



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

101 2025 196

Urteil vom 6. Mai 2026

I. Zivilappellationshof

Besetzung

Vizepräsidentin:	Dina Beti
Richter:	Laurent Schneuwly, Alessia Chocomeli
Gerichtsschreiberin- Berichterstatlerin:	Silvia Gerber

Parteien

A. _____, Beschwerdeführer 1

und

B. _____, Beschwerdeführer 2

sowie

C. _____ AG, Beschwerdeführerin 3

alle vertreten durch Rechtsanwalt D. _____

Gegenstand

Abweisung einer Grundbuchanmeldung – Formgültigkeit des Kaufvertrags

Beschwerde vom 2. Juni 2025 gegen den Entscheid der Aufsichtsbehörde über das Grundbuch vom 22. April 2025

Sachverhalt

A. A._____ und B._____ sind bzw. waren Eigentümer namentlich des Grundstücks E._____.

Am 11. Juli 2022 begründeten A._____ und B._____ auf dem Grundstück E._____ neun Stockwerkeinheiten. Gemäss der Begründungsurkunde beabsichtigten sie, auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus zu erstellen.

Die Bauarbeiten begannen am 28. November 2022 (Beschwerde S. 9).

In der Folge erwarben verschiedene Käufer einzelne Stockwerkeinheiten. Namentlich schlossen am 9. Februar 2023 A._____ und B._____ als Verkäuferschaft mit den Ehegatten F._____ als Käuferschaft und Besteller und der C._____ ag als Totalunternehmerin bzw. Werkunternehmerin einen Kauf- und Werkvertrag über die Stockwerkeinheit G._____ ab. Es wurde vereinbart, dass der Kaufpreis für das unbebaute erschlossene Grundstück G._____ an A._____ und B._____ und der Werkpreis an die C._____ ag zu leisten sei.

Zudem wiesen A._____ und B._____ im Jahr 2023 die Stockwerkeinheit H._____ B._____ zu Alleineigentum und die Stockwerkeinheit I._____ A._____ zu Alleineigentum zu (Beschwerde S. 10).

Am 6. Mai 2024 schlossen A._____ und B._____ als Verkäuferschaft mit der C._____ ag als Käuferschaft einen Kaufvertrag über die Stockwerkeinheiten J._____ und K._____ ab. Als Kaufpreis wurden CHF 142'500.- vereinbart, davon CHF 70'000.- für das Grundstück J._____, CHF 65'000.- für das Grundstück K._____ und insgesamt CHF 7'500.- für die drei Dienstbarkeiten (Ziff. III.1 des Kaufvertrags). Diese Beträge verstehen sich nach den Erklärungen der Parteien im Kaufvertrag als Entgelt für die beiden «unbebauten erschlossenen Grundstücke» bzw. die «Landanteile» der Dienstbarkeiten (Ziff. I.1, III.1 und IV. des Kaufvertrags). Die Parteien erklärten weiter, dass die Käuferin die Gebäulichkeiten auf eigenes Risiko und Kosten erstellen würde (Ziff. I.1 des Kaufvertrags) und bereits auf eigene Kosten mit den Bauarbeiten begonnen habe (Ziff. V.8, 1. Absatz des Kaufvertrags). Die Verkäufer bestätigten, dass die Käuferin frei sei, wann und wie sie «das Kaufobjekt» überbauen wolle und dass weder mit ihnen noch mit Dritten wirtschaftliche, vertragliche oder persönliche Verbindungen oder Verpflichtungen zu dessen Überbauung bestünden (Ziff. V.8, 2. Absatz des Kaufvertrags). Die Käuferin ihrerseits erklärte, dass sie «im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes» keine Werkverträge (Total- und Generalunternehmerverträge) mit den Verkäufern oder einem mit diesen wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer abgeschlossen habe oder abzuschliessen beabsichtige (Ziff. V.8, 3. Absatz des Kaufvertrags).

B. Der Notar meldete das Geschäft am 24. Mai 2024 zur Eintragung beim Grundbuchamt des Sensebezirks an. Dieses wies die Anmeldung am 10. Juni 2024 ab, da das Geschäft nicht eintragungsfähig sei. Kaufobjekt und Kaufpreis seien objektiv wesentliche Elemente des Kaufes. Bei Grundstückskäufen seien sie öffentlich zu beurkunden. Vorliegend würden zwei schlüsselfertige Stockwerkeinheiten das Kaufobjekt bilden. Der Kaufpreis werde in der öffentlichen Urkunde für unbebautes Grundstück mit CHF 142'500.- angegeben. Bei schlüsselfertigen Stockwerkeinheiten fehle der Preis/die Gegenleistung für den Gebäudeteil gänzlich. Nach den gesetzlichen Anfor-

derungen sei der Preis in der öffentlichen Urkunde ungenügend festgesetzt. Folglich werde der Vertrag als ungültig angesehen.

Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch wies die von A._____, B._____ und der C._____ ag hiergegen erhobene Beschwerde mit Entscheid vom 22. April 2025 ab.

C. Gegen diesen Entscheid erhoben A._____, B._____ und die C._____ ag am 2. Juni 2025 Beschwerde beim hiesigen Hof. Sie beantragen, dass der angefochtene Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben sei. Die Grundbuchverwalterin des Sensebezirks sei anzuweisen, gestützt auf den Kaufvertrag vom 6. Mai 2024 (Notar D._____, Min. III), folgende Eintragungen im Hauptbuch des Grundbuches der Gemeinde M._____ vorzunehmen (Beleg Nr. nnn vom 24. Mai 2024):

a) *Neue Eigentümerin der Grundstücke J._____ und K._____:*

C._____ ag (O._____), in M._____

b) *Übertragung der folgenden Personaldienstbarkeiten auf dem Grundstück E._____:*

L: Benutzungsrecht (ausschliesslich, übertragbar und vererblich) an Autoabstellplatz mit Reduit Nr. 15, gemäss Spezialplan und Vereinbarung, z.G. A._____, geb. im Jahr 1967, und B._____, geb. im Jahr 1970

L: Benutzungsrecht (ausschliesslich, übertragbar und vererblich) an Autoabstellplatz Nr. 11 gemäss Spezialplan und Vereinbarung, z.G. A._____, geb. im Jahr 1967, und B._____, geb. im Jahr 1970

L: Benutzungsrecht (ausschliesslich, übertragbar und vererblich) an Aussenparkplatz Nr. 18, gemäss Spezialplan und Vereinbarung, z.G. A._____, geb. im Jahr 1967, und B._____, geb. im Jahr 1970

auf die neue Eigentümerin:

L: Benutzungsrecht (ausschliesslich, übertragbar und vererblich) an Autoabstellplatz mit Reduit Nr. 15, gemäss Spezialplan und Vereinbarung, z.G. C._____ ag (O._____), in M._____

L: Benutzungsrecht (ausschliesslich, übertragbar und vererblich) an Autoabstellplatz Nr. 11 gemäss Spezialplan und Vereinbarung, z.G. C._____ ag (O._____), in M._____

L: Benutzungsrecht (ausschliesslich, übertragbar und vererblich) an Aussenparkplatz Nr. 18, gemäss Spezialplan und Vereinbarung, z.G. C._____ ag (O._____), in M._____

Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch schloss mit Stellungnahme vom 18. Juni 2025 auf Abweisung der Beschwerde.

Das Grundbuchamt schloss mit Stellungnahme vom 9. Juli 2025 ebenfalls auf Abweisung.

Erwägungen

1.

1.1. Entscheide der Aufsichtsbehörde können mit Beschwerde beim I. Zivilappellationshof des Kantonsgerichts angefochten werden (Art. 75a Abs. 1 des kantonalen Gesetzes vom 28. Februar 1986 über das Grundbuch [GBG; SGF 214.5.1] i.V.m. Art. 16 ff. des Reglements vom 22. November 2012 des Kantonsgerichts betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise [RKG; SGF 131.11]).

Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1); Art. 67 GBG betreffend die Vertretung ist jedoch anwendbar (Art. 75a Abs. 2 GBG).

1.2. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage (Art. 956b Abs. 1 ZGB). Der angefochtene Entscheid wurde den Beschwerdeführern am 9. Mai 2025 zugestellt. Die Beschwerde vom 2. Juni 2025 ist somit fristgerecht erfolgt.

1.3. Die Beschwerdeführer sind grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).

1.4. Mit der Beschwerde können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens und unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 Abs. 1 und Art. 78 Abs. 2 VRG).

1.5. Verlangen es die Parteien oder erfordert es die Erledigung der Beschwerdesache, so ordnet das Kantonsgericht eine mündliche Verhandlung an. Mündliche Verhandlungen können nicht verlangt werden, wenn die Sache offensichtlich begründet oder unbegründet erscheint, sowie bei rein technischen Fragen und Fragen der unentgeltlichen Rechtspflege und des Ausstands (Art. 91 Abs. 1 und 1^{bis} VRG).

Die Beschwerdeführer beantragen eine Parteieinvernahme. Da die Erledigung der Beschwerdesache dies so oder anders nicht erfordert, wird der Antrag abgewiesen, ohne dass weiter darauf einzugehen ist.

1.6. Die Abweisung einer Grundbuchanmeldung betrifft einen öffentlich-rechtlichen Entscheid, der in unmittelbarem Zusammenhang mit Zivilrecht steht. Sie ist vermögensrechtlicher Natur und unterliegt nur dann der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht, wenn der Streitwert mindestens CHF 30'000.- beträgt (BGE 144 III 310 E. 1.1 m.H.). Der Wert des Grundstückes, dessen Eintragung strittig ist, übersteigt CHF 30'000.-, womit gegen den vorliegenden Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht offensteht.

2.

2.1. Die Aufsichtsbehörde führte im angefochtenen Entscheid namentlich aus, dass der Kaufpreis nur dann vollständig beurkundet sei, wenn der Kaufvertrag eine Regelung über die Gegenleistung für das Eigentumsrecht an den bereits erstellten Gebäude(-anteilen) enthalte. Eine Vereinbarung zur Gegenleistung für die Gebäude(-anteile) könnte in den Bestimmungen von Ziff. I.1, Ziff. V.8 und Ziff. VI.2.a des Kaufvertrages gesehen werden, wonach die Käuferin auf dem (Stamm-)Grundstück auf eigene Kosten mit der Erstellung der Gebäude begonnen habe, dass sie diese auf eigene Kosten

und eigenes Risiko fertigstellen werde und dass keine diesbezüglichen Werkverträge mit den Verkäufern oder ihnen nahestehenden Personen bestünden. Allerdings erfülle die Regelung nicht die strengen Anforderungen der Rechtsprechung an die Klarheit der Kaufpreisbestimmung. Zum einen sei sie erst nach einer weitreichenden Auslegung als Teil der Kaufpreisregelung erkennbar. Zum anderen sei sie unklar und missverständlich. Namentlich ergebe sich nicht, ob die Käuferin auf ihren sich aus Art. 672 ZGB ergebenden Entschädigungsanspruch verzichte oder ein solcher nie bestanden habe. Darüber hinaus fänden sich die entsprechenden Ziffern nicht im Abschnitt über die Gegenleistung. Unabhängig davon seien sie unzutreffend, da zwischen den Beschwerdeführern sehr wohl ein Werkvertrag bestehe. Es handle sich zudem nicht um ein Dreiecksverhältnis, sondern die Käuferin und die Gebäudeerstellerin sei die gleiche Person, womit sich ein allfällig aus Art. 672 ZGB bestehender Anspruch nur gegen die Verkäufer richten könne.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Parteien *in casu* keine Gegenleistung für die sich zum Zeitpunkt der Veräusserung bereits auf dem Grundstück befindlichen Gebäulichkeiten vereinbart hätte, weshalb eine solche auch nicht öffentlich beurkundet werden könne. Mehrere Passagen des Kaufvertrages würden auf den Verzicht einer Entschädigung hinweisen. Inwiefern bei dieser Ausgangslage eine zusätzliche durch die Gebrüder A._____ und B._____ an die C._____ ag zu bezahlende Entschädigung konstruiert werden könnte, scheine vollkommen schleierhaft. Die Absicht der Gebrüder habe einzig darin bestanden, der C._____ ag die unbebauten Grundstücke sowie die Landanteile an den noch nicht fertiggestellten Autoabstellplätzen und dem Aussenparkplatz zu verkaufen. Eine weitergehende Entschädigung – sei dies gestützt auf Art. 672 ZGB oder einer anderen Rechtsgrundlage – sei zwischen den Parteien nicht vereinbart worden. Entsprechend hätten die Parteien im Kaufvertrag auch keine Ausführungen zu einer solchen Entschädigung gemacht. Da es sich beim Verzicht auf eine Entschädigung um eine negative Tatsache handle (Betrag, der nicht bezahlt werde), ginge es deutlich zu weit, von den Parteien verlangen zu wollen, den Verzicht ausdrücklich und betragsmässig im Kaufvertrag festzuhalten – sei dies in den Bestimmungen zur Kaufpreiszahlung oder (auch nur) an einer anderen Stelle im Kaufvertrag. Die von der Vorinstanz diesbezüglich gestellten Anforderungen würden an überspitzten Formalismus grenzen. Das Nichtaufführen der Entschädigung müsse als Beweis für deren Nichtbestehen gelten. Unhaltbar seien auch die Ausführungen der Vorinstanz im Zusammenhang mit der rechtlichen Unterscheidung zwischen einem Verzicht auf eine Entschädigung und dem Nichtbestehen einer solchen. In beiden Fällen sei das Resultat dasselbe: Es fliesse kein (zusätzlicher Geldbetrag), weshalb von den Parteien nicht verlangt werden könne, einen entsprechenden Betrag ausdrücklich im Vertrag festzuhalten.

2.2.

2.2.1. Gemäss Art. 667 Abs. 1 und 2 ZGB umfasst das Eigentum an Grund und Boden unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen. Verwendet jemand zu einem Bau auf seinem Boden fremdes Material oder eigenes Material auf fremdem Boden, so wird es Bestandteil des Grundstückes (Art. 671 Abs. 1 ZGB), sog. Akzessionsprinzip. Aufgrund dessen ist der Verkauf einer Liegenschaft unter Ausschluss der darauf befindlichen (begonnenen) Bauten unter Vorbehalt der gesetzlichen Sondervorschriften (z.B. Baurecht an einer Baute) nicht möglich (KRAUSKOPF, Grundstückkauf mit angefangener Baute, *in* Der Grundstückkauf, Beiträge der Weiterbildungsseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 20. Januar 2009, 2010, S. 240).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es zulässig, einen Stockwerkeigentumsanteil vor Fertigstellung des Gebäudes zu verkaufen. Der Vertrag kann den Stockwerkeigentumsanteil in dem

Zustand zum Gegenstand haben, in dem er sich im Zeitpunkt des Verkaufes befindet. Die Parteien legen in diesem Fall den Kaufpreis basierend auf dem Wert des Baulandes und der bereits ausgeführten Arbeiten fest (BGE 107 II 211 E. 3 m.H.). Die Parteien können zwar den Kaufpreis danach aufteilen, was für das Land und was für die Baute geschuldet sein soll. Dies ändert aber nichts daran, dass als Kaufpreis für die Kaufsache der vereinbarte Geldbetrag für Land und Baute im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung gilt (KRAUSKOPF, a.a.O., S. 249).

2.2.2. Nach Art. 965 Abs. 1 ZGB dürfen grundbuchliche Verfügungen, wie Eintragung, Änderung, Löschung in allen Fällen nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden. Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt in dem Nachweis, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Abs. 3). Werden die Ausweise für eine grundbuchliche Verfügung nicht beigebracht, so ist die Anmeldung abzuweisen (Art. 966 Abs. 1 ZGB).

2.2.3. Der Vertrag auf Eigentumsübertragung an einem Grundstück bedarf zu seiner Verbindlichkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB und Art. 216 Abs. 1 OR). Nicht unter Art. 216 OR fallen Verträge, die zwar auf die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück ausgerichtet sind, ohne jedoch einen Kaufvertragscharakter aufzuweisen. Allerdings handelt es sich bei Art. 216 OR um einen Sondertatbestand von Art. 657 ZGB. Demnach müssen sämtliche Verträge, welche die Eigentumsübertragung von Grundstücken beinhalten, öffentlich beurkundet werden (EGGEN, *in* Berner Kommentar, Der Grundstückkauf, 2025, Art. 216 N. 19).

Wie die öffentliche Beurkundung vorzunehmen ist, bestimmt das kantonale Recht (Art. 55 Abs. 1 SchlT/ZGB). Der Begriff der öffentlichen Beurkundung ist jedoch ein solcher des Bundesrechts, welches auch den Umfang des Formzwanges bestimmt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes und der herrschenden Lehre fallen dabei alle objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte unter die Formvorschrift, die ihrer Natur nach unmittelbar den Inhalt des Grundstückkaufvertrages betreffen. Objektive Nebenabreden fallen mithin nur dann zufolge subjektiver Wesentlichkeit unter den Formzwang, wenn sie ihrer Natur nach vom Rahmen eines Kaufvertrages erfasst werden (BGE 113 II 402 E. 2a m.H.).

2.2.4. Mit Bezug auf den vertragswesentlichen Punkt des Kaufpreises besteht in der Lehre Einigkeit, dass sich dieser aus der Gesamtheit aller (Geld)leistungen zusammensetzt, welche der Käufer dem Verkäufer als Entgelt für die Übertragung des Eigentums am Grundstück erbringen muss, und sich der Beurkundungszwang auf diesen Gesamtbetrag erstreckt. Dabei muss der gesamte Kaufpreis unter der gleichen Ziffer/Rubrik zusammengefasst werden. Dass sämtliche Leistungen irgendwo im Vertrag figurieren und mitbeurkundet worden sind, ist nicht ausreichend. Die Leserschaft soll die Gesamtheit der erbrachten Gegenleistungen nicht in verschiedenen Ziffern/Rubriken zusammensuchen müssen (Urteil BGer 5A.33/2006 vom 24. April 2007 E. 4 f. m.H.; Entscheid OGer Bern ZK 20 458 vom 26. Februar 2021 E. 7.8; vgl. KOLLER, Beurkundungsprobleme bei Steuerüberwälzungsklauseln in Grundstückkaufverträgen, *in* AJP 12/2007, S. 1493 ff.; a.M. PFÄFFLI, Beurkundung des Kaufpreises, *in* der Grundstückkauf, Beiträge der Weiterbildungseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 20. Januar 2009, 2010, S. 52, gemäss dessen das Urteil des Bundesgerichts 5A.33/2006 nicht extensiv ausgelegt werden dürfe).

2.3. Im vorliegenden Fall kann im Wesentlichen auf den angefochtenen Entscheid der Aufsichtsbehörde verwiesen werden, wobei offenbleiben kann, ob zwischen den Beschwerdeführern tatsächlich ein Werkvertrag bestand. Die Aufsichtsbehörde hat sich eingehend mit der Angelegenheit beschäftigt und ihren Entscheid ausführlich begründet. Die Rügen der Beschwerdeführer

vermögen den Entscheid nicht in Zweifel zu ziehen. Namentlich ist hervorzuheben, dass aus dem von den Parteien abgeschlossenen Kaufvertrag unter der Rubrik *III. Finanzielle Vertragsbestimmungen* lediglich der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hervorgeht. Da das Grundstück jedoch unbestrittenermassen bereits bebaut ist, ist es infolge des Akzessionsprinzips nicht möglich, nur das unbebaute Grundstück zu verkaufen. Der Vertrag hat notwendigerweise auch die bestehende Baute zu erfassen. Unter der Rubrik *III. Finanzielle Vertragsbestimmungen* finden sich hierzu jedoch keine Angaben. Es genügt der Klarheitspflicht nicht, dass sich allenfalls aus einer Auslegung der weiteren Vertragsbestimmungen ergibt, dass für die bestehende Baute kein Entgelt geschuldet ist. Vielmehr ist auch für die bestehende Baute unter der Rubrik *III. Finanzielle Vertragsbestimmungen* der Rechtsgrund und die vereinbarte Gegenleistung bzw. die Unentgeltlichkeit öffentlich zu beurkunden. Die vorstehend unter E. 2.2.4 zitierten Urteile sind demnach sehr wohl einschlägig. Dies genügt bereits, um die Beschwerde abzuweisen. Namentlich sind vorliegend keine steuerrechtlichen Fragen zu prüfen.

3.

Die Kosten sind den unterliegenden Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 131 Abs. 1, Art. 132 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten werden auf CHF 1'000.- festgesetzt (Art. 1 f. des Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [Tarif VJ; SGF 150.12]) und vom geleisteten Vorschuss bezogen.

Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen (Art. 137 Abs. 1 VRG).

(Dispositiv auf der nächsten Seite)

Der Hof erkennt:

I. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Entscheid der Aufsichtsbehörde über das Grundbuch vom 22. April 2025 wird bestätigt.

II. Die Verfahrenskosten werden A._____, B._____ und der C._____ ag unter solidarischer Haftung auferlegt. Sie werden auf CHF 1'000.- festgesetzt und vom geleisteten Vorschuss bezogen.

III. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.

IV. Zustellung.

Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.

Freiburg, 6. Mai 2026/sig

Die Vizepräsidentin

Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin