

WBE.2021.468 / ME / jb
(DVIARP.21.42 / 44.02.01)
Art. 76

Urteil vom 21. Juli 2022

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Brandner
Verwaltungsrichterin Dambeck
Gerichtsschreiber Meier

Beschwerde-
führerin **A._____ AG,**
vertreten durch lic. iur. Martin Schwaller, Rechtsanwalt,
Laurenzenvorstadt 11, Postfach, 5001 Aarau

gegen

Grundbuchamt B._____,

Departement Volkswirtschaft und Inneres, Abt. Register und
Personenstand, Bahnhofplatz 3c, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Grundbucheintrag

Entscheid des Departements Volkswirtschaft und Inneres vom
16. November 2021

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 12. November 1998 wurde auf der Liegenschaft 19 (vormals 261) in T. eine Dienstbarkeit für eine Tankstelle zu Gunsten der C. AG, Q., eingetragen (bis 12. November 2023). Diese wurde mittlerweile in A. AG umbenannt.

2.

Am 6. April 2021 errichtete Martin Schwaller, Urkundsperson des Kantons Aargau, in öffentlicher Urkunde den "Dienstbarkeitsvertrag mit Vorkaufrechtsbegründung (Baurecht Tankstelle mit Shop P, T./AG)".

Der Dienstbarkeitsvertrag sieht vor, den früheren Baurechtsvertrag vom 4. bzw. 9. November 1998 zu ändern und bis am 30. November 2038 zu verlängern. Eine entsprechende Verlängerung ist auch für das Vorkaufsrecht vorgesehen. Beim Baurechtszins wurde eine Erhöhung vereinbart. Die Bestimmungen über den Heimfall sollen unverändert weitergelten.

Die Urkundsperson meldete das Rechtsgeschäft am 15. April 2021 beim Grundbuchamt B. an und beantragte die Eintragung des bis zum 30. November 2038 dauernden, übertragbaren Baurechts für eine Tankstelle mit Shop zu Gunsten von A. AG, Q. (Personaldienstbarkeit). Weiter wurden folgende Vormerkungen verlangt: Vereinbarungen zum Baurechtszins und Heimfall sowie bis zum 30. November 2038 dauerndes, nicht limitiertes Vorkaufsrecht an ca. 19.70 Aren zu Gunsten von A. AG, Q..

3.

Das Grundbuchamt B. verfügte am 20. Mai 2021:

1. Die Anmeldung dieses Rechtsgeschäfts wird in Bezug auf die Eintragung der beiden Vormerkungen (Vereinbarung zum Baurechtszins, Vereinbarung zum Heimfall) abgewiesen.
2. Die Anmeldung bezüglich Firmaänderung, Verlängerung Baurecht sowie Verlängerung Vorkaufsrecht wird im Grundbuch mit Tagebuch Nr. D vollzogen.
3. Die Urkundsperson wird beauftragt, die Parteien über diese Teilabweisungsverfügung zu orientieren.
- 4.-6. (...)

B.

1.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts erhob die A. AG mit Eingabe vom 2. Juni 2021 Verwaltungsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

1. Ziff. 1 der Verfügung des Grundbuchamtes B. vom 20.05.2021 sei aufzuheben.
2. Das Grundbuchamt B. sei anzuweisen, die beantragten Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall auf Grundbuch Liegenschaft T. / 19 vorzumerken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

Das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI), Abteilung Register und Personenstand, verfügte am 16. November 2021:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des vorliegenden Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie Kanzleigebühren und Auslagen in der Höhe von Fr. 145.70, gesamthaft Fr. 2'145.70, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es wird kein Parteikostenersatz zugesprochen.

C.

1.

Gegen den Entscheid der Abteilung Register und Personenstand erhob die A. AG mit Eingabe vom 17. Dezember 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

1. Die Verfügung des Departementes Volkswirtschaft und Inneres Aargau vom 16.11.2021 im Verfahren DVIARP.21.42 / 44.02.01 / KU sei aufzuheben.
2. Das Grundbuchamt B. sei anzuweisen, die bei diesem beantragten Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall auf Grundbuch Liegenschaft T. / 19 vorzumerken (TB Nr. 024-2021/D/0).
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

Das Grundbuchamt B. übermittelte am 4. Januar 2022 E-Mail-Korrespondenz mit der Beschwerdeführerin.

3.

Das DVI, Abteilung Register und Personenstand, beantragte in der Vernehmlassung vom 25. Januar 2022 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

4.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen Verfügungen des Grundbuchamts kann bei der vom Kanton bezeichneten Behörde Beschwerde geführt werden (Art. 956a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]). Nach § 50 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) i.V.m. § 10 lit. c der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 (Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113) beurteilt das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI) Beschwerden gegen Verfügungen der Grundbuchämter.

Der Entscheid des DVI, Abteilung Register und Personenstand, unterliegt der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (§ 54 Abs. 1 VRPG). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung vorliegender Beschwerde zuständig.

2.

Die Vorinstanz hat bestätigt, dass die Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall nicht vorgemerkt werden können. Die anmeldende Beschwerdeführerin ist somit zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (vgl. Art. 956a Abs. 2 Ziffer 1 ZGB; § 42 lit. a VRPG). Der beurkundende Notar führt nicht in eigenem Namen Beschwerde, sondern vertritt die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht anwaltlich.

Beschwerdebefugt ist auch die Obergerichtsbehörde des Bundes (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 3 ZGB; Art. 6 Abs. 3 lit. j der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]; § 42 lit. b VRPG). Der Entscheid des Grundbuchamts und der Beschwerdeinstanzen muss daher auch dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) eröffnet werden (Art. 7 GBV; JÜRGEN SCHMID, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II [BSK-ZGB II], Art. 457-977 ZGB, 6. Auflage, 2019, Art. 956a N 30).

3.

Die übrigen Beschwerde Voraussetzungen (Art. 956b Abs. 1 ZGB; §§ 41 ff. VRPG) geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist einzutreten.

4.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Rüge der Unangemessenheit ist unzulässig (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin wären die Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall im Grundbuch vorzumerken gewesen. Die Vorinstanz habe zu Unrecht angenommen, dass es sich beim im früheren Dienstbarkeitsvertrag vom 4. bzw. 9. November 1998 vereinbarten Baurecht um eine "andere" Personaldienstbarkeit im Sinne von Art. 781 ZGB gehandelt habe. Aus dem Wortlaut der neuen Urkunde vom 6. April 2021 ergebe sich, dass eine "Anpassung Baurecht" vorgenommen worden bzw. der erste Baurechtsvertrag "geändert" worden sei. Auch aus dem Sinn und Zusammenhang der Vertragsbestimmungen erschliesse sich, dass die Urkundsparteien ein Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB vereinbart hätten. Sie hätten klar zum Ausdruck gebracht, ein solches begründen zu wollen. Mit ihrer Auslegung missachte die Vorinstanz den Gedanken des "favor negotii". Damit lasse sich die Abweisung der Vormerkungen zum Baurechtszins und Heimfall nicht rechtfertigen (vgl. Beschwerde, S. 6 f.).

2.

Die Vorinstanz hielt fest, die ursprüngliche Dienstbarkeit sei im Jahre 1998 als "andere" Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB begründet und im Grundbuch eingetragen worden. In der betreffenden Urkunde werde die Dienstbarkeit explizit als "Baurecht als irreguläre Personaldienstbarkeit i.S. von Art. 781 ZGB" bezeichnet. Bei der Baurechtsbegründung sei die Übertragbarkeit der Dienstbarkeit festgehalten worden. Mit dem Vertrag vom 4. bzw. 9. November 1998 sei eine andere Dienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB begründet worden. Die Ausgestaltung des Baurechts als "andere" Dienstbarkeit sei nicht ausgeschlossen. Das Grundbuchamt sei nicht von einer Umgehung des gesetzlich vorgegebenen Inhalts ausgegangen. Im neuen Dienstbarkeitsvertrag vom 6. April 2021 sei kein expliziter Hinweis auf ein Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB enthalten. Er betreffe nur die Verlängerung der Baurechtsdauer, die Anpassung des Baurechtszinses und die Vereinbarung zum Heimfall. Die offene Beschreibung als "Personaldienstbarkeit" sei sehr vage, zumal es reguläre, irreguläre und andere Personaldienstbarkeiten gebe. Die Dienstbarkeit sei nicht klar und ausdrücklich als Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB bezeichnet worden. Schliesslich

werde auch in der Grundbuchanmeldung vom 15. April 2021 nicht von einem Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB gesprochen, sondern von einem übertragbaren Baurecht für eine Tankstelle mit Shop etc. als Personaldienstbarkeit. Die fraglichen Vormerkungen wären nur bei einem Baurecht nach Art. 779 ff. ZGB zulässig, bei einer anderen Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB wie der vorliegenden bestehe hingegen keine Grundlage dafür. Abs. 3 von Art. 781 ZGB bestimme, dass letztere im Übrigen den Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten unterstünden, wo keine Grundlage für entsprechende Vormerkungen vorhanden sei.

3.

3.1.

Bis anhin war die Dienstbarkeit wie folgt im Grundbuch eingetragen:

12.11.1998 010-4851 (L) Baurecht an ca. 19.70 ar lt. Plan für Tankstelle
bis 12.11.2023 ID.010-2013/003808
z.G. C. AG, Q.

Dieser Eintragung liegt der Dienstbarkeitsvertrag über die Begründung eines Baurechts vom 4. bzw. 9. November 1998 zu Grunde. Dessen Ziffer 6 lautet wie folgt:

6. Gestützt auf diesen Vertrag sind im Grundbuch einzutragen bzw. vor-
zumerken:

6.1 Auf Grundbuch T. Nr. 261:

Last: Baurecht als irreguläre Personaldienstbarkeit i.S. von Art. 781 ZGB für eine Tankstelle mit den dazu gehörenden Gebäulichkeiten, technischen Anlagen, Serviceleistungen sowie Werbeeinrichtungen, Umschwunggestaltung, Parkplätzen, Garageplätzen, Gehwegen, usw. auf einem Abschnitt von 19,70 Aren auf die Dauer von 25 Jahren z.G. C. AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Q..

Vormerkungen

Vorkaufsrecht an der baurechtsbelasteten Fläche von GB T. Nr. 261 z.G. C. AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Q..

3.2.

Die Problematik der früheren Dienstbarkeit besteht darin, dass diese als Baurecht zu Gunsten der (umfirmierten) Beschwerdeführerin im Grundbuch eingetragen war und der dem Eintrag zu Grunde liegende Dienstbarkeitsvertrag zugleich von der Errichtung eines Baurechts und einer anderen Dienstbarkeit im Sinne von Art. 781 ZGB ausgeht (Vorakten 54 ff.). Nach der damaligen Vorstellung der Vertragsparteien sollte ein übertragbares Baurecht "weder zugunsten eines herrschenden Grundstückes, noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person begründet" werden, wobei auf Art. 781 ZGB verwiesen wurde (Vorakten 63, 65). Das Baurecht sollte

für die Dauer von 25 Jahren bestellt werden (Vorakten 64). Die Baurechtsberechtigte verpflichtete sich zur Zahlung eines indexierten jährlichen Baurechtszinses von Fr. 50'000.00 (Vorakten 62).

3.3.

Ein Baurecht kann zugunsten einer bestimmten Person eingeräumt werden. Sofern nichts anderes vereinbart wird, ist ein solches Baurecht übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB). Es handelt sich um eine irreguläre Personaldienstbarkeit (DANIELA BYLAND/ROLAND PFÄFFLI, Das Baurecht im Zivilgesetzbuch, in: Der Bernische Notar [BN] 2021, S. 3).

Die bernische Grundbuchpraxis verfährt in dem Sinne, dass die Grundbuchämter, wenn eine "andere Dienstbarkeit" im Sinne von Art. 781 ZGB eingeräumt und diese übertragbar, vererblich und auf mindestens 30 Jahre oder unbestimmte Zeit vereinbart wird, prüfen, ob nicht ein für maximal 100 Jahre zulässiges selbständiges und dauerndes Baurecht vorliegt. Ausgangspunkt für die Prüfung ist der von den Parteien gewählte Vertragswortlaut und das von ihnen gewählte Stichwort. Wird der Begriff "Baurecht" weder im Vertragswortlaut noch im Stichwort erwähnt, vermuten die Grundbuchämter das Vorliegen einer Dienstbarkeit nach Art. 781 ZGB im Sinn eines Nutzungsrechts. Enthält der Vertragswortlaut hingegen Bestimmungen, die in Bezug auf das "Bauwerk" auf eine Durchbrechung des Akzessionsprinzips hinweisen, wird der Sachverhalt vertieft abgeklärt (Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung des Kantons Bern, S. 137).

3.4.

Der Grundbucheintrag enthält die Bezeichnung des Inhalts der Dienstbarkeit mit einem Stichwort (vgl. Art. 98 Abs. 2 lit. c GBV). Die Festlegung des Stichworts liegt in der Kompetenz des Grundbuchamts (vgl. Art. 98 Abs. 3 GBV; Art. 35 Abs. 3 der am 1. Januar 2012 ausser Kraft getretenen Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910). Dass dieses seinerzeit das von den Parteien im Dienstbarkeitsvertrag vorgeschlagene Stichwort ("Baurecht als irreguläre Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB") nicht übernahm (Vorakten 57) und die Dienstbarkeit als "Baurecht" eintrug (Vorakten 47), weist klar darauf hin, dass es vom Vorliegen eines Baurechts im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ausging. Das Grundbuchamt ist nicht an das beantragte Stichwort gebunden; insbesondere muss es dieses ablehnen, wenn es den Inhalt der Dienstbarkeit nicht richtig angibt (DANIELA BYLAND/ROLAND PFÄFFLI, Heizanlage als Dienstbarkeit: Grundbucheintrag und Löschung, in: BN 2019, S. 150 f.).

Für ein entsprechendes Verständnis spricht auch, dass gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB der Grundbucheintrag für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend ist, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben. Im

Rahmen des Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Das Stichwort ist im Rahmen der Stufenordnung von Art. 738 ZGB Ausgangspunkt für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit (vgl. BYLAND/PFÄFFLI, Heizanlage, a.a.O., S. 150 f.). Die Rechtsprechung greift auf den Erwerbsgrund nur zurück, wenn der Wortlaut des Eintrags unklar ist. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie entsprechend Art. 738 Abs. 2 ZGB ausgeübt worden ist (vgl. Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2019.414 vom 8. Juli 2020, Erw. 7.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_264/2009 vom 4. Juni 2009, Erw. 2.1 mit Hinweisen). Dem Grundbucheintrag kommt bei der Bestimmung des Inhalts einer Dienstbarkeit somit ein grundsätzlicher Vorrang vor den Grundbuchbelegen zu. Das eingetragene Stichwort spricht für das Vorliegen eines Baurechts im Sinne von Art. 779 ff. ZGB. Es ist ausreichend klar, so dass diesbezüglich nicht auf die Grundbuchbelege zurückgegriffen werden muss.

3.5.

Aufgrund des Stichworts (sowie der Bezeichnung der Dienstbarkeit im Vertrag als "Baurecht") war somit bereits vor der Anmeldung vom 15. April 2021 vom Vorliegen eines Baurechts im Sinne von Art. 779 ff. ZGB auszugehen. Den Vorinstanzen kann somit nicht gefolgt werden, wenn sie von einer anderen Personaldienstbarkeit im Sinne von Art. 781 ZGB ausgingen.

4.

4.1.

Das Grundbuchamt verweigerte folgende Vormerkungen zum verlängerten Baurecht (Vorakten 11):

- Vereinbarungen zum Baurechtszins
- Vereinbarungen zum Heimfall

4.2.

Gemäss Art. 959 Abs. 1 ZGB können persönliche Rechte im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn deren Vormerkung durch das Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist, wie bei Vor- und Rückkauf, Kaufsrecht, Pacht und Miete. Sie erhalten durch die Vormerkung Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht (Abs. 2). Durch die Vormerkung wird das persönliche Recht zur Realobligation. Realobligationen sind Schuldverhältnisse, welche eine positive Leistung zum Gegenstand haben und bei denen der Schuldner oder der Gläubiger durch die dingliche Berechtigung oder den Besitz an Grundstücken bestimmt werden. Die realobligatorische Berechtigung oder Verpflichtung steht somit nicht einer mit Namen individualisierten Person zu, sondern ist verknüpft mit der dinglichen Berechtigung oder dem

Besitz an einer Sache. Die Realobligation kann gegenüber jeder Person, welche in eine bestimmte sachenrechtliche Beziehung zu einem Grundstück tritt, (insbesondere gegenüber jedem Erwerber des Grundstücks) durchgesetzt werden. Mit der Veräusserung des Grundstücks geht die Realobligation ohne weiteres auf den Rechtsnachfolger über (vgl. STEPHAN SPYCHER, Die Vormerkung von weiteren vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags, in: Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, in: BN 2014, S. 346; SCHMID, a.a.O., Art. 959 N 2 ff.; DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, Zürich/Basel/Genf 2004, Rz. 301 ff.).

Sollen der Baurechtszins und allfällige weitere vertragliche Bestimmungen im Grundbuch vorgemerkt werden, so bedürfen sie zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung (Art. 779a Abs. 2 ZGB).

4.3.

Das Gesetz sieht die Vormerkung des Baurechtszinses explizit vor (Art. 779a Abs. 2 ZGB). Sofern keine entsprechende Vormerkung im Grundbuch besteht, handelt es sich bei der Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses nicht um eine Realobligation, sondern um eine obligatorische Verpflichtung. Mit der Vormerkung im Grundbuch wird die Baurechtszinspflicht zu einer Realobligation und entfaltet damit Wirkung für alle Rechtsnachfolger (PETER R. ISLER/DOMINIQUE GROSS, in: BSK ZGB II, Art. 779a N 45 ff.). Vorliegend spricht nichts gegen die beantragte Vormerkung des Baurechtszinses.

4.4.

Die Beschwerdeführerin verlangt die Vormerkung von Bestimmungen zum Heimfall. Der Dienstbarkeitsvertrag vom 6. April 2021 bestimmt, dass die betreffenden Vereinbarungen im Baurechtsvertrag vom 4. bzw. 9. November 1998 unverändert weitergelten (Vorakten 45, 61 f.). Diese sehen ihrerseits keine Bestimmungen zur Heimfallsentschädigung vor, sondern regeln im Wesentlichen Modalitäten bei einem Heimfall (Vorakten 61 f.).

Die Beschwerdeführerin beantragt somit nicht die Vormerkung von Bestimmungen zur Heimfallsentschädigung, was bereits vor dem Inkrafttreten des revidierten Immobiliarsachenrechts am 1. Januar 2012 gesetzlich vorgesehen war (vgl. Art. 779e aZGB; Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht] vom 27. Juni 2007, 07.061, in: Bundesblatt [BBl] 2007 5313). Vielmehr soll mit der Vormerkung auf andere obligatorische Abreden verwiesen werden, welche die Parteien des Dienstbarkeitsvertrags für den Fall einer vorzeitigen Auflösung oder bei Ablauf der Baurechtsdauer getroffen haben.

Mit der Revision des Immobiliarsachenrechts ermöglichte der Gesetzgeber, über Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung und zum Vorkaufrecht hinaus obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrags als Realobligationen auszugestalten (vgl. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs, a.a.O., 5313; ROLAND PFÄFFLI, Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht, in: STEPHAN WOLF [Hrsg.], Revision des Immobiliarsachenrechts, Bern 2011, S. 125). Art. 779b Abs. 2 ZGB entspricht einem Bedürfnis der Vertragsparteien, obligatorische Vereinbarungen des Baurechtsvertrags mit Wirkung für allfällige Rechtsnachfolger vereinbaren zu können (vgl. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs, a.a.O., 5313; ISLER/GROSS, a.a.O., Art. 779b N 13).

Die vereinbarten Bestimmungen zum Heimfall sind nach Massgabe der Überprüfungsbefugnis des Grundbuchamts zulässig und stehen insbesondere nicht im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung des ordentlichen und vorzeitigen Heimfalls (Art. 779c ff. und 779f ff. ZGB). Sie weisen einen Zusammenhang mit der Ausübung bzw. Beendigung des Baurechts auf und dienen keiner Umgehung von typisierenden sachenrechtlichen Bestimmungen. Die getroffene Vereinbarung kann Rechtsnachfolgern überbunden werden und ist daher einer realobligatorischen Wirkung zugänglich. Der Vormerkung stehen daher keine Hindernisse entgegen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.7 vom 11. Juni 2018, Erw. II/4.2; ISLER/GROSS, a.a.O., Art. 779b N 12; SPYCHER, a.a.O., S. 353).

Somit kann die Vereinbarung zum Heimfall im Grundbuch vorgemerkt werden.

5.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen.

Das Grundbuchamt ist anzuweisen, die beantragten Vormerkungen vorzunehmen.

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). Davon kann nicht ausgegangen werden, weshalb die Verfahrenskosten des Verwaltungsgerichts und der Abteilung Register und Personenstand zu Lasten des Staates gehen.

2.

Nach § 32 Abs. 2 VRPG sind die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien zu verlegen. Eine Einschränkung entsprechend der Regelung bei den Verfahrenskosten, wonach den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben, sieht das Gesetz bei der Parteikostenverteilung nicht vor (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2009, S. 278, Erw. III). Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren haben neben der Beschwerdeführerin die Vorinstanz und das Grundbuchamt Parteistellung; somit haben diese die Parteikosten der Beschwerdeführerin je zur Hälfte zu tragen. Die vorinstanzlichen Parteikosten hat das Grundbuchamt als Gegenpartei der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Die vorliegende Streitigkeit weist keinen bestimmaren Streitwert auf. Angesichts eines unterdurchschnittlichen Aufwands, einer eher geringen Bedeutung der Streitigkeit sowie der niedrigen Schwierigkeit rechtfertigt sich für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren ein Honorar von pauschal Fr. 2'000.00 (vgl. § 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Die zweite Rechtsschrift kompensiert die fehlende Verhandlung (vgl. § 6 AnwT). Vor Verwaltungsgericht wurde lediglich ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt, weshalb sich die Entschädigung auf Fr. 1'700.00 reduziert (§ 6 Abs.1 und 2 AnwT).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde werden der Entscheid der Abteilung Register und Personenstand vom 16. November 2021 sowie Ziffer 1 der Verfügung des Grundbuchamts B. vom 20. Mai 2021 aufgehoben.

Das Grundbuchamt B. wird angewiesen, die Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall im Grundbuch vorzumerken.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Kantons.

3.

Die Verfahrenskosten der Abteilung Register und Personenstand gehen zu Lasten des Kantons.

4.

Die Abteilung Register und Personenstand und das Grundbuchamt B. werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'700.00 je zu ½ mit Fr. 850.00 zu ersetzen.

5.

Das Grundbuchamt B. wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin die im Verwaltungsbeschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

das DVI, Abteilung Register und Personenstand

das Grundbuchamt B.

das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA)

Beschwerde in Zivilsachen

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten und interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit Zustellung mit der **Beschwerde in Zivilsachen** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern ist, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 72 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 21. Juli 2022

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Michel

Meier