abzuweisen, wenn sie sich auf einen offensichtlich nichtigen Rechtstitel stützt oder sich das angemeldete Recht seiner Natur nach nicht zur Aufnahme ins Grundbuch eignet (BGE 124 III 341 E. 2b S. 343 f.; 119 II 16 E. 2a S. 17 f.; 114 II 324 E. 2b S. 326; je mit Hinweisen).

4.

4.1 Der Beschwerdeführer 2 beantragte beim Grundbuchamt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit, welche die Übertragung der zulässigen Erweiterungsmöglichkeit der Hauptnutzfläche von den Stockwerkeinheiten 1000-1 und 1000-3 auf die Stockwerkeinheit 1000-2 zum Inhalt hat. Er stützte sich dabei auf Art. 213 Abs. 5 GBR. Diese Bestimmung hält fest, dass bei vor dem 7. September 1987 rechtmässig bestehenden oder bewilligten Gebäuden Art. 3 BauG gilt, und räumt die Möglichkeit ein, die Hauptnutzfläche von rechtmässig als Zweitwohnungen bestehenden Wohnungen um maximal 30 Prozent, höchstens aber um 30 m² zu erweitern. Überdies erklärt sie die Übertragung der zulässigen Erweiterung pro Wohnung innerhalb desselben Gebäudes mit vorgängiger Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch als zulässig.

4.2 Gemäss Art. 11 Abs. 3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzone

um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Dabei stellen sich allerdings verschiedene Auslegungsfragen. Nach der Praxishilfe zur Zweitwohnungsgesetzgebung der Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter des Kantons Bern vom 21. März 2018 (BSIG Nr. 7/721.0/15.2) ist es möglich, ein Gebäude, welches in Stockwerkeinheiten aufgeteilt ist, abzureissen und mit einer um 30 % erweiterten Hauptnutzfläche wieder aufzubauen. Dabei dürfen die Grösse, die Raumeinteilung und die Wertquoten einzelner Stockwerkeinheiten geändert werden, solange keine zusätzlichen Einheiten bzw. Wohnungen geschaffen werden. Ein Übertragung der Erweiterungsmöglichkeit ist insofern zulässig (vgl. dazu EVELYNE TOH-STADELMANN, Stockwerkeigentum und Zweitwohnungsgesetzgebung: Wurde das Kind mit dem Bad ausgeschüttet?, in Amédéo Wermelinger [Hrsg.], Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2018, S. 121 ff.).

4.3 Der Grundsatz der Typengebundenheit statuiert zum Zweck der Klarheit und Übersichtlichkeit eine geschlossene Anzahl dinglicher Rechte, unter welchen die Rechtssubjekte zu wählen haben. Dieser Grundsatz wird ergänzt durch den Grundsatz der Typenfixierung. Der Grundsatz der Typenfixierung besagt, dass der Gesetzgeber den Inhalt bestimmter sachenrechtlicher Institute, wie jenes des Stockwerkeigentums, in Teilbereichen zwingend festlegt (AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2019, zu Art. 712c ZGB, N. 102).

Stockwerkeigentum ist eine besondere Ausgestaltung vom Miteigentum, die der Stockwerkeigentümerin oder dem Stockwerkeigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Miteigentumsanteile müssen zwingend als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie Stockwerkeigentum sind (Art. 23 Abs. 1 Bst. b GBV). Dies geschieht, indem für jede Stockwerkeinheit ein Hauptbuchblatt mit Beschreibung der Einheit eröffnet wird (Art. 23 Abs. 4 Bst. b GBV). Der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts ist in Bruchteilen anzugeben, wobei die Bruchteile einen gemeinsamen Nenner (z.B. 1/8, 1/8, 2/8 und 4/8) aufweisen müssen (Wertquote; Art. 712e Abs. 1 ZGB). Gegenstand des Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können (Art. 712b Abs. 1 ZGB). Zu Lasten einer Stockwerkeinheit können eine Nutzniessung und gegebenenfalls ein Wohnrecht begründet werden (vgl. Art. 712c Abs. 2 ZGB). Zudem kann eine Stockwerkeinheit mit Grund- und Personaldienstbarkeiten belastet werden, welche die Rechtsposition der anderen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer an der gemeinschaftlichen Sache nicht beeinträchtigen (vgl. BGE 130

III 306 E. 3.2). Dem in Art. 712a ZGB und Art. 712b Abs. 1 ZGB näher umschriebenen Sonderrecht nicht zugänglich sind kraft Gesetzes unter anderem der Boden der Liegenschaft (und das Baurecht, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird), die konstruktiv zentralen Bauteile sowie die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen (Art. 712b Abs. 2 ZGB). Über gemeinschaftliche Teile können die Stockwerkeigentümer nur gemeinsam verfügen (AMÉDÉO WERMELINGER, a.a.O., zu Art. 712a ZGB, N. 17 ff.).

4.4 Im konkreten Fall geht es um die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch zur Übertragung der nach GBR zulässigen Erweiterungsmöglichkeit der Hauptnutzfläche von den Stockwerkeinheiten 1000-1 und 1000-3 auf die Stockwerkeinheit 1000-2. Der Bauentscheid der Beschwerdeführerin 1 vom 22. Mai 2017 umfasst insbesondere die Bewilligung für Abbruch und Neubau Ökonomie- teil, Ausbau und Sanierung des erhaltenswerten Wohnhauses, Neubau Carport, Anpassung Gartenanlage, Änderung des Zweckentfremdungsverbotes EWAP gemäss Art. 213 Abs. 5 GBR, Fassadenüberarbeitung und kleinere Grundrissanpassungen.

Eine Dienstbarkeit auferlegt dem Eigentümer des belasteten Grundstücks entweder eine Duldungspflicht oder ein Verbot, gewisse Rechte auszuüben (Art. 730 Abs. 1 ZGB). Eine Grunddienstbarkeit liegt vor, wenn die jeweilige Eigentümerin oder der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks berechtigt ist (Art. 730 ff. ZGB). Aufgrund ihrer Beschaffenheit eignen sich Stockwerkeinheiten nicht für die Belastung durch alle vom Gesetzgeber vorgesehenen beschränkten dinglichen Rechte. Unproblematisch sind in der Regel Grundpfandrechte, die Nutzniessung und das Wohnrecht. Auch Personal- bzw. Grunddienstbarkeiten können fallweise eine Stockwerkeinheit belasten. Das beschränkte dingliche Recht muss jedoch dem Grundsatz der Typenfixierung Rechnung tragen. So ist es beispielsweise nicht möglich, den Stockwerkanteil mit einer übertragbaren persönlichen Dienstbarkeit zu belasten (AMÉDÉO WERMELINGER, a.a.O., zu Art. 712a ZGB, N. 68 f., mit Hinweisen).

Das Recht auf bauliche Ausgestaltung der eigenen Stockwerkeinheit bezieht sich hauptsächlich auf den inneren Ausbau und beschränkt sich auf Gebäudeteile im Sonderrecht. Die bauliche Ausgestaltung der gemeinsamen Teile ist einer anderen Ordnung unterstellt. Ein Stockwerkeigentümer ist zwar in der baulichen Ausgestaltung seiner eigenen, d.h. zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume frei, darf aber keine gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Selbst wenn sich ein gemeinschaftlicher Teil im Inneren der Stockwerkeinheit befindet, verfügt der Stockwerkeigentümer nicht über das Recht, diesen baulich auszugestalten (AMÉDÉO WERMELINGER, a.a.O., zu Art. 712a ZGB, N. 24 f.;

RENÉ BÖSCH, in Basler Kommentar, 2019, Art. 712a ZGB N. 1 und 10). Dies wäre mit der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung gemäss Art. 712a Abs. 2 ZGB nicht vereinbar (BGE 135 III 212 E. 3.2; BGer 5A_709/2010 E. 4). Kommt einzelnen Stockwerkeigentümern die Befugnis zur eigenmächtigen Erweiterung ihrer im Sonderrecht stehenden Wohnung nicht zu, ist es ihnen naturgemäss auch nicht möglich, auf eine ihnen nicht zustehende Befugnis zu verzichten und diese durch die Errichtung einer Dienstbarkeit einem anderen Stockwerkeigentümer einzuräumen. Eine Dienstbarkeit, welche die Einräumung von Befugnissen vorsieht, die der bzw. dem Belasteten nicht zustehen, ist sachenrechtlich nicht zulässig. Sie widerspricht dem Grundsatz der Typenfixierung. Die vom Beschwerdeführer 2 beim Grundbuchamt angemeldete Grunddienstbarkeit ist infolge dessen nicht eintragungsfähig.

5.

5.1 Die Zulässigkeit der Übertragung gemäss Art. 213 Abs. 5 GBR wird an die Voraussetzung geknüpft, dass die Übertragung vorgängig als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Die Beschwerdeführenden verweisen in diesem Zusammenhang auf aArt. 94 BauV sowie Art. 32 BMBV. In diesen Bestimmungen wird statuiert, dass die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren können, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird. Eine solche Übertragung ist jedoch nur zulässig, wenn die Grundstücke derselben Zone unmittelbar aneinander angrenzen. Im Unterschied zur hier zu beurteilenden Konstellation, sind bei aArt. 94 BauV und Art. 32 BMBV zwei benachbarte Grundstücke und nicht Stockwerkeigentumseinheiten betroffen. Die entsprechende Praxis kann deshalb nicht ohne weiteres herangezogen werden.

5.2 Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, es hätten alle Stockwerkeigentümer bei der Errichtung der Dienstbarkeit mitgewirkt und dadurch implizit ihre Zustimmung zum Ausbau erteilt, können sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer zum Ausbau bewirkt nicht, dass einzelne Stockwerkeigentümer ihren Stockwerkanteil erweitern können. Die Übertragung einer solchen Erweiterungsmöglichkeit kann nur dadurch erfolgen, dass die Stockwerkeigentümer eine Änderung der Wertquoten oder eine Änderung der Sonderrechte vornehmen. So können die Stockwerkeigentümer gemeinsam vereinbaren, dass einzelne Stockwerkeigentümer an den im Rahmen der gemäss Art. 213 Abs. 5 GBR zulässigen Erweiterung entstehenden Räumen das Sonderrecht zur ausschliesslichen Benutzung erhalten. Sowohl die Änderung der Wertquoten als auch die Änderung der Sonderrechte bedarf der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten, der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer, der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch, weil sie einer Eigentumsübertragung gleichkommen (Art. 712e Abs. 2 ZGB; AMÉDÉO

WERMELINGER, a.a.O., zu Art. 712e ZGB, N. 7; vgl. dazu auch Ziff. 3.2.2.5 des Handbuchs der Geschäftsleitung der Grundbuchämter für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung, abrufbar unter <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/direktion/organisation/gba/handbuch.html>, Stand am 23.09.2019).

5.3 Zum Einwand, der Grundbuchverwalter könne die Zulässigkeit der Umsetzung einer von der Gemeinde im Rahmen ihrer Autonomie erlassenen Bestimmung nicht überprüfen, zumal diese vom AGR als zulässig erachtet worden sei, ist auf folgendes hinzuweisen: Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter ist, wie in E. 3 bereits ausgeführt wurde, verpflichtet, die Eintragungsfähigkeit eines angemeldeten Rechtsgeschäfts zu überprüfen. Daran ändert nichts, dass das AGR die Bestimmung im GBR genehmigt hat. Das AGR hat im Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen, ob das GBR mit zivilrechtlichen Vorschriften und Vereinbarungen im Einklang steht (VGE 2009/380 vom 10. Juni 2010 E. 2.1; ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum BauG, 4. Aufl., Bern 2017, Band II, Art. 61 N. 4).

6.

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die fragliche Grunddienstbarkeit nicht eintragungsfähig ist und das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung vom 10. Juli 2017 zu Recht teilweise abgewiesen hat.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind auf pauschal Fr. 2000.– festzulegen (Art. 19 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 [GebV; BSG 154.21]). Der unterliegenden Gemeinde werden keine Verfahrenskosten auferlegt (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Nach der Praxisfestlegung des Verwaltungsgerichts vom 24. März 2015 ist der Anteil der Gemeinde vom privaten Beschwerdeführer zu tragen. Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden B. _____ zur Bezahlung auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald der Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.