

9. Dezember 1911

Verordnung betreffend das kantonale Grundbuch und die Einführung des schweizerischen Grundbuches

Der Regierungsrat des Kantons Bern,
gestützt auf Artikel 171 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 [BSG 211.1] betreffend die Einführung des
schweizerischen Zivilgesetzbuches [SR 210],
auf Antrag der Justizdirektion,
beschliesst:

A. ... [Aufgehoben am 14. 10. 2009]

Art. 1 bis 5

... [Aufgehoben am 14. 10. 2009]

B. ... [Aufgehoben am 14. 10. 2009]

Art. 6 bis 26

... [Aufgehoben am 14. 10. 2009]

C. Die Anlage des schweizerischen Grundbuches

Art. 27

I. Im allgemeinen 1. Grundlage

Die Anlage des schweizerischen Grundbuches erfolgt auf Grund der Vermessungswerke der Gemeinden und des neuen kantonalen Grundbuches.

Art. 28

2. Liegenschaftsverzeichnisse

¹ Wo Vermessungswerke nicht bestehen, gelten die Grundbuchblätter des kantonalen Grundbuches als Liegenschaftsverzeichnisse im Sinne des Artikels 40 Schlusstitel ZGB. Wenn die Verhältnisse es erfordern, können besondere Liegenschaftsverzeichnisse angefertigt werden.

² Die Organe der Gemeinden sind verpflichtet, alle erforderlichen Ergänzungen und notwendigen Feststellungen vorzunehmen.

Art. 29

3. Übertragung

¹ Die im kantonalen Grundbuch vorhandenen Aufnahmen und Einträge werden, nach Prüfung durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] gemäss den folgenden Bestimmungen, gemeindeweise auf die für das schweizerische Grundbuch bestehenden Formulare übertragen.

² Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion bestimmt, welches System hinsichtlich der Grundbuchformulare für eine Gemeinde zur Anwendung kommt (vgl. Kreisschreiben des schweizerischen Bundesrates vom 22. März 1910).

Art. 30

4. Unzulässige dingliche Rechte

Dingliche Rechte, deren Begründung nach dem Zivilgesetzbuch nicht möglich ist, werden, wenn die Beteiligten sich nicht innerhalb der Frist von drei Monaten nach Aufforderung durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] über die Umwandlung in zulässige dingliche Rechte verständigen können (z. B. bei Stockwerkseigentum: Miteigentum an Grund und Boden für sämtliche Berechtigten und übertragbare Dienstbarkeit für jeden einzelnen Miteigentümer; bei Wald- und Streueansprachen ohne Grund und Boden

als Miteigentum), bei der Übertragung in der Kolumne «Anmerkungen» aufgenommen.

Art. 31

5. Bereinigung der Einträge

Vor der Übertragung sind die im kantonalen Grundbuch vorhandenen Einträge und Aufnahmen durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] nochmals eingehend zu prüfen, namentlich alle Einträge an Hand der Anmeldungen zu kontrollieren und wo nötig zu berichtigen. Wo die Verhältnisse es erfordern, sind die Verbindungen unter den Grundbuchblättern verschiedener Bezirke durch Anbringung zweckmässiger Verweisungen herzustellen.

Art. 32

II. Eigentum

1. Nachprüfung

Die Nachprüfung über den Eigentumserwerb erfolgt in der Weise, dass die alten Grundbücher in bezug auf die sogenannten offenen Erwerbtitel nachgeschlagen werden. Durch Vermerk der Blattnummern des neuen Grundbuches bei der Grundbuchstelle des Erwerbtitels wird die Verbindung zwischen beiden Grundbüchern hergestellt.

Art. 33

2. Neue Grundbuchblätter

Kommen Grundstücke zum Vorschein oder sind öffentliche Grundstücke des Staates oder von Gemeinden vorhanden, wofür Grundbuchblätter nicht existieren, so sind solche, unter Benachrichtigung des Eigentümers, nachträglich durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] anzufertigen. Die Organe der Gemeinden haben die erforderlichen Ergänzungen unentgeltlich zu besorgen.

Art. 34

3. Zugehör

Wo nach bisherigem Recht Beweglichkeiten als Zugehör zu Immobilien mitverpfändet wurden, werden dieselben von Amtes wegen in der Kolumne «Anmerkungen» aufgenommen. Sind besondere Inventare vorhanden, so genügt der Hinweis auf sie.

Art. 35

III. Dienstbarkeiten

1. Prüfung

¹ Ist bei einer Dienstbarkeit als Begründungsakt ein im alten Grundbuch eingetragener Titel angegeben, so hat das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] sich von der Richtigkeit der Angabe zu überzeugen, eventuell die erforderliche Abänderung vorzunehmen.

² Einträge, die sich als überflüssig erweisen, sind durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] zu löschen.

Art. 36

2. Reihenfolge der Eintragung

Die Dienstbarkeiten werden bei der Übertragung in der Reihenfolge ihrer Entstehung eingetragen.

Art. 37

3. Ausscheidung

Bei den eingetragenen Dienstbarkeiten hat das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] auszuscheiden, was nach Zivilgesetzbuch als blosse Vormerkung oder Anmerkung und was als Dienstbarkeit oder Grundlast im schweizerischen Grundbuch eingetragen werden muss. Er verlangt allfällig notwendige Ergänzungen durch die Beteiligten. Der Übertrag findet nach erfolgter Ausscheidung statt.

Art. 38

4. Alignementspläne

¹ Das Grundbuchamt erlässt an die zuständigen Gemeindeorgane die Aufforderung, ihm innert der Frist von drei Monaten eine Anmeldung über die durch bestehende Alignementspläne geschaffenen Eigentumsbeschränkungen gemäss Baugesetzgebung einzureichen. [Fassung vom 14. 10. 2009]

² Die Anmeldung hat eine genaue Bezeichnung der Eigentumsbeschränkung, sowie die Angaben über jede einzelne belastete Parzelle und deren Eigentümer zu enthalten; sie ist durch die zuständigen Organe der Gemeinde zu unterzeichnen.

³ Gestützt auf die Anmeldung und den vom Regierungsrat genehmigten Alignementsplan nimmt das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] die erforderlichen Anmerkungen vor. Von den erfolgten Anmerkungen hat er den betreffenden Eigentümern Kenntnis zu geben. [Fassung vom 8. 6. 1934]

⁴ Die Einzeichnung der Baulinien in den der Gemeinde gehörenden Kopien der Grundbuchpläne kann unabhängig von der Anmerkung im Grundbuch von den Gemeindebehörden da angeordnet werden, wo es zweckmässig erscheint. [Fassung vom 8. 6. 1934]

Art. 39

IV. Grundlasten

Bei der Übertragung von Grundlasten ist deren Gesamtwert in einem bestimmten Betrage einzutragen. Enthält der Errichtungsvertrag darüber keine Angaben (Art. 783 Abs. 2 ZGB), so erfolgt die Festsetzung, wenn eine Vereinbarung zwischen Parteien nicht möglich ist, durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009].

Art. 40

V. Selbständige und dauernde Rechte

1. Im allgemeinen

Erzeigt es sich, dass selbständige Grundbuchblätter für Rechte angelegt wurden, denen der selbständige und dauernde Charakter fehlt, so sind diese Verhältnisse bei der Übertragung richtig zu stellen. Hat der Eigentümer des belasteten Grundstücks durch Unterlassung der Einsprache oder Abgabe einer Erklärung ein Recht als selbständig und dauernd anerkannt, so bleibt das betreffende Blatt bestehen, wenn nicht aus grundbuchtechnischen Rücksichten eine Änderung erforderlich ist.

Art. 41

2. Baurechte

Für Gebäulichkeiten aller Art, die auf fremdem Grund und Boden stehen und nicht Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB) sind, wie Almhütten, Ställe, Ofenhäuser, Speicher u. dgl., sind von Amtes wegen selbständige und dauernde Baurechte auf besondern Grundbuchblättern einzutragen, sofern Grundpfandrechte auf denselben haften. Vom Eintrag sind die Beteiligten zu benachrichtigen.

Art. 42

3. Wasserrechtskonzessionen

In gleicher Weise ist die Eintragung von Wasserrechtsverleihungen, die verpfändet sind, vorzunehmen. Die Eintragung erfolgt auf Grundlage der Konzessionsurkunde und des Wasserrechtskatasters.

Art. 43

... [Aufgehoben am 14. 10. 2009]

Art. 44

... [Aufgehoben am 14. 10. 2009]

Art. 45

2. Unzulässige Grundpfandrechte

Pfandrechte, die auf sogenannten Wald- und Streueansprüchen ohne Grund und Boden oder Stockrechten und dergleichen haften, sind abzulösen; das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] hat die Beteiligten davon zu benachrichtigen. Bei der Übertragung werden diese Rechte auf dem für das dienende Grundstück bestehenden Grundbuchblatt angemerkt.

Art. 46

3. Haft mehrerer Grundstücke

¹ Haftet ein Grundpfandrecht auf mehreren Grundstücken, so wird es, wenn die Beteiligten nicht eine andere Abrede treffen, auf allen für die belasteten Grundstücke bestehenden Grundbuchblättern in seinem Gesamtbetrag eingetragen (Art. 26 Schlusstitel ZGB).

² Bei jedem Eintrag ist unter den Bemerkungen ein Hinweis auf die mitverhafteten Grundstücke aufzunehmen.

³ Als Grundstück im Sinne dieser Bestimmung ist jedoch nur die für sich als ganzes bestehende Parzelle mit eigenem Grundbuchblatt aufzufassen.

Art. 47

1. Zusammenlegungen

¹ Sind einzelne Grundstücke, die für sich mit Grundpfandrechten belastet waren, im Vermessungswerk oder im neuen Grundbuch zu einer Parzelle zusammengelegt, so ist, wo die Verhältnisse es zulassen und die Beteiligten über eine andere Lösung sich nicht verständigen können, der frühere Zustand wieder herzustellen. Die bezüglichen Kosten trägt der Schuldner. Für jede früher bestandene Parzelle ist nach erfolgter Ausscheidung ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen.

² Gestatten die Verhältnisse eine derartige Lösung nicht, so erfolgt die Erledigung nach den Bestimmungen über Teilhaft.

Art. 48

5. Teilhaft

a Im allgemeinen

¹ Belastet ein Grundpfandrecht nur einen Teil eines Grundstückes, so fordert das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] die Beteiligten auf, innert der Frist von drei Monaten für Entlassung zu sorgen.

² Erfolgt die Entlassung des Teilstückes nicht innert der gegebenen Frist, so ist das Pfandrecht nach Abrede unter den Beteiligten oder Verfügung des Grundbuchamtes [Fassung vom 14. 10. 2009] auf das ganze Grundstück auszudehnen, und in der Weise zu übertragen.

Art. 49 [Fassung vom 14. 10. 2009]

Ist der haftende Teil auf weniger als den zwanzigsten Teil der Pfandforderung zu werten, so kann der Gläubiger die Entlassung nicht verweigern, sobald eine verhältnismässige Abzahlung geleistet wird, oder das ihm verbleibende Grundpfand hinreichende Sicherheit bietet (Art. 811 ZGB).

Art. 50

6. Pfandstelle

Vor der Übertragung der Pfandrechte sind die Pfandstellen nach Massgabe der Eintragungen im alten kantonalen Grundbuch festzustellen. Lässt sich das Rangverhältnis nicht genau bestimmen, oder erleidet es infolge Ausdehnung des Pfandrechts gemäss Artikel 48 eine Veränderung, so erfolgt die Festsetzung der Pfandstelle, wenn eine Vereinbarung durch die Beteiligten nicht möglich ist, durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009]. Wo es nach den Verhältnissen als gegeben erscheint, kann für mehrere Pfandrechte die nämliche Pfandstelle bestimmt werden.

Art. 51

7. Anmerkung der Vereinbarungen

Die gemäss Artikel 46 bis 50 zwischen den Beteiligten getroffenen Vereinbarungen sind den Forderungs- und Pfandrechtstiteln nachzutragen. Sie werden durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] in zweckdienlicher Weise bei der betreffenden Grundbuchstelle vermerkt. Im alten Kantonsteil werden die Erklärungen zudem im Zessionen- beziehungsweise Ablosungenmanual abschriftlich eingetragen. Die Eintragung im neuen Grundbuch erfolgt nur nach Vorlage des Titels.

Art. 52

8. Eintragung im Titel

Jede durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] gemäss Artikel 48 und 50 zu treffende Verfügung ist in den Pfandrechtstiteln einzutragen und ebenso zu behandeln wie die Parteiabreden. Die Beteiligten sind aufzufordern, die Titel innert der Frist von dreissig Tagen nach Erhalt der Mitteilung zu dem Zwecke einzureichen. Die der Verfügung entsprechende Eintragung im Grundbuch darf erst nach Vorlage des Titels geschehen. Wird der Titel nicht abgegeben, so ist das betreffende Pfandrecht vorzumerken (Art. 961 ZGB).

Art. 53

9. Einsprache

Will ein Gläubiger die gemäss Artikel 48 und 50 getroffene Ordnung bezüglich der Pfandrechte nicht annehmen, so kann er binnen dreissig Tagen nach der Eröffnung verlangen, dass seine Pfandforderung innerhalb eines Jahres getilgt werde (Art. 833 ZGB).

Art. 54

VII. Eröffnung der Verfügungen

¹ Das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] hat die Beteiligten von jeder gemäss den vorstehenden Bestimmungen getroffenen Verfügung in Kenntnis zu setzen.

² Bei der Ordnung der Pfandrechtsverhältnisse erfolgt die Kenntnissgabe mit der Aufforderung zur Titeleinreichung.

Art. 55

VIII. Streitigkeiten

1. Beschwerde

¹ Gegen die Verfügung des Grundbuchamts [Fassung vom 14. 10. 2009] können die Beteiligten innerhalb der Frist von 30 Tagen [Fassung vom 2. 12. 1992] nach Eröffnung bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [Fassung vom 10. 11. 1993] Beschwerde führen.

² Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [Fassung vom 10. 11. 1993] macht von Amtes wegen die nötigen Erhebungen. Mit dem Entscheid in der Hauptsache ist auch die Kostenfrage zu ordnen.

Art. 56

2. Klage

¹ Wer durch den Beschwerdeentscheid seine Interessen in materieller Beziehung verletzt erachtet, hat innerhalb der Frist von dreissig Tagen nach Eröffnung gegen die Beteiligten beim Richter Klage zu erheben.

² Für die Erledigung derartiger Streitfälle finden die in Artikel 22 ff. hiervor aufgestellten Vorschriften sinngemässe Anwendung.

³ Wird die Klage nicht eingereicht, so macht der Beschwerdeentscheid in bezug auf den Grundbucheintrag Regel. Dasselbe ist der Fall bezüglich der Verfügung des Grundbuchamts [Fassung vom 14. 10. 2009], gegen die nicht Beschwerde geführt wurde.

Art. 57

IX. Anwendung eidgenössischer Vorschriften

Bei Durchführung der Übertragungsarbeiten finden die bundesrechtlichen Vorschriften über das Grundbuch und die Grundbuchführung zweckentsprechende Anwendung.

D. Die Einführung des schweizerischen Grundbuches

Art. 58 [Fassung vom 14. 10. 2009]

I. Zeitpunkt der Einführung

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion bestimmt den Zeitpunkt der Einführung des Grundbuches für eine Gemeinde. Dabei ist auf die besonderen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen. Vor Einführung hat durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion eine Prüfung sowohl der Aufnahmen als der Eintragungen im neu erstellten Grundbuch stattzufinden.

Art. 59

II. Bekanntmachung

Der Zeitpunkt der Einführung des schweizerischen Grundbuches ist spätestens sechs Monate vorher öffentlich bekannt zu machen. Die Publikation erfolgt durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] je dreimal im Amtsblatt, im betreffenden Amts- oder Ortsanzeiger, sowie in anderer ortsüblicher Weise.

Art. 60

III. Eigentümerwechsel

¹ Die Grundeigentümer, die ihr Eigentumsrecht nicht nach gesetzlicher Vorschrift im kantonalen Grundbuch haben eintragen lassen, sind durch das Grundbuchamt [Fassung vom 14. 10. 2009] brieflich aufzufordern, dies innert der Frist von drei Monaten, von der ersten Publikation gemäss Artikel 59 an

gerechnet, vorzunehmen. Die Organe der Gemeinden sind verpflichtet, dem Amtsschreiber alle zur Ermittlung dieser Grundeigentümer erforderlichen Angaben unentgeltlich zu machen.

² Nach Ablauf dieser Frist hat der Einwohnergemeinderat derjenigen Gemeinde, in der sich die fraglichen Liegenschaften befinden, die Eintragung auf Kosten des Säumigen von Amtes wegen zu veranlassen.

Art. 61

IV. Bestandteile des Grundbuches

Die während der Dauer des Bereinigungsverfahrens der Grundbücher und vor Inkrafttreten des schweizerischen Grundbuches abgegebenen Anmeldungen über die Eintragung dinglicher Rechte, sowie die eingereichten Grundbuchbelege (Art. 16 des Gesetzes vom 27. Juni 1909 über die Bereinigung der Grundbücher) bilden Bestandteile des Grundbuches. Dasselbe ist der Fall in bezug auf die Eintragungen im alten Grundbuch (Grundprotokoll), soweit im neuen Grundbuch Verweisungen auf dieselben enthalten sind.

Art. 62

V. Belege

1. Inhalt

Nach Inkrafttreten des schweizerischen Grundbuches haben die Verträge über dingliche Rechte an Grundstücken nur die Benennung der Rechte und Lasten wie sie aus dem Grundbuche sich ergibt, zu enthalten.

Art. 63

2. Format

Für die Anfertigung der auf den Eigentumsübergang, die Verpfändung, die Dienstbarkeits- und Grundlasterrichtung Bezug habenden Belege ist ein einheitliches Papierformat zu verwenden. Der Staat stellt das Papier zum Selbstkostenpreise zur Verfügung.

Art. 64

3. Ordnung und Aufbewahrung

Die Belege werden bezirkweise in chronologischer Reihenfolge aufbewahrt. Über die Art und Weise der Numerierung und Einordnung wird die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion die nähern Vorschriften erlassen.

E. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 65

I. Kantonales Grundbuch, Weiterführung

Wo nach Vollendung der Übertragungen auf das schweizerische Grundbuchformular die Umstände die Einführung des schweizerischen Grundbuches noch nicht zulassen, wird das neu geschaffene Grundbuch als kantonales Grundbuch weitergeführt.

Art. 66

II. Instruktionen der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion hat den Grundbuchämtern *[Fassung vom 14. 10. 2009]* die erforderlichen Weisungen und Instruktionen über die Durchführung des vorgesehenen Verfahrens zu erteilen.

Art. 67

Diese Verordnung tritt sofort in Kraft und ist in die Gesetzessammlung aufzunehmen.

Bern, 9. Dezember 1911

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: *Burren*
Der Staatsschreiber: *Kistler*

Anhang

Änderungen

15.5.1970 V

über die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates, GS 1970/140 (Art. 6), BSG 152.021, in Kraft am 1. 1. 1971

2.12.1992 V

GS 1992/440, in Kraft am 31. 12. 1992

10.11.1993 V

GS 1993/682, in Kraft am 1. 1. 1994

14.10.2009 V

BAG 09–119, in Kraft am 1. 1. 2010