

FR_GERICHTE 101 2024 220 vom 10. Oktober 2025

FR Kantonsgericht, 2025-10-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2024_220

FR: FR_GERICHTE 101 2024 220 du 10 octobre 2025

IT: FR_GERICHTE 101 2024 220 del 10 ottobre 2025

Regeste

Urteil des I. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts | Obligationenrecht allgemeiner Teil

Erwägungen

E. 1.1

Die Schadenersatzklage gemäss Art. 955 ZGB ist öffentlich-rechtlicher Natur; für deren Beurteilung sind nicht die Aufsichtsbehörden, sondern die ordentlichen Gerichte zuständig (vgl. BSK ZGB II-SCHMID/ARNET, 7. Aufl. 2023, Art. 955 N. 27). Das Verfahren richtet sich nach der Zivilprozessordnung und dem Justizgesetz (Art. 4 des Gesetzes vom 16. September 1986 über die Haftung der Gemeinwesen und ihrer Amtsträger [HGG; SGF 16.1]).

E. 1.2

Gemäss Art. 308 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO sind erstinstanzliche Endentscheide mit Berufung anfechtbar, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren in vermögens- rechtlichen Angelegenheiten mindestens CHF 10'000.- beträgt, was vorliegend der Fall ist. Die Streitwertgrenze von CHF 30'000.- für eine Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht (Art. 51 und 74 BGG) ist ebenfalls erreicht.

E. 1.3

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufung vom 26. Juni 2024 gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 22. Mai 2024 erfolgte fristgerecht.

E. 1.4

Die Anschlussberufung vom 28. Oktober 2024 erfolgte ebenfalls fristgerecht, d.h. innert 30 Tagen seit Zustellung der Berufung (Art. 313 Abs. 1 i.V.m. Art. 312 Abs. 2 ZPO).

E. 1.5

Die Berufung ist schriftlich bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen und muss eine Begründung enthalten (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Dies ist hier der Fall. Auf die Berufung ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 1.6

Der Berufungskläger kritisiert, dass den Rechtsbegehren der Anschlussberufung nicht entnommen werden könne, welche Punkte des Entscheids geändert werden sollen, weswegen auf diese nicht eingetreten werden könne. Festzustellen ist, dass die anwaltlich vertretenen Berufungsbeklagten in Ziffer 2 ihrer Anschlussberufung die Bestätigung von Ziffern des Entscheids des Zivilgerichts beantragen, die in dessen Dispositiv nicht enthalten sind. Gleiches gilt betreffend Ziffer 3 der Rechtsbegehren der Anschlussberufung.

Allerdings geht aus diesem Rechtsbegehren unmissverständlich hervor, dass die Berufungsbeklagten beantragen, es sei der Berufungskläger zu verurteilen, ihnen einen Betrag von CHF 111'984.75 nebst Zins zu 5% seit dem 12. Mai 2021 zu bezahlen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt, wenn wie im vorliegenden Fall zwar ein materielles Rechtsbegehren gestellt wird, dieses aber mangelhaft ist, Folgendes: Wie alle Prozesshandlungen sind Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen, insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung. Auf die Begründung ist nur zurückzugreifen, wenn das Begehren unklar ist und einer Auslegung bedarf. Eine Pflicht zur Auslegung eines Berufungsantrags besteht indes dann nicht, wenn das – an sich mangelhafte – Begehren den wirklichen Willen der Partei wiedergibt; diesfalls ist vom Wortlaut des Begehrens auszugehen (vgl. Urteil BGer 4A_555/2022 vom 11. April 2023 E. 2.8. mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall lässt sich ohne Weiteres ermitteln, dass mit der Anschlussberufung die Verurteilung der Gegenpartei zur Bezahlung des in erster Instanz geforderten Geldbetrages erreicht werden soll. Es wäre entsprechend – selbst bei einer anwaltlich vertretenen Partei (vgl. Urteil BGer 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 3.2 mit Hinweisen) – überspitzt formalistisch,

Kantonsgericht KG Seite 5 von 12 auf die Anschlussberufung nicht einzutreten mit der alleinigen Begründung, dass die gestellten Rechtsbegehren nicht auf die Ziffern des Dispositivs des angefochtenen Entscheids Bezug nehmen, sondern fälschlicherweise auf dessen Erwägungen. Auf die Anschlussberufung ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 1.7

Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die obere kantonale Instanz hat bei der Überprüfung der Rechtsfragen und des Sachverhaltes freie Kognition (vgl. BSK ZPO-SPÜHLER, 4. Aufl. 2024, Art. 310 N. 2). Sie kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall befinden sich die zur Entscheidung nötigen Informationen in den Akten, weshalb auf eine Verhandlung verzichtet wird.

E. 2

Gemäss Art. 955 Abs. 1 ZGB sind die Kantone für allen Schaden verantwortlich, der aus der Führung des Grundbuches entsteht. Hinsichtlich der Verjährung ist Art. 60 OR entsprechend anwendbar (BGE 119 II 216 E. 4 mit Hinweisen). Der Anspruch auf Schadenersatz oder Genug- tuung verjährt gemäss Art. 60 OR (Version in Kraft seit dem 1. Januar 2020) mit Ablauf von drei Jahren von dem Tage an gerechnet, an welchem der Geschädigte Kenntnis vom Schaden und von der Person des Ersatzpflichtigen erlangt hat, jedenfalls aber mit Ablauf von zehn Jahren, vom Tage an gerechnet, an welchem das schädigende Verhalten erfolgte oder aufhörte.

E. 2.1

Der Berufungskläger erhebt die Einrede der Verjährung. Das Zivilgericht habe fälschlicherweise einen Dauerzustand angenommen. Die Abänderung eines Eintrags, ob rechtswidrig oder nicht, sei hingegen eine punktuelle Handlung, ab welcher gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts in BGE 119 II 216 die absolute Verjährungsfrist zu laufen beginne. Ein Dauerzu- stand könnte höchstens dann angenommen werden, wenn ein Schreibfehler im administrativen Berichtigungsverfahren nach Art. 977 ZGB korrigiert werden könne. Wenn es jedoch um die Durchsetzung einer materiellen Änderung nach Art. 975 ZGB gehe, der

den Inhalt der Dienstbarkeit oder des allgemeinen Eintrages beschlage, so werde die Annahme eines Dauerzustandes systemwidrig, wenn die Verjährung erst nach dem Ende dieses Dauerzustandes einsetzen sollte. Damit würden solche Grundbuchberichtigungsklagen und damit verbundene Haftpflichtansprüche auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben, was gerade dem Sinn des Verjährungsrechtes und der damit verbundenen Rechtssicherheit widerspreche. Gleiches gelte für die von den Grundbuchorganen unterlassene Mitteilung dieser Änderung an die Eigentümer. Im vorliegenden Fall habe die absolute Verjährung gemäss Art. 60 Abs. 1 OR mit der Eintragung der geänderten Dienstbarkeiten, also ab dem Jahr 2002, begonnen, weswegen spätestens Ende 2012 die Schadenersatzansprüche bereits verjährt gewesen seien. Die Berufungsbeklagten bestreiten die Ausführungen des Berufungsklägers und machen geltend, der von diesem zitierte BGE 119 II 216 sei zur altrechtlichen Fassung von Art. 60 Abs. 1 OR ergangen und dogmatisch überholt. Die Änderung der Dienstbarkeitseinträge sei nicht nur rechtswidrig gewesen, sondern das Grundbuchamt habe auch die gesetzlich vorgeschriebene Anzeige der Änderung des Grundbucheintrags an die Berufungsbeklagten rechtswidrig unterlassen und die fehlerhaften Einträge nicht von Amtes wegen korrigiert, als diese ihm 2016 angezeigt worden seien. Der Beginn der absoluten Verjährung würde folglich nach der berufungsklägerischen Auffassung auch im Jahr 2016 zu verorten sein. Erfolge keine Anzeige, sei der Beginn der Berechnung der Verjährung vom Zeitpunkt der Amtshandlung weg nicht statthaft. Es bestehe keine Pflicht, Grundbuchauszüge regelmässig zu prüfen, weshalb den Berufungsbeklagten nicht vorgeworfen

Kantonsgericht KG Seite 6 von 12 werden könne, dass sie den schädigenden Dauerzustand vorher hätten entdecken müssen. Sie hätten erst im Jahr 2016 durch Zufall davon erfahren. Das schädigende Verhalten habe am 24. November 2021 aufgehört, als die neue Grundbuchverwalterin den andauernden rechtswidrigen Zustand behoben habe. Zu diesem Zeitpunkt habe die absolute Verjährungsfrist begonnen. Die Grundbuchverwalterin habe die geänderten Einträge auf sämtlichen betroffenen Grundstücken – auch auf denjenigen, die nicht im Eigentum der Berufungsbeklagten stünden und auf solchen, die seit der Änderung des Dienstbarkeitswortlauts veräussert worden seien – im administrativen Berichtigungsverfahren gemäss Art. 977 ZGB bereinigt und dies den Betroffenen angezeigt. Der Berufungskläger habe damit sein Verschulden bzw. die Rechtswidrigkeit der Grundbuchführung und den dadurch verursachten Dauerzustand anerkannt und mit dieser Anerkennung den Lauf der Verjährungsfrist unterbrochen. Das Gemeinwesen als fortbestehende abstrakte Entität könne den Schutzgedanken der absoluten Verjährung nur in stark reduziertem Masse für sich beanspruchen.

E. 2.2

Das Zivilgericht hat sich in Erwägung 7 seines Entscheids vom 22. Mai 2024 zur Frage der Verjährung wie folgt geäußert: «(...) Es stellt sich die Frage, in welchem Zeitpunkt die absolute Verjährungsfrist in Haftungsfällen gemäss Art. 955 ZGB zu laufen beginnt. In BGE 119 II 216 hat das Bundesgericht festgehalten, dass die absolute Verjährungsfrist bei einer fehlerhaften Eintragung mit Abschluss des Eintragungsvorganges zu laufen beginnt (BGE 119 II 216 E. 4 bb.). Für die Bestimmung des Zeitpunkts des Beginns der zehnjährigen Verjährungsfrist knüpfte das Bundesgericht somit an die Eintragung als Vorgangs (sic!) an und nicht an den fehlerhaften Zustand des Grundbuches, der noch mit der Grundbuchberichtigungsklage korrigiert werden kann. Diese Auffassung stösst in der Lehre auf Kritik. So teilen SCHMID/ARNET den Standpunkt älterer Autoren, wonach es

sich bei der rechtswidrigen Eintragung um einen Dauerzustand handle, der erst zu einem Abschluss komme, wenn die Berechtigung an diesem Grundstück auf Dritte übergehe und die Berichtigung des Eintrages nicht mehr möglich sei. Die absolute Verjährungsfrist beginne erst mit dem Ende dieses Dauerzustandes (SCHMID/ARNET, Basler Kommentar, N. 32 zu Art. 955 ZGB). Dieser Auffassung ist zu folgen. Sinn und Zweck der absoluten Verjährungsfrist ist die Vermeidung von Beweisschwierigkeiten aufgrund von Zeitablauf (CHRISTOPH MÜLLER, in: Yesim M. Atamer/Andreas Furrer (Hrsg.), Obligationenrecht – Allgemeine Bestimmungen, CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4. Aufl. 2023, N. 1 zu Art. 60 OR). Bei einem dauerhaften schädigenden Verhalten beginnt die absolute Verjährungsfrist erst mit dem Abschluss dieses Verhaltens zu laufen (BGE 146 III 14 E. 6.1.2). Dies ist folgerichtig, denn solange ein schädigendes Verhalten andauert, ergeben sich auch keine Beweisschwierigkeiten (zumindest nicht infolge Zeitablaufs). Dasselbe hat für die Haftung aus einem fehlerhaften Grundbucheintrag zu gelten. Solange dieser vorliegt, kann der rechtswidrige und schädigende Zustand ohne Weiteres nachgewiesen werden. Schädigend ist denn auch nicht das Verhalten des Grundbuchbeamten an sich, sondern der hierdurch geschaffene fehlerhafte Zustand des Grundbuches. Dass der schädigende Eintrag von einem Grundbuchbeamten stammt, dürfte in aller Regel auch nicht bestritten und somit Beweisthema sein. Überdies erscheint es in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem ein Grundbuchführer eine Eintragung ohne Not und ohne Wissen der Parteien eigenmächtig abgeändert hat und die Parteien nur durch Zufall über zehn Jahre später davon erfahren haben, gänzlich unbefriedigend, die absolute Verjährungsfrist mit Abschluss der fehlerhaften Eintragung durch den Grundbuchführer beginnen zu lassen. Folglich gilt es festzuhalten, dass die Verjährung vorliegend erst mit der Rückführung der fehlerhaften Eintragung zu ihrem ursprünglichen Wortlaut, also am 24. November 2021 zu laufen begonnen hat. Somit war weder die relative noch die absolute Verjährungsfrist eingetreten, als die Kläger am 23. April 2021 das Schlichtungsgesuch in dieser Angelegenheit eingereicht haben.»

Kantonsgericht KG Seite 7 von 12

E. 2.3

Mit der Verjährung werden gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einerseits die öffentlichen Interessen der Rechtssicherheit, der Rechtsklarheit und des Rechtsfriedens verfolgt. Andererseits soll der Schuldner vor der Ungewissheit der Inanspruchnahme von zeitlich länger zurückliegenden Forderungen und damit einer unbeschränkten Aufbewahrungspflicht für Zahlungsbelege geschützt werden (Botschaft vom 29. November 2013 zur Änderung des Obligationenrechts [Verjährungsrecht], BBl 2014 235, 239; BGE 137 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Entgegen der Annahme der Berufungsbeklagten kann auch das Gemeinwesen den Schutzgedanken der absoluten Verjährung uneingeschränkt für sich beanspruchen (BGE 119 II 216; 136 II 187 E. 7.4.1 mit Hinweisen). In BGE 119 II 216 befasste sich das Bundesgericht mit der Verjährung der Haftung aus Grundbuchführung gemäss Art. 955 ZGB. Es erwog, dass die absolute Verjährungsfrist nach Art. 60 Abs. 1 OR ab der schädigenden Handlung laufe, welche zugleich die Haftung begründe. Das Schaden verursachende Verhalten sei massgeblich und nicht der Schadenseintritt oder der Zeitpunkt, in dem der Geschädigte Kenntnis des Schadens erlange. Die Zehnjahresfrist laufe unabhängig von der Kenntnis, die der Gläubiger von seinem Anspruch habe; die Klage könne daher verjährt sein, bevor der Gläubiger diesen Anspruch kenne. Dies habe uneingeschränkt auch für die Haftung nach Art. 955 Abs. 1 ZGB zu gelten. Weiter setzte

sich das Bundesgericht mit Lehrmeinungen auseinander, welche die vorschriftswidrige Eintragung oder Löschung im Grundbuch – soweit sie an sich die Verantwortlichkeit des Staates nach sich zieht – als ununterbrochenen Eingriff in die Rechte des möglichen Geschädigten betrachtet, die fort dauere, bis der Schaden sich verwirkliche, oder welche die Verjährungsfrist erst ab dem Zeitpunkt zu laufen beginnen lassen will, in welchem die aus der schadensstiftenden Handlung des Grundbuchverwalters entstandene Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht mehr durch eine Richtigstellungsklage nach Art. 975 ZGB behoben werden kann. Diese Argumentationen vermochten jedoch das Bundesgericht nicht zu überzeugen. Haftungs begründend sei nicht der Grundbucheintrag, der jederzeit mit der grundsätzlich unbefristeten Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB angefochten werden könne, sondern die rechtswidrig erfolgende Eintragung als Vorgang, dessen Resultat erst der Grundbucheintrag ist (BGE 119 II 216 E. 4 mit Hinweisen). Die vom Zivilgericht zitierten Autoren SCHMID/ARNET stützen sich auf die Lehrmeinungen, mit denen sich das Bundesgericht in BGE 119 II 216 auseinandergesetzt hat und die es eben gerade nicht überzeugt haben. Im vorliegenden Fall kann die Frage jedoch offengelassen werden, ob mit der rechtswidrigen Eintragung in das Grundbuch ein Dauerzustand geschaffen wird, der zuerst behoben werden muss, bevor die Verjährungsfrist zu laufen beginnt oder ob bei einer fehlerhaften Eintragung die absolute Verjährungsfrist bereits mit Abschluss des Eintragungsvorganges zu laufen beginnt. Die Berufungsbeklagten machen als Schaden die ihnen zur Berichtigung des Wortlauts der eingetragenen Dienstbarkeiten entstandenen Prozesskosten geltend. Wie bereits dargelegt, beginnt die absolute Verjährungsfrist nach Art. 60 Abs. 1 OR ab der schädigenden Handlung zu laufen. Gemäss Art. 955 ZGB haftet der Kanton, wenn bei der Führung des Grundbuches ein Schaden entsteht. Zur Grundbuchführung der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters gehören Tätigkeiten wie der Erlass der Abweisungsverfügung Nr. 2 vom 6. Januar 2017 oder auch die Ausstellung von Auszügen aus dem Grundbuch (vgl. BSK ZGB II-SCHMID/ARNET, Art. 955 N. 4). In den Akten finden sich Grundbuchauszüge vom 25. Januar bzw. 1. Februar 2017 (vgl. Beilage 5 zur Klage vom 12. Mai 2023 betreffend Haftung aus Grundbuchführung) betreffend die Immobilien, auf denen der von den Berufungsbeklagten bemängelte Wortlaut der Dienstbarkeiten (d.h. «Pflicht zur Duldung übermässiger Immissionen (...)») figuriert.

Kantonsgericht KG Seite 8 von 12 Die absolute Verjährungsfrist beginnt bei abgeschlossenen Handlungen wie dem Erlass von Verfügungen oder dem Ausstellen eines unrichtigen Grundbuchauszuges mit diesen spezifischen Vorgängen (vgl. BSK ZGB II-SCHMID/ARNET, Art. 955 N. 32). Im Jahr 2016 erhielten die Berufungsbeklagten durch Zufall Kenntnis davon, dass es zwischen den Belegen und dem Eintrag im Grundbuch eine Diskrepanz gab, die den Inhalt des Rechts berührte. Diese Sachlage hielt der damalige Grundbuchverwalter für richtig, weswegen er die Berichtigung nach Art. 140 GBV verweigerte (Abweisungsverfügung Nr. 2 vom 6. Januar 2017). In dieser Situation sahen sich die Berufungsbeklagten dazu veranlasst, die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) einzureichen, um ihrer Rechte nicht verlustig zu werden (vgl. BGE 110 II 37). Der Erlass der Abweisungsverfügung Nr. 2 vom 6. Januar 2017 stellt einen spezifischen Vorgang dar, ab welchem die absolute Verjährungsfrist zu laufen beginnt. Der Lauf der relativen Verjährungsfrist beginnt an dem Tag, an welchem der Verletzte tatsächlich Kenntnis vom Schaden und von der Person des Haftpflichtigen erlangt. Entsteht ein Schaden aus einem Sachverhalt, der sich ununterbrochen weiterentwickelt, so beginnt die Verjährung frühestens mit dem Abschluss der Entwicklung zu laufen. In diesem Fall sind

die einzelnen Schadensposten Bestandteile eines Gesamtschadens, der erst feststeht, wenn – chronologisch gesehen – sein letztes Element eingetreten ist (vgl. BSK OR I-DÄPPEN, 7. Aufl. 2020, Art. 60 N. 7-8). Vorliegend wurde die Rückführung der Eintragung zu ihrem ursprünglichen Wortlaut am 24. November 2021 durch die neue Grundbuchverwalterin vorgenommen. Damit erreichten die Berufungsbeklagten ihr mit der Grundbuchberichtigungsklage anvisiertes Ziel und konnten ihren aus den Verfahren gemäss Art. 975 und 977 ZGB entstandenen Gesamtschaden (Prozesskosten) berechnen. Bereits einige Monate davor hatten sie am 23. April 2021 ihr Schlichtungsgesuch betreffend Haftung aus Grundbuchführung eingereicht, welches den Lauf der Verjährung unterbrochen hat. Aus dem Dargelegten folgt, dass die vom Berufungskläger erhobene Einrede der Verjährung nicht zu hören ist.

E. 3

Voraussetzungen für die Haftung des Kantons gemäss Art. 955 ZGB sind eine Tätigkeit im Rahmen der Grundbuchführung, ein rechtswidriges Verhalten, ein Schaden und ein natürlicher und adäquater Kausalzusammenhang zwischen dem rechtswidrigen Verhalten der Grundbuch- organe und dem Eintritt des Schadens.

E. 3.1

Das Zivilgericht hat in seinem Entscheid vom 22. Mai 2024 die Änderung der Wortlaute der eingetragenen Dienstbarkeiten und insbesondere die Einführung des Wortes «übermässig» im Rahmen der Überführung des Papier-Grundbuchs ins elektronische Grundbuch sowie die unterlassene Anzeige des geänderten Wortlautes und die unterbliebene Änderung des Wortlautes, als man sich des Fehlers gewahr wurde, als Tätigkeiten im Rahmen der Grundbuchführung qualifiziert. Der Berufungskläger ist der Ansicht, dass weder die unterbliebene Änderung des Wortlautes noch die unterlassene Anzeige des geänderten Wortlautes als Tätigkeit im Rahmen der Grundbuchführung bezeichnet werden können. Eine solche müsste einzig dann bejaht werden, wenn sich der Grundbuchverwalter aktiv geweigert hätte, das Grundbuch im Sinne von Art. 977 Abs. 3 ZGB zu berichtigen oder wenn er sich geweigert hätte, den Betroffenen den geänderten Wortlaut der Dienstbarkeit anzuzeigen.

Kantonsgericht KG Seite 9 von 12 Als Grundbuchführung ist die gesamte Tätigkeit der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuch- verwalters und ihrer oder seiner Mitarbeitenden zu verstehen, sei es im Rahmen der Nachführung der kantonalen Grundbucheinrichtung, der Einführung des eidg. Grundbuchs, der Nachführung des Grundbuchs mit all seinen Hilfsregistern des eidgenössischen und kantonalen Rechts, wie auch seine Tätigkeit i.V.m. der Ausstellung von Auszügen aus dem Grundbuch, der Bescheinigungen über die erfolgte Anmeldung sowie der Ausstellung, Auslieferung und Löschung von Pfandtiteln (vgl. BSK ZGB II-SCHMID/ARNET, Art. 955 N. 4). Die Haftung besteht sowohl für positive Handlungen (z.B. fehlerhafte Eintragung oder unberechtigte Löschung eines Eintrags) als auch für Unterlassungen (z.B. Versäumnis beim Aufschub einer Eintragung oder Unterlassung einer von Art. 969 ZGB verlangten Anzeige) der zuständigen Organe (CR CC II-MOOSER, 1. Aufl. 2016, Art. 955 N. 5). Auch wenn der Grundbuchverwalter am 6. Januar 2017 gemäss dem Urteil des Bundesgerichts zu Recht den Antrag der Berufungsbeklagten auf Berichtigung der Bezeichnungen der Dienstbarkeiten gemäss Art. 977 ZGB abgewiesen hat und es sich bei den neuen Bezeichnungen aus seiner Sicht nicht um einen Fehler handelte, wie dies das Zivilgericht annimmt, handelt es

sich bei seiner entsprechenden Verfügung trotzdem um eine Tätigkeit im Rahmen der Grundbuchführung. Darüber hinaus finden sich in den Akten – namentlich in der Beilage 5 zur Klage vom 12. Mai 2023 betreffend Haftung aus Grundbuchführung – Grundbuchauszüge vom 26. Januar bzw. 1. Februar 2017 betreffend die Immobilien, auf denen der von den Berufungsbeklagten bemängelte Wortlaut der Dienstbarkeiten (d.h. «Pflicht zur Duldung übermässiger Immissionen (...)») figuriert. Die Ausstellung solcher Auszüge gehört ebenfalls zu den Tätigkeiten der Grundbuchführung. Die Auszüge vom 26. Januar bzw. 1. Februar 2017 wurden nach Eingang des Gesuchs der Berufungsbeklagten vom 30. November 2016 um Berichtigung der Dienstbarkeiten beim Grundbuchamt ausgestellt. Durch Ausstellung der besagten Auszüge hat sich die Weigerung des damaligen Grundbuchverwalters, den Wortlaut der Dienstbarkeiten zu berichtigen, aktiv materialisiert. Die Vorinstanz hat demzufolge zu Recht festgestellt, dass die erste Haftungsvoraussetzung gemäss Art. 955 ZGB – eine Tätigkeit im Rahmen der Grundbuchführung – vorliegend erfüllt ist.

E. 3.2

Das Zivilgericht hat das rechtswidrige Verhalten des Grundbuchverwalters zum einen darin gesehen, dass er die Dienstbarkeiten nicht unverändert übernommen hat, obwohl für eine Anpassung grundsätzlich kein Spielraum bestanden habe, und zum anderen darin, dass er Änderungen vorgenommen hat, ohne dies den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu kommunizieren. Der Berufungskläger führt aus, es könne offen bleiben, ob es sich dabei tatsächlich um ein rechtswidriges Verhalten handle. Im Rahmen der Informatisierung des Grundbuches wurde die Grundbuchverordnung am 23. November 1994 revidiert. Abs. 3 der Schlussbestimmungen der Änderungen vom 23. November 1994 sah vor, dass bei Einführung des EDV-Grundbuches das System die aktuellen Eintragungen materiell so wiedergeben können muss, wie sie im Grundbuch auf Papier aufgeführt sind (vgl. die Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch (GBV), in Kraft bis am 1. Januar 2021, https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/26/167_163_163/de). Geringfügige sprachliche Anpassungen, die inhaltlich zu keiner Änderung führen, sind demnach zulässig. Aus Sicht der Berufungsbeklagten bewirkte das eingefügte Stichwort «übermässig» mit Bezug auf landwirtschaftliche oder gastwirtschaftliche Immissionen eine massive Wertverminderung ihrer Grundstücke, weil

Kantonsgericht KG Seite 10 von 12 dieser massgeblich davon abhängig sei, welche Art von Immissionen geduldet werden müssen. So habe 1993 mit dem ursprünglichen Wortlaut der Dienstbarkeit, namentlich der Pflicht, «ordentliche landwirtschaftliche Immissionen zu dulden», der Betrieb einer Schweinemast in der Nähe erfolgreich verhindert werden können, was mit dem geänderten Wortlaut nicht möglich gewesen wäre. Gemäss Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Das bedeutet, dass ein Eigentümer Immissionen eines Nachbargrundstücks ohnehin zu dulden hat, sofern diese nicht übermässig sind. Die Pflicht zur Duldung ordentlicher Immissionen kann entsprechend nicht Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein, zumal der Eigentümer des begünstigten Grundstücks kein vernünftiges Interesse an der Errichtung einer Grunddienstbarkeit hätte, die ihm nicht mehr gewährt als ihm schon von Gesetzes wegen zusteht (BGE 121 III 52ff, E. 2a mit Hinweisen). Die ursprünglichen Dienstbarkeiten wurden durch öffentlich beurkundeten Begründungsakt vom 21. November 1992 begründet (Dossier 101 2018 91,

act. 90 ff.). Der beigezogene Notar hat stets die Pflicht, den Willen der Parteien zu eruieren und sie entsprechend dem festgestellten Willen zu beraten. Sollte sich der Parteiwille bei Unterzeichnung des Begründungsakts tatsächlich ausschliesslich auf Duldung nicht übermässiger bzw. ordentlicher Immissionen gerichtet haben, hätte der Notar eine Beurkundung unter Hinweis auf die Rechtslage ablehnen müssen. Der Grundbuchverwalter durfte gestützt auf den ihm vorgelegten öffentlich beurkundeten Vertrag die Immissionsdienstbarkeiten eintragen und davon ausgehen, dass es dabei (wie bei allen anderen Immissionsdienstbarkeiten) um die Duldung übermässiger Immissionen ging. Bei der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs wurde die beanstandete Umformulierung vorgenommen, lautend auf «Pflicht, übermässige Immissionen zu dulden aus dem Betrieb eines Café-Restaurant mit Gartenwirtschaft» und «Pflicht, übermässige landwirtschaftliche Immissionen zu dulden». Da die Pflicht zur Duldung von Immissionen nach dem Gesagten von vorneherein nur Inhalt einer Dienstbarkeit sein kann, soweit es um übermässige Einwirkungen geht, ist festzustellen, dass der Grundbuchverwalter nicht rechtswidrig handelte, als er die Dienstbarkeiten vom Papier-Grundbuch in das elektronische Grundbuch übertrug, weil die damals vorgenommene sprachliche Anpassung keine inhaltliche Veränderung des Rechts bewirkt hat. Aus dem gleichen Grund handelte er ebenfalls nicht rechtswidrig, als er sich mit Abweisungsverfügung Nr. 2 vom 6. Januar 2017 weigerte, die Stichworte der Dienstbarkeiten im Sinne der Anträge der Berufungsbeklagten zu ändern. Der Umstand, dass das Grundbuchberichtigungsverfahren gemäss Art. 975 ZGB zufolge Klageanerkennung seitens der Gemeinde L._____ erledigt wurde, ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Eine Klageanerkennung führt nämlich zur Prozesserledigung ohne materiellen Streiterledigungsentscheid (BSK ZPO-GSCHWEND, Art. 241 N. 8). Umso weniger kann aus der Klageanerkennung der Gemeinde eine Haftungsanerkennung des Kantons gefolgert werden. Nachdem ein rechtswidriges Verhalten bzw. Unterlassen des Grundbuchführers zu verneinen ist, sind die übrigen Haftungsvoraussetzungen gemäss Art. 955 ZGB nicht mehr zu prüfen. Die Berufung ist gutzuheissen und die Anschlussberufung abzuweisen.

E. 4

B._____ und A._____ werden solidarisch verpflichtet, dem Kanton Freiburg eine Parteientschädigung von CHF 8'821.50 zu bezahlen. II. Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens werden B._____ und A._____ solidarisch auferlegt. III. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden pauschal auf CHF 8'000.- festgesetzt und von den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen bezogen. B._____ und A._____ haben dem Staat Freiburg CHF 3'000.- zu erstatten. IV. B._____ und A._____ werden solidarisch verpflichtet, dem Staat Freiburg eine Parteientschädigung von CHF 8'894.80 zu bezahlen. V. 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, 10. Oktober 2025/ach/ndu Der Präsident Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

E. 4.1

Die Gerichtskosten werden pauschal auf CHF 8'000.- (CHF 3'000.- für das Berufungsverfahren und CHF 5'000.- für das Anschlussberufungsverfahren) festgesetzt (Art. 96 ZPO

i.V.m. Art. 19 des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Die Gerichtskosten werden von den geleisteten Vorschüssen bezogen. Die Berufungsbeklagten haben dem Berufungskläger CHF 3'000.- zu erstatten.

E. 4.2

Die Parteikosten für das Berufungsverfahren sind vorliegend detailliert festzusetzen (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. 96 ZPO, Art. 63 i.V.m. 65 ff. JR). Dabei berücksichtigt das Gericht insbesondere die unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendige Zeit und die auf dem Spiel stehenden Interessen (Art. 63 Abs. 3 JR). Das als Parteientschädigung geschuldete Honorar wird i.d.R. aufgrund eines Stundentarifs von CHF 250.- festgesetzt (Art. 65 JR). In vermögensrechtlichen Streitigkeiten werden die Honorare bei einem Streitwert von CHF 111'884.75 (vgl. Urteil Zivilgericht Ziffer 1, S. 3) um 39.84% erhöht (Art. 66 Abs. 2 Bst. b JR und Anhang 2), woraus ein Stundentarif von CHF 349.60 resultiert. Korrespondenz und Telefongespräche, die zur Führung des Prozesses notwendig waren und den Rahmen einer einfachen Aktenverwaltung nicht überschreiten, insbesondere Übermittlungsschreiben, Gesuche um Fristerstreckung oder um Verschiebung einer Verhandlung, geben einzig Anspruch auf ein Pauschalhonorar von höchstens CHF 500.- bzw. ausnahmsweise CHF 700.- (Art. 67 JR). Die Kosten für Kopien, Portos und Telefonate werden pauschal auf 5% der Grundentschädigung ohne Zuschlag festgelegt (Art. 68 Abs. 2 JR). Rechtsanwalt Patrik Gruber veranschlagt in seiner Kostenliste vom 20. August 2025 ein Honorar von CHF 7'836.50 (22 Stunden und 25 Minuten zu einem Stundentarif von CHF 349.60) zzgl. Auslagen von CHF 391.80 und Mehrwertsteuer von CHF 666.50. Unter Berücksichtigung namentlich des Schwierigkeitsgrades, der unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendigen Zeit und der auf dem Spiel stehenden Interessen ist der geltend gemachte Aufwand nicht zu beanstanden. Die von den Berufungsbeklagten dem Berufungskläger geschuldete Parteientschädigung beträgt demnach rund CHF 8'894.80, inkl. Auslagenersatz und Mehrwertsteuer.

E. 4.3

Trifft die Rechtsmittelinstanz eine neue Entscheidung, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Da die Klage der Berufungsbeklagten abgewiesen wurde, haben sie solidarisch die Prozesskosten zu tragen. Die Gerichtskosten von CHF 8'000.- werden vom geleisteten Vorschuss bezogen. Die Entschädigung des Berufungsklägers wird nach den bereits erwähnten Kriterien global auf CHF 8'190.80 inkl. Auslagen festgesetzt. Hinzu kommen 7.7% MwSt., d.h. CHF 630.70. Der Gesamtbetrag beläuft sich demnach auf CHF 8'821.50. (Dispositiv auf der nächsten Seite)

Kantonsgericht KG Seite 12 von 12 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird gutgeheissen. Die Anschlussberufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Zivilgerichts des Seebezirks vom 22. Mai 2024 wird aufgehoben und lautet neu wie folgt: 1. Die Klage wird abgewiesen. 2. entfällt 3. Die Gerichtskosten werden solidarisch B. _____ und A. _____ auferlegt. Die dem Staat geschuldeten Gerichtskosten (Entscheidunggebühren, inkl. Schlichtungsgebühren und Auslagen) werden auf CHF 8'000.00 festgesetzt. Sie werden vom Kostenvorschuss von B. _____ und A. _____ bezogen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.