

# Grundbuchverordnung (GBV)

211.432.1

vom 23. September 2011 (Stand am 1. Januar 2023)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*

gestützt auf die Artikel 943 Absatz 2, 945 Absatz 2, 949 Absatz 1, 949a Absatz 2, 949c, 962 Absatz 3, 967 Absatz 3, 970 Absatz 3, 977 Absatz 3 und Schlusstitel Artikel 18 Absatz 2 des Zivilgesetzbuchs (ZGB)<sup>1</sup>, Artikel 102 Buchstabe b des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003<sup>2</sup> (FusG) und die Artikel 5, 6, 13 Absätze 1–4 und 24 Absatz 2 des Geoinformationsgesetzes vom 5. Oktober 2007<sup>3</sup> (GeoIG),<sup>4</sup>

*verordnet:*

## 1. Titel: Allgemeine Bestimmungen

### 1. Kapitel: Gegenstand und Begriffe

#### Art. 1           Gegenstand

Diese Verordnung regelt:

- a. die Organisation der Grundbuchführung;
- b. den Aufbau, den Inhalt und die Rechtswirkungen des Grundbuchs;
- c. den elektronischen Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt;
- d. das Verfahren zur Eintragung, Änderung und Löschung von dinglichen Rechten an Grundstücken sowie von Vormerkungen und Anmerkungen;
- e. die Auskunftserteilung und die Einsichtnahme in das Grundbuch;
- f.<sup>5</sup> die Identifikation von natürlichen Personen mit Rechten an Grundstücken durch Zuordnung der AHV-Nummer;
- g.<sup>6</sup> die landesweite Grundstücksuche der berechtigten Behörden.

AS 2011 4659

<sup>1</sup> SR 210

<sup>2</sup> SR 221.301

<sup>3</sup> SR 510.62

<sup>4</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>5</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>6</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

**Art. 2** Begriffe

In dieser Verordnung bedeuten:

- a. *Liegenschaft*: jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen;
- b. *Grundbuch*: öffentliches Register über die dinglichen Rechte an Grundstücken sowie über die Vormerkungen und Anmerkungen, bestehend aus dem Hauptbuch, dem Tagebuch, dem Plan für das Grundbuch und den Belegen;
- c. *Hauptbuch*: Gesamtheit aller Daten über die rechtswirksamen und die gelöschten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen an den im Grundbuch aufgenommenen Grundstücken;
- d. *Hauptbuchblatt*: Sammlung aller Daten über die rechtswirksamen und die gelöschten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen eines bestimmten Grundstücks des Hauptbuchs;
- e. *Tagebuch*: chronologisches Protokoll über die Behandlung der Geschäftsfälle, namentlich der Anmeldungen zu Eintragungen, Änderungen und Löschungen im Grundbuch sowie der Aufnahme eines Grundstücks in das Grundbuch, der Entlassung aus dem Grundbuch, der Änderung von Grundstücksgrenzen oder der Eintragung von Gläubigern und Gläubigerinnen bei Pfandrechten;
- f. *Plan für das Grundbuch*: Auszug aus den Daten der amtlichen Vermessung nach Artikel 7 der Verordnung vom 18. November 1992<sup>7</sup> über die amtliche Vermessung (VAV);
- g. *Belege*: Sammelbegriff für die Grundbuchanmeldung, den Rechtsgrundausweis sowie Beilagen dazu, insbesondere Vollmachten, Zustimmungserklärungen und Bewilligungen.

**Art. 3** Gleichwertigkeit der Formen

<sup>1</sup> Soweit diese Verordnung nichts Abweichendes vorsieht, gelten die folgenden Papierformen und elektronischen Formen jeweils als gleichwertig:

- a. Schriftform:
  1. Papierdokument mit eigenhändiger Unterschrift,
  2. elektronisches Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach Artikel 14 Absatz 2<sup>bis</sup> des Obligationenrechts<sup>8</sup> (OR);
- b. öffentliche Urkunde:
  1. nach kantonalem Recht beurkundetes Papierdokument,

<sup>7</sup> SR 211.432.2

<sup>8</sup> SR 220

2.9 nach der Verordnung vom 8. Dezember 2017<sup>10</sup> über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBV) beurkundetes elektronisches Dokument;

c. Beglaubigung:

1. nach kantonalem Recht erstellte Beglaubigung auf Papier,
2. nach der EÖBV erstellte elektronische Beglaubigung;

d. Anmelden:

1. Zustellen eines Papierdokuments,
2. Übermittlung eines elektronischen Dokuments über eine Zustellplattform nach Artikel 40.

<sup>2</sup> Die Verwendung elektronischer Dokumente setzt voraus, dass der Kanton für das entsprechende Grundbuchamt den elektronischen Geschäftsverkehr zugelassen hat (Art. 39).

## 2. Kapitel: Behörden, Amtssprache und Eröffnung von Entscheiden

### Art. 4 Grundbuchämter

Die Organisation der Grundbuchämter und der Grundbuchführung obliegt den Kantonen. Sie gewährleisten eine fachlich qualifizierte Führung des Grundbuchs.

### Art. 5 Amtssprache

<sup>1</sup> Die Kantone bestimmen, in welcher Amtssprache oder in welchen Amtssprachen das Hauptbuch in einem Grundbuchkreis geführt wird.

<sup>2</sup> Die Anmeldungen sind in einer der Amtssprachen des Grundbuchkreises einzureichen, in dem die Eintragung erfolgen soll. Die Kantone können vorsehen, dass die Anmeldungen auch in einer anderen Amtssprache des Kantons eingereicht werden dürfen.

<sup>3</sup> Mitteilungen und Verfügungen des Grundbuchamts sind rechtswirksam, wenn sie in einer der Amtssprachen seines Grundbuchkreises verfasst sind.

<sup>4</sup> Rechtsgrundaussweise und Beilagen werden nach Möglichkeit in einer Amtssprache des Grundbuchkreises eingereicht. Werden sie in einer andern Sprache eingereicht, so kann das Grundbuchamt eine Übersetzung verlangen. Es kann eine Übersetzerin oder einen Übersetzer bezeichnen.

<sup>9</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. II 3 der V vom 8. Dez. 2017 über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen, in Kraft seit 1. Febr. 2018 (AS 2018 89).

<sup>10</sup> SR 211.435.1

**Art. 6** Oberaufsicht des Bundes

<sup>1</sup> Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) im Bundesamt für Justiz übt die Oberaufsicht über die Grundbuchführung in den Kantonen und über die privaten Aufgabenträger nach Artikel 949*d* ZGB aus.<sup>11</sup>

<sup>2</sup> Es erstellt den Datenkatalog für das Grundbuch und bereitet die Festlegung von Datenmodellen und einheitlichen Schnittstellen für die Grundbuchführung vor.

<sup>3</sup> Es kann insbesondere:

- a. Weisungen über den Vollzug dieser Verordnung und der Ausführungsbestimmungen des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements (EJPD) und des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) erlassen;
- b. Inspektionen der Grundbuchämter durchführen;
- c. Projekte und Konzepte der Kantone für die Grundbuchführung einsehen, Systeme auf ihre Tauglichkeit und ihre Übereinstimmung mit dem Bundesrecht prüfen;
- d. Weisungen über die Vernetzung mit den Geodiensten nach Artikel 13 Absatz 2 GeolG erlassen;
- e. Weisungen über die langfristige Sicherung, die Auslagerung und die Aufbewahrung von Grundbuchdaten erlassen;
- f. Mustervorlagen für Vereinbarungen über den erweiterten Zugang (Art. 29) abgeben;
- g. Mustervorlagen für die Grundbuchführung auf Papier abgeben;
- h. Mustervorlagen für die elektronische Übermittlung von Eingaben öffentlich zugänglich machen (Art. 41 Abs. 2);
- i. Mustervorlagen für Pfandtitel abgeben (Art. 144 Abs. 2);
- j. Verfügungen und Beschwerdeentscheide in Grundbuchsachen bei den kantonalen Beschwerdeinstanzen (Art. 956*a* ZGB) und beim Bundesgericht anfechten.

**Art. 7** Eröffnung von Beschwerdeentscheiden

Alle kantonalen Instanzen eröffnen dem EGBA ihre Beschwerdeentscheide in Grundbuchsachen sofort und unentgeltlich.

<sup>11</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 20. Sept. 2019, in Kraft seit 1. Juli 2020 (AS 2019 3049).

### 3. Kapitel: Führung und Inhalt des Grundbuchs<sup>12</sup>

#### Art. 8 Führung des Grundbuchs

<sup>1</sup> Hauptbuch und Tagebuch werden für denselben Grundbuchkreis geführt.

<sup>2</sup> Bei der Grundbuchführung mittels Informatik (informatisiertes Grundbuch) werden die Daten des Hauptbuchs und des Tagebuchs im gleichen System bearbeitet und zueinander in Beziehung gesetzt. Die Daten sind sowohl über die Grundstücksbezeichnung als auch mittels weiterer Suchkriterien wie Personennamen und gegebenenfalls Grundstücksadressen oder Flurbezeichnungen erschliessbar.

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt hat Zugriff auf die Daten der amtlichen Vermessung.

<sup>4</sup> Bei der Grundbuchführung auf Papier (Papiergrundbuch) wird das Hauptbuch vom Tagebuch getrennt geführt, grundstücksbezogen entweder in einem Buch oder auf Loseblättern. Zum Auffinden von Personen und Rechten werden das Eigentümerregister und das Gläubigerregister geführt.

<sup>5</sup> Die Kantone können weitere Hilfsregister führen.

#### Art. 9 Gliederung des Hauptbuchblatts

<sup>1</sup> Die Daten des Hauptbuchblatts, einschliesslich der jeweils rechtserheblichen Bemerkungen (Art. 130), müssen sich nach den folgenden Abteilungen gegliedert darstellen lassen:

- a. Eigentum;
- b. Dienstbarkeiten;
- c. Grundlasten;
- d. Grundpfandrechte;
- e. Vormerkungen;
- f. Anmerkungen.

<sup>2</sup> Dienstbarkeiten und Grundlasten können in derselben Abteilung aufgeführt werden; dabei sind Grundlasten als solche zu bezeichnen.

#### Art. 10 Tagebuch

<sup>1</sup> Die Daten des Tagebuchs müssen sich für den ganzen Grundbuchkreis in chronologischer Reihenfolge darstellen lassen.

<sup>2</sup> Die Führung des Tagebuchs kann mit einer Geschäftskontrolle verbunden werden.

<sup>12</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

**Art. 11** Eigentümerregister des Papiergrundbuchs<sup>13</sup>

Das Eigentümerregister des Papiergrundbuchs enthält die Namen der Eigentümerinnen und Eigentümer in alphabetischer Reihenfolge sowie die Bezeichnungen der ihnen gehörenden Grundstücke.

**Art. 12** Gläubigerregister des Papiergrundbuchs<sup>14</sup>

<sup>1</sup> In das Gläubigerregister des Papiergrundbuchs eingetragen werden, jeweils auf Antrag der berechtigten Person, die Namen:

- a. der Grundpfandgläubiger und -gläubigerinnen einer Grundpfandverschreibung oder eines Papier-Schuldbriefs;
- b. der Fahrnispfandgläubiger und -gläubigerinnen bei der Grundpfandverschreibung oder an einem Papier-Schuldbrief.

<sup>2</sup> Statt in das Gläubigerregister können diese Gläubiger und Gläubigerinnen auf dem Hauptbuchblatt in die Abteilung «Grundpfandrechte» eingetragen werden.

**Art. 12a<sup>15</sup>** Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs

Das Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs ist im 4a. Kapitel geregelt.

**Art. 13** Weitere Hilfsregister<sup>16</sup>

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt kann Verzeichnisse über die Adressen der berechtigten Personen und andere Hilfsregister wie Strassenverzeichnisse und Gebäuderegister führen.

<sup>2</sup> Es kann die Daten für diese Register aus anderen Informationssystemen beziehen.

**Art. 14** Verfügbarkeit der Grundbuchdaten

Alle Daten des informatisierten Grundbuchs, einschliesslich der Tagebuchdaten hängiger Bearbeitungsverfahren, sind sofort abrufbar. Die Kantone sorgen dafür, dass diese Daten während der Öffnungszeiten beim Grundbuchamt eingesehen werden können.

**Art. 15** Meldung von Systemänderungen

Die Kantone sorgen dafür, dass dem EGBA wesentliche Änderungen des für das informatisierte Grundbuch verwendeten Systems, insbesondere Änderungen an den Konzepten oder Weiterentwicklungen, vor ihrer Einführung mitgeteilt werden.

<sup>13</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>14</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>15</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>16</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

#### **4. Kapitel: Aufnahme, Identifikation, Darstellung und Beschreibung von Grundstücken**

##### **Art. 16**      Örtliche Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Grundstücke werden in das Grundbuch des Kreises aufgenommen, in dem sie liegen.

<sup>2</sup> Die Grenzen der Grundbuchkreise folgen dem Verlauf der Liegenschaftsgrenzen.

<sup>3</sup> Vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung erfolgte Haupt- und Nebenaufnahmen von Grundstücken, die in mehreren Grundbuchkreisen liegen, bleiben bestehen.

##### **Art. 17**      Aufnahme von Grundstücken in das Grundbuch

Ein Grundstück wird in das Grundbuch aufgenommen, indem:

- a. es im Plan für das Grundbuch, soweit darin darstellbar, aufgezeichnet wird;
- b. dafür ein Hauptbuchblatt eröffnet wird; und
- c. eine Grundstücksbeschreibung erstellt wird.

##### **Art. 18**      Bezeichnung der Grundstücke

<sup>1</sup> Jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück wird so bezeichnet, dass es landesweit eindeutig identifizierbar ist.

<sup>2</sup> Die Bezeichnung beinhaltet:

- a. die Gemeinde und eine Grundstücksnummer; ist die Gemeinde grundbuchmässig in mehrere Einheiten aufgeteilt, so werden auch diese angegeben;
- b. für den Datenaustausch zwischen Informatiksystemen eine eidgenössische Grundstücksidentifikation (E-GRID).

<sup>3</sup> Die Bezeichnung des Grundstücks im Plan für das Grundbuch stimmt mit derjenigen im Hauptbuch überein.

<sup>4</sup> Wird ein Hauptbuchblatt geschlossen, so wird die Bezeichnung nicht für ein anderes Grundstück verwendet.

##### **Art. 19**      Eidgenössische Grundstücksidentifikation

<sup>1</sup> Die E-GRID lässt keine Rückschlüsse auf das Grundstück zu, dem sie zugewiesen ist.

<sup>2</sup> Das VBS stellt den Kantonen die Methode für die Erstellung und Vergabe der E-GRID zur Verfügung.

<sup>3</sup> Die Kantone ordnen die E-GRID den einzelnen Grundstücken zu.

<sup>4</sup> Das EJPD und das VBS regeln gemeinsam die Einzelheiten.

**Art. 20** Grundstücksbeschreibung

<sup>1</sup> Die Grundstücksbeschreibung enthält Angaben wie:

- a. Lage (Strasse, Ort, Flurbezeichnung) des Grundstücks;
- b. Bodenfläche und Bodenbedeckung von Liegenschaften;
- c. gegebenenfalls flächenmässige Ausdehnung des Rechts bei selbstständigen und dauernden Rechten;
- d. Gebäude und deren Nummern;
- e. Anzahl Räume und Lage von Stockwerkeinheiten;
- f. Steuer- und Versicherungswert.

<sup>2</sup> Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung (Art. 971–974 ZGB).

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt kann diese Angaben aus anderen Systemen beziehen.

<sup>4</sup> Beim Inkrafttreten dieser Verordnung bestehende Anmerkungen und Bemerkungen in der Grundstücksbeschreibung behalten ihre Gültigkeit.

**Art. 21** Darstellung von Grundstücken im Plan für das Grundbuch

Liegenschaften und flächenmässig ausgeschiedene, im Grundbuch aufzunehmende selbstständige und dauernde Rechte werden nach den Vorschriften über die amtliche Vermessung erfasst, verwaltet und dargestellt.

**Art. 22** Aufnahme von selbstständigen und dauernden Rechten und Bergwerken

<sup>1</sup> Die folgenden Rechte werden auf schriftliches Begehren der berechtigten Person als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen:

- a. selbstständige und dauernde Rechte an Grundstücken:
  1. auf mindestens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründete und übertragbare Dienstbarkeiten wie Baurechte und Quellenrechte (Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB),
  2. auf mindestens 30 Jahre verliehene Wasserrechte an öffentlichen Gewässern (Art. 59 des Wasserrechtsgesetzes vom 22. Dez. 1916<sup>17</sup>);
- b. Bergwerke.

<sup>2</sup> Die Aufnahme geschieht durch Eröffnung eines Hauptbuchblatts und durch eine Grundstücksbeschreibung, unter Angabe der Bezeichnung des belasteten Grundstücks und gegebenenfalls der Dauer des Rechts.

<sup>3</sup> Bei einem Wasserrecht wird auf dem Hauptbuchblatt zudem ein Hinweis auf die betroffene Gewässerstrecke und gegebenenfalls auf die Wasserrechtsverzeichnisse nach Artikel 31 des Wasserrechtsgesetzes vom 22. Dezember 1916 angebracht.

<sup>17</sup> SR 721.80

**Art. 23** Aufnahme von Miteigentumsanteilen

<sup>1</sup> Ein Miteigentumsanteil wird als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen, wenn er:

- a. mit einem Grundpfandrecht belastet wird; oder
- b. Stockwerkeigentum ist.

<sup>2</sup> Er kann als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn dies der Klarheit und Übersichtlichkeit dient.

<sup>3</sup> Miteigentumsanteile werden aufgenommen, indem:

- a. auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstücks in der Abteilung «Eigentum» an Stelle des Eigentümers oder der Eigentümerin die Grundstücksbezeichnungen der Miteigentumsanteile eingetragen werden; und
- b. für jeden Miteigentumsanteil ein Hauptbuchblatt eröffnet wird.

<sup>4</sup> Stockwerkeigentum wird aufgenommen, indem:

- a. auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstücks die Angaben nach Artikel 97 eingetragen werden; und
- b. für jede Stockwerkeinheit ein Hauptbuchblatt mit Beschreibung der Einheit eröffnet wird.

<sup>5</sup> Das Hauptbuchblatt des aufzunehmenden Anteils enthält folgende Angaben:

- a. die Bezeichnung des Stammgrundstücks;
- b. bei Miteigentum: den Anteil am Stammgrundstück;
- c. bei Stockwerkeigentum: die Bezeichnung des Eigentumsverhältnisses als Stockwerkeigentum und die Wertquote.

**4a. Kapitel:<sup>18</sup>****Identifikation von natürlichen Personen mit Rechten an Grundstücken durch Zuordnung der AHV-Nummer****Art. 23a** Personenidentifikationsregister

<sup>1</sup> Im Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs wird jeder natürlichen Person, der ein Recht an einem Grundstück zusteht, das aus dem Hauptbuch hervorgeht, ihre AHV-Nummer zugeordnet. Die AHV-Nummer wird weder im Hauptbuch noch im Tagebuch noch in den Hilfsregistern nach Artikel 13 geführt.

<sup>2</sup> Die Einträge des Personenidentifikationsregisters werden mit den entsprechenden Einträgen des Hauptbuchs verknüpft. Zum Zweck der Identifikation können sie mit den Einträgen der Hilfsregister nach Artikel 13 verknüpft werden.

<sup>18</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>3</sup> Das Personenidentifikationsregister enthält die folgenden Daten zu den erfassten Personen:

- a. den Namen und gegebenenfalls den davon abweichenden Ledignamen, die Vornamen, das Geburtsdatum, den Geburtsort, das Geschlecht sowie die Staatsangehörigkeit;
- b. die AHV-Nummer;
- c. den Status der Zuordnung der AHV-Nummer;
- d. die für die Verknüpfungen mit dem Hauptbuch, den Hilfsregistern nach Artikel 13 sowie den Datenquellen notwendige technische Referenz.

#### **Art. 23b**      Datenquellen

Das Grundbuchamt bezieht für das Personenidentifikationsregister die Angaben nach Artikel 23a Absatz 3 Buchstaben a und b aus:

- a. dem von der Zentralen Ausgleichsstelle (ZAS) geführten Versichertenregister in einem Verfahren nach Artikel 134<sup>quater</sup> Absätze 2–4 der Verordnung vom 31. Oktober 1947<sup>19</sup> über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVV);
- b. kantonalen Systemen, die diese Angaben regelmässig mit der ZAS abgleichen.

#### **Art. 23c**      Zuordnung der AHV-Nummer im Bearbeitungsverfahren

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt ordnet einer Person im Bearbeitungsverfahren ihre AHV-Nummer im Personenidentifikationsregister zu, sobald es die Person mit ausreichender Sicherheit identifiziert hat.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck fragt es die Datenquellen ab, indem es die ihm zur Verfügung stehenden Angaben nach Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe a eingibt.

<sup>3</sup> Kann es durch Abfrage der Datenquellen die Person nicht mit ausreichender Sicherheit identifizieren, so nimmt es zusätzliche Abklärungen vor. Es kann:

- a. die betroffene Person auffordern, Auskunft über alle Tatsachen zu erteilen und Belege zu liefern, die geeignet und erforderlich sind, um die AHV-Nummer eindeutig zuzuordnen;
- b. in Zusammenarbeit mit der ZAS eine individuelle Verifizierung der AHV-Nummer vornehmen (Art. 134<sup>quater</sup> Abs. 4 und 5 AHVV<sup>20</sup>).

<sup>4</sup> Stellt es fest, dass die ZAS der Person noch keine AHV-Nummer zugewiesen hat, so ersucht es die ZAS, dieser Person eine AHV-Nummer zuzuweisen.

<sup>5</sup> Kann es die Person nicht mit ausreichender Sicherheit identifizieren oder kann der Person keine AHV-Nummer zugewiesen werden, so hält es dies im Personenidenti-

<sup>19</sup> SR 831.101

<sup>20</sup> SR 831.101

fikationsregister fest. Eine spätere Zuordnung der AHV-Nummer ist jederzeit möglich.

<sup>6</sup> Die Fortsetzung und der Abschluss des Bearbeitungsverfahrens sind unabhängig von der Zuordnung der AHV-Nummer.

#### **Art. 23d** Periodische Überprüfung

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt übernimmt die Ergebnisse der periodischen Überprüfungen der Richtigkeit der erfassten AHV-Nummern durch die ZAS (Art. 134<sup>quinquies</sup> Abs. 3 AHVV<sup>21</sup>) in das Personenidentifikationsregister.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Löschung von durch die ZAS annullierten AHV-Nummern erfolgt die Aktualisierung von Daten im Personenidentifikationsregister automatisch.

<sup>3</sup> Annulliert die ZAS eine AHV-Nummer, so löscht das Grundbuchamt die betroffene Zuordnung der AHV-Nummer im Personenidentifikationsregister und nimmt eine Neuordnung vor.

<sup>4</sup> Bei Neuordnungen sowie bei Unklarheiten geht das Grundbuchamt nach Artikel 23c Absätze 3–5 vor.

#### **Art. 23e** Technische Einzelheiten

Das EJPD und das VBS regeln gemeinsam die technischen Einzelheiten, insbesondere:

- a. die Schnittstellen zur ZAS;
- b. die Verfahren der Übernahme und Aktualisierung von Daten;
- c. die Protokollierung der Übernahme und Aktualisierung von Daten.

## **5. Kapitel: Übertragung und Schliessung eines Hauptbuchblatts**

#### **Art. 24** Übertragung im Papiergrundbuch

Nehmen im Papiergrundbuch die Einträge in einer Abteilung eines Hauptbuchblatts den ganzen verfügbaren Raum ein oder ist das Blatt unübersichtlich geworden, so überträgt das Grundbuchamt die nicht gelöschten Einträge unter der bisherigen Grundstücksbezeichnung auf ein neues Hauptbuchblatt oder legt ein Ergänzungsblatt an.

#### **Art. 25** Schliessung eines Hauptbuchblatts

<sup>1</sup> Ein Hauptbuchblatt wird geschlossen, indem nach Löschung aller Einträge die Grundstücksbezeichnung unter Angabe des Datums und des Belegs in den Bestand der nicht mehr rechtswirksamen (historischen) Daten übergeführt wird.

<sup>21</sup> SR 831.101

<sup>2</sup> Im Papiergrundbuch wird das Hauptbuchblatt zudem diagonal gestrichen.

## 6. Kapitel: Öffentlichkeit des Grundbuchs

### Art. 26 Öffentlich zugängliche Daten des Hauptbuchs

<sup>1</sup> Jede Person kann vom Grundbuchamt, ohne ein Interesse glaubhaft zu machen, Auskunft oder einen Auszug über die folgenden rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs verlangen:

- a. die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers oder der Eigentümerin, die Eigentumsform und das Erwerbsdatum (Art. 970 Abs. 2 ZGB);
- b. die Dienstbarkeiten und Grundlasten;
- c. die Anmerkungen mit Ausnahme von:
  1. Grundbuchsperrungen nach den Artikeln 55 Absatz 1 und 56,
  2. Veräusserungsbeschränkungen zur Sicherung des Vorsorgezwecks nach Artikel 30e Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982<sup>22</sup> über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG),
  3. Eigentumsbeschränkungen zur Sicherung der Zweckerhaltung nach den Vorschriften des Bundes und der Kantone zur Förderung des Wohnbaus und des Wohneigentums,
  4. auf kantonalem Recht beruhenden, mit Pfandrechten vergleichbaren Eigentumsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Eine Auskunft oder ein Auszug darf nur für ein bestimmtes Grundstück abgegeben werden.

### Art. 27 Elektronischer Zugang<sup>23</sup>

<sup>1</sup> Die Kantone können vorsehen, dass die nach Artikel 26 Absatz 1 Buchstabe a ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs elektronisch öffentlich zugänglich gemacht werden.<sup>24</sup>

<sup>2</sup> Sie stellen sicher, dass die Daten nur grundstücksbezogen abgerufen werden können und dass die Auskunftssysteme vor Serienabfragen geschützt sind.

<sup>3</sup> ...<sup>25</sup>

<sup>4</sup> Die Kantone stellen die Daten über die Schnittstelle nach Artikel 949a Absatz 3 ZGB zur Verfügung.

<sup>22</sup> SR 831.40

<sup>23</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 20. Sept. 2019, in Kraft seit 1. Juli 2020 (AS 2019 3049).

<sup>24</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 20. Sept. 2019, in Kraft seit 1. Juli 2020 (AS 2019 3049).

<sup>25</sup> Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 20. Sept. 2019, mit Wirkung seit 1. Juli 2020 (AS 2019 3049).

**Art. 28<sup>26</sup>** Erweiterter elektronischer Zugang: Zugriffsberechtigung

<sup>1</sup> Die Kantone können vorsehen, dass die Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister den folgenden Personen und Behörden ohne Interessennachweis im Einzelfall elektronisch zugänglich gemacht werden:

- a. Urkundspersonen und ihren Hilfspersonen, im Geometerregister eingetragenen Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern und ihren Hilfspersonen, Steuerbehörden und anderen Behörden des Bundes, der Kantone und der Gemeinden die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;
- b.<sup>27</sup> Banken, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen und vom Bund anerkannten Institutionen nach Artikel 76 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991<sup>28</sup> über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) sowie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit nach dem Bundesgesetz vom 20. Juni 2003<sup>29</sup> über die Förderung der Beherbergungswirtschaft die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekengeschäft benötigen;
- bbis.<sup>30</sup> Vorsorgeeinrichtungen die Daten, die sie zur Sicherung des Vorsorgezwecks nach Artikel 30e Absatz 2 BVG<sup>31</sup> benötigen;
- c. im Anwaltsregister eingetragenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten die Daten, die sie zur Ausübung des Berufs im Zusammenhang mit grundstücksbezogenen Geschäften benötigen;
- d. weiteren Personen die Daten der Grundstücke:
  1. die ihnen gehören,
  2. an denen ihnen Rechte zustehen, sofern sie die Daten zur Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit oder zur Wahrnehmung ihrer Rechte benötigen;
- e. Immobilienverwalterinnen und -verwaltern, die durch Personen nach Buchstabe d als Hilfspersonen zum Zugang ermächtigt worden sind.

<sup>2</sup> Zugang zu den Belegen können sie nur den Berechtigten nach Absatz 1 Buchstaben a und d Ziffer 1 gewähren. Sie treffen Massnahmen zur Einhaltung von Artikel 949b Absatz 2 ZGB sowie zur Gewährleistung der Vertraulichkeit der Belege.<sup>32</sup>

<sup>3</sup> Vom Zugang ausgeschlossen sind die zur Identifizierung beigelegten Dokumente nach Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe a.<sup>33</sup>

<sup>26</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 20. Sept. 2019, in Kraft seit 1. Juli 2020 (AS 2019 3049).

<sup>27</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>28</sup> SR 211.412.11

<sup>29</sup> SR 935.12

<sup>30</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>31</sup> SR 831.40

<sup>32</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>33</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

**Art. 29<sup>34</sup>** Erweiterter elektronischer Zugang: Modalitäten

<sup>1</sup> Die Kantone regeln die Modalitäten des erweiterten elektronischen Zugangs, insbesondere:

- a. die Art und Weise des Zugriffs;
- b. die Zugriffskontrolle;
- c. den Verwendungszweck der bezogenen Daten;
- d. den Schutz vor unbefugtem Zugriff auf die Daten;
- e. die Einschränkungen hinsichtlich der Weitergabe von Daten an Dritte;
- f. die Folgen missbräuchlicher Bearbeitung der Daten.

<sup>2</sup> Sie geben die Zugriffsberechtigungen in geeigneter Form öffentlich bekannt.

**Art. 30<sup>35</sup>** Erweiterter elektronischer Zugang: Protokollierung, Entzug der Zugriffsberechtigung bei Missbrauch

<sup>1</sup> Beim erweiterten elektronischen Zugang werden Zugriffe vom System automatisch protokolliert. Die Protokolle enthalten mindestens folgende Angaben: Identität und Funktion der Person oder Behörde, die auf das System zugreift, sowie Grundstücksnummer und Zugriffszeitpunkt. Sie werden während zwei Jahren aufbewahrt.

<sup>2</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können für ihre Grundstücke ohne Interessennachweis schriftlich beim zuständigen Grundbuchamt einen Auszug aus den Protokollen verlangen.

<sup>3</sup> Stellt eine Behörde eine unrechtmässige Datenbearbeitung fest, insbesondere einen unbefugten Datenzugriff, so benachrichtigt sie unverzüglich die zuständige kantonale Aufsichtsbehörde.

<sup>4</sup> Stellt der Kanton oder der private Aufgabenträger eine unrechtmässige Datenbearbeitung fest, insbesondere einen unbefugten Datenzugriff, so entzieht er die Zugriffsberechtigung unverzüglich.

**Art. 30a<sup>36</sup>** Statistische Datenerhebung

Die Mitwirkungspflichten der Grundbuchämter bei den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik richten sich nach dem Bundesstatistikgesetz vom 9. Oktober 1992<sup>37</sup> und seinen Ausführungsbestimmungen.

<sup>34</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 20. Sept. 2019, in Kraft seit 1. Juli 2020 (AS 2019 3049).

<sup>35</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 20. Sept. 2019, in Kraft seit 1. Juli 2020 (AS 2019 3049).

<sup>36</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 20. Sept. 2019, in Kraft seit 1. Juli 2020 (AS 2019 3049).

<sup>37</sup> SR 431.01

**Art. 31** Inhalt von Auszügen aus dem Grundbuch

<sup>1</sup> Ein Auszug aus dem Hauptbuch gibt die darin über ein bestimmtes Grundstück enthaltenen rechtswirksamen Daten wieder.

<sup>2</sup> Er kann sich auch auf bestimmte Daten oder die Aussage beschränken, dass ein bestimmter Eintrag im Hauptbuch nicht vorhanden ist. Ein solcher Auszug wird als Teilauszug gekennzeichnet.

<sup>3</sup> Der Auszug wird übersichtlich nach den Abteilungen des Hauptbuchblatts dargestellt. Er kann sich auch auf bestimmte gelöschte Daten beziehen; diese werden klar als solche bezeichnet.

<sup>4</sup> Er enthält zudem:

- a. die Bezeichnung des Grundstücks;
- b. den Zeitpunkt, in dem der Auszug erstellt ist, und gegebenenfalls die Angabe, auf welchen Zeitpunkt sich die darin enthaltenen Daten beziehen;
- c. bei Miteigentumsanteilen, für die eigene Blätter angelegt worden sind, sowie bei Stockwerkeinheiten: die Daten des Hauptbuchblatts des Stammgrundstücks;
- d. bei den als Grundstücken aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechten: die Daten, die über die eingetragenen Rechte und vorgehenden Belastungen auf dem Blatt des belasteten Grundstücks vorhanden sind;
- e. den Hinweis auf Anmeldungen, die im Tagebuch, aber noch nicht im Hauptbuch eingetragen sind;
- f. einen entsprechenden Hinweis, wenn es sich um eine Grundbucheinrichtung nach kantonalem Recht handelt.

<sup>5</sup> Auszüge werden auch aus dem Tagebuch, den Hilfsregistern und den Belegen erstellt.

**Art. 32<sup>38</sup>** Erstellung von amtlichen Auszügen

<sup>1</sup> Papierauszüge aus dem informatisierten Grundbuch werden als Ausdrucke aus dem System erstellt und durch die zuständige Person des Grundbuchamts mit Datum und Unterschrift beglaubigt.

<sup>2</sup> Papierauszüge aus dem Papiergrundbuch werden als Kopien oder Abschriften erstellt und durch die zuständige Person des Grundbuchamts mit Datum und Unterschrift beglaubigt. Erfordern die Umstände nichts anderes, so können Auszüge, die durch Kopie eines Hauptbuchblatts erstellt werden, auch gelöschte Daten wiedergeben.

<sup>3</sup> Die Erstellung von elektronischen amtlichen Auszügen aus dem informatisierten Grundbuch richtet sich nach der Verordnung vom 8. Dezember 2017<sup>39</sup> über die

<sup>38</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. II 3 der V vom 8. Dez. 2017 über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen, in Kraft seit 1. Febr. 2018 (AS 2018 89).

<sup>39</sup> SR 211.435.1

Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBV).

<sup>4</sup> Die Kantone können elektronische amtliche Auszüge aus dem Papiergrundbuch anbieten. Die Erstellung richtet sich nach der EÖBV.

**Art. 33** Nichtbeglaubigte Kopien und Ausdrücke

Das Grundbuchamt kann zu Informationszwecken auch nichtbeglaubigte Ausdrücke aus dem informatisierten Grundbuch sowie nichtbeglaubigte Kopien aus dem Papiergrundbuch und den Hilfsregistern abgeben.

**Art. 34** Elektronische Veröffentlichung der Handänderungen

Die Kantone können die Daten, die sie nach Artikel 970a Absatz 1 ZGB zur Veröffentlichung vorsehen, in elektronischer Form öffentlich zugänglich machen.

**6a. Kapitel:<sup>40</sup>**

**Landesweite Grundstücksuche der berechtigten Behörden**

**Art. 34a** Grundsatz

Die landesweite Grundstücksuche dient den Behörden des Bundes, der Kantone und der Gemeinden, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen (berechtigte Behörden), zum Auffinden von Informationen darüber, an welchen Grundstücken einer nach Artikel 90 Absatz 1 bezeichneten Person gemäss dem Hauptbuch im informatisierten Grundbuch Rechte zustehen.

**Art. 34b** Dienst für landesweite Grundstücksuche

<sup>1</sup> Das EGBA betreibt einen Dienst für die landesweite Grundstücksuche (Grundstücksuchdienst).

<sup>2</sup> Der Grundstücksuchdienst nimmt über eine elektronische Suchmaske oder über eine Schnittstelle Abfragen der berechtigten Behörden entgegen. Er gleicht die Abfragen mit den zum Abfragezeitpunkt elektronisch verfügbaren rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs sowie mit den Daten des Personenidentifikationsregisters in allen Kantonen ab und gibt die Suchergebnisse aus.

<sup>3</sup> Die berechtigten Behörden bedürfen für die Verwendung der Schnittstelle nach Absatz 2 einer Bewilligung des EGBA.

<sup>4</sup> Der Grundstücksuchdienst führt keine Grundbuchdaten.

<sup>5</sup> Zur Entlastung der kantonalen Serverinfrastrukturen vor redundanten Abfragen führt er einen Suchindex. Dieser enthält:

- a. die zur Identifikation des zuständigen Grundbuchamts nötigen Angaben;

<sup>40</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

- b. in einer Form, die es dem Suchdienst erlaubt, festzustellen, ob zu einer Anfrage Treffer in einem Grundbuchsystem vorhanden sind, es aber nicht ermöglicht, einen weitergehenden Personenbezug herzustellen (pseudonymisierte Form):
  - 1. die Angaben nach Artikel 90 Absatz 1,
  - 2. bei natürlichen Personen zudem die AHV-Nummer.

<sup>6</sup> Zur Führung der Zuordnungsstatistik enthält der Suchindex zudem den Status der Zuordnung der AHV-Nummern nach Artikel 23c Absatz 5.

<sup>7</sup> Das EJPD und das VBS regeln gemeinsam die Einzelheiten für die Nutzung der Schnittstelle; insbesondere legen sie fest:

- a. welche technischen Anforderungen zu erfüllen sind;
- b. welche Angaben mit dem Gesuch einzureichen sind.

**Art. 34c** Zugang des Grundstücksuchdienstes zu den rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs und zu den Daten des Personenidentifikationsregisters sowie Übermittlung von Daten an den Suchindex

<sup>1</sup> Die Kantone gewähren dem Grundstücksuchdienst über eine Schnittstelle nach Artikel 949a Absatz 3 ZGB Zugang zu ihren rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs und zu den Daten des Personenidentifikationsregisters.

<sup>2</sup> Sie sorgen dafür, dass diese Daten sofort abrufbar sind. Sie stellen die technische Funktionalität und die Verfügbarkeit der Schnittstelle während den Öffnungszeiten ihrer Grundbuchämter sicher.

<sup>3</sup> Sie übermitteln dem Suchindex des Grundstücksuchdienstes auf Aufforderung des EGBA die gesamten Daten nach Artikel 34b Absätze 5 und 6. Änderungen dieser Daten übermitteln sie mindestens einmal täglich.

<sup>4</sup> Sie teilen dem EGBA mit, ob sie die Angaben nach Artikel 34b Absatz 5 Buchstabe b in pseudonymisierter Form übermitteln oder ob diese Angaben durch den Grundstücksuchdienst in diese Form gebracht werden sollen.

<sup>5</sup> Das EJPD und das VBS regeln gemeinsam die technischen Einzelheiten, insbesondere:

- a. die Schnittstelle für den Zugang des Grundstücksuchdienstes zu den rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs und zu den Daten des Personenidentifikationsregisters;
- b. die Schnittstelle zum Suchindex.

<sup>6</sup> Sie können den Kantonen eine Implementierung der Schnittstelle nach Absatz 5 Buchstabe b zur Verfügung stellen.

**Art. 34d** Zugriff der berechtigten Behörden im Allgemeinen

<sup>1</sup> Das EGBA erteilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der berechtigten Behörde auf begründetes Gesuch der Behörde die Zugriffsberechtigung auf den Grundstücksuchdienst, die sie zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Behörde benötigen.

<sup>2</sup> Das Gesuch muss enthalten:

- a. die Namen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die die Zugriffsberechtigung erhalten sollen;
- b. die Angabe, welche gesetzliche Aufgabe der Behörde die betreffenden Personen zu erfüllen haben, sowie die anwendbaren Gesetzesbestimmungen;
- c. die Begründung, für welche Daten des Hauptbuchs nach Artikel 34e Absatz 3 Buchstabe d ein Zugriff auf den Grundstücksuchdienst zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgabe notwendig ist;
- d. eine Stellungnahme der am Sitz der Behörde zuständigen kantonalen Aufsichtsbehörde über das Grundbuch zur ersuchten Zugriffsberechtigung auf den Grundstücksuchdienst;
- e. die Bestätigung der ZAS über die Zulässigkeit der systematischen Verwendung der AHV-Nummer.

<sup>3</sup> Änderungen der Verhältnisse, die sich auf die Zugriffsberechtigungen auswirken, sind dem EGBA sofort und unaufgefordert mitzuteilen.

<sup>4</sup> Das EGBA stellt den kantonalen Aufsichtsbehörden über das Grundbuch die Liste der berechtigten Behörden mit folgenden Angaben zur Verfügung:

- a. Bezeichnung der Behörde;
- b. Umfang des Zugriffs nach Artikel 34e Absatz 3 Buchstabe d.

#### **Art. 34e** Zulässige Suchkriterien und Umfang der Suchresultate

<sup>1</sup> Die Zugriffsberechtigten dürfen mittels der Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 suchen.

<sup>2</sup> Das EGBA erteilt den Zugriffsberechtigten auf begründetes Gesuch der Behörde einen Zugang, mit dem sie:

- a. mittels der AHV-Nummer suchen können und in den Suchresultaten die Angabe der AHV-Nummer erhalten;
- b. Suchresultate aus den rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs erhalten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen.

<sup>3</sup> Es werden höchstens die folgenden Suchresultate ausgegeben:

- a. die Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 zur Person;
- b. bei einer natürlichen Person die Angabe, ob ihr das Grundbuchamt ihre AHV-Nummer zugeordnet hat;
- c. die Bezeichnung des Grundstücks;
- d. zur Beschreibung des Rechts eine der folgenden Bezeichnungen:
  1. Eigentum an einem Grundstück,
  2. Dienstbarkeit,
  3. Grundlast,

4. Grundpfandrecht,
5. vorgemerktetes Recht.

**Art. 34f** Protokollierung der Abfragen durch den Grundstücksuchdienst

<sup>1</sup> Abfragen werden vom Grundstücksuchdienst automatisch protokolliert und dienen dem EGBA zur Zugriffskontrolle sowie zur Gebührenerhebung.

<sup>2</sup> Die Protokolle enthalten folgende Angaben:

- a. die Bezeichnung, die Identifikation und die Funktion der Behörde;
- b. die Identifikationsnummer der Behördenmitarbeiterin oder des Behördenmitarbeiters;
- c. die eingegebenen Suchkriterien;
- d. den Zugriffszeitpunkt;
- e. die Suchresultate.

<sup>3</sup> Sie werden während zwei Jahren aufbewahrt.

<sup>4</sup> Die Einsicht in die Protokolle richtet sich nach dem Bundesgesetz vom 19. Juni 1992<sup>41</sup> über den Datenschutz.

**Art. 34g** Zugriffskontrolle durch die Kantone, Auskunftsrechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

<sup>1</sup> Abfragen über den Grundstücksuchdienst werden vom abgefragten kantonalen System automatisch protokolliert. Ist das kantonale System dazu nicht in der Lage, so stellt der Grundstücksuchdienst auf Anfrage die den anfragenden Kanton betreffenden Auszüge aus dem Protokoll nach Artikel 34f zur Verfügung.

<sup>2</sup> Stellt der Kanton fest, dass das Abfrageverhalten einer Behörde geeignet ist, Zweifel über die Verwendung der Grundstücksuche zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe aufkommen zu lassen, so benachrichtigt er unverzüglich das EGBA.

<sup>3</sup> Die Auskunftsrechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer richten sich nach Artikel 30 Absatz 2.

**Art. 34h** Entzug der Zugriffsberechtigung

<sup>1</sup> Das EGBA entzieht der betreffenden Behördenmitarbeiterin oder dem betreffenden Behördenmitarbeiter die Zugriffsberechtigung, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.

<sup>2</sup> Es kann die Zugriffsberechtigung entziehen, wenn:

- a. Änderungen der Verhältnisse nicht nach Artikel 34d Absatz 3 mitgeteilt werden;
- b. der Grundstücksuchdienst missbräuchlich benützt wird.

<sup>41</sup> SR 235.1

**Art. 34i** Gebühren

<sup>1</sup> Das EGBA erhebt für die Nutzung des Grundstücksuchdienstes von den berechtigten Behörden der Kantone und der Gemeinden jährliche Gebühren.

<sup>2</sup> Der Gebührenbetrag einer Behörde errechnet sich aufgrund folgender Formel:

$$\text{Gebühr der Behörde} = \text{jährliche Gesamtkosten} \cdot \left( \frac{\text{Anzahl Abfragen der Behörde}}{\text{Anzahl sämtlicher Abfragen aus Bund, Kantonen und Gemeinden}} \right)$$

<sup>3</sup> Er beträgt aber höchstens 2 Franken pro Abfrage.

<sup>4</sup> Massgebend sind die Kosten und Nutzungszahlen des Vorjahres.

<sup>5</sup> Das EGBA erhebt für Bewilligungen nach Artikel 34b Absatz 3 eine Gebühr nach Zeitaufwand. Der Stundenansatz beträgt 250 Franken.

<sup>6</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Gebührenverordnung vom 8. September 2004<sup>42</sup>.

**7. Kapitel: Datensicherheit und Aufbewahrungspflicht****Art. 35** Datensicherheit

<sup>1</sup> Die Daten des informatisierten Grundbuchs, einschliesslich der elektronischen Belege, werden so gespeichert und gesichert, dass sie in Bestand und Qualität erhalten bleiben. Die Sicherung erfolgt nach anerkannten Normen und entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik nach kantonalem Konzept.

<sup>2</sup> Die im informatisierten Hauptbuch gespeicherten Daten werden periodisch durch den Bund in digitaler Form langfristig gesichert.

<sup>3</sup> Die Kantone stellen die Daten für die langfristige Sicherung über die Schnittstelle nach Artikel 949a Absatz 3 ZGB zur Verfügung.

**Art. 36** Aufbewahrung des Papiergrundbuchs und der Hilfsregister

<sup>1</sup> Das Hauptbuch und die Hilfsregister des Papiergrundbuchs, einschliesslich der ausgeschiedenen Hauptbuchblätter, werden geordnet, unbefristet und sicher aufbewahrt.

<sup>2</sup> Weder das Hauptbuch noch einzelne Hauptbuchblätter werden herausgegeben.

**Art. 37** Aufbewahrung von Belegen auf Papier

<sup>1</sup> Belege auf Papier werden fortlaufend oder entsprechend der Ordnungsnummer des Tagebuchs nummeriert.

<sup>2</sup> Für die Eintragung in das Hauptbuch massgebende Belege werden geordnet, unbefristet und sicher aufbewahrt.

<sup>42</sup> SR 172.041.1

<sup>3</sup> Belege werden nur an Gerichte und nur gegen eine Empfangsbescheinigung herausgegeben. Eine vom Grundbuchamt beglaubigte Abschrift oder Kopie bleibt bei den Grundbuchakten. Nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens werden die Belege dem Grundbuchamt zurückgegeben.

<sup>4</sup> Belege können ausserhalb des Grundbuchamts an einem sicheren Ort aufbewahrt werden, wenn sie weiterhin innert kurzer Frist verfügbar sind oder hinsichtlich eines Geschäfts vollständig elektronisch eingelezen und derart gespeichert und gesichert sind, dass die Daten nicht mehr verändert werden können. Die eingelezenen Daten haben nicht die Rechtswirkungen des informatisierten Grundbuchs.

<sup>5</sup> Die Kantone regeln die Archivierung der übrigen Grundbuchakten.

## **2. Titel: Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt**

### **1. Kapitel: Begriff**

#### **Art. 38**

Der Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt umfasst:

- a. Eingaben an das Grundbuchamt, insbesondere:
  1. die Anmeldung,
  2. das Gesuch um Ausstellung einer Bescheinigung,
  3. das Gesuch um Ausstellung eines Grundbuchauszugs;
- b. Zustellungen des Grundbuchamts an die beteiligten Parteien, insbesondere:
  1. die Bescheinigung des Eintrags im Tagebuch,
  2. die Bescheinigung des Eintrags im Hauptbuch,
  3. das Ansetzen der Frist zur Einleitung eines Bewilligungsverfahrens,
  4. das Ansetzen einer Nachfrist zur Ergänzung der Anmeldung,
  5. die Abweisungsverfügung,
  6. den Grundbuchauszug,
  7. die Anzeige von grundbuchlichen Verfügungen, die ohne Wissen der Beteiligten erfolgten (Art. 969 ZGB).

### **2. Kapitel: Elektronischer Geschäftsverkehr**

#### **Art. 39** Zulässigkeit von elektronischen Eingaben und anwendbares Recht

<sup>1</sup> Die Kantone können für ihre Grundbuchämter den elektronischen Geschäftsverkehr zulassen.

<sup>2</sup> Soweit das Grundbuchrecht nichts Abweichendes bestimmt, richtet sich der elektronische Geschäftsverkehr sinngemäss nach der Verordnung vom 18. Juni 2010<sup>43</sup>

<sup>43</sup> SR 272.1

über die elektronische Übermittlung im Rahmen von Zivil- und Strafprozessen sowie von Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren.

#### **Art. 40** Übermittlung

<sup>1</sup> Elektronische Eingaben an die Grundbuchämter können über die Zustellplattformen nach den Artikeln 2 und 4 der Verordnung vom 18. Juni 2010<sup>44</sup> über die elektronische Übermittlung im Rahmen von Zivil- und Strafprozessen sowie von Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren oder über Internetseiten des Bundes oder der Kantone erfolgen, sofern diese:

- a. die Vertraulichkeit (Verschlüsselung) gewährleisten; und
- b.<sup>45</sup> eine mit einem geregelten elektronischen Siegel und einem elektronischen Zeitstempel nach Artikel 2 Buchstaben d und i des Bundesgesetzes vom 18. März 2016<sup>46</sup> über die elektronische Signatur (ZertES) versehene Quittung über die Eingabe ausstellen.

<sup>2</sup> Das EJPD kann die Abwicklung und Automatisierung des elektronischen Geschäftsverkehrs regeln, namentlich in Bezug auf Formulare, Datenformate, Datenstrukturen, Geschäftsprozesse und alternative Übermittlungsverfahren.

#### **Art. 41** Datenformate und Mustervorlagen

<sup>1</sup> Das EJPD legt die für den elektronischen Geschäftsverkehr zulässigen Datenformate fest.

<sup>2</sup> Das EGBA macht Mustervorlagen öffentlich zugänglich, die für die elektronische Übermittlung von Eingaben verwendet werden können.

#### **Art. 42** Gemischte Eingaben an das Grundbuchamt

Die Kantone bestimmen, ob bei elektronischen Eingaben alle für den Vollzug des Geschäfts nötigen Belege zuhanden des Grundbuchamts elektronisch zu übermitteln sind oder ob die gemischte Einreichung von elektronischen Belegen und solchen in Papierform zulässig ist.

#### **Art. 43** Zeitpunkt des Eingangs

Eingaben gelten in dem Zeitpunkt als beim Grundbuchamt eingegangen, den die Quittung der Zustellplattform als Zeitpunkt des Eingangs angibt.

<sup>44</sup> SR 272.1

<sup>45</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. II 3 der V vom 23. Nov. 2016 über die elektronische Signatur, in Kraft seit 1. Jan. 2017 (AS 2016 4667).

<sup>46</sup> SR 943.03

**Art. 44** Zustellungen durch das Grundbuchamt

<sup>1</sup> Zustellungen des Grundbuchamts müssen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur mit qualifiziertem elektronischem Zeitstempel nach Artikel 2 Buchstaben e und j ZertES<sup>47</sup> unterzeichnet sein.<sup>48</sup>

<sup>1bis</sup> Handelt es sich beim zuzustellenden Dokument um eine elektronische öffentliche Urkunde oder eine elektronische Beglaubigung gemäss EÖBV<sup>49</sup>, so finden die entsprechenden Bestimmungen Anwendung.<sup>50</sup>

<sup>2</sup> Die Zertifikate müssen folgende Attribute enthalten:<sup>51</sup>

- a. den Namen und Vornamen sowie die offizielle Funktionsbezeichnung der Zertifikatinhaberin oder des Zertifikatinhabers;
- b. die Bezeichnung der Organisation und den Kantonsnamen.

<sup>3</sup> Eine anerkannte Anbieterin von Zertifizierungsdiensten darf ein qualifiziertes Zertifikat nur ausstellen, wenn der Kanton die offizielle Funktionsbezeichnung der Zertifikatinhaberin oder des Zertifikatinhabers und die Bezeichnung der Organisation bestätigt.

<sup>4</sup> Zustellungen des Grundbuchamts erfolgen in ein elektronisches Postfach der beteiligten Partei, das auf einer Zustellplattform nach persönlicher Identifikation der Inhaberin oder des Inhabers des Postfachs eingerichtet wurde.

<sup>5</sup> Zustellungen auf elektronischem Weg können erfolgen, wenn die beteiligte Partei auf einer Zustellplattform eingetragen ist und dem Grundbuchamt ihr Einverständnis mit der elektronischen Zustellung mitgeteilt hat.

**Art. 45** Zeitpunkt der Zustellung

Zustellungen des Grundbuchamts gelten in dem Zeitpunkt als erfolgt, den die Quitting der Zustellplattform als Zeitpunkt des Herunterladens durch die beteiligte Partei angibt, spätestens jedoch am siebten Tag nach dem Eingang der Zustellung im elektronischen Postfach.

<sup>47</sup> SR **943.03**

<sup>48</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. II 3 der V vom 23. Nov. 2016 über die elektronische Signatur, in Kraft seit 1. Jan. 2017 (AS **2016** 4667).

<sup>49</sup> SR **211.435.1**

<sup>50</sup> Eingefügt durch Anhang Ziff. II 3 der V vom 8. Dez. 2017 über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen, in Kraft seit 1. Febr. 2018 (AS **2018** 89).

<sup>51</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. II 3 der V vom 23. Nov. 2016 über die elektronische Signatur, in Kraft seit 1. Jan. 2017 (AS **2016** 4667).

### **3. Titel: Eintragung, Änderung und Löschung**

#### **1. Kapitel: Anmeldung**

#### **1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen**

##### **Art. 46**           Anmeldungsprinzip

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt nimmt Eintragungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung hin vor.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die im ZGB und in dieser Verordnung vorgesehenen Ausnahmen, in denen das Verfahren von Amtes wegen eingeleitet wird.

##### **Art. 47**           Inhalt der Anmeldung

<sup>1</sup> Die Anmeldung erfolgt unbedingt und vorbehaltlos. Sie kann nicht ohne Zustimmung der begünstigten Personen zurückgezogen werden.

<sup>2</sup> In der Anmeldung ist jede vorzunehmende Eintragung einzeln aufzuführen.

<sup>3</sup> Werden mehrere Anmeldungen gleichzeitig eingereicht, die miteinander im Zusammenhang stehen, so ist anzugeben, in welcher Reihenfolge sie behandelt werden sollen.

<sup>4</sup> In der Anmeldung kann verlangt werden, dass die Eintragung nicht ohne eine bestimmte andere Eintragung vorzunehmen ist.

##### **Art. 48**           Form

<sup>1</sup> Die Anmeldung bedarf der schriftlichen Form.

<sup>2</sup> Behörden und Gerichte können in dringenden Fällen die folgenden Eintragungen formlos anmelden:

- a. die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung nach Artikel 960 Absatz 1 Ziffern 1 und 2 ZGB;
- b. die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung nach Artikel 961 Absatz 1 Ziffer 1 ZGB;
- c. die Anmerkung der eherechtlichen Verfügungsbeschränkung nach Artikel 55 Absatz 1;
- d. die Anmerkungen des Schuldbtreibungs- und Konkursrechts nach Artikel 55 Absatz 3;
- e. die Anmerkung einer Grundbuchsperrung nach Artikel 56.

<sup>3</sup> Die formlose Anmeldung wird mit dem Datum und der Uhrzeit der Übermittlung in das Tagebuch eingetragen.

<sup>4</sup> Bei einer formlosen Anmeldung ist die schriftliche Anmeldung unverzüglich nachzureichen. Trifft sie nicht innert der üblichen Zustellfrist für Briefpost ein, so weist das Grundbuchamt die Anmeldung ab.

**Art. 49** Anmeldung durch eine zur Vertretung berechtigte Person

<sup>1</sup> Erfolgt die Anmeldung für eine Gesellschaft, eine juristische Person, eine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder durch eine zur Vertretung der Verfügungsberechtigten Person berechtigte Person, so wird ein Nachweis der Vertretungsmacht oder ein Ausweis über das Vertretungsverhältnis der handelnden Personen eingereicht.

<sup>2</sup> Für die Fälle, in denen der Rechtsgrundaussweis (Art. 62–80) in öffentlicher Beurkundung auszufertigen ist, kann das kantonale Recht vorsehen, dass die Urkundsperson die Anmeldung vornehmen kann.

**Art. 50** Anmeldung durch den Willensvollstrecker  
oder die Willensvollstreckerin

<sup>1</sup> Wer sich mit einer Bestätigung der zuständigen Behörde als Willensvollstrecker oder Willensvollstreckerin ausweist, ist ohne die Mitwirkung der Erben und Erben befugt, die folgenden Vorgänge anzumelden:

- a. die Veräusserung oder Belastung eines Grundstücks oder eines dinglichen Rechts, das zum Nachlass gehört;
- b. die Eintragungen zur Ausrichtung eines Vermächtnisses, das ein zum Nachlass gehörendes Grundstück oder dingliches Recht beinhaltet;
- c. die Eintragungen, die sich aus einem Erbteilungsvertrag ergeben, sofern dieser den Anforderungen von Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe b entspricht.

<sup>2</sup> Wurden mehrere Personen mit der Willensvollstreckung beauftragt, so kann eine dieser Personen nur selbstständig handeln, wenn sie das Recht dazu nachweist.

**Art. 51** Anmeldebelege

<sup>1</sup> Die Anmeldebelege müssen folgende Angaben über die verfügende Person und die erwerbende Person enthalten:

- a.<sup>52</sup> für natürliche Personen: den Namen, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht, den Wohnort, den Heimatort oder die Staatsangehörigkeit; den Anmeldebelegen sind zur Identifizierung eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte sowie eines der nachfolgenden Dokumente beizulegen:
  1. eine Kopie des Versicherungsausweises nach Artikel 135<sup>bis</sup> AHVV<sup>53</sup>,
  2. eine Kopie der Versichertenkarte nach Artikel 1 der Verordnung vom 14. Februar 2007<sup>54</sup> über die Versichertenkarte für die obligatorische Krankenversicherung,
  3. eine schriftliche Erklärung der Person, aus welcher ihr Geburtsort, ihr Familienname, ihre AHV-Nummer und die Vornamen der Eltern sowie bei Verheirateten ihr Ledigname hervorgehen;

<sup>52</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>53</sup> SR 831.101

<sup>54</sup> SR 832.105

- b. für juristische Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: die Firma oder den Namen, den Sitz, die Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht, sowie die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID);
- c. für andere Gesellschaften und Gemeinschaften, in denen die beteiligten Personen durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind: die Angaben über die daran beteiligten Personen nach Buchstabe a oder b.

<sup>2</sup> Sie müssen zudem die Angaben zur Beurteilung enthalten, ob für die Verfügung über ein Grundstück die Bewilligung einer Behörde oder die Zustimmung Dritter (z.B. des Ehegatten) nötig ist.

<sup>3</sup> Beim Erwerb von gemeinschaftlichem Eigentum sind die Angaben zu machen, die für die Darstellung des Gemeinschaftsverhältnisses nach Artikel 96 erforderlich sind.

## 2. Abschnitt: Anmeldung von unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten

### Art. 52

<sup>1</sup> Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte nach ZGB (Art. 808 Abs. 4, 810 Abs. 3, 819 Abs. 2 ZGB) werden auf Anmeldung des Grundpfandgläubigers oder der Grundpfandgläubigerin eingetragen, wenn:

- a. der Eigentümer oder die Eigentümerin die Pfandsumme anerkennt; oder
- b. die Pfandsumme gerichtlich festgestellt ist.

<sup>2</sup> Die Eintragsfrist wird durch die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte gewahrt (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB).

## 3. Abschnitt: Anmeldung von Anmerkungen

### Art. 53 Befugnis zur Anmeldung im Allgemeinen

<sup>1</sup> Zur Anmeldung der Anmerkung einer Eigentumsbeschränkung befugt ist:

- a. der Eigentümer oder die Eigentümerin;
- b. jede Person, die ein von der Anmerkung betroffenes dingliches Recht hat.

<sup>2</sup> Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und andere öffentlich-rechtliche Pflichten, die mit einem Grundstück oder einem Recht an einem Grundstück verbunden sind, werden angemerkt auf Anmeldung:

- a. der nach kantonalem Recht für die Entstehung zuständigen Behörde;
- b. des Eigentümers oder der Eigentümerin;
- c. der Person, die das betroffene dingliche Recht hat.

**Art. 54**      Privatrechtliche Rechtsverhältnisse

<sup>1</sup> Beim Miteigentum kann jeder Miteigentümer und jede Miteigentümerin die Anmerkung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung, eines Reglements oder von Verwaltungsbeschlüssen anmelden (Art. 647 Abs. 1 ZGB); beim Stockwerkeigentum ist zudem auch der Verwalter oder die Verwalterin dazu befugt.

<sup>2</sup> Die vom kantonalen Recht bezeichnete Behörde kann die Anmerkung der Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen anmelden (Art. 660a Abs. 3 ZGB).

<sup>3</sup> Handwerker, Handwerkerinnen, Unternehmer und Unternehmerinnen können die Anmerkung des Werkbeginns auf dem Grundstück anmelden, auf dem sie arbeiten (Art. 841 Abs. 3 ZGB).

<sup>4</sup> Die vertretungsberechtigten Personen und die Behörden können die Anmerkung einer Vertretung nach Artikel 962a ZGB anmelden.

<sup>5</sup> Nachkommen des Verpächters oder der Verpächterin eines landwirtschaftlichen Gewerbes können die Anmerkung des Vorpachtrechts (Art. 5 des BG vom 4. Okt. 1985<sup>55</sup> über die landwirtschaftliche Pacht) anmelden.

**Art. 55**      Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen

<sup>1</sup> Die zuständige richterliche Behörde oder gestützt auf deren vollstreckbare Anordnung der Ehegatte, die Ehegattin, der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin kann die Anmerkung einer Beschränkung der Verfügungsbefugnis über ein Grundstück nach Artikel 178 Absatz 3 ZGB oder Artikel 22 Absatz 2 des Partnerschaftsgesetzes vom 18. Juni 2004<sup>56</sup> anmelden.

<sup>2</sup> Vorsorgeeinrichtungen dürfen die Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung zur Sicherung des Vorsorgezwecks nach Artikel 30e Absatz 2 BVG<sup>57</sup> nur mit Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin anmelden.

<sup>3</sup> Das Konkurs- oder Nachlassgericht und das zuständige Betreibungs- oder Konkursamt können die in den Artikeln 176 Absatz 2, 296, 319 und 345 des Bundesgesetzes vom 11. April 1889<sup>58</sup> über Schuldbetreibung und Konkurs sowie in Artikel 23a der Verordnung vom 23. April 1920<sup>59</sup> über die Zwangsverwertung von Grundstücken vorgesehenen Anmerkungen anmelden.

**Art. 56**      Grundbuchsperr

Der Eigentümer, die Eigentümerin oder die zuständige Behörde kann die Anmerkung einer Grundbuchsperr anmelden, wenn ein vollstreckbarer Entscheid ergangen ist betreffend:

<sup>55</sup> SR 221.213.2

<sup>56</sup> SR 211.231

<sup>57</sup> SR 831.40

<sup>58</sup> SR 281.1

<sup>59</sup> SR 281.42

- a. eine Beschlagnahme im Strafverfahren (Art. 266 Abs. 3 der Strafprozessordnung<sup>60</sup>) und im Verwaltungsstrafverfahren (Art. 46 des BG vom 22. März 1974<sup>61</sup> über das Verwaltungsstrafrecht);
- b. eine vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess (Art. 262 Bst. c der Zivilprozessordnung<sup>62</sup>) mit Ausnahme der Fälle, in denen das ZGB eine Vormerkung vorsieht (Art. 960, 961 ZGB);
- c. vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983<sup>63</sup> über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland angeordnet wurden;
- d. vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung von kantonalem Recht angeordnet wurden, sofern sich das Verfahren nach kantonalem Recht richtet.

#### **Art. 57** Bäuierliches Bodenrecht

Die nach Artikel 80 BGG<sup>64</sup> zuständige Behörde meldet die Anmerkung der Unterstellung oder Nichtunterstellung eines Grundstücks unter das bäuerliche Bodenrecht an (Art. 86 BGG, Art. 3 der V vom 4. Okt. 1993<sup>65</sup> über das bäuerliche Bodenrecht).

#### **Art. 58** Trustverhältnis

Die Anmerkung eines Trustverhältnisses (Art. 149d des BG vom 18. Dez. 1987<sup>66</sup> über das Internationale Privatrecht) wird eingetragen gestützt auf:

- a. eine Anmeldung des im Grundbuch eingetragenen Begründers oder der im Grundbuch eingetragenen Begründerin im Zusammenhang mit dem Einbringen des Grundstücks in den Trust;
- b. eine Anmeldung von im Grundbuch eingetragenen Trustees;
- c. ein Urteil eines schweizerischen Gerichts.

#### **Art. 59** Enteignungsentschädigung

Die Auszahlung einer Entschädigung für die Enteignung von Nachbarrechten wird angemerkt auf Anmeldung:

- a. der Schätzungskommission;
- b. des Enteigners oder der Enteignerin mit Zustimmung des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin bei vertraglich vereinbarten Entschädigungen.

<sup>60</sup> SR 312.0

<sup>61</sup> SR 313.0

<sup>62</sup> SR 272

<sup>63</sup> SR 211.412.41

<sup>64</sup> SR 211.412.11

<sup>65</sup> SR 211.412.110

<sup>66</sup> SR 291

**Art. 60** Änderungen der Landesgrenze

<sup>1</sup> Soll die Landesgrenze geändert werden, so meldet die kantonale Vermessungsaufsicht nach Artikel 42 Absatz 1 VAV<sup>67</sup> dem Grundbuchamt des Kreises die Änderung zur Anmerkung an.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt merkt den Tatbestand auf den Hauptbuchblättern der betroffenen Grundstücke an.

<sup>3</sup> Ist die Änderung der Landesgrenze vollzogen und das Grundbuch nachgeführt, so löscht das Grundbuchamt die Anmerkungen von Amtes wegen.

**Art. 61** Gesetzliche Wegrechte

Das kantonale Recht kann vorsehen, dass unmittelbare gesetzliche Wegrechte von bleibendem Bestand (Art. 696 Abs. 2 ZGB) von Amtes wegen angemerkt werden; es bestimmt in diesem Fall die zuständige Behörde und das Verfahren.

**2. Kapitel: Rechtsgrundaussweise****1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen****Art. 62** Belege für Rechtsgrundaussweise

<sup>1</sup> Die Belege für Rechtsgrundaussweise sind im Original oder, wenn eine Behörde oder Urkundsperson zur Aufbewahrung des Originals verpflichtet ist, als Ausfertigung oder beglaubigte Kopie einzureichen.

<sup>2</sup> Wird ein Verfahren von Amtes wegen eingeleitet, so werden das Stichwort der Eintragung und die Gründe dafür in einem Beleg festgehalten.

<sup>3</sup> Die Kantone können Vorschriften über formelle Anforderungen an die Belege erlassen.

**Art. 63** Ausländische öffentliche Urkunden und Beglaubigungen

Im Ausland errichtete öffentliche Urkunden und Beglaubigungen werden anerkannt, wenn:

- a. sie mit einer Bescheinigung der am Errichtungsort zuständigen Behörde versehen sind, die bestätigt, dass sie von der zuständigen Urkundsperson errichtet worden sind (Apostille); und
- b. eine Beglaubigung der ausländischen Regierung und der zuständigen diplomatischen oder konsularischen Vertretung der Schweiz beigefügt wird, sofern nicht ein Staatsvertrag etwas anderes vorsieht.

<sup>67</sup> SR 211.432.2

## 2. Abschnitt: Eigentum

### Art. 64 Erwerb durch Eintragung

<sup>1</sup> Ist für den Erwerb des Eigentums die Eintragung in das Grundbuch konstitutiv (Art. 656 Abs. 1 ZGB), so wird der Rechtsgrundausweis für die Eigentumsübertragung mit den folgenden Belegen erbracht:

- a. bei einem privatrechtlichen Vertrag: durch eine öffentliche Urkunde oder einen Vertrag in der vom Bundesrecht vorgesehenen Form;
- b. bei der Erbteilung: durch die schriftliche Zustimmungserklärung aller Miterbinnen und Miterben oder durch einen schriftlichen Teilungsvertrag;
- c. bei einem Vermächtnis: durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen und die Annahmeerklärung des Vermächtnisnehmers oder der Vermächtnisnehmerin;
- d. bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts: durch den Kaufvertrag und die Ausübungserklärung der vorkaufsberechtigten Person; bei einem vertraglichen Vorkaufsrecht, das nicht vorgemerkt ist, zudem durch den Vorkaufsvertrag (Art. 216 Abs. 2 und 3 OR<sup>68</sup>);
- e. bei der Ausübung eines Kaufs- oder Rückkaufsrechts: durch die Ausübungserklärung der berechtigten Person; bei einem vertraglichen Kaufs- oder Rückkaufsrecht, das nicht vorgemerkt ist, zudem durch den Kaufrechts- oder Rückkaufsrechtsvertrag;
- f. bei einem völkerrechtlichen Vertrag oder einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen öffentlich-rechtlichen Organisationen mit Rechtspersönlichkeit über die Übertragung von Grundstücken des Verwaltungsvermögens: durch eine beglaubigte Kopie dieses Vertrags;
- g. bei einer Verfügung einer Verwaltungsbehörde: durch die rechtskräftige Verfügung;
- h. bei einem Leistungsurteil: durch das Urteil mit der Bescheinigung der Rechtskraft;
- i. bei einem Zuschlag anlässlich einer freiwilligen öffentlichen Versteigerung: durch den im kantonalen Recht vorgesehenen Ausweis oder, wenn kein Ausweis vorgesehen ist, durch das von der Versteigerungsbehörde unterzeichnete Steigerungsprotokoll und den Nachweis ihrer Ermächtigung.

<sup>2</sup> Der Nachweis des Verfügungsrechts bleibt vorbehalten (Art. 84).

### Art. 65 Erwerb vor Eintragung

<sup>1</sup> Wird das Eigentum vor der Eintragung in das Grundbuch erworben (Art. 656 Abs. 2 ZGB), so wird der Rechtsgrundausweis für den Eigentumserwerb mit den folgenden Belegen erbracht:

<sup>68</sup> SR 220

- a. bei einem Erbgang: durch die Bescheinigung, dass die erwerbenden Personen als einzige gesetzliche und eingesetzte Erben und Erbinnen anerkannt sind;
- b. bei einer Enteignung: durch einen dem angewendeten Enteignungsrecht entsprechenden Ausweis;
- c. bei einer Güterzusammenlegung oder Landumlegung in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren: durch einen dem angewendeten Verfahrensrecht entsprechenden Ausweis;
- d. bei einer Zwangsvollstreckung: durch die vom Betreibungsamt oder von der Konkursverwaltung ausgestellte Bescheinigung des Zuschlags;
- e. bei einem Gestaltungsurteil: durch das Urteil mit der Bescheinigung der Rechtskraft.

<sup>2</sup> In den übrigen Fällen wird der Rechtsgrundaussweis für den Eigentumserwerb vor der Eintragung in das Grundbuch erbracht durch:

- a. die Urkunden in der vom Gesetz vorgeschriebenen Form über das Rechtsgeschäft;
- b. die rechtskräftige Verfügung; oder
- c. den rechtskräftigen Entscheid.

**Art. 66** Erwerb und Umwandlung nach dem Fusionsgesetz

<sup>1</sup> Wird das Eigentum aufgrund von Tatbeständen nach dem Fusionsgesetz erworben, so wird der Rechtsgrundaussweis für den Eigentumsübergang mit den folgenden Belegen erbracht:

- a. bei einer Fusion, wenn der übernehmende Rechtsträger im Handelsregister eingetragen ist: durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des übernehmenden Rechtsträgers;
- b. bei einer Fusion von Vereinen oder Stiftungen, wenn der übertragende oder der übernehmende Rechtsträger nicht im Handelsregister eingetragen ist: durch eine öffentliche Urkunde über die Tatsache, dass das Eigentum an den Grundstücken auf den übernehmenden Rechtsträger übergegangen ist, und einen beglaubigten Handelsregisterauszug des eingetragenen Rechtsträgers;
- c. bei einer Aufspaltung: durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des die Grundstücke übernehmenden Rechtsträgers und einen beglaubigten Auszug aus dem im Spaltungsvertrag oder Spaltungsplan enthaltenen Inventar über die Zuordnung der Grundstücke;
- d. bei einer Abspaltung: durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des die Grundstücke übernehmenden Rechtsträgers und eine öffentliche Urkunde über die Tatsache, dass das Eigentum an den Grundstücken auf den übernehmenden Rechtsträger übertragen wurde;
- e. bei einer Vermögenübertragung: durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des die Grundstücke übertragenden Rechtsträgers und einen beglau-

bigten Auszug aus dem öffentlich beurkundeten Teil des Übertragungsvertrags über die übertragenen Grundstücke.

<sup>2</sup> Bei einer Umwandlung wird der Rechtsgrundaussweis durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des umgewandelten Rechtsträgers erbracht.

<sup>3</sup> Bei einer Fusion von Instituten des öffentlichen Rechts mit Rechtsträgern des Privatrechts, der Umwandlung solcher Institute in Rechtsträger des Privatrechts oder der Vermögensübertragung unter Beteiligung eines Instituts des öffentlichen Rechts wird der Rechtsgrundaussweis erbracht durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des übernehmenden oder umgewandelten Rechtsträgers und einen beglaubigten Auszug aus dem Inventar, der die Grundstücke enthält.

#### **Art. 67** Erwerb im Zusammenhang mit einem Trust

<sup>1</sup> Erfolgt der Eigentumsübergang im Zusammenhang mit einem Trust, so wird der Rechtsgrundaussweis mit den folgenden Belegen erbracht:

- a. durch einen öffentlich beurkundeten Vertrag:
  1. bei der Übertragung eines Grundstücks vom Begründer oder von der Begründerin auf den oder die Trustee bei Errichtung eines Trusts durch Rechtsgeschäft unter Lebenden,
  2. bei der Weiterübertragung eines Grundstücks von Zwischenberechtigten (Erbschaftsverwalter oder -verwalterin, Willensvollstrecker oder -vollstreckerin), Erben oder Erbinnen des Begründers oder der Begründerin auf den oder die Trustee,
  3. bei der Übertragung eines zu einem Trust gehörenden und im Alleineigentum stehenden Grundstücks zwischen zwei Trustees,
  4. bei der Weiterübertragung von Grundstücken von Zwischenberechtigten, Erben oder Erbinnen verstorbener Trustees auf nachfolgende Trustees,
  5. bei der Übertragung von zu einem Trust gehörenden Grundstücken von Trustees auf Begünstigte;
- b. durch das Erbfolgezeugnis oder eine Bescheinigung der zuständigen Erbengangsbehörde:
  1. bei Errichtung eines Trusts durch Verfügung von Todes wegen und direktem Übergang eines Grundstücks vom Begründer oder von der Begründerin auf den oder die Trustee,
  2. bei direktem Übergang von zu einem Trust gehörenden Grundstücken von verstorbenen Trustees auf nachfolgende Trustees,
  3. beim Erwerb durch zur Weiterübertragung verpflichtete Zwischenberechtigte, Erben oder Erbinnen des Begründers, der Begründerin oder von Trustees;
- c. beim Erwerb eines Grundstücks von Erben oder Erbinnen des Begründers oder der Begründerin durch Vermächtnis: durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen und die schriftliche Annahmeerklärung des oder der Trustee;

- d. beim Eigentumsübergang infolge Änderung der Zusammensetzung eines Trusts mit mehreren Trustees: durch eine von allen Trustees unterzeichnete schriftliche Urkunde, die das Ausscheiden bisheriger oder den Eintritt neuer Trustees bescheinigt.

<sup>2</sup> Für den Erwerb eines Grundstücks von einer am bestehenden Trust nicht beteiligten Drittperson oder den Erwerb eines zu einem Trust gehörenden Grundstücks durch eine solche Person gelten die Artikel 64 und 65.

<sup>3</sup> Der Nachweis der Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Trust wird durch eine Anmerkung, die Trusturkunde, den Übertragungsvertrag oder einen gerichtlichen Entscheid erbracht. Fehlt der Nachweis, so prüft das Grundbuchamt die Zugehörigkeit des Grundstücks zu einem Trust nicht von Amtes wegen.

#### **Art. 68** Aufteilungsplan bei Stockwerkeigentum

<sup>1</sup> Die räumliche Lage, die Abgrenzung und die Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten müssen im Begründungsakt klar und bestimmt angegeben sein.

<sup>2</sup> Fehlen diese Angaben, so setzt das Grundbuchamt eine Frist zur Beibringung eines von allen Eigentümern und Eigentümerinnen unterzeichneten Aufteilungsplans und nötigenfalls einer amtlichen Bestätigung nach kantonaler Vorschrift, dass die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume ganze in sich abgeschlossene Wohnungen oder geschäftlichen oder anderen Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind.

<sup>3</sup> Für die Eintragung altrechtlichen Stockwerkeigentums bleibt Artikel 20<sup>bis</sup> SchlT ZGB vorbehalten.

#### **Art. 69** Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes

<sup>1</sup> Die Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes kann nur verlangt werden, wenn mit der Anmeldung der Aufteilungsplan eingereicht wird.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt trägt auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstücks und auf den Blättern der Stockwerke die Anmerkung «Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes» ein.

<sup>3</sup> Die Stockwerkeigentümer und -eigentümerinnen und der Verwalter oder die Verwalterin müssen dem Grundbuchamt innert dreier Monate nach der Bauausführung die Fertigstellung des Gebäudes anzeigen, gegebenenfalls unter Einreichung des nach der Bauausführung berichtigten Aufteilungsplans. Auf Verlangen des Grundbuchamts ist dieser durch die amtliche Bestätigung nach Artikel 68 Absatz 2 zu ergänzen.

<sup>4</sup> Wird diese Bestätigung nicht beigebracht oder sonstwie festgestellt, dass die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume nicht in sich abgeschlossene Wohnungen oder geschäftlichen oder andern Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind, so wird das Stockwerkeigentum nach fruchtloser Fristansetzung und in Ermangelung eines Gerichtsurteils in sinngemässer Anwendung der Artikel 976a und 976b ZGB in gewöhnliches Miteigentum umgewandelt.

### 3. Abschnitt: Dienstbarkeiten, Grundlasten und ähnliche Rechte

#### Art. 70 Dienstbarkeiten und Grundlasten

<sup>1</sup> Für die Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten gelten für die einzureichenden Belege die Artikel 64 und 65 sinngemäss, unabhängig davon, ob das Gesetz für ihre Errichtung eine öffentliche Beurkundung oder die Schriftform verlangt.

<sup>2</sup> Beruht der Anspruch auf Eintragung unmittelbar auf dem Gesetz und ergibt sich dies aus dem Rechtsgrundausweis, so genügt für diesen die Schriftform.

<sup>3</sup> Ist dem Rechtsgrundausweis ein Auszug des Planes für das Grundbuch beizufügen (Art. 732 Abs. 2 ZGB), so ist die örtliche Lage im Planauszug von den Parteien geometrisch eindeutig darzustellen.

<sup>4</sup> Die Errichtung einer Nutzniessung durch Vermögensübertragung richtet sich nach Artikel 66 Absatz 1 Buchstabe e.

#### Art. 71 Rechte an Wasserrechten und Bergwerken

Für die Eintragung von Rechten an Wasserrechten (Art. 22 Abs. 1 Bst. a Ziff. 2) und an Bergwerken (Art. 22 Abs. 1 Bst. b) ist zusätzlich zu den in den Artikeln 62–64 genannten Rechtsgrundausweisen der Nachweis erforderlich, dass die besonderen Voraussetzungen nach Bundesrecht und kantonalem Recht, insbesondere nötigenfalls eine schriftliche Einwilligung der Verleihungsbehörde, erfüllt sind.

### 4. Abschnitt: Pfandrechte

#### Art. 72 Eintragung eines Pfandrechts

Für die Eintragung eines Pfandrechts gelten für den Rechtsgrundausweis die Artikel 64 und 65 sinngemäss.

#### Art. 73 Umwandlung von Pfandrechten

<sup>1</sup> Die Rechtsgrundausweise für die folgenden Umwandlungen von Pfandrechten müssen öffentlich beurkundet werden:

- a. Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief und umgekehrt;
- b. Umwandlung eines Inhaberschuldbriefs in einen Namensschuldbrief und umgekehrt;
- c. Umwandlung einer Grundpfandverschreibung in einen Schuldbrief und umgekehrt.

<sup>2</sup> Absatz 1 gilt auch für Eigentümer-Schuldbriefe.

**Art. 74** Vereinfachte Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs  
in einen Register-Schuldbrief

Ein vor dem 1. Januar 2012 errichteter Inhaber- oder Namensschuldbrief wird auf Anmeldung des Grundeigentümers, der Grundeigentümerin, des Grundpfandgläubigers oder der Grundpfandgläubigerin und gestützt auf einen schriftlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin und den am Schuldbrief berechtigten Personen in einen Register-Schuldbrief umgewandelt.

**Art. 75** Pfandrechte bei Bodenverbesserungen

<sup>1</sup> Der Rechtsgrundaussweis für die Eintragung eines Pfandrechts bei Bodenverbesserungen, die unter Mitwirkung oder Aufsicht öffentlicher Behörden durchgeführt werden, wird durch eine Bescheinigung der zuständigen Behörde über die Höhe der auf das Grundstück entfallenden Kosten erbracht.

<sup>2</sup> Wird die Bodenverbesserung ohne staatliche Subvention durchgeführt, so ist die Einwilligung aller am Grundstück dinglich Berechtigten oder eine Verfügung des Gerichts erforderlich.

**Art. 76** Gesetzliche Grundpfandrechte

<sup>1</sup> Der Rechtsgrundaussweis für die Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts wird durch die Urkunden erbracht, die zur Begründung der Forderungen nötig sind, für die das Grundpfandrecht eingetragen werden soll.

<sup>2</sup> In den folgenden Fällen ist als Rechtsgrundaussweis ein schriftlicher Nachweis erforderlich, dass der Eigentümer oder die Eigentümerin die Pfandsumme anerkennt oder die Eintragung bewilligt oder dass die Pfandsumme gerichtlich festgestellt ist:

- a. bei einer Entschädigungsforderung anstelle des gelöschten Baurechts (Art. 779d Abs. 2 und 3 ZGB);
- b. bei einem Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB);
- c. bei einem Pfandrecht zur Sicherung des Baurechtszinses (Art. 779i und 779k ZGB);
- d. bei einem Pfandrecht zur Sicherung der Beitragsforderungen der Gemeinschaft gegenüber den Stockwerkeigentümern und -eigentümerinnen (Art. 712i ZGB).

<sup>3</sup> Die Frist nach den Artikeln 779d Absatz 3 und 839 Absatz 2 ZGB wird durch Vormerkung einer vorläufigen Eintragung zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte gewahrt (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB).

## 5. Abschnitt: Vormerkungen und Anmerkungen

### Art. 77 Vormerkungen im Allgemeinen

<sup>1</sup> Der Rechtsgrundaussweis für eine Vormerkung muss die Bedingungen für die Ausübung des vorgemerkten Rechts und allfällige Beschränkungen seiner Dauer enthalten.

<sup>2</sup> Ausgenommen ist die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung auf Anmeldung der Zwangsvollstreckungsbehörden.

<sup>3</sup> Der Rechtsgrundaussweis für Vormerkungen, die auf einer amtlichen Anordnung beruhen (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1, 961 Abs. 1 ZGB), besteht im vollstreckbaren vorläufigen Entscheid.

### Art. 78 Vormerkung persönlicher Rechte

<sup>1</sup> Der Rechtsgrundaussweis zur Vormerkung vertraglich vereinbarter persönlicher Rechte bedarf der öffentlichen Beurkundung bei:

- a. Kaufs- und Rückkaufsrechten;
- b. Vorkaufsrechten mit zum Voraus bestimmtem Preis (Art. 216 Abs. 2 OR<sup>69</sup>, Art. 712c Abs. 1 ZGB);
- c. Rückfallsrechten bei Schenkungen (Art. 247 OR);
- d. Aufhebung des Teilungsanspruchs (Art. 650 Abs. 2 ZGB);
- e. Aufhebung oder Abänderung des Zuweisungsanspruchs im bäuerlichen Bodenrecht (Art. 39 BGBB<sup>70</sup>);
- f. Aufhebung oder Abänderung gesetzlicher Vorkaufsrechte an Grundstücken (Art. 681b ZGB);
- g. Nachrückungsrechten von Grundpfandgläubigern und -gläubigerinnen (Art. 814 Abs. 3 ZGB);
- h. Vormerkungen im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten (Art. 740a, 779a Abs. 2 ZGB).

<sup>2</sup> Zur Vormerkung von statutarischen Bestimmungen einer Genossenschaft, wonach die Mitgliedschaft bei Veräusserung des Grundstücks auf den Erwerber oder die Erwerberin übergeht (Art. 850 Abs. 3 OR), genügt eine beglaubigte Kopie der Statuten.

<sup>3</sup> In allen anderen Fällen von Vormerkungen persönlicher Rechte genügt ein Rechtsgrundaussweis in schriftlicher Form.

<sup>69</sup> SR 220

<sup>70</sup> SR 211.412.11

**Art. 79** Verfügungsbeschränkungen

Der Rechtsgrundausweis für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen wird erbracht:

- a. bei streitigen oder vollziehbaren Ansprüchen sowie bei Pfändung, Pfandverwertung und Arrest: durch den vollstreckbaren Entscheid der zuständigen Behörde;
- b. bei Nacherbeneinsetzung und Nachvermächtnis: durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen.

**Art. 80** Anmerkungen

<sup>1</sup> Die Belege für Anmerkungen bedürfen der schriftlichen Form, sofern nicht die öffentliche Beurkundung vorgeschrieben ist.

<sup>2</sup> Reglemente und Verwaltungsbeschlüsse von Miteigentümergeinschaften (Art. 649a Abs. 2 ZGB) müssen von allen Miteigentümern und Miteigentümerinnen unterschrieben sein.

<sup>3</sup> Reglemente von Stockwerkeigentümergeinschaften müssen von allen Stockwerkeigentümern und -eigentümerinnen unterschrieben sein. Als Beleg für ihre Anmerkung gilt auch das Protokoll ihrer Annahme durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft.

<sup>4</sup> Der Rechtsgrundausweis für Anmerkungen, die auf einem Entscheid einer Behörde beruhen, besteht im vollstreckbaren Entscheid.

**3. Kapitel: Eintragungsverfahren****Art. 81** Behandlung der Anmeldung

<sup>1</sup> In das Tagebuch eingetragen werden:

- a. Anmeldungen: sofort nach ihrem Eingang;
- b. von Amtes wegen eingeleitete Verfahren: sofort nach ihrer Einleitung.

<sup>2</sup> Jeder Tagebucheintrag enthält:

- a. eine fortlaufende Ordnungsnummer, deren Zählung mit jedem Kalenderjahr neu beginnt;
- b. das Datum und die genaue Uhrzeit der Anmeldung oder der Einleitung des Verfahrens;
- c. den Namen oder die Firma und den Wohnort oder den Sitz der anmeldenden Person;

- d. den Inhalt des beantragten Hauptbucheintrags in Stichworten und die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke oder einen Hinweis auf die Anmeldung. Sind alle Angaben der Anmeldung (Art. 47) bereits in einer Geschäftskontrolle erfasst, so genügt im Tagebuch der Hinweis auf diese.

<sup>3</sup> Der Eintrag im Tagebuch wird auf Wunsch bescheinigt.

**Art. 82**            Hinweis auf hängige Anmeldungen beim Papiergrundbuch

Ist eine Eintragung in das Tagebuch hängig, so wird im Papiergrundbuch auf dem Hauptbuchblatt darauf hingewiesen.

**Art. 83**            Allgemeine Prüfungspflicht des Grundbuchamts

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt prüft, gestützt auf die mit der Anmeldung eingereichten weiteren Belege, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch erfüllt sind.

<sup>2</sup> Es prüft:

- a. die Form und den Inhalt der Anmeldung;
- b. die Identität der anmeldenden Person;
- c. die Verfügungsberechtigung der anmeldenden Person (Art. 84);
- d. bei Anmeldung durch einen Vertreter oder eine Vertreterin: die Vertretungsmacht;
- e. die Handlungsfähigkeit, wenn sie nach den eingereichten Belegen oder nach dem Grundbuch eingeschränkt ist;
- f. die Eintragungsfähigkeit der beantragten Eintragung;
- g. die Rechtsgrundaussage, insbesondere deren Form;
- h. die Vollständigkeit der Anmeldebelege;
- i. die erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen.

**Art. 84**            Prüfung der Verfügungsberechtigung

<sup>1</sup> Geht die Anmeldung vom eingetragenen Eigentümer oder von der eingetragenen Eigentümerin aus, so prüft das Grundbuchamt, ob die anmeldende mit der eingetragenen Person identisch ist.

<sup>2</sup> Geht die Anmeldung von einer Person aus, die ein Recht schon vor der Eintragung erworben hat (Art. 656 Abs. 2, 665 Abs. 2 und 3, 836, 963 Abs. 2 ZGB, Art. 34 Abs. 3 BGBB<sup>71</sup>, Art. 22 Abs. 1, 52 und 73 Abs. 2 FusG), so prüft es, ob die anmeldende mit der berechtigten Person identisch ist.

<sup>3</sup> Geht die Anmeldung von der aus dem Eintrag berechtigten Person aus (Art. 964 Abs. 1 ZGB), so prüft es, ob die anmeldende mit der berechtigten Person identisch ist.

<sup>71</sup> SR 211.412.11

**Art. 85** Prüfung bei Anmeldung durch eine Behörde

Erfolgt die Anmeldung durch eine Behörde oder eine Person mit öffentlichen Aufgaben (Grundbuchamt, Urkundsperson, Gerichts-, Betreibungs- oder Konkursbehörde), so prüft das Grundbuchamt, ob sie für die Anmeldung zuständig ist.

**Art. 86** Beglaubigung von Unterschriften

<sup>1</sup> Kann sich das Grundbuchamt nicht selber von der Echtheit einer Unterschrift vergewissern, so verlangt es deren Beglaubigung.

<sup>2</sup> Die Unterschrift der anmeldenden Person muss nicht beglaubigt werden, wenn die Beglaubigung schon in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist.

<sup>3</sup> Die elektronische Beglaubigung einer elektronischen Signatur richtet sich nach der EÖBV<sup>72</sup>, insbesondere nach deren Artikel 16 EÖBV.<sup>73</sup>

**Art. 87** Mangelhafte Anträge

<sup>1</sup> Sind die Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch nicht erfüllt, so weist das Grundbuchamt den Antrag ab.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt kann der anmeldenden Person eine kurze Frist zur Beibringung von fehlenden Belegen setzen. Nach Ablauf der Frist weist es den Antrag ab, wenn der Mangel nicht behoben ist.

<sup>3</sup> Die Gründe der Abweisung werden der anmeldenden Person und allen anderen, die von der Abweisung berührt sind, schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung mitgeteilt. Im Tagebuch wird auf die Abweisungsverfügung hingewiesen.

<sup>4</sup> Wird gegen die Abweisungsverfügung Beschwerde erhoben, so trägt das Grundbuchamt diese Tatsache in das Tagebuch ein. Die Kantone können eine Anmerkung im Hauptbuch vorsehen.

**Art. 88** Aussetzen des Eintragungsverfahrens

<sup>1</sup> Sieht ein Erlass des Bundes vor, dass das Grundbuchamt eine Anmeldung nicht in das Hauptbuch eintragen darf, bevor eine andere Behörde darüber entschieden hat, ob das angemeldete Geschäft einer Bewilligung bedarf, so trägt das Grundbuchamt die Anmeldung in das Tagebuch ein und setzt der anmeldenden Person die vom anwendbaren Erlass vorgesehene Frist zur Einleitung des Feststellungs- oder Bewilligungsverfahrens.

<sup>2</sup> Wird das Feststellungs- oder Bewilligungsverfahren innert der vorgeschriebenen Frist eingeleitet, so trägt das Grundbuchamt diese Tatsache in das Tagebuch ein. Die Kantone können eine Anmerkung im Hauptbuch vorsehen.

<sup>72</sup> SR 211.435.1

<sup>73</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. II 3 der V vom 8. Dez. 2017 über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen, in Kraft seit 1. Febr. 2018 (AS 2018 89).

<sup>3</sup> Wird das Feststellungs- oder Bewilligungsverfahren nicht fristgerecht eingeleitet oder wird die Bewilligung verweigert, so weist das Grundbuchamt die Anmeldung ab.

<sup>4</sup> Die Anmerkungen im Hauptbuch werden von Amts wegen gelöscht, wenn die Anmeldung im Hauptbuch vollzogen wird oder wenn sie rechtskräftig abgewiesen worden ist.

## **4. Kapitel: Eintragung in das Hauptbuch**

### **1. Abschnitt: Grundsätze und Verfahren**

#### **Art. 89** Grundsätze

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt trägt in das Hauptbuch nur ein, was in der Anmeldung beantragt wird.

<sup>2</sup> Die Eintragungen werden in den dafür vorgesehenen Abteilungen des Hauptbuchs vorgenommen.

<sup>3</sup> Der Eintrag im Hauptbuch erhält das Datum des Eintrags im Tagebuch.

<sup>4</sup> Bemerkungen zu den Einträgen können in alle Abteilungen eingetragen werden und sind Teil des Eintrags.

#### **Art. 90** Bezeichnung von Personen

<sup>1</sup> Zur Bezeichnung des Eigentümers oder der Eigentümerin oder von Personen, denen ein anderes Recht am Grundstück zusteht (Art. 958–961 ZGB), werden angegeben:

- a. für natürliche Personen: der Name, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht, der Heimatort oder die Staatsangehörigkeit;
- b. für juristische Personen und für Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: die Firma oder der Name, der Sitz und die Rechtsform, wenn diese nicht aus dem Namen oder der Firma hervorgeht, sowie die UID;
- c. für einfache Gesellschaften und Gemeinschaften, in denen die beteiligten Personen gesetzlich oder vertraglich verbunden und Gesamteigentümer oder -eigentümerinnen sind: die Angaben über die Beteiligten nach den Buchstaben a und b.

<sup>2</sup> Weitere Personendaten werden nur angegeben, soweit sie zur Identifikation nötig sind.

#### **Art. 91** Bearbeitungsverfahren

<sup>1</sup> Das Verfahren zur Bearbeitung der Daten des Hauptbuchs wird mit der Eintragung in das Tagebuch eingeleitet.

<sup>2</sup> Die Daten, die aufgrund einer Tagebucheintragung in das Hauptbuch eingetragen oder darin geändert oder gelöscht werden sollen, sind während des Bearbeitungsver-

fahrens beliebig veränderbar, ohne dass die rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs in ihrem Bestand berührt werden.

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt schliesst das Bearbeitungsverfahren ab, indem es durch je eine besondere Eingabe:

- a. die Aufnahme, Änderung oder Löschung der Daten des Hauptbuchs für rechtswirksam erklärt;
- b. festhält, dass die Anmeldung rechtskräftig abgewiesen ist;
- c. festhält, dass die Anmeldung zurückgezogen wurde; oder
- d. eine versehentliche Eintragung in das Tagebuch für ungültig erklärt.

#### **Art. 92** Reihenfolge der Eintragung, Rangverhältnisse der Einträge

<sup>1</sup> Die Eintragungen in das Hauptbuch werden in der Reihenfolge vorgenommen, die sich aus dem Tagebuch ergibt.

<sup>2</sup> Sind in einem Hauptbuchblatt mehrere an demselben Tag angemeldete Eintragungen vorzunehmen und sollen sie nach den Anträgen der Parteien oder nach der Reihenfolge der Eintragung in das Tagebuch verschiedene Ränge erhalten, so wird dies im Hauptbuch in geeigneter Weise festgehalten, etwa durch Angabe der Uhrzeit der Anmeldung oder durch Angabe des Rangverhältnisses bei jedem Eintrag.

<sup>3</sup> Soll sich der Rang eines Eintrags nicht aufgrund des Eintragsdatums ergeben, muss dies ausdrücklich aus dem Hauptbuchblatt hervorgehen.

<sup>4</sup> Die besonderen Vorschriften über die Rangverhältnisse bei Grundpfandrechten (Art. 118 Abs. 2 Bst. c) bleiben vorbehalten.

#### **Art. 93** Bescheinigung der Eintragung

Auf Verlangen der Parteien bescheinigt das Grundbuchamt die Eintragung auf den für die Parteien bestimmten Urkunden; es kann dies auch tun, indem es über den neuen Zustand einen vollständigen oder teilweisen Auszug aus dem Hauptbuch abgibt.

## **2. Abschnitt: Eigentum**

#### **Art. 94** Inhalt des Eintrags

<sup>1</sup> Der Eintrag des Eigentums enthält:

- a. die Bezeichnung des Eigentümers oder der Eigentümerin;
- b. das Datum der Eintragung in das Tagebuch;
- c. den Erwerbgrund;
- d. den Hinweis auf den Beleg;

- e. die Bezeichnung der Miteigentümer und Miteigentümerinnen mit einer Ziffer oder einem Buchstaben, wenn für die Miteigentumsanteile keine besonderen Hauptbuchblätter angelegt worden sind.

<sup>2</sup> Im Papiergrundbuch genügen zur Bezeichnung einer Erbengemeinschaft die Angaben über den Erblasser oder die Erblasserin mit dem Hinweis, dass es sich bei den Eigentümern und Eigentümerinnen um die Erben und Erbinnen handelt.

#### **Art. 95** Unselbstständiges Grundeigentum

<sup>1</sup> Soll das Eigentum an einem Grundstück (unselbstständiges Grundstück oder Anmerkungsgrundstück) dem jeweiligen Eigentümer oder der jeweiligen Eigentümerin eines anderen Grundstücks (Hauptgrundstück) zustehen (Art. 655a Abs. 1 ZGB), so wird auf dem Blatt des unselbstständigen Grundstücks in der Abteilung «Eigentum» statt des Namens des Eigentümers oder der Eigentümerin die Bezeichnung des Hauptgrundstücks eingetragen.

<sup>2</sup> Ist das unselbstständige Grundstück ein Miteigentumsanteil, so müssen alle Miteigentümer und Miteigentümerinnen der Verknüpfung zustimmen. Damit verzichten sie bezüglich der verknüpften Anteile auf ihr Vorkaufsrecht (Art. 682 ZGB) und auf ihren Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums (Art. 650 ZGB). Diese Vereinbarung bedarf der öffentlichen Beurkundung.

<sup>3</sup> Die Verknüpfung kann nur stattfinden, wenn auf dem unselbstständigen Grundstück keine Grundpfandrechte und Grundlasten eingetragen sind oder diese im Zeitpunkt der Verknüpfung auf das Hauptgrundstück übertragen und auf dem unselbstständigen Grundstück gelöscht werden.

<sup>4</sup> Ist das unselbstständige Grundstück ein Miteigentumsanteil, so muss auch das zu Miteigentum ausgestaltete Grundstück während der gesamten Dauer der Verknüpfung pfandfrei und grundlastenfrei sein.

<sup>5</sup> Die Verknüpfung wird auf dem Blatt des Hauptgrundstücks in die Grundstücksbeschreibung oder in die Abteilung «Anmerkungen» eingetragen.

#### **Art. 96** Mit- und Gesamteigentum

<sup>1</sup> Bei Miteigentum wird der Anteil jedes Miteigentümers und jeder Miteigentümerin durch den entsprechenden Zusatz («zu ½», «zu ⅓» usw.) zum Namen jedes Miteigentümers und jeder Miteigentümerin angegeben.

<sup>2</sup> Die Kantone können vorsehen, dass Miteigentumsverhältnisse an gegenseitig überragenden Bauten oder an Bauwerken auf fremdem Boden (Art. 670 ZGB) als Dienstbarkeit eingetragen werden können.

<sup>3</sup> Bei Gesamteigentum wird zusätzlich zu den Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 Buchstabe c das Rechtsverhältnis angegeben, das die Gemeinschaft oder Gesellschaft begründet.

**Art. 97** Stockwerkeigentum

<sup>1</sup> Stockwerkeigentum wird auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstücks in der Abteilung «Eigentum» eingetragen.

<sup>2</sup> Der Eintrag umfasst:

- a. die Nummer des Blatts jeder Stockwerkeinheit;
- b. den Anteil (Wertquote) jeder Stockwerkeinheit, ausgedrückt in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner;
- c. die Bezeichnung des Eigentumsverhältnisses als Stockwerkeigentum mit der Abkürzung «StWE»;
- d. das Datum der Eintragung in das Tagebuch;
- e. die Angabe des Begründungsakts;
- f. den Hinweis auf die Belege.

**3. Abschnitt: Dienstbarkeiten und Grundlasten****Art. 98** Dienstbarkeiten

<sup>1</sup> Eine Dienstbarkeit wird in die Abteilung «Dienstbarkeiten» des Hauptbuchblatts des belasteten Grundstücks eingetragen. Eine Grunddienstbarkeit wird zudem auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks in dieselbe Abteilung eingetragen.

<sup>2</sup> Der Eintrag auf dem Hauptbuchblatt enthält:

- a. die Bezeichnung mit einer Ziffer oder einem Buchstaben;
- b. die Bezeichnung als Last oder als Recht;
- c. die Bezeichnung des Inhalts der Dienstbarkeit mit einem Stichwort;
- d. gegebenenfalls die folgenden Angaben:
  1. die Bezeichnung als gesetzliche Dienstbarkeit,
  2. die Angabe, dass es sich um ein selbstständiges und dauerndes Recht handelt,
  3. die Angabe einer nebensächlichen Leistungspflicht, deren Eintragung beantragt wurde;
- e. auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks die Bezeichnung des berechtigten Grundstücks oder der berechtigten Person;
- f. auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks die Bezeichnung des belasteten Grundstücks; ist eine grosse Zahl von Grundstücken belastet, so kann beim Papiergrundbuch auf deren Bezeichnung verzichtet und auf den Beleg hingewiesen werden;
- g. das Datum der Eintragung in das Tagebuch;
- h. den Hinweis auf den Beleg.

<sup>3</sup> Die Stichworte für die Dienstbarkeit und für die nebensächlichen Leistungspflichten werden vom Grundbuchamt festgelegt.

**Art. 99** Dienstbarkeiten auf Kollektivblättern

<sup>1</sup> Steht das Grundstück, zu dessen Lasten oder zu dessen Gunsten eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden soll, auf einem Kollektivblatt, so werden bei der Eintragung auf diesem Blatt stets die Bezeichnungen des belasteten und des berechtigten Grundstücks angegeben.

<sup>2</sup> Sind das belastete und das berechnigte Grundstück auf einem Kollektivblatt vereinigt, so bedarf es nur einer Eintragung, unter Angabe der Bezeichnungen des belasteten und des berechtigten Grundstücks.

**Art. 100** Grundlasten

<sup>1</sup> Eine Grundlast wird in die Abteilung «Grundlasten» des Hauptbuchblatts des belasteten Grundstücks eingetragen. Eine Grundlast, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht, wird zudem auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks in dieselbe Abteilung eingetragen.

<sup>2</sup> Der Eintrag auf dem Hauptbuchblatt enthält:

- a. die Bezeichnung mit einer Ziffer oder einem Buchstaben;
- b. die Bezeichnung als Last oder als Recht;
- c. die Bezeichnung mit einem Stichwort;
- d. auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks die Bezeichnung des berechtigten Grundstücks oder der berechtigten Person;
- e. auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks die Bezeichnung des belasteten Grundstücks; ist eine grosse Zahl von Grundstücken belastet, so kann beim Papiergrundbuch auf deren Bezeichnung verzichtet und auf den Beleg hingewiesen werden;
- f. das Datum der Eintragung in das Tagebuch;
- g. den Hinweis auf den Beleg;
- h. den Gesamtwert nach Artikel 783 Absatz 2 ZGB.

<sup>3</sup> Das Stichwort für die Grundlast wird vom Grundbuchamt festgelegt.

<sup>4</sup> Ist die Grundlast mit einer unablösbaren Grunddienstbarkeit verbunden, so wird auf Antrag in der Abteilung «Grundlasten» als Bemerkung auf die Dienstbarkeit hingewiesen.

#### 4. Abschnitt: Pfandrechte

##### Art. 101 Inhalt des Eintrags

<sup>1</sup> Die Grundpfandrechte werden in die Abteilung «Grundpfandrechte» des Hauptbuchblatts eingetragen.

<sup>2</sup> Der Eintrag enthält:

- a. die Bezeichnung mit einer Ziffer oder einem Buchstaben;
- b. die Art des Grundpfandrechts;
- c. im Fall eines Schuldbriefs: die Bezeichnung als Register-Schuldbrief oder als Papier-Schuldbrief;
- d. zur Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin die Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 oder die Bezeichnung «Inhaber»;
- e. die Pfandsumme und gegebenenfalls den höchsten Zinsfuß, für den das Pfandrecht nach Artikel 818 Absatz 2 ZGB Sicherheit bietet;
- f. für rechtsgeschäftliche Pfandrechte: die Pfandstelle;
- g. das Datum der Eintragung in das Tagebuch;
- h. den Hinweis auf den Beleg.

<sup>3</sup> Im Eintrag kann auf eine Vormerkung zum Nachrückungsrecht verwiesen werden.

##### Art. 102 Bemerkungen zu den Grundpfandeinträgen im Papiergrundbuch

<sup>1</sup> Im Papiergrundbuch werden die Bemerkungen zum Eintrag eines Grundpfandrechts unter dessen Ziffer oder Buchstaben angebracht und so weit wie möglich zusammengestellt.

<sup>2</sup> Am Ende jedes Eintrags wird eine Zeile für Verweise auf Bemerkungen zum Grundpfandrecht leer gelassen.

<sup>3</sup> Bei dem Eintrag, auf den sich die Bemerkung bezieht, wird auf diese verwiesen.

##### Art. 103 Eintragungen ohne Grundbuchwirkung

<sup>1</sup> Auf Antrag der berechtigten Person können ohne Grundbuchwirkungen auf dem Hauptbuchblatt in der Abteilung «Grundpfandrechte» folgende Rechtsübergänge und Rechte in Bezug auf einen Papiersschuldbrief oder eine Grundpfandverschreibung eingetragen werden:

- a. der Übergang des Gläubigerrechts;
- b. das Fahrnis- oder Faustpfandrecht;
- c. die Nutzniessung.

<sup>2</sup> Die Rechtsstellung ist gegenüber dem Grundbuchamt glaubhaft zu machen.

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt richtet alle Anzeigen an die berechtigte Person, soweit diese nicht eine bevollmächtigte Person nach Artikel 105 Absatz 1 Buchstabe a bestellt hat.

<sup>4</sup> In einem Auszug wird darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung der eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen entfaltet.

**Art. 104** Register-Schuldbrief: Gläubiger oder Gläubigerin, Nutzniessung und Pfändung

<sup>1</sup> Ein neuer Gläubiger oder eine neue Gläubigerin des Register-Schuldbriefs wird auf Anmeldung des bisherigen Gläubigers oder der bisherigen Gläubigerin in das Hauptbuch eingetragen.

<sup>2</sup> Wer sich nicht durch den Eintrag im Hauptbuch als Gläubiger oder Gläubigerin ausweisen kann, muss durch einen Erwerbstitel nachweisen, dass die Gläubigerstellung schon vor der Eintragung in das Grundbuch erworben wurde.

<sup>3</sup> Der Fahrnispfandgläubiger oder die Fahrnispfandgläubigerin des Register-Schuldbriefs wird auf Anmeldung des Gläubigers oder der Gläubigerin, der oder die im Hauptbuch eingetragen ist, in das Hauptbuch eingetragen. Er oder sie wird in der Abteilung «Grundpfandrechte» mit der Bezeichnung als Fahrnispfandgläubiger oder -gläubigerin des Schuldbriefs eingetragen.

<sup>4</sup> Eine Nutzniessung an einem Register-Schuldbrief wird in der Abteilung «Grundpfandrechte» eingetragen.

<sup>5</sup> Die Pfändung des Register-Schuldbriefs und weitere zwangsvollstreckungsrechtliche Verfügungsbeschränkungen werden als Bemerkungen zum Pfandrecht eingetragen.

**Art. 105** Vertretungsberechtigte Person bei Schuldbrief und Anlehensobligationen

<sup>1</sup> In der Abteilung «Grundpfandrechte» wird unter den Bemerkungen eingetragen:

- a. die Bezeichnung der bevollmächtigten Person bei einem Schuldbrief (Art. 850 ZGB): auf Verlangen des Vollmachtgebers oder der Vollmachtgeberin;
- b. die Bezeichnung der vertretungsberechtigten Person bei Anlehensobligationen (Art. 875 Ziff. 1 ZGB).

<sup>2</sup> Zur nachträglichen Angabe einer vertretungsberechtigten Person oder zur Löschung der Bemerkung bedarf es der Zustimmung aller Beteiligten oder einer Verfügung des Gerichts.

**Art. 106** Nebenvereinbarungen, Abzahlungen

<sup>1</sup> Haben die Parteien schuldrechtliche Nebenvereinbarungen über Verzinsung, Abzahlung und von den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 846 Abs. 2 ZGB) abweichende Kündigungsbestimmungen oder andere die Forderung betreffende Neben-

bestimmungen getroffen oder werden solche geändert, so kann unter den Bemerkungen zu den Pfandrechten darauf verwiesen werden.

<sup>2</sup> Auf Verlangen des Schuldners oder der Schuldnerin und mit Zustimmung des Pfandgläubigers oder der Pfandgläubigerin werden Abzahlungen ohne Reduktion der Schuld- und Pfandsumme (Art. 852 ZGB) unter den Bemerkungen eingetragen.

#### **Art. 107** Umwandlung eines Schuldbriefs

<sup>1</sup> Ein Schuldbrief wird umgewandelt, indem auf dem Hauptbuchblatt die folgenden Angaben geändert werden:

- a. Bezeichnung der neuen Pfandrechtsart;
- b. bei der Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief: Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin;
- c. bei der Umwandlung eines Register-Schuldbriefs in einen Papier-Schuldbrief: Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin oder Bezeichnung «Inhaber»;
- d. bei der Umwandlung eines Inhaberschuldbriefs in einen Namensschuldbrief und umgekehrt: Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin oder Bezeichnung «Inhaber»; auf dem Pfandtitel wird ein entsprechender Vermerk angebracht.

<sup>2</sup> Absatz 1 gilt sinngemäss auch für die Umwandlung einer Grundpfandverschreibung in einen Schuldbrief und umgekehrt.

#### **Art. 108** Vereinfachte Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs

<sup>1</sup> Die vereinfachte Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief (Art. 33b SchlT ZGB) erfolgt durch die Änderung des Pfandrechtseintrags auf dem Hauptbuchblatt mit folgenden Angaben:

- a. Bezeichnung als Register-Schuldbrief;
- b. Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt nimmt die Umwandlung erst vor, wenn ihm der Pfandtitel zur Entkräftung oder eine Kraftloserklärung des Gerichts eingereicht wird.

<sup>3</sup> In einer Bemerkung wird das Datum der Umwandlung angegeben und auf die Anmeldebelege hingewiesen.

#### **Art. 109** Grundpfandrechte auf Kollektivblättern

<sup>1</sup> Grundpfandrechte werden nur auf einem Kollektivblatt eingetragen, wenn alle darauf enthaltenen Grundstücke verpfändet werden sollen.

<sup>2</sup> Wird ein Grundpfandrecht nur für einzelne auf dem Kollektivblatt enthaltene Grundstücke zur Eintragung angemeldet, so überträgt das Grundbuchamt von Amtes wegen diese Grundstücke oder die anderen Grundstücke des Blatts auf ein neues Hauptbuchblatt.

**Art. 110** Gesamtpfandrechte

<sup>1</sup> Soll auf mehrere, nicht in einem Kollektivblatt vereinigte Grundstücke desselben Grundbuchkreises für eine Forderung ein Grundpfandrecht (Gesamtpfandrecht) errichtet werden (Art. 798 Abs. 1 ZGB), so werden bei dessen Eintragung auf den einzelnen Hauptbuchblättern jeweils als Pfandsumme der ganze Betrag der Forderung und in den Bemerkungen der Hinweis auf die mitverpfändeten Grundstücke aufgenommen (z.B. «zu A: Nummer ... mitverpfändet»).

<sup>2</sup> Soll das Gesamtpfandrecht für eine Forderung auf mehreren, in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegenen Grundstücken errichtet werden, so sind die Anmeldung und die Eintragung zuerst im Grundbuchkreis, in dem die grössere Fläche der zu verpfändenden Grundstücke liegt, für die in diesem Kreis gelegenen Grundstücke vorzunehmen.

<sup>3</sup> Gestützt auf die Bestätigung über die Eintragung in diesem Kreis meldet der Eigentümer, die Eigentümerin, der Erwerber oder die Erwerberin in den übrigen Grundbuchkreisen die Eintragung des Grundpfandrechts an. Jedes Grundbuchamt vermerkt bei der Eintragung die Nummern aller mitverpfändeten Grundstücke des eigenen und der anderen Kreise und teilt den Grundbuchämtern der anderen Kreise zum selben Zweck alle Verpfändungen unter Angabe der Nummern mit.

<sup>4</sup> Für den Fall, dass die zu verpfändenden Grundstücke nur in einem Kanton liegen, können die Kantone das Grundbuchamt, bei dem die erste Anmeldung nach Absatz 2 erfolgt, verpflichten, von Amtes wegen die Eintragung der Grundpfandrechte in den übrigen Grundbuchkreisen zu veranlassen.

**Art. 111** Gesamtpfandrechte auf Grundstücken verschiedener Eigentümer und Eigentümerinnen

Gehören in den Fällen nach Artikel 110 Absatz 1 oder 2 mehrere Grundstücke innerhalb eines Grundbuchkreises verschiedenen Eigentümern oder Eigentümerinnen, so muss die Anmeldung für alle Grundstücke gleichzeitig eingereicht werden.

**Art. 112** Gesamtpfandrechte bei nachträglicher Belastung weiterer Grundstücke

Artikel 110 gilt sinngemäss, wenn nachträglich noch andere Grundstücke nach Artikel 798 Absatz 1 ZGB mit dem an einem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht belastet werden sollen.

**Art. 113** Eintragung von Teilpfandrechten

<sup>1</sup> Werden mehrere auf verschiedenen Hauptbuchblättern aufgenommene Grundstücke für dieselbe Forderung verpfändet, ohne dass ein Gesamtpfandrecht errichtet werden soll, so wird jedes Grundstück mit dem von den Parteien bei der Anmeldung angegebenen Teilbetrag belastet (Art. 798 Abs. 2 ZGB).

<sup>2</sup> Haben die Parteien über die Verteilung nichts bestimmt, so kann das Grundbuchamt entweder die Anmeldung abweisen oder in den Fällen, in denen für die Grundstücke ein Schätzungswert im Grundbuch angegeben ist, die Verteilung unter Mittei-

lung an die Parteien nach dem Schätzungswert vornehmen und die entsprechenden Belastungen in das Grundbuch eintragen.

<sup>3</sup> Die Teilbeträge werden auf den nächsten ganzen Franken aufgerundet.

**Art. 114** Gesetzlicher Übergang der Gläubigerrechte einer Teilforderung

<sup>1</sup> Gehen die Gläubigerrechte für eine Teilforderung von Gesetzes wegen auf einen neuen Gläubiger oder eine neue Gläubigerin über (Art. 110 OR<sup>74</sup>), so wird auf Antrag der beteiligten Gläubiger und Gläubigerinnen unter entsprechender Reduktion des bisherigen Pfandrechts ein Teilpfandrecht in diesem Betrag und an derselben Pfandstelle eingetragen.

<sup>2</sup> Geht das Teilpfandrecht dem bisherigen Pfandrecht im Rang nach, so wird die Pfandstelle geteilt.

**Art. 115** Verteilung der Pfandbelastung bei Veräusserung eines von mehreren insgesamt verpfändeten Grundstücken

<sup>1</sup> Wird eines von mehreren insgesamt verpfändeten Grundstücken veräussert und verpflichtet sich der Erwerber oder die Erwerberin nicht solidarisch für die Schuld, für die das Grundstück haftet, so gilt Artikel 113. Das Grundbuchamt nimmt jedoch die Verteilung der Belastung nach Artikel 113 Absatz 2 in allen Fällen vor, in denen die Parteien keine Teilbeträge angeben haben.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt informiert die Beteiligten unverzüglich über die Verteilung.

**Art. 116** Grundpfandrechte und Grundlasten auf Miteigentumsanteilen

Werden Grundpfandrechte oder Grundlasten auf den Hauptbuchblättern von Miteigentumsanteilen oder Stockwerkeinheiten eingetragen, so wird von Amtes wegen durch eine Anmerkung auf dem Blatt des Stammgrundstücks darauf hingewiesen.

**Art. 117** Vorbehaltener Vorgang und leere Pfandstelle

Für die Eintragung des vorbehaltenen Vorgangs (Art. 813 Abs. 2 ZGB) und der leeren Pfandstelle (Art. 815 ZGB) gilt Artikel 101. Statt der Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin wird jedoch «vorbehaltener Vorgang» oder «leere Pfandstelle» eingetragen; unter «Grundpfandart» wird nichts eingetragen.

**Art. 118** Gesetzliche Grundpfandrechte

<sup>1</sup> Die gesetzlichen Grundpfandrechte werden in der Abteilung «Grundpfandrechte» eingetragen.

<sup>2</sup> Der Eintrag enthält:

- a. die Angaben nach Artikel 101 Absatz 2 Buchstaben a, d, e, g und h;

- b. einen Hinweis auf die Art der gesicherten Forderung, beispielsweise Bauhandwerkerforderung, Baurechtszins, Heimfallentschädigung, Grundsteuerforderung, Strassenbeiträge;
- c. unter den Bemerkungen gegebenenfalls einen Hinweis auf ein vom Eintragsdatum abweichendes Rangverhältnis zu den übrigen Pfandrechten.

<sup>3</sup> Die Kantone können für gesetzliche Pfandrechte die gleiche Darstellung wie für vertragliche Pfandrechte vorsehen.

<sup>4</sup> Das Grundbuchamt teilt die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts mit Rangvorgang unverzüglich allen Personen mit, die aus einem auf demselben Hauptbuchblatt eingetragenen beschränkten dinglichen Recht berechtigt sind.

#### **Art. 119** Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen

<sup>1</sup> Die Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen (Art. 820 ZGB) werden nach Artikel 101 eingetragen; statt der Pfandstelle wird jedoch die Abkürzung «B–V» eingetragen.

<sup>2</sup> Wird das Pfandrecht für eine Bodenverbesserung eingetragen, die ohne staatliche Subvention durchgeführt wird, so wird ausserdem die Bemerkung «Tilgung durch Annuitäten von ... %» beigefügt.

#### **Art. 120** Bauhandwerkerpfandrechte und gesetzliche Pfandrechte bei Baurecht

Der Eintrag der folgenden Pfandrechte enthält zusätzlich zu den Angaben nach Artikel 101:

- a. beim Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB): die Bemerkung «Baupfandrecht»;
- b. beim gesetzlichen Pfandrecht für den Baurechtszins (Art. 779i und 779k ZGB): die Bemerkung «Baurechtszins»;
- c. beim gesetzlichen Pfandrecht für die Heimfallsentschädigung (Art. 779d Abs. 2 und 3 ZGB):
  1. die Bemerkung «Heimfallsentschädigung»,
  2. statt der Pfandstelle die Abkürzung «HfE» und die Bemerkung, dass das Pfandrecht den Rang des gelöschten Baurechts hat.

#### **Art. 121** Anleihsenobligationen

Werden Anleihsenobligationen durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung oder eines Schuldbriefs sichergestellt (Art. 875 Ziff. 1 ZGB), so enthält der Eintrag in der Abteilung «Grundpfandrechte» die Angaben nach Artikel 101; eingetragen werden jedoch:

- a. als Gläubiger oder Gläubigerinnen «die aus den Anleihsenobligationen Berechtigten»;

- b. der Betrag, die Anzahl und die Art der Obligationen (Namen- oder Inhaberobligationen);
- c. die Bezeichnung der vertretungsberechtigten Person unter den Bemerkungen.

#### **Art. 122** Rangänderungen

<sup>1</sup> Rangänderungen von Grundpfandrechten gegenüber Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen sowie Rangänderungen innerhalb der Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen bedürfen einer schriftlichen Zustimmung der dadurch benachteiligten Personen.

<sup>2</sup> Sie werden im Hauptbuch als Bemerkung in die entsprechende Abteilung eingetragen.

### **5. Abschnitt: Vormerkungen, Anmerkungen und Bemerkungen**

#### **Art. 123** Vormerkungen

<sup>1</sup> Für die Vormerkungen gelten die Bestimmungen über die Eintragung der dinglichen Rechte.

<sup>2</sup> Die Vormerkung enthält überdies:

- a. den wesentlichen Inhalt des vorgemerkten Rechts;
- b. die Bezeichnung der berechtigten Person oder des berechtigten Grundstücks;
- c. das Datum der Eintragung in das Tagebuch;
- d. den Hinweis auf den Beleg.

<sup>3</sup> Sie enthält einen Hinweis auf das Recht, auf das sie sich bezieht:

- a. bei Dienstbarkeiten mit Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung (Art. 740a Abs. 2 ZGB);
- b. beim Baurecht (Art. 779a Abs. 2 ZGB);
- c. beim Nachrückungsrecht (Art. 814 Abs. 3 ZGB).

<sup>4</sup> Bezieht sich die Vormerkung auf eine als Grundstück aufgenommene Dienstbarkeit, so wird die Vormerkung auch auf dem Hauptbuchblatt dieses Rechts eingetragen.

<sup>5</sup> Soll ein persönliches Recht vorgemerkt werden (Art. 959 ZGB), das dem jeweiligen Eigentümer oder der jeweiligen Eigentümerin eines Grundstücks zusteht, so wird die Vormerkung auch in die gleichnamige Abteilung des Hauptbuchblatts des berechtigten Grundstücks eingetragen.

**Art. 124** Vormerkung vorläufiger Eintragungen

<sup>1</sup> Für die Vormerkung vorläufiger Eintragungen bedarf es der schriftlichen Einwilligung des Eigentümers oder der Eigentümerin und der übrigen Beteiligten oder einer Anordnung des Gerichts.

<sup>2</sup> Vorläufige Eintragungen werden als solche bezeichnet und enthalten:

- a. Stichworte zum wesentlichen Inhalt des Rechts;
- b. die Bezeichnung der berechtigten Person;
- c. das Datum der Anmeldung;
- d. den Hinweis auf den Beleg.

**Art. 125** Anmerkungen

<sup>1</sup> Anmerkungen werden auf dem Hauptbuchblatt mit einem Stichwort, dem Datum und dem Hinweis auf den Beleg eingetragen.

<sup>2</sup> Bezieht sich die Anmerkung auf ein beschränktes dingliches Recht, so wird beim Eintrag dieses Rechts auf die Anmerkung hingewiesen.

**Art. 126** Anmerkung von Projektmutationen mit aufgeschobener Vermarkung

<sup>1</sup> Erfolgt die Teilung eines Grundstücks durch eine Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung, so ist dies in den Anmeldebelegen festzuhalten.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt trägt auf den Hauptbuchblättern der betroffenen Grundstücke eine Anmerkung «Projektmutation» ein.

<sup>3</sup> Nach der Vermarkung teilt die zuständige Ingenieur-Geometerin oder der zuständige Ingenieur-Geometer dem Grundbuchamt mit:

- a. dass die Anmerkung gelöscht werden kann; oder:
- b. dass eine Korrekturmutation erfolgen wird und die Anmerkung erst nach deren Vollzug zu löschen ist.

**Art. 127** Anmerkung eines gesetzlichen Wegrechts

Die Anmerkung eines gesetzlichen Wegrechts von bleibendem Bestand (Art. 696 ZGB) wird ohne besonderen Ausweis mit einem Stichwort nach kantonalem Recht auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks eingetragen.

**Art. 128** Anmerkung eines Trustverhältnisses

Die Anmerkung eines Trustverhältnisses enthält den Hinweis, dass das Grundstück zu einem Trust gehört, und die Kurzbezeichnung des Trusts.

**Art. 129** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

<sup>1</sup> Die von einem Träger einer öffentlichen Aufgabe gestützt auf die kantonale Gesetzgebung durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen

Vertrag für ein einzelnes Grundstück angeordnete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit länger dauernder Wirkung wird im Grundbuch angemerkt, wenn sie die folgenden Rechtsgebiete betrifft:

- a. Natur-, Heimat- und Umweltschutz, mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte;
- b. Wasserrecht und Wasserbau;
- c. Strassenbau und Strassenpolizei;
- d. Förderung des Wohnungsbaus;
- e. Förderung der Land- und Forstwirtschaft;
- f. amtliche Vermessung;
- g. Baugesetzgebung;
- h. Enteignungsrecht.

<sup>2</sup> Bei öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch angemerkt werden sollen und gleichzeitig Gegenstand des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sind, besteht die Anmerkung im Grundbuch in einem Hinweis auf den Kataster.

<sup>3</sup> Die Kantone können Anmerkungen aus weiteren Rechtsgebieten vorsehen.

<sup>4</sup> Die Kantone erstellen eine Liste der einzelnen Anmerkungstatbestände der kantonalen Gesetzgebung und stellen diese dem EGBA zu.

### **Art. 130** Bemerkungen

<sup>1</sup> Bemerkungen werden als Hinweise auf besondere rechtserhebliche Umstände zu den Einträgen in allen Abteilungen eingetragen, beispielsweise als Hinweis auf:

- a. Änderungen von Rangverhältnissen;
- b. mitverpfändete Grundstücke beim Gesamtpfand;
- c. Ernennung einer bevollmächtigten Person (Art. 105);
- d. Nebenvereinbarungen und Abzahlungen beim Schuldbrief;
- e. Verfügungsbeschränkungen beim Register-Schuldbrief.

<sup>2</sup> Bemerkungen aus der amtlichen Vermessung können auch in die Grundstücksbeschreibung eingetragen werden.

## **5. Kapitel: Änderung und Löschung**

### **Art. 131** Voraussetzungen

<sup>1</sup> Die Bestimmungen über die Anmeldung zur Eintragung gelten auch für die Anmeldung zur Änderung oder Löschung eines Eintrags.

<sup>2</sup> Ausserdem bedarf es einer schriftlichen Ermächtigung der aus dem Eintrag berechtigten Personen, des Gerichts oder einer anderen zuständigen Behörde.

<sup>3</sup> Die besonderen Bestimmungen über die Voraussetzungen der Änderung oder Löschung ungerechtfertigter oder bedeutungslos gewordener Einträge (Art. 975–976b ZGB) bleiben vorbehalten.

#### **Art. 132**      Vorgehen

<sup>1</sup> Einträge werden gelöscht, indem die Daten des Hauptbuchs vom Bestand der rechtswirksamen in denjenigen der nicht mehr rechtswirksamen (historischen) Daten übergeführt werden.

<sup>2</sup> Einträge werden geändert, indem die neuen Daten in den Bestand der rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs aufgenommen und die geänderten Daten in den Bestand der nicht mehr rechtswirksamen (historischen) Daten übergeführt werden.

<sup>3</sup> Nicht mehr rechtswirksame (historische) Daten sind unter Angabe von Datum und Beleg der Löschung oder Änderung als solche zu kennzeichnen.

#### **Art. 133**      Löschungen und Änderungen im Papiergrundbuch

<sup>1</sup> Ein Eintrag im Papiergrundbuch wird gelöscht, indem er im Hauptbuch vollständig gestrichen und bei der betreffenden Stelle die Bemerkung «... gelöscht» eingetragen wird.

<sup>2</sup> Ein Eintrag im Papiergrundbuch wird geändert, indem im Hauptbuch der ganze Eintrag oder der zu ändernde Teil gestrichen und durch den neuen Wortlaut ersetzt wird.

<sup>3</sup> Datum und Beleg der Löschung oder Änderung werden angegeben.

#### **Art. 134**      Löschung von Grundpfandrechten

<sup>1</sup> Wird ein vorgehendes Grundpfandrecht getilgt, ohne dass an seiner Stelle sofort und für die ganze ursprüngliche Pfandsomme ein neues errichtet wird und ohne dass die nachgehenden Grundpfandgläubiger und -gläubigerinnen nachrücken, so wird zugleich mit der Löschung unter bisherigem Datum und mit bisheriger Pfandstelle eine leere Pfandstelle (Art. 117) eingetragen.

<sup>2</sup> Papier-Schuldbrief und Gült dürfen im Hauptbuch nicht gelöscht werden, bevor der Pfandtitel entkräftet oder durch das Gericht für kraftlos erklärt worden ist.

#### **Art. 135**      Änderung von Pfandrechteinträgen

<sup>1</sup> Bei Papier-Schuldbriefen und Gülten werden Angaben, die zum notwendigen Inhalt des Pfandtitels gehören, im Hauptbuch nur geändert, wenn die Änderung gleichzeitig auch im Pfandtitel vorgenommen wird.

<sup>2</sup> Ist der Pfandtitel abhanden gekommen, so wird eine Änderung nur vorgenommen, wenn der Titel vom Gericht kraftlos erklärt und an seiner Stelle ein Ersatztitel (Duplikat) ausgestellt worden ist.

**Art. 136** Löschung einer Anmerkung auf Antrag

<sup>1</sup> Anmerkungen des Privatrechts werden auf Antrag aller Personen, deren Rechte vom angemerkten Rechtsverhältnis betroffen sind, oder auf Antrag des Gerichts oder einer anderen zuständigen Behörde gelöscht.

<sup>2</sup> Anmerkungen des öffentlichen Rechts werden auf Antrag oder mit Zustimmung der zuständigen Behörde gelöscht.

**Art. 137** Löschung der Anmerkung eines Trustverhältnisses

<sup>1</sup> Die Löschung der Anmerkung eines Trustverhältnisses erfordert den Nachweis:

- a. der Zustimmung einer vom Begründer oder von der Begründerin zur Löschung ermächtigten Person;
- b. der Zustimmung der begünstigten Personen;
- c. der Zustimmung der ausländischen Aufsichtsbehörde über den Trust; oder
- d. einer Anordnung eines schweizerischen Gerichts.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt kann eine notarielle Feststellungsurkunde einer schweizerischen Urkundsperson verlangen, worin diese bestätigt, dass der Nachweis erbracht ist.

**Art. 138** Löschung einer Anmerkung von Amtes wegen

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt kann die nach Artikel 962 Absatz 2 ZGB vorgesehene Löschung von Amtes wegen anlässlich einer neuen Eintragung auf dem betreffenden Hauptbuchblatt oder anlässlich einer allgemeinen Überprüfung der Einträge vornehmen.

<sup>2</sup> Gelangt das Grundbuchamt auf Antrag einer berechtigten Person oder von Amtes wegen vorläufig zur Überzeugung, dass eine von Artikel 962 Absatz 2 ZGB erfasste Anmerkung des öffentlichen Rechts ihre rechtliche Bedeutung verloren hat, so fordert es die zuständige Behörde schriftlich auf, sich zur Löschung zu äussern.

<sup>3</sup> Ordnet die Behörde die Löschung an und ist ihr Entscheid vollstreckbar, so löscht das Grundbuchamt die Anmerkung und benachrichtigt die Betroffenen.

<sup>4</sup> Kommt die Behörde der Aufforderung auch nach einer Mahnung nicht nach, so nimmt das Grundbuchamt die Löschung vor, sofern sie ihm als gerechtfertigt erscheint. Es benachrichtigt die Betroffenen.

<sup>5</sup> Die zuständige Behörde kann die Wiedereintragung verlangen.

**Art. 139** Löschung von Bemerkungen

<sup>1</sup> Bemerkungen werden von Amtes wegen gelöscht, wenn der entsprechende Eintrag gelöscht wird oder wenn sie infolge einer neuen Bemerkung hinfällig werden.

<sup>2</sup> Mit der Bemerkung wird zugleich der Hinweis darauf beim Eintrag gelöscht oder angepasst.

## 6. Kapitel: Berichtigungen

### Art. 140 Pflicht zur Berichtigung

<sup>1</sup> Berichtigungen sind Veränderungen von unrichtigen rechtswirksamen Daten.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt ist verpflichtet, festgestellte Fehler nach Möglichkeit zu berichtigen.

### Art. 141 Berichtigung von blossen Schreibfehlern

Schreibfehler, die den materiellen Inhalt eines Rechts oder die Identifikation einer Person nicht berühren, berichtigt das Grundbuchamt jederzeit von sich aus.

### Art. 142 Berichtigung von sinnverändernden Fehlern

<sup>1</sup> Kann das Grundbuchamt fehlerhafte Einträge oder Löschungen nicht sofort von sich aus berichtigen, so kennzeichnet es sie mit einer Anmerkung. Es löscht diese nach der Berichtigung von Amtes wegen.

<sup>2</sup> Es ersucht die betroffenen Personen um Zustimmung zur Berichtigung.

<sup>3</sup> Verweigert eine betroffene Person die Zustimmung, so ersucht das Grundbuchamt das zuständige Gericht um Anordnung der Berichtigung.

<sup>4</sup> Es weist im berichtigten Eintrag auf den Eintrag im Tagebuch hin.

### Art. 143 Berichtigungen im Papiergrundbuch

<sup>1</sup> Im Papiergrundbuch können alle Berichtigungen vorgenommen werden, solange keine Beteiligten oder Dritte vom unrichtigen Eintrag oder der unrichtigen Löschung Kenntnis erhalten haben.

<sup>2</sup> Die Berichtigung durch Rasuren, Korrekturen, Randbemerkungen oder Einschreibungen irgendwelcher Art ist untersagt.

<sup>3</sup> Im Übrigen sind die Artikel 141 und 142 anwendbar.

## 4. Titel: Ausstellung, Änderung und Entkräftung von Pfandtiteln

### 1. Kapitel: Ausstellung des Pfandtitels

#### Art. 144 Inhalt des Pfandtitels

<sup>1</sup> Soll ein Papier-Schuldbrief errichtet werden, so stellt das Grundbuchamt sofort nach der Eintragung des Pfandrechts in das Hauptbuch den Pfandtitel aus.

<sup>2</sup> Der Pfandtitel wird nach dem Muster des EGBA erstellt. Darin werden mindestens aufgeführt:

- a. die Bezeichnung als Schuldbrief und die Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin, oder die Angabe, dass der Titel auf den Inhaber oder die Inhaberin lautet;
- b. das Datum der Eintragung des Pfandrechts und die Angabe des Belegs;
- c. die Pfandtitelnummer;
- d. die Pfandsumme, die Zins-, Kündigungs- und Abzahlungsbestimmungen sowie gegebenenfalls der höchste Zinsfuss, für den das Pfandrecht Sicherheit bietet (Art. 818 Abs. 2 ZGB), und die Bemerkungen über Änderungen im Rechtsverhältnis (Art. 852 ZGB);
- e. die Bezeichnung des Grundstücks, das als Pfand eingesetzt ist, mit der Identifikation (Art. 18 und 94 Abs. 1 Bst. e) und, wenn der Titel nicht mit einem Auszug aus dem Hauptbuch verbunden ist, mit der Rechtsnatur des Grundstücks (Art. 655 ZGB);
- f. sofern das Grundstück in einer Grundbucheinrichtung nach kantonalem Recht aufgenommen ist: ein entsprechender Hinweis;
- g. die Pfandstelle;
- h. die bereits auf dem Grundstück ruhenden Rechte und die vorgehenden und gleichrangigen Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Pfandrechte, einschliesslich der leeren Pfandstellen und der vorbehaltenen Vorgänge, Vormerkungen);
- i. bei Belastung von Miteigentum und Stockwerkeigentum: die vorgehende Pfandbelastung der ganzen Sache;
- j. gegebenenfalls der Name der bevollmächtigten Person nach Artikel 850 ZGB oder der vertretungsberechtigten Person für die Gläubiger und Gläubigerinnen nach Artikel 875 Ziffer 1 ZGB;
- k. die Unterschrift der Person, die den Titel ausstellt.

<sup>3</sup> Wird ein Gesamtpfandrecht errichtet, so wird dieses im Pfandtitel als solches bezeichnet. Zudem werden für alle als Pfand eingesetzten Grundstücke die Angaben nach Absatz 2 Buchstaben e–i aufgeführt.

<sup>4</sup> Anstelle der Angaben nach Absatz 2 Buchstaben h und i kann im Titel ein Auszug aus dem Hauptbuch wiedergegeben werden. Der Titel kann auch Hinweise auf ein Drittpfandverhältnis sowie auf die Übertragung, Aufbewahrung oder Kraftloserklärung des Titels und Ähnliches enthalten.

<sup>5</sup> Umfasst der Titel einschliesslich eines Auszugs aus dem Hauptbuch mehrere Seiten und bilden diese keine körperliche Einheit, so wird auf jeder beschrifteten Seite die Titelnummer angegeben; die Seiten werden durch gegenseitige Hinweise auf die Seitenzahl miteinander verbunden.

<sup>6</sup> Ist die Darstellung der Angaben nach Absatz 2 Buchstaben h und i oder eines Auszugs nach Absatz 4 zu aufwendig oder würde der Titel dadurch unübersichtlich oder zu umfangreich, so können die Angaben auf diejenigen über die vorgehenden und gleichrangigen Pfandrechte (einschliesslich der leeren Pfandstellen und vorbehaltenen Vorgänge), Grundlasten, selbstständigen und dauernden Rechte, Nutz-

niessungen und Wohnrechte beschränkt werden. In diesem Fall wird im Titel darauf hingewiesen, dass andere vorgehende Belastungen aus dem Hauptbuch ersichtlich sind.

<sup>7</sup> Wird ein neuer Pfandtitel für einen kraftlos erklärten oder entkräfteten Titel (Art. 152) ausgestellt, so enthält er die Angabe, dass er an dessen Stelle tritt.

**Art. 145** Ausstellung der Titel bei Gesamtpfandrechten und Teilpfandrechten

<sup>1</sup> Sollen für einen Schuldbriefbetrag mehrere Grundstücke verpfändet werden, so wird nur ein Pfandtitel ausgestellt, sofern:

- a. die zu verpfändenden Grundstücke auf einem Kollektivblatt vereinigt sind; oder
- b. es sich um ein Gesamtpfandrecht (Art. 110) handelt.

<sup>2</sup> In den andern Fällen (Art. 113) kann:

- a. für jeden Teilbetrag, mit dem ein Grundstück belastet wird, ein besonderer Titel ausgestellt werden; oder
- b. für die verschiedenen Grundstücke, unter Angabe des auf jedem lastenden Teilbetrags, ein einziger Pfandtitel ausgestellt werden, sofern der Titel übersichtlich bleibt.

**Art. 146** Ausstellung eines Titels bei Pfandvermehrung

Sollen nach Errichtung eines Schuldbriefs weitere Grundstücke desselben Grundbuchkreises damit belastet werden, so gilt für die Ausstellung des Pfandtitels Artikel 145.

**Art. 147** Ausstellung der Pfandtitel bei Grundstücken  
in mehreren Grundbuchkreisen

<sup>1</sup> Wird ein Schuldbrief auf mehrere, in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegene Grundstücke als Gesamtpfand errichtet, so werden alle belasteten Grundstücke in den Pfandtitel aufgenommen.

<sup>2</sup> Der Pfandtitel wird von der zuständigen Person (Art. 144 Abs. 2 Bst. k) jedes betroffenen Kreises unterschrieben.

<sup>3</sup> Die Kantone können für mehrere im selben Kanton gelegene Grundstücke eine abweichende Regelung vorsehen.

**Art. 148** Aushändigung der Pfandtitel

<sup>1</sup> Der Pfandtitel wird dem Gläubiger, der Gläubigerin oder einer vertretungsberechtigten Person nur ausgehändigt, wenn der Schuldner oder die Schuldnerin sowie der Eigentümer oder die Eigentümerin des belasteten Grundstücks schriftlich ihre Zustimmung erklärt haben (Art. 861 Abs. 3 ZGB).

<sup>2</sup> Diese Einwilligung kann in die Anmeldung zur Eintragung des Pfandrechts in das Grundbuch aufgenommen werden.

**Art. 149** Auszüge für Grundpfandverschreibungen und Register-Schuldbriefe  
Wird über eine Grundpfandverschreibung oder einen Register-Schuldbrief ein Auszug aus dem Grundbuch erstellt (Art. 825 Abs. 2 ZGB), so gelten die Bestimmungen über den Inhalt des Pfandtitels (Art. 144) sinngemäss.

## 2. Kapitel: Änderung und Entkräftung des Pfandtitels

**Art. 150** Änderung des Pfandtitels

Änderungen nach den Artikeln 105 und 106 werden gleichzeitig im Pfandtitel nachgetragen und durch Unterschrift der zuständigen Person (Art. 144 Abs. 2 Bst. k) bestätigt.

**Art. 151** Änderung des Pfandtitels von Amtes wegen

In den Pfandtiteln werden von Amtes wegen alle Änderungen nachgetragen, die sich aus den Eintragungen und Löschungen in den anderen Abteilungen des Hauptbuchblatts ergeben und die sich auf das Pfandrecht auswirken, beispielsweise Pfandentlassungen, Löschungen von Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen.

**Art. 152** Entkräftung von Pfandtiteln

<sup>1</sup> Ein Pfandtitel wird entkräftet, indem er mit einem Lösungsvermerk versehen und zerschnitten, perforiert oder diagonal durchgestrichen wird. Der Lösungsvermerk wird datiert und von der zuständigen Person des Grundbuchamts unterschrieben.

<sup>2</sup> Ist ein Pfandtitel schadhaf, unleserlich oder unübersichtlich geworden oder erweist sich eine Neuausstellung als zweckmässiger als die Änderung, so stellt das Grundbuchamt unter Entkräftung des alten einen neuen Pfandtitel aus und vermerkt darauf die Neuausstellung. Wird ein Namentitel neu ausgestellt, so wird als Gläubiger oder Gläubigerin die Person angegeben, an die der Titel zuletzt übertragen wurde.

<sup>3</sup> Auf Verlangen der berechtigten Person wird ihr der entkräftete Pfandtitel zusammen mit dem neuen Titel ausgehändigt. Das kantonale Recht kann eine andere Regelung vorsehen.

<sup>4</sup> Wird das Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht, so wird der entkräftete Titel dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin auf Verlangen ausgehändigt.

## 5. Titel: Teilung und Vereinigung von Grundstücken

### 1. Kapitel: Teilung von Grundstücken

**Art. 153** Eröffnung neuer Hauptbuchblätter

<sup>1</sup> Wird die Teilung eines Grundstücks angemeldet, so wird das bisherige Hauptbuchblatt in der Regel für einen Teil weitergeführt.

<sup>2</sup> Soweit die anderen Teile nicht mit angrenzenden Grundstücken vereinigt werden, werden für sie neue Hauptbuchblätter eröffnet.

<sup>3</sup> Bei allen geänderten und neuen Grundstücken werden das Datum und der Beleg der Teilung angegeben.

**Art. 154**      Bereinigung der Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten werden nach den Artikeln 743 und 974a ZGB bereinigt.

**Art. 155**      Bereinigung der Grundpfandrechte

<sup>1</sup> Grundpfandrechte werden gemäss Antrag des Eigentümers oder der Eigentümerin und gegebenenfalls mit Zustimmung der Pfandgläubiger und -gläubigerinnen verteilt.

<sup>2</sup> Kann dem Antrag auf Verteilung der Pfandhaft nicht entsprochen werden, so wird die Anmeldung auf Grundstücksteilung abgewiesen.

<sup>3</sup> Wird kein Antrag auf Verteilung der Pfandhaft gestellt, so richtet sich das Verfahren nach Artikel 833 ZGB. Das Grundbuchamt teilt den Grundpfandgläubigern und -gläubigerinnen die Verteilung unverzüglich mit.

**Art. 156**      Bereinigung der Grundlasten

<sup>1</sup> Bei der Teilung eines Grundstücks, das mit einer Grundlast belastet ist, wird deren Gesamtwert (Ablösungssumme) im Verhältnis der Werte der entstandenen Teile verteilt (Art. 792 Abs. 2 ZGB).

<sup>2</sup> Hat die geschuldete Leistung nur einen Bezug zur wirtschaftlichen Natur eines der entstandenen Teile, so wird die Grundlast nur auf diesen Teil übertragen.

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt teilt den an der Grundlast Beteiligten die Verteilung unter Hinweis auf Artikel 787 ZGB unverzüglich mit.

**Art. 157**      Bereinigung von Vormerkungen und Anmerkungen

<sup>1</sup> Vormerkungen und Anmerkungen werden nach Artikel 974a ZGB bereinigt.

<sup>2</sup> Wurden die Anmerkungen in die Grundstücksbeschreibung aufgenommen, so gilt Artikel 974a ZGB sinngemäss.

## **2. Kapitel: Vereinigung von Grundstücken**

**Art. 158**

<sup>1</sup> Die Voraussetzungen für die Vereinigung von Grundstücken richten sich nach Artikel 974b ZGB.

<sup>2</sup> Bei der Vereinigung wird in der Regel eines der bisherigen Hauptbuchblätter weitergeführt und die andern werden geschlossen.

<sup>3</sup> Bei allen betroffenen Hauptbuchblättern werden das Datum und der Beleg der Vereinigung angegeben.

## 6. Titel: Schlussbestimmungen

**Art. 159** Vorprüfungsverfahren für die Grundbuchführung mittels Informatik

<sup>1</sup> Will ein Kanton das Grundbuch mittels Informatik führen, so stellt er beim EGBA ein Gesuch um Vorprüfung.

<sup>2</sup> Dem Gesuch werden beigelegt:

- a. die kantonalen Ausführungsbestimmungen im Entwurf oder als Beschluss;
- b. eine Beschreibung des Systems;
- c. ein Zeitplan für die Einführung des informatisierten Grundbuchs in den einzelnen Grundbuchämtern oder Grundbuchkreisen.

<sup>3</sup> Die Beschreibung des Systems enthält insbesondere:

- a. die Darstellung des Systemaufbaus in Worten und in grafischer Form;
- b. den Datenkatalog mit den Typologien und ein Beziehungsschema;
- c. die Ausführungen über technische und organisatorische Massnahmen zur Gewährleistung der Datenintegrität (Konsistenzen, Plausibilitäten);
- d. das Betriebskonzept sowie die Konzepte über den Datenschutz und die Datensicherheit;
- e. die Ergebnisse der angewandten funktionalen Prüfungen.

<sup>4</sup> Das EGBA:

- a. beurteilt das System aufgrund der eingereichten Unterlagen theoretisch und nach den Ergebnissen im praxisbezogenen Betrieb;
- b. gibt dem Kanton innerhalb dreier Monate nach Eingang des Gesuchs das Ergebnis der Vorprüfung bekannt.

<sup>5</sup> Es kann das Vorprojekt während der Vorprüfung begleiten.

**Art. 160** Ermächtigung

<sup>1</sup> Das EJPD ermächtigt den Kanton zur Führung des informatisierten Grundbuchs, wenn:

- a. die kantonalen Ausführungsbestimmungen genehmigt sind oder ohne Vorbehalt genehmigt werden können; und
- b. das System den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

<sup>2</sup> Mit der Ermächtigung genehmigt das EJPD die kantonalen Ausführungsbestimmungen, wenn diese noch der Genehmigung bedürfen.

<sup>3</sup> Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Artikeln 27*k*–27*n* der Regierungs- und Verwaltungsorganisationsverordnung vom 25. November 1998<sup>75</sup>.

<sup>4</sup> Entspricht das System den gesetzlichen Anforderungen nicht oder können die kantonalen Ausführungsbestimmungen nicht ohne Vorbehalt genehmigt werden, so weist das EJPD das Gesuch zurück.

**Art. 160a**<sup>76</sup> Austausch, vollständige Erneuerung und wesentliche Änderungen am System

<sup>1</sup> Die Artikel 159 und 160 gelten sinngemäss, wenn ein Kanton, nachdem er eine Ermächtigung zur Führung des informatisierten Grundbuchs erhalten hat, das System austauscht oder vollständig erneuert oder am System wesentliche Änderungen vornimmt (Art. 15).

<sup>2</sup> Vollständig ist die Erneuerung des Systems, wenn der Umfang der Erneuerungsarbeiten einem Austausch des Systems gleichkommt.

**Art. 161** Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 22. Februar 1910<sup>77</sup> betreffend das Grundbuch wird aufgehoben.

**Art. 162** Änderung bisherigen Rechts

Die Änderung bisherigen Rechts wird im Anhang geregelt.

**Art. 163** Bestehende Schuldbriefe

Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33*b* SchlT ZGB umgewandelt sind.

**Art. 164** Bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die vor dem 1. Januar 2012 rechtskräftig angeordnet wurden, müssen im Grundbuch nicht angemerkt werden.

<sup>75</sup> SR 172.010.1

<sup>76</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>77</sup> [BS 2 530; AS 1964 413, 456; 1965 467, 1255; 1987 1600; 1988 876; 1993 2904 Art. 7 Ziff. 1; 1995 14; 1996 3106; 2004 2669 Anhang Ziff. 2; 2005 1343; 2006 2923 Anhang 2 Ziff. 3, 4705 Ziff. II 19; 2008 2745 Anhang Ziff. I; 2009 4723 Anhang Ziff. I]

**Art. 164a**<sup>78</sup> Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 10. Dezember 2021:  
Zuordnung der AHV-Nummern bereits im Hauptbuch eingetragener  
Personen

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt ordnet den natürlichen Personen, denen ein Recht an einem Grundstück zusteht und die bei Inkrafttreten der Änderung vom 10. Dezember 2021 bereits im Hauptbuch eingetragen sind, ihre AHV-Nummern im Standardverfahren für ganze Datenbestände nach Artikel 134<sup>quater</sup> Absatz 2 AHVV<sup>79</sup> zu.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck übermittelt es der ZAS den Bestand der Daten nach Artikel 90 Absatz 1 Buchstabe a zu diesen Personen. Die erstmalige Übermittlung ist innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung vorzunehmen.

<sup>3</sup> Von der ZAS verifizierte Angaben übernimmt das Grundbuchamt ohne weitere Prüfung in das Personenidentifikationsregister.

<sup>4</sup> Bei Unklarheiten geht es nach Artikel 23c Absätze 3–5 vor.

<sup>5</sup> Die Kantone sorgen dafür, dass den im Hauptbuch bereits eingetragenen natürlichen Personen die AHV-Nummer innert folgenden Fristen zugeordnet wird:

- a. den Personen, die seit dem 1. Januar 2012 in das Hauptbuch eingetragen worden sind: innert drei Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung;
- b. den Personen, die zwischen dem 1. Januar 1948 und dem 31. Dezember 2011 in das Hauptbuch eingetragen worden sind: innert fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung;
- c. den Personen, die vor dem 1. Januar 1948 in das Hauptbuch eingetragen worden sind: innert sieben Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung.

**Art. 164b**<sup>80</sup> Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 10. Dezember 2021:  
Zugang des Grundstücksuchdienstes zu den rechtswirksamen Daten  
des Hauptbuchs und Übermittlung von Daten an den Suchindex

<sup>1</sup> Die Kantone stellen innert einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung vom 10. Dezember 2021 die Funktionsfähigkeit der Schnittstelle für den Datenabruf durch den Grundstücksuchdienst (Art. 34c Abs. 1) sicher.

<sup>2</sup> Innerhalb derselben Frist liefern sie dem Suchindex des Grundstücksuchdienstes erstmalig den gesamten Bestand der Daten nach Artikel 34b Absätze 5 und 6.

<sup>78</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>79</sup> SR 831.101

<sup>80</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

**Art. 164c**<sup>81</sup> Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 10. Dezember 2021:  
Gebühren

Im ersten Jahr nach Inkrafttreten der Änderung vom 10. Dezember 2021 werden für die Nutzung des Grundstücksuchdienstes keine Gebühren erhoben.

**Art. 164d**<sup>82</sup> Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 10. Dezember 2021:  
Fristverlängerungen bei Austausch oder vollständiger Erneuerung  
des Systems

Hat ein Kanton innerhalb der letzten zwei Jahre vor Inkrafttreten der Änderung vom 10. Dezember 2021 das für das informatisierte Grundbuch verwendete System durch ein neues System ausgetauscht, vollständig erneuert oder den Austausch oder die Erneuerung beschlossen, so kann er in seiner Gesetzgebung eine angemessene Verlängerung der in Artikel 164a Absätze 2 und 5 sowie in Artikel 164b vorgesehenen Fristen vorsehen.

**Art. 165** Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.

<sup>81</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

<sup>82</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Dez. 2021, in Kraft seit 1. Jan. 2023 (AS 2021 918).

*Anhang*  
(Art. 162)

## **Änderung bisherigen Rechts**

Die nachstehenden Verordnungen werden wie folgt geändert:

...<sup>83</sup>

<sup>83</sup> Die Änd. können unter AS **2011 4659** konsultiert werden.

