Kanton Graubünden
Chantun Grischun
Cantone dei Grigioni

Verordnung über das Grundbuch im Kanton Graubünden (KGBV)

Vom 20. Oktober 2014 (Stand 1. Januar 2025)

Gestützt auf Art. 45 der Kantonsverfassung[1)]

von der Regierung erlassen am 20. Oktober 2014

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zuständigkeit

[1] Aufsichtsstelle ist das Departement für Volkswirtschaft und Soziales.

[2] Fachstelle ist das Amt für Grundbuch und Handelsregister.

Art. 2 Vereinigung mehrerer Gemeinden zu einem Grundbuchkreis

[1] Das Gesuch um Vereinigung mehrerer Gemeinden zu einem Grundbuchkreis ist bei der Fachstelle einzureichen.

[2] Die Fachstelle koordiniert den entsprechenden Beschluss mit der Genehmigung der Statuten nach Gemeindegesetz[2)].

Art. 3 Mitteilung der Wahl

[1] Der Grundbuchkreis teilt der Aufsichtsstelle die Wahl der Grundbuchverwalterinnen und -verwalter sowie der Stellvertretung mit.

1) BR 110.100
2) BR 175.050

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 4 Ausnahmen betreffend Fähigkeitsausweis

[1] Ausnahmen für die Wahl von Personen ohne Fähigkeitsausweis werden nur gewährt, wenn eine ordnungsgemässe Grundbuchführung mit Notariat sichergestellt ist. Sie werden grundsätzlich mit der Auflage zur Erlangung eines Fähigkeitsausweises innert angemessener Frist verbunden.

[2] Der Grundbuchkreis hat das Gesuch um eine Ausnahme vor der Wahl der Person bei der Fachstelle einzureichen.

Art. 5 Anerkennung gleichwertiger Ausweise

[1] Als dem kantonalen Fähigkeitsausweis gleichwertig anerkannt werden ein Masterabschluss in Recht mit Praxis in den entsprechenden Rechtsgebieten sowie Ausweise, welche zur Grundbuchführung in anderen Kantonen berechtigen.

[2] Gesuche um Anerkennung gleichwertiger Ausweise sind rechtzeitig bei der Fachstelle einzureichen.

Art. 6 Kurse

[1] Die Grundbuchkreise haben auf ihre Kosten die Grundbuchverwalterinnen und -verwalter sowie die Stellvertretung zu Instruktionskursen der Fachstelle abzuordnen.

2. Grundbuchführung

Art. 7 Sprache der Grundbuchanmeldung

[1] Die Grundbuchanmeldungen können in einer Amtssprache des Grundbuchkreises eingereicht werden.

[2] Werden Rechtsgrundausweise oder Beilagen in einer anderen Sprache eingereicht, so kann das Grundbuchamt eine Übersetzung auf Kosten der anmeldenden Partei verlangen.

Art. 8 Entkräftete Pfandtitel

[1] Verlangt nach der Entkräftung die berechtigte Person nicht die Aushändigung des Pfandtitels, wird dieser beim Beleg der Löschung des Pfandrechts aufbewahrt.

[2] Entkräftete Pfandtitel können nach Ablauf von zehn Jahren seit der Entkräftung vernichtet werden.

Art. 9 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

[1] Die Fachstelle erstellt eine Liste der Anmerkungstatbestände des kantonalen und des kommunalen Rechts nach Artikel 962 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB)[3)] und teilt diese dem Bund mit.

Art. 10 Versicherung

[1] Der Kanton versichert sich und die Angestellten der Grundbuchkreise gegen Schadenersatzansprüche aus fehlerhafter Grundbuchführung. Die Versicherungskosten werden anteilsmässig auf die Grundbuchkreise überwälzt.

3. Informatisiertes Grundbuch

Art. 10a * Elektronischer öffentlicher Zugang

[1] Der elektronische öffentliche Zugang der ohne Interessensnachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs erfolgt ausschliesslich über die kantonale Geodatendrehscheibe.

[2] Der Schutz vor Serienabfragen erfolgt im Allgemeinen über eine Sicherheitsabfrage sowie eine Beschränkung auf zehn grundstücksbezogene Abfragen pro Tag.

[3] Erfolgen die Abfragen nach einer Authentisierung, so gilt eine Beschränkung von maximal 50 grundstücksbezogenen Abfragen pro Tag.

Art. 11 Elektronischer Geschäftsverkehr

[1] Die Fachstelle koordiniert die Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs unter Berücksichtigung der Interessen der Grundbuchkreise.

[2] Bei elektronischen Eingaben sind die für den Vollzug des Geschäfts nötigen Belege zuhanden des Grundbuchamts, mit Ausnahme der Papier-Schuldbriefe, vollständig elektronisch zu übermitteln.

3) SR 210

4. Einführung des eidgenössischen Grundbuchs

Art. 12 Aufruf

[1] Das Grundbuchamt erlässt zweimal nacheinander einen öffentlichen Aufruf im Publikationsorgan der Gemeinde und des Kantons.

[2] In der Publikation sind alle Personen, die

a) Rechte beanspruchen, welche in den kantonalen Grundbucheinrichtungen noch nicht eingetragen sind, oder
b) Änderungen oder Löschungen von unrichtigen oder bedeutungslos gewordenen Eintragungen beantragen,

aufzufordern, diese beim Grundbuchamt schriftlich anzumelden.

[3] Die Anmeldefrist beträgt mindestens zwei Monate ab der ersten Publikation.

Art. 13 Anmeldungen

[1] Die Anmeldungen sind vom Grundbuchamt mit einem Eingangsvermerk zu versehen und in chronologischer Reihenfolge zu sammeln.

Art. 14 Bereinigung
1. Verfahren

[1] Das Grundbuchamt erledigt zusammen mit den am Rechtsverhältnis Beteiligten die eingegangenen Anmeldungen.

[2] Bedürfen bestehende Einträge einer Erneuerung, Änderung oder Ergänzung, fordert das Grundbuchamt die am Rechtsverhältnis Beteiligten zur Bereinigung auf.

Art. 15 2. Übertragung

[1] Eingetragene Rechtsverhältnisse, die keiner Änderung bedürfen, sind mit dem ursprünglichen Eintragungsdatum zu übertragen.

[2] Bisherige Einträge, die durch Vereinbarung nicht bereinigt werden können, sind zu belassen und in das eidgenössische Grundbuch zu übertragen, wenn aufgrund des Rechtsgrundausweises der Rechtsinhalt, das belastete Grundstück und die berechtigte Person oder das berechtigte Grundstück feststehen.

Art. 16 3. Streitige Fälle

[1] Kommt zwischen den am Rechtsverhältnis Beteiligten keine Einigung zustande, veranlasst das Grundbuchamt die Einberufung der Einigungskommission.

[2] Die Einigungskommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretenden. Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter nimmt von Amts wegen Einsitz. Die übrigen Mitglieder wählt die Gemeinde.

[3] Die Einigungskommission hat alles vorzukehren und abzuklären, was zur Feststellung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse notwendig und zweckmässig ist.

[4] Sie kann die Beteiligten vorladen und führt über die Einvernahmen und Verhandlungen Protokoll.

[5] Die Entschädigung der Einigungskommission ist Sache der Gemeinde.

Art. 17 4. Zuweisung der Klägerrolle

[1] Die Aufsichtsstelle weist die Klägerrolle aufgrund einer summarischen Prüfung zu.

[2] In der Regel wird die Klägerrolle zugewiesen:

a) der ansprechenden Person, die ein nicht im Grundbuch vollzogenes Recht geltend macht oder die Änderung eines Eintrags beantragt;
b) derjenigen Person, die ein im Grundbuch eingetragenes Recht ganz oder teilweise bestreitet.

[3] Die Aufsichtsstelle setzt mit der Zuweisung der Klägerrolle eine angemessene Frist an, um die Sache beim zuständigen Gericht anhängig zu machen.

[4] Bei unbenütztem Fristablauf wird der Fall entsprechend der Zuweisung der Klägerrolle behandelt.

[5] In der Fristansetzung ist für den Fall der Klageerhebung auf die Sicherungsmöglichkeit durch vorläufige Eintragung gemäss Artikel 961 ZGB hinzuweisen.

Art. 18 Publikation der Fertigstellung

[1] Das Grundbuchamt veröffentlicht die Fertigstellung der Grundbuchanlage zweimal nacheinander im Kantonsamtsblatt.

[2] In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass:

a) das bereinigte Grundbuch während zweier Monate zur öffentlichen Einsicht aufliegt, und
b) innert der Auflagefrist beim Grundbuchamt Einsprache erhoben werden kann.

[3] Die Publikation kann unabhängig von der ausstehenden gerichtlichen Beurteilung einzelner Fälle erfolgen.

Art. 19 Einsprache

[1] Für Einsprachen gilt das Verfahren der Artikel 14 bis 17 sinngemäss.

[2] Auf im Bereinigungsverfahren bereits behandelte Begehren tritt das Grundbuchamt nicht ein und erlässt eine anfechtbare Verfügung.

5. Teilrechtsverzeichnisse

Art. 20 Anlage und Führung

[1] Über die Teilrechte der Mitglieder von Genossenschaften des kantonalen Rechts mit Grundeigentum im Kanton sind besondere Teilrechtsverzeichnisse anzulegen und nachzuführen.

[2] Das Teilrechtsverzeichnis besteht aus dem Genossenschaftsblatt und den Teilrechtsblättern der Mitglieder.

[3] Für die Anlage und Führung der Teilrechtsverzeichnisse sind die Vorschriften über die Anlage und Führung des eidgenössischen Grundbuchs analog anwendbar.

6. Fähigkeitsausweis

Art. 21 Prüfung

[1] Der Fähigkeitsausweis für Grundbuchverwalterinnen und -verwalter und deren Stellvertretung wird durch Ablegen und Bestehen einer Prüfung erlangt.

[2] Die Prüfung soll den Nachweis erbringen, dass die Kandidatin oder der Kandidat die zur Ausübung des Berufs als Grundbuchverwalterin oder verwalter erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten besitzt.

[3] Die Durchführung der Prüfung wird einer Prüfungskommission übertragen.

Art. 22 Prüfungskommission

[1] Die Aufsichtsstelle wählt die Präsidentin oder den Präsidenten, zwei Mitglieder und drei Personen als Stellvertretung.

[2] Die Aufsichtsstelle kann zusätzlich eine Sekretärin oder einen Sekretär der Prüfungskommission wählen.

[3] Die Mitglieder der Prüfungskommission werden nach Zeitaufwand gemäss Verordnung über die Gebühren der Grundbuchämter entschädigt.

Art. 23 Zulassungsvoraussetzungen

[1] Zur Prüfung werden nur Personen zugelassen, die handlungsfähig sind, einen guten Leumund besitzen und eine abgeschlossene Grundbuchlehre mit mindestens dreijähriger Tätigkeit oder eine mindestens fünfjährige Tätigkeit als Grundbuchsachbearbeiterin oder -sachbearbeiter aufweisen.

[2] Die Prüfungskommission entscheidet über die Zulassung.

Art. 24 Vorbereitungskurs

[1] Die Fachstelle organisiert einen Vorbereitungskurs, sofern mindestens drei Kandidatinnen oder Kandidaten sich dafür anmelden.

[2] Für den Vorbereitungskurs erhebt die Fachstelle einen Kostenbeitrag von maximal 3000 Franken pro Kandidatin oder Kandidat.

Art. 25 Durchführung und Anmeldung

[1] Die Prüfung wird in der Regel jedes dritte Jahr durchgeführt. Über Ausnahmen entscheidet die Prüfungskommission.

[2] Die Anmeldung zur Prüfung ist der Präsidentin oder dem Präsidenten der Prüfungskommission mit den nötigen Ausweisen gemäss Artikel 23 einzureichen.

[3] Die Prüfungsgebühr beträgt 500 Franken. Zieht die Kandidatin oder der Kandidat die Anmeldung vor der mündlichen Prüfung zurück oder ist sie oder er nicht zur mündlichen Prüfung zugelassen, wird die Hälfte der Gebühr zurückerstattet.

Art. 26 Prüfungsstoff

[1] Die Prüfung erstreckt sich auf folgende Bereiche:

a) allgemeine Rechtsbegriffe;

b) Personen-, Familien-, Erb- und Sachenrecht mit Einschluss des Grundbuch- und Notariatsrechts;
c) allgemeine Bestimmungen des Obligationenrechts, einzelne Vertragsverhältnisse, Gesellschafts-, Handelsregister-, Steuer- sowie Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, soweit dies für die Grundbuchführung und das Grundbuchnotariat von Bedeutung ist;
d) eidgenössische, kantonale und kommunale Erlasse betreffend die Grundbuchführung und das Grundbuchnotariat.

Art. 27 Prüfungsablauf

[1] Die schriftliche Prüfung dauert insgesamt mindestens acht Stunden und besteht in der Bearbeitung mehrerer praktischer Fälle.

[2] Die Prüfungskommission regelt den Ablauf und bezeichnet die zulässigen Hilfsmittel.

[3] Elektronische Hilfsmittel werden zur Verfügung gestellt. Deren missbräuchliche Verwendung führt zum unverzüglichen Prüfungsausschluss.

[4] Die mündliche Prüfung dauert höchstens zwei Stunden. Die Mitglieder der Prüfungskommission nehmen die Prüfung nach einer von ihnen festgesetzten Verteilung der Fächer ab.

Art. 28 Bewertung

[1] Die Bewertung der schriftlichen und mündlichen Prüfung erfolgt durch die Prüfungskommission mit in Zehntelsschritten unterteilten Noten zwischen 1 und 6.

[2] Die Prüfung besteht, wer in der schriftlichen und in der mündlichen Prüfung je die Mindestnote 3,5 erzielt und im Durchschnitt der beiden Noten eine Gesamtnote von mindestens 4,0 erreicht.

[3] Die Gesamtnote bestimmt das Prädikat wie folgt:

a) 5,5 bis 6: mit sehr gutem Erfolg bestanden;
b) 5,0 bis unter 5,5: mit gutem Erfolg bestanden;
c) 4,5 bis unter 5,0: mit Erfolg bestanden;
d) 4,0 bis unter 4,5: bestanden;
e) unter 4,0: nicht bestanden.

[4] Die Prüfungskommission teilt die Prüfungsresultate der Fachstelle mit. Diese beantragt die Fähigkeitsausweise.

[5] Besteht eine Kandidatin oder ein Kandidat zum dritten Mal die Prüfung nicht, so wird sie oder er nicht zu einer weiteren Prüfung zugelassen.

Art. 29 Rechtspflege

[1] Gegen Entscheide der Prüfungskommission kann innert 30 Tagen Beschwerde beim Obergericht erhoben werden. *****

7. Schlussbestimmungen

Art. 30 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Die Verordnung über den Fähigkeitsausweis der Grundbuchverwalter vom 3. September 1990 wird aufgehoben[4)].

[2] Die Verordnung betreffend Anlage und Führung von Verzeichnissen über Korporationsteilrechte vom 20. Mai 1997 wird aufgehoben[5)].

Art. 31 Inkrafttreten

[1] Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2015 in Kraft.

4) AGS 1990, 2367
5) AGS 1997, 3876

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
20.10.2014	01.01.2015	Erlass	Erstfassung	-
30.11.2021	01.01.2022	Art. 10a	eingefügt	2021-043
04.04.2023	01.01.2025	Art. 29 Abs. 1	geändert	2023-009

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	20.10.2014	01.01.2015	Erstfassung	-
Art. 10a	30.11.2021	01.01.2022	eingefügt	2021-043
Art. 29 Abs. 1	04.04.2023	01.01.2025	geändert	2023-009