Grundbuch-Gesetz

vom 14. Juli 1930^{*}

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

in teilweiser Abänderung des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, vom 21. März 1911 ¹, sowie unter Hinweis auf Art. 5 und 953 des Zivilgesetzbuches und Art. 52 seiner Anwendungs- und Einführungsbestimmungen ²;

auf den Vorschlag des Regierungsrates ³ und das Gutachten einer Kommission,

beschliesst:

§ 1

Jeder der sechs Amtsgerichtsbezirke des Kantons bildet einen Grundbuchkreis.

§ 2

¹Zur Führung des Grundbuches wird für jeden Grundbuchkreis ein Grundbuchverwalter gewählt.

²Das Obergericht wählt die Grundbuchverwalter. ⁴

Absatz 3 ⁵

§ 3

¹Das Obergericht bezeichnet für jeden Grundbuchverwalter einen Stellvertreter.

²Der Stellvertreter tritt in Tätigkeit, wenn der Grundbuchverwalter sich im Auslande befindet, in der Ausübung seines Amtes verhindert oder eingestellt ist oder wenn infolge Ablebens eine Stelle unbesetzt ist.

§ 4

Der Regierungsrat erlässt auf den Vorschlag des Obergerichtes die Vorschriften über die Anstellung des Personals des Grundbuchverwalters.

§ 5

¹Als Grundbuchverwalter und Stellvertreter ist wählbar, wer im Besitze eines obergerichtlichen Fähigkeitszeugnisses für die Führung des Grundbuches ist.

²Das Obergericht wird solche Fähigkeitszeugnisse in der Regel auf Grund einer abgelegten Prüfung ausstellen. Über die Prüfungsvorschriften erlässt es ein Reglement.

³ Ausnahmsweise kann das Obergericht einem Bewerber um die Stelle des Grundbuchverwalters die Prüfung erlassen, wenn er sich sonstwie über seine Fähigkeit zur Grundbuchführung hinreichend ausweisen kann.

§ 6

Das Grundbuchamt befindet sich in der Regel am Sitze des Amtsgerichtes. In Ausnahmefällen kann der Grosse Rat einen andern Sitz des Grundbuchverwalters bestimmen.

§ 7 ⁶

§ 8

Die Bereinigung der bestehenden Eintragungen und die Anlage des Grundbuches erfolgen nach Einwohnergemeinden, in der Stadt Luzern gesondert für die beiden Stadtteile rechts und links der Reuss.

§ 9 ⁷

¹ Ist das Grundbuch für eine Einwohnergemeinde angelegt, so bestimmt das Obergericht den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

² Wenn die Verhältnisse es rechtfertigen, kann das Obergericht das Grundbuch für Teilgebiete der Einwohnergemeinde in Kraft setzen und in solchen Fällen die Weiterführung des Handänderungs- und Hypothekarprotokolls für das übrige Gemeindegebiet dem Grundbuchamt übertragen.

³ Das Obergericht macht diese Beschlüsse öffentlich bekannt.

⁴ Dingliche Rechte, die noch nicht eingetragen, aber eintragungspflichtig sind, erlöschen, wenn sie nicht binnen zweier Jahre zur Eintragung angemeldet werden. Das Obergericht hat in seiner Bekanntmachung den Zeitpunkt anzugeben, von dem an diese Verwirkungsfrist zu laufen beginnt, und die Folge ihrer Nichtbeachtung anzudrohen.

§ 10

¹ Das Obergericht kann die Vorarbeiten für die Einführung des Grundbuches und die Aufsicht über die Anlage und Verwaltung der Grundbücher einem besondern Beamten – Grundbuchinspektor – übertragen.

² Es ist befugt, diesen Beamten auch mit der unmittelbaren Aufsicht über die Hypothekarbehörden zu betrauen, die nach Massgabe des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch ⁸ bis zur Einführung des Grundbuches Amtshandlungen mit grundbuchlicher Wirkung vorzunehmen haben.

§ 11

Die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauche dienenden Grundstücke sind in das Grundbuch aufzunehmen.

§ 12

Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums bestehen ohne Eintragung im Grundbuche. Dagegen sind sie auf Verlangen der zuständigen Behörden im Grundbuche anzumerken.

§ 13

Unter der alten Rechtsordnung entstandene dingliche Rechte, die nach Grundbuchrecht nicht mehr begründet werden können, wie Stockwerkeigentum, Eigentum an Bäumen auf fremdem Boden und dergl., sind während des Bereinigungsverfahrens in eine nach Grundbuchrecht eintragsfähige Form überzuführen.

§ 14

¹Die Einzinsereien und die überlangenden Pfandrechte sind während des Bereinigungsverfahrens abzulösen.

²Das Nähere über die Ablösung und die Mitwirkung der Einzinserkasse regelt ein Dekret des Grossen Rates.

§ 15

¹Der Bereinigungsbeamte kann die Umwandlung bestehender Pfandtitel des alten Rechtes in Pfandtitel des Zivilgesetzbuches verfügen, wenn die Verhältnisse es erfordern.

²Ebenso ist er berechtigt, eine Neuausfertigung bestehender Pfandtitel des Zivilgesetzbuches zu verfügen, wenn die Titel mit den grundbuchlichen Eintragungen nicht mehr übereinstimmen und eine Berichtigung im Titel selbst nicht möglich ist.

³Das Obergericht ordnet das Verfahren und setzt die Gebühren fest für die Umwandlung alt-rechtlicher Titel und die Neuausfertigung bestehender Titel des Zivilgesetzbuches.

§ 16

¹Die alten Reallasten, wie Grundzinsen und Zehnten, sind, soweit sie nicht infolge ihrer Bedeutung als Grundlasten in das Grundbuch aufgenommen werden, im Bereinigungsverfahren abzulösen.

²Ablösungskapitalien, mit denen Gegenverpflichtungen verbunden sind, müssen in bisheriger Weise sichergestellt werden.

§ 17

Gegen die vom Bereinigungsbeamten nach Massgabe der §§ 13, 15 und 16 getroffenen Verfügungen kann binnen einer Frist von 10 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung bei der Justizkommission des Obergerichtes Beschwerde geführt werden.

§ 18

Die Prioritätsgülden sind inskünftig unter die Pfandrechte einzustellen, sofern sie im Bereinigungsverfahren nicht abbezahlt und gelöscht werden.

§ 19

Der Staat und die Gemeinden leisten an die Kosten, die bei der Ablösung der Einzinsereien und der alten Reallasten sowie bei der in § 15 vorgesehenen Umwandlung oder Neuausfertigung von Pfandtiteln entstehen, die gleichen Beiträge wie an die Kosten der Bereinigung der dinglichen Rechte überhaupt.

§ 20

¹Die Kosten der Bereinigung der dinglichen Rechte und der Einführung des Grundbuches sind, soweit damit die Grundeigentümer belastet werden, vom Gemeinderate, spätestens nachdem das Grundbuch für die Gemeinde in Kraft gesetzt ist, einzuziehen.

²Für die Betreffnisse der Grundeigentümer besteht zugunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung auf die Dauer von zwei Jahren seit Verfall.

§ 21 ⁹

Das Obergericht erlässt durch Verordnung nähere Vorschriften über

- a. das Verfahren für die Einführung des Grundbuchs, die Bereinigung der dinglichen Rechte sowie die Gebühren des Einführungsverfahrens und die Einführungskosten,
- b. die Organisation, das System und die technischen Einzelheiten der Grundbuchführung, namentlich über die Führung des Grundbuchs mit elektronischer Datenverarbeitung (EDV),
- c. Art und Umfang des Zugriffs von Behörden und Urkundspersonen auf die Daten des mit EDV geführten Grundbuchs.

§ 22

Der Grundbuchinspektor und die Grundbuchverwalter beziehen eine durch Dekret des Grossen Rates festzusetzende Besoldung.

§ 23 ¹⁰

¹Die Grundbuchämter beziehen für ihre grundbuchlichen Verrichtungen Gebühren.

²Die Gebühren gemäss den Abs. 3, 4 und 5 haben den Charakter einer Gemengsteuer. Im übrigen sind es eigentliche Gebühren.

³Für die Eintragung von Eigentum und Grundpfandrechten an Grundstücken beträgt die Gebühr je zwei Promille der Vertragssumme beziehungsweise der Pfandsumme. Sie berechnet sich nach dem Katasterwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist.

⁴Wird Eigentum zu Lebzeiten durch Ehe- oder Erbvertrag oder durch Veräusserung an den Ehegatten oder an Verwandte in auf- und absteigender Linie übertragen, beträgt die Gebühr die Hälfte des Ansatzes gemäss Abs. 3. Wechselt das Eigentum infolge Erbgangs, beträgt die Gebühr ein Promille des Katasterwertes, höchstens aber 5000 Franken.

⁵Für die Eintragung einer Wasserrechtskonzession oder eines Bergwerks beträgt die Gebühr 100 bis 10000 Franken.

⁶Für die übrigen Verrichtungen setzt der Regierungsrat unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedeutung des Vorgangs die Gebühren in einer Verordnung fest.

⁷Das Grundbuchamt ist berechtigt, vor der Eintragung Bezahlung oder Sicherstellung der Gebühren und Auslagen zu verlangen. ¹¹

⁸Für die Gebühren und Auslagen haften die Parteien solidarisch. ¹¹

§ 23a ¹²

¹Für die Gebühren und Auslagen besteht ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.

²Wer ein konkretes Kaufinteresse an einem Grundstück nachweist, kann vom Grundbuchamt Auskunft über den Bestand und die mutmassliche Höhe der auf dem Grundstück haftenden Pfandrechte für Gebühren und Auslagen verlangen.

§ 24

Die Grundbuchverwalter haben dem Staate Sicherheit im Betrage von 10000 bis 20000 Franken zu leisten, die im einzelnen Falle durch das Obergericht festzusetzen ist.

§ 25

¹Die Amtsgerichtspräsidenten haben im Sinne von Art. 857 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches ¹³ neben dem Grundbuchverwalter die Gülten und Schuldbriefe zu unterzeichnen.

²Das Obergericht kann die vorübergehende oder dauernde Übertragung dieser Obliegenheit an ein anderes Mitglied des Amtsgerichtes verfügen.

§ 26 ¹⁴

§ 27

Absatz 1 ¹⁵

²Dem Grundbuchverwalter ist die Besorgung von Nebengeschäften verboten, insbesondere auch der Handel mit Liegenschaften, Grundpfandtiteln, grundversicherten Forderungen, Börsenpapieren sowie die Vermittlung des An- und Verkaufes von Grundstücken.

§ 28

¹Die Grundbuchämter sind verpflichtet, den Gemeinderatskanzleien ¹⁶ kostenlos die für die Durchführung der Verwaltungsaufgaben der Gemeindebehörden erforderlichen Mitteilungen über den Grundstückverkehr und die Grundbucheintragungen zu machen.

²Das Nähere bestimmt eine Verordnung des Regierungsrates.

§ 29 ¹⁷

§ 30 ¹⁸

§ 31

¹Das Obergericht ist die kantonale Aufsichtsbehörde für die Grundbuchämter, den Grundbuchinspektor und die Tätigkeit der öffentlichen Urkundspersonen im Grundstückverkehr.

²Es erlässt die für den Vollzug der kantonalen Gesetzesbestimmungen über das Grundbuch erforderlichen Weisungen und Reglemente, beeidigt die Grundbuchverwalter und den Grundbuchinspektor und verfügt die in Art. 957 des Zivilgesetzbuches ¹⁹ vorgesehenen Ordnungsstrafen.

³Ebenso regelt es auf dem Verordnungswege die Übertragung des Eigentums an kleinen Grundstücken und setzt die Gebühren fest für die öffentliche Beurkundung und die grundbuchliche Behandlung dieser Eigentumsübertragungen.

§ 32 ²⁰

§ 33 ²¹

§ 34

Durch dieses Gesetz werden alle ihm widersprechenden Bestimmungen anderer Gesetze und Verordnungen aufgehoben, insbesondere:

1. der Abschnitt «Grundbuch», §§ 112–122, mit Ausnahme des § 117, der für die Gemeinden in Geltung bleibt, in denen das Grundbuch noch nicht eingeführt ist, sowie die §§ 128 und 130 des Einführungsgesetzes vom 21. März 1911 zum Zivilgesetzbuch ²²;
2. das Gesetz betreffend die Grundbuchkreise und die Einführung des Grundbuches vom 29. November 1922 ²³.

§ 35

Dieses Gesetz ist dem Regierungsrate zur Bekanntmachung ²⁴ sowie – vorbehältlich einer allfälligen Volksabstimmung – zur Vollziehung mitzuteilen und urschriftlich in das Staatsarchiv niederzulegen.

Luzern, 14. Juli 1930

Namens des Grossen Rates

Der Präsident: J. Wismer

Die Sekretäre: Jos. Theiler, J. Wüest