

Gestützt auf Art. 143 EG z ZGB¹

vom Grossen Rat erlassen am 4. Oktober 1995²

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Inhalt

Diese Verordnung regelt in Vollzug des übergeordneten Rechts:

- a) die Anlage des eidgenössischen Grundbuches;
- b) die Grundbuchführung;
- c) die Führung des Grundbuches mit elektronischer Datenverarbeitung;
- d) die Organisation des Grundbuchwesens und die kantonalen Grundbuchformen.

Art. 2 Gleichstellung der Geschlechter

Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in dieser Verordnung beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Verordnung nicht etwas anderes ergibt.

II. Anlage des eidgenössischen Grundbuches

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3 Grundsatz

Die Gemeinden führen nach Abschluss der amtlichen Vermessung raschmöglichst das eidgenössische Grundbuch ein.

Art. 4 Zweck

Die Einführung des eidgenössischen Grundbuches bezweckt:

- a) die Feststellung und Eintragung der in den kantonalen Grundbucheinrichtungen bisher nicht eingetragenen Rechte;
- b) die Überprüfung der eingetragenen Rechte, deren Überführung ins eidgenössische Grundbuch und die Behebung von Mängeln;
- c) die Löschung der nicht eintragungsfähigen und der untergegangenen Rechte.

Art. 5 Organisation

1. Anordnung

Die Regierung bestimmt Beginn und Bezugsgebiet des Einführungsverfahrens.

Art. 6 2. Durchführung

¹ Die Gemeinde überträgt die Grundbucheinführung dem Grundbuchamt.

² Der Kanton stellt nach Möglichkeit dem Grundbuchamt gegen Entschädigung Beamte zur Anlage des eidgenössischen Grundbuches zur Verfügung.

Art. 7 3. Bereinigungskommission

¹ Für die Behandlung der streitigen Fälle ist eine Bereinigungskommission zu bestellen.

² Die Kommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern.

³ Das Grundbuchamt stellt ein Mitglied, welches gleichzeitig als Aktuar amtiert. Die übrigen Mitglieder und die Stellvertreter werden von der Gemeinde gewählt.

Art. 8 4. Aufsicht

Die Grundbucheinführung unterliegt der kantonalen Aufsicht nach Artikel 38.

Art. 9 Kosten

¹ Das eidgenössische Grundbuch wird auf Kosten der Gemeinde angelegt.

² Die Gemeinden sind berechtigt, einen Teil der Kosten auf die Grundeigentümer zu übertragen.

2. BEREINIGUNGSVERFAHREN

Art. 10 Aufruf

¹ Nach dem Anordnungsbeschluss der Regierung und im Anschluss an die Vorbereitungsarbeiten erlässt das Grundbuchamt einen öffentlichen Aufruf, der zweimal nacheinander im Kantonsamtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu erscheinen hat.

² In der Publikation sind alle Personen, die

- a) Rechte beanspruchen, welche in den kantonalen Grundbucheinrichtungen noch nicht eingetragen sind, oder
- b) Änderungen oder Löschungen von unrichtigen oder bedeutungslos gewordenen Eintragungen beantragen, aufzufordern, diese beim Grundbuchamt schriftlich anzumelden.

³ Die Anmeldefrist beträgt mindestens zwei Monate ab erster Publikation.

Art. 11 Anmeldung

Die Anmeldungen sind mit einem Eingangsvermerk zu versehen und in chronologischer Reihenfolge zu sammeln.

Art. 12 Bereinigung

¹ Das Grundbuchamt erledigt zusammen mit den Beteiligten die eingegangenen Anmeldungen.

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

Art. 13 Übertragung

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

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

Art. 14 Einberufung der Bereinigungskommission

Kommt zwischen den Beteiligten keine Einigung zustande, veranlasst das Grundbuchamt die Einberufung der Bereinigungskommission.

Art. 15 Aufgaben der Bereinigungskommission

¹ Die Bereinigungskommission hat alles vorzukehren und abzuklären, was zur Feststellung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse notwendig und zweckmässig ist.

² Sie kann die Beteiligten vorladen und führt über die Einvernahmen und Verhandlungen Protokoll.

³ Kann keine Einigung erzielt werden, ist der Fall als streitig der Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen vorzulegen.

Art. 16 Zuweisung der Klägerrolle

¹ Die Aufsichtsbehörde prüft die streitigen Fälle summarisch. Sie kann den Parteien eigene Vergleichsvorschläge unterbreiten oder die Bereinigungskommission zu weiteren Massnahmen anhalten.

² Aufgrund der Prüfung weist die Aufsichtsbehörde die Klägerrolle zu. In der Regel wird die Klägerrolle zugewiesen:

- a) dem Ansprecher, der ein nicht im Grundbuch vollzogenes Recht geltend macht oder die Änderung eines Eintrages beantragt;
- b) demjenigen, der ein im Grundbuch eingetragenes Recht ganz oder teilweise bestreitet.

Art. 17 Fristansetzung zur gerichtlichen Erledigung

¹ Die Aufsichtsbehörde setzt mit der Zuweisung der Klägerrolle eine Frist von einem Monat an, um die Sache beim zuständigen Gericht anhängig zu machen.

² Bei unbenütztem Fristablauf wird der Fall im Einführungsverfahren entsprechend dem Entscheid der Aufsichtsbehörde behandelt.

³ In der Fristansetzung ist für den Fall der Klageerhebung auf die Sicherungsmöglichkeit durch vorläufige Eintragung gemäss Artikel 961 ZGB ³ hinzuweisen.

Art. 18 Publikation der Fertigstellung

¹ Nach Abschluss der Bereinigungsarbeiten veröffentlicht das Grundbuchamt zweimal nacheinander im Kantonsamtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde die Fertigstellung des Grundbuches.

² In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass:

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

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

Art. 19 Einsprache

¹ Einsprachen, die auf die Auflage des bereinigten Grundbuches hin erfolgen, sind in sinngemässer Anwendung der Artikel 11-17 zu erledigen.

² Auf wiederholte, im Bereinigungsverfahren bereits behandelte Begehren tritt das Grundbuchamt nicht ein und erlässt eine mittels Grundbuchbeschwerde anfechtbare Verfügung.

Art. 20 Verifikation und Inkraftsetzung

¹ Das Grundbuchamt teilt die Erledigung aller Anmeldungen und Einsprachen der Aufsichtsbehörde mit, welche die Richtigkeit der Grundbuchanlage prüft.

² Die Regierung setzt auf Antrag der Aufsichtsbehörde das eidgenössische Grundbuch in Kraft.

³ Das Grundbuchamt veröffentlicht die Inkraftsetzung einmal im Kantonsamtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde. In der Publikation ist auf den Gutgläubensschutz des eidgenössischen Grundbuches hinzuweisen.

III. Grundbuchführung im allgemeinen

Art. 21 Rechtliche Grundlagen

Für die Grundbuchführung gelten insbesondere die Vorschriften des Zivilgesetzbuches ⁴ und der bundesrätlichen Verordnung betreffend das Grundbuch ⁵ sowie die nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 22 Aufnahme der Grundstücke

¹ Die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke können gestützt auf eine Aufnahmeerklärung der Territorialgemeinde in das Grundbuch aufgenommen werden.

² Die Aufnahme derartiger Grundstücke in das Grundbuch hat auf jeden Fall zu erfolgen, wenn Rechte und Lasten daran zur Eintragung gebracht werden sollen.

Art. 23 Anlage des Hauptbuches

¹ Die im Hauptbuch geführte Nummer einer Liegenschaft und eines selbständigen und dauernden Baurechts muss mit derjenigen des Plans für das Grundbuch übereinstimmen. Bestehende Abweichungen sind innert nützlicher Frist zu beheben.

² Nummern von im Grundbuch gestrichenen Grundstücken dürfen nur mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde wieder verwendet werden.

Art. 24 Belege

Sämtliche Belege sind in chronologischer Reihenfolge aufzubewahren und entsprechend der Ordnungsnummer des Tagebuches zu numerieren.

Art. 25 Verteilung der Pfandsumme

Werden mehrere Grundstücke für die nämliche Forderung verpfändet, ohne dass ein Gesamtpfandrecht errichtet werden soll, und haben die Parteien über die Verteilung nichts bestimmt, so weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung ab.

Art. 26 Schuldbrief und Gült

¹ Die Pfandtitel sind fortlaufend zu numerieren und in ein Pfandtitelverzeichnis einzutragen.

² Im Pfandtitelverzeichnis sind die Art des Titels, der Betrag, das Datum der Ausstellung sowie die Namen des Schuldners, des Eigentümers, des Gläubigers und des Empfängers anzugeben.

³ Die Einwilligung des Schuldners und des Eigentümers des belasteten Grundstückes zur Aushändigung der Pfandtitel und die Bescheinigung über die Aushändigung der Pfandtitel sind bei den Belegen aufzubewahren.

Art. 27 Anmerkungen

¹ Öffentliche Wege und öffentlich-rechtliche Beschränkungen (insbesondere Beschränkungen bau-, wasser-, gewässerschutz-, umweltschutz- und forstpolizeilicher Art, ferner zugunsten öffentlicher Plätze und Strassen, rationeller Bewirtschaftung der Grundstücke mit den zugehörigen Anlagen und Bauten, historischer Bauwerke, der Wahrung der landschaftlichen Schönheit und der Bewahrung von besonderen Lebensräumen) können im Grundbuch angemerkt werden.

² Von Strafverfolgungs- oder Gerichtsbehörden erlassene Grundbuchsperrungen sind im Grundbuch anzumerken. Sie schliessen im Umfang der Anordnung jede Verfügung über das Grundstück aus.

Art. 28 Aktenaufbewahrung

¹ Sämtliche Akten sind in zweckmässiger Weise und in geeigneten Lokalen aufzubewahren.

² Die Hauptbuchblätter und Belege müssen periodisch mikroverfilmt oder mit elektronischen Mitteln gesichert werden.

Art. 29 EDV-Hilfsregister 1. Datenpflege

Elektronisch gespeicherte Daten der Hilfsregister sind entsprechend den Daten des Hauptbuches beim EDV-Grundbuch zu unterhalten und zu sichern.

Art. 30 2. Datenzugriff Eigentümerregister

Die Nachführungsgeometer dürfen direkt oder mittelbar auf elektronisch gespeicherte Daten des Eigentümerregisters greifen.

IV. Grundbuchführung mit elektronischer Datenverarbeitung

Art. 31 Grundsatz

¹ Die Grundbuchführung mit elektronischer Datenverarbeitung (EDV-Grundbuch) ist zulässig.

² Die Aufsichtsbehörde ermächtigt im Einzelfall ein Grundbuchamt zur Führung des EDV-Grundbuches, nachdem sie überprüft hat, ob das System den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Art. 32 ⁶ Aufnahme von Grundstücken

Miteigentumsanteile im Eigentum von verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Personen sowie Miteigentumsanteile bei Autoabstellplätzen und dergleichen müssen nicht als eigene Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden.

Art. 33 Grunddatensatz

Die Aufsichtsbehörde bezeichnet die Daten, die erhoben werden müssen, deren Genauigkeit und Zuverlässigkeit und die weiteren Anforderungen an diese.

Art. 34 Datensicherheit

Die Aufsichtsbehörde erstellt ein verbindliches Konzept über Datensicherheit.

Art. 35 Zugriff im Abrufverfahren

¹ Die Nachführungsgeometer dürfen direkt oder mittelbar auf die Daten des Hauptbuches greifen, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in der amtlichen Vermessung, insbesondere auch für Aufbau und Betrieb von Landinformationssystemen, benötigen.

² Die Regierung kann Bestimmungen über Bedingungen und Beschränkungen der Weitergabe von Grundbuchdaten aus Landinformationssystemen erlassen.

³ Urkundspersonen, Steuerbehörden und andere Behörden dürfen Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen, mittelbar einholen.

Art. 36 Ergänzende Weisungen

Die Aufsichtsbehörde kann ergänzende Weisungen technischer Art lassen.

V. Organisation und kantonale Grundbuchformen

Art. 37 Organisation **1. Grundbuchverwalter**

Der Grundbuchkreis teilt der Regierung die Wahl der Grundbuchverwaltung und der Stellvertreter mit.

Art. 38 2. Aufsicht

¹ Das von der Regierung bezeichnete Departement übt die Aufsicht über das Grundbuchwesen aus.

² Kantonale Fachstelle ist das Grundbuchinspektorat. Es ist in grundbuchtechnischen und administrativen Angelegenheiten weisungsbefugt.

Art. 39 3. Inspektionen

¹ Das Grundbuchinspektorat überprüft regelmässig die Grundbuchführung der einzelnen Ämter. Über schwerwiegende Beanstandungen erstattet es dem Departement Bericht.

² Die Kosten der Inspektionen tragen die Grundbuchkreise.

Art. 40 4. Kurse

Die Grundbuchkreise haben auf ihre Kosten die Grundbuchverwalter und Stellvertreter zu Instruktionkursen abzuordnen, die das Grundbuchinspektorat veranstaltet.

Art. 41 5. Geheimhaltung

Die Beamten und Angestellten der Grundbuchämter sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Art. 42 6. Ausstand

¹ Für den Grundbuchverwalter und die Stellvertreter gelten die Unvereinbarkeits- und Ausstandsgründe der Notariatsverordnung.⁷

² Will eine Partei gegen den Grundbuchverwalter oder einen Stellvertreter einen Ausstandsgrund geltend machen, so hat sie ihm rechtzeitig davon Kenntnis zu geben. Lässt dieser den Ausstandsgrund nicht gelten, erlässt er umgehend eine anfechtbare Verfügung.

³ Befinden sich Grundbuchverwalter und Stellvertreter gleichzeitig im Ausstand, bezeichnet das Grundbuchinspektorat einen ausserordentlichen Stellvertreter.

Art. 43 7. Haftpflichtversicherung

Der Kanton versichert die Beamten und Angestellten der Grundbuchkreise gegen Schadenersatzansprüche aus fehlerhafter Grundbuchführung. Die Versicherungskosten werden anteilmässig auf die Grundbuchkreise überwält.

Art. 44 Kantonale Grundbuchformen **1. Grundsatz**

Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches sind die bestehenden Kauf- und Pfandprotokolle bzw. die Liegenschafts- und Servitutenregister weiterzuführen.

Art. 45 2. Liegenschafts- und Servitutenregister

Für die Anlage und Führung der kantonalen Liegenschafts- und Servitutenregister sind die Vorschriften über die Anlage und Führung des eidgenössischen Grundbuches analog anwendbar. Die Aufsichtsbehörde kann ergänzende Weisungen erlassen.

Art. 46 3. Kauf- und Pfandprotokoll

¹ Der Eintrag des Eigentums in das Kaufprotokoll sowie der Pfandrechtserrichtungen in das Pfandprotokoll besteht in der Regel in der Wiedergabe des wesentlichen Inhalts des Rechtsgrundausweises.

² Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowie Bemerkungen zu den Grundpfandrechten werden mittels Randbemerkungen beim Protokolleintrag des entsprechenden Grundstückes oder Pfandvertrages gebucht.

³ Jedem Eintrag ist das Datum und ein Hinweis auf den Beleg beizufügen.

⁴ Für jedes Protokoll ist ein genaues Namensverzeichnis mit Hinweisen auf die Eintragungsstellen zu führen.

⁵ Im übrigen gelten die Bestimmungen zur Führung des eidgenössischen Grundbuches sinngemäss. Die Aufsichtsbehörde kann ergänzende Weisungen erlassen.

Art. 46a⁸ Veröffentlichung

¹ Die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen an Grundstücken nach Artikel 970a ZGB⁹ erfolgt durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet.

² Die Dauer der Veröffentlichung beträgt 10 Tage.

³ Die Gegenleistung und der Erwerb kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile oder Wertquoten werden nicht veröffentlicht.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 47 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden die Ausführungsbestimmungen zur eidgenössischen Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch, vom Grossen Rat erlassen am 25. Mai 1912¹⁰, aufgehoben.

² ¹¹ Die Vollziehungsverordnung betreffend Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 1. Oktober 1993 wird aufgehoben.

Art. 48 Grundbuchanlagen

In Bearbeitung stehende Grundbuchanlagen sind ab Inkrafttreten dieser Verordnung nach neuem Recht fortzuführen.

Art. 49 Inkrafttreten

Die Regierung bestimmt nach der Genehmigung durch den Bund¹² den Zeitpunkt des Inkrafttretens¹³ dieser Verordnung.

Endnoten

1 BR 210.100

2 B vom 13. Juni 1995, 219; GRP 1995/96, 208, 349

3 SR 210

4 SR 210

5 SR 211.432.1

6 Fassung gemäss Verordnung über die Anpassung grossrätlicher Verordnungen an das Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare Art. 1, Ziff. 2, AGS 2007, KA 1028; am 1. April 2007 in Kraft getreten.

7 BR 210.350

8 Einfügung gemäss GRB vom 29. März 2000; B vom 14. Dezember 1999, 413; GRP 1999/2000, 939

9 SR 220

10 aRB 303; AGS 1958, 42; AGS 1985, 1573; AGS 1987, 1825; AGS 1994, 3004

11 Einfügung gemäss GRB vom 29. März 2000; siehe FN zu Art. 46a

12 Mit Verfügung vom 3. Januar 1996 durch das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement genehmigt

13 Mit RB vom 15. Januar 1996 auf den 1. Februar 1996 in Kraft gesetzt