

Verordnung über das Grundbuch

(GBV)

vom

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf die Artikel 943, 945, 949, 949a, 953, 962, 967, 970, 977 und Artikel 18
Schlusstitel des Zivilgesetzbuchs¹ (ZGB),

Artikel 102 des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003² (FusG)

und die Artikel 5, 6, 13 und 24 des Geoinformationsgesetzes vom 5. Oktober 2007³
(GeoIG),

verordnet:

1. Titel: Allgemeine Bestimmungen

1. Kapitel: Zweck und Begriffe

Art. 1 Zweck

Diese Verordnung regelt die Organisation der Grundbuchführung, den Aufbau und Inhalt des Grundbuchs, das Verfahren zur Einschreibung, Änderung und Löschung von dinglichen Rechten an Grundstücken, Vor- und Anmerkungen sowie die Auskunftserteilung und die Einsichtnahme in das Grundbuch.

Art. 2 Begriffe

¹ Das Grundbuch ist das öffentliche Register über die dinglichen Rechte an Grundstücken sowie die Vor- und Anmerkungen.

² Das Hauptbuch ist die Gesamtheit aller Daten über die rechtsgültigen und die gelöschten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen an den im Grundbuch aufgenommenen Grundstücken eines Grundbuchkreises.

³ Das Hauptbuchblatt ist die Sammlung aller Daten über die rechtsgültigen und die gelöschten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen eines bestimmten Grundstücks des Hauptbuchs.

SR

1 SR 210

2 SR 221.301

3 SR 510.62

⁴ Das Tagebuch ist das chronologische Protokoll über die Behandlung der Anmeldungen zur Vornahme von Einschreibungen, Änderungen und Löschungen im Grundbuch sowie über die Behandlung weiterer Geschäftsfälle.

⁵ Als weitere Geschäftsfälle gelten insbesondere:

- a. die Aufnahme eines Grundstücks in das Grundbuch, seine Entlassung aus dem Grundbuch und die Änderungen von Grundstücksgrenzen;
- b. die Einschreibung oder Löschung von Gläubigern bei Pfandrechten.

⁶ Der Plan für das Grundbuch ist ein Auszug aus den Daten der amtlichen Vermessung nach Artikel 7 der Verordnung vom 18. November 1992⁴ über die amtliche Vermessung (VAV).

⁷ Die Belege umfassen die Grundbuchanmeldung sowie Urkunden über Rechtsakte, die zur Einschreibung, Änderung oder Löschung von Rechten im Grundbuch führen und allenfalls deren Inhalt präzisieren. Zu den Urkunden gehören insbesondere Verträge, Bewilligungen, Zustimmungserklärungen, Vollmachten und dergleichen.

Art. 3 Gleichwertigkeit der Formen

¹ Soweit diese Verordnung nichts Abweichendes vorsieht, bedeuten:

- a. **Schriftlichkeit:** Dokumente auf Papier mit eigenhändiger Unterschrift, oder elektronische Dokumente in einem anerkannten Format mit einer qualifizierten elektronischen Signatur, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinne des Bundesgesetzes vom 19. Dezember 2003⁵ über die elektronische Signatur (ZertES) beruht;
- b. **Öffentliche Urkunde:** nach kantonalem Recht beurkundetes Dokument auf Papier, oder ein nach der Verordnung vom ...⁶ über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB) erstelltes elektronisches Dokument;
- c. **Beglaubigung:** eine nach kantonalem Beurkundungsrecht erstellte Beglaubigung auf Papier oder eine nach der VeöB erstellte elektronische Beglaubigung;
- d. **Anmelden:** das Zustellen oder Überbringen eines Papierdokuments oder die Übermittlung eines elektronischen Dokuments über eine anerkannte Zustellplattform.

² Die Verwendung der elektronischen Form setzt voraus, dass für das entsprechende Grundbuchamt der elektronische Geschäftsverkehr zugelassen ist.

⁴ SR 211.432.2

⁵ SR 943.03

⁶ SR ...

2. Kapitel: Behörden, Amtssprache und Eröffnung von Entschieden

Art. 4 Grundbuchämter

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

Art. 5 Amtssprache

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

² Die Anmeldungen werden in einer der Amtssprachen des Grundbuchkreises abgefasst, in dem die Einschreibung erfolgt. Die Kantone können vorsehen, dass die Anmeldungen auch in einer anderen Amtssprache des Kantons eingereicht werden dürfen.

³ Mitteilungen des Grundbuchamts können rechtswirksam in der Amtssprache des Grundbuchkreises erfolgen.

⁴ Belege werden nach Möglichkeit in einer Amtssprache des Grundbuchkreises eingereicht. Werden sie in einer anderen Sprache eingereicht, so kann das Grundbuchamt eine Übersetzung verlangen. Es kann eine Übersetzerin oder einen Übersetzer bezeichnen.

Art. 6 (Art. 115) Kantonale Aufsicht

Die Geschäftsführung der Grundbuchämter unterliegt der administrativen Aufsicht der Kantone (Art. 956 Abs. 1 ZGB).

Art. 7 (Art. 104a) Oberaufsicht des Bundes

¹ Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht übt die Oberaufsicht über die Grundbuchführung in den Kantonen aus.

² Es erstellt den Datenkatalog für das Grundbuch, bereitet die Festlegung von Datenmodellen und einheitlichen Schnittstellen für die Grundbuchführung vor und legt die Datenformate für den elektronischen Geschäftsverkehr fest.

³ Es kann insbesondere:

- a. allgemeine Weisungen und Empfehlungen über den Vollzug dieser Verordnung und der Technischen Verordnung des EJPD und des VBS vom 6. Juni 2007⁷ über das Grundbuch (TGBV) erlassen;
- b. Inspektionen der Grundbuchämter durchführen;
- c. Projekte und Konzepte der Kantone für die Grundbuchführung einsehen, Systeme mit praktischen Tests auf ihre Tauglichkeit und Bundesrechtskonformität prüfen, Weisungen erlassen und Empfehlungen erteilen, insbeson-

⁷ SR 211.432.11

dere hinsichtlich der Vernetzung mit Geodiensten im Sinne von Artikel 13 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 5. Oktober 2007⁸ über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeoIG);

- d. Weisungen über die langfristige Sicherung, die Auslagerung und die Aufbewahrung von Grundbuchdaten erlassen;
- e. Mustervorlagen für Vereinbarungen über den erweiterten Zugang (Art. 31) abgeben;
- f. Mustervorlagen für die Grundbuchführung auf Papier abgeben.

Art. 8 Eröffnung von Entscheiden

Erst- und oberinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide in Grundbuchsachen werden dem Bundesamt für Justiz unentgeltlich eröffnet.

3. Kapitel: Aufbau, Inhalt und Rechtswirkungen des Grundbuchs

Art. 9 (Art. 111) Aufbau des Grundbuchs

¹ Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch mit den Grundstücksbeschreibungen, dem Tagebuch, dem Plan für das Grundbuch und den Belegen.

² Hauptbuch und Tagebuch werden für denselben Kreis geführt.

³ Im informatisierten Grundbuch werden die Daten des Hauptbuchs und des Tagebuchs gemeinsam im gleichen System gehalten, verwaltet und zueinander in Beziehung gesetzt; die einzelnen Daten über Rechte und Personen sind sowohl über die Grundstücksidentifikation als auch mittels besonderer Suchkriterien wie Namen der Personen, Grundstücksadressen oder Flurbezeichnungen erschliessbar.

⁴ Im Grundbuch auf Papier ist das Hauptbuch vom Tagebuch getrennt; es ist grundstücksbezogen in einem Buch oder auf Loseblättern angelegt (Realfoliensystem); zum Auffinden von Personen und Rechten werden das Eigentümerregister und das Gläubigerregister geführt. Die Kantone können die Anlage weiterer Hilfsregister vorschreiben.

Art. 10 (Art. 107) Gliederung des Hauptbuchblatts

¹ Die Daten des Hauptbuchblatts lassen sich in Abteilungen darstellen, gegliedert nach Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechten, Vormerkungen und Anmerkungen, je mit allfälligen rechtswirksamen Bemerkungen.

² Anmerkungen können auch in der Grundstücksbeschreibung dargestellt werden.

Art. 11 (Art. 14a, 111f) Tagebuch

¹ Das Tagebuch wird in der Weise geführt, dass die Daten für den ganzen Grundbuchkreis chronologisch dargestellt werden können.

² Die Führung des Tagebuchs kann mit einer Geschäftskontrolle verbunden werden.

Art. 12 (Art. 109) Eigentümerregister für das Papiergrundbuch

Wird das Grundbuch auf Papier geführt, werden sämtliche Eigentümer des jeweiligen Grundbuchkreises in alphabetischer Reihenfolge in ein besonderes Eigentümerregister aufgenommen. Für jeden Eigentümer werden die ihm gehörenden Grundstücke mit ihrer Identifikation aufgeführt.

Art. 13 (Art. 66) Gläubigerregister für das Papiergrundbuch

In ein besonderes Gläubigerregister werden auf Antrag der berechtigten Person aufgenommen:

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

Art. 14 (Art. 108) Adress- und andere Verzeichnisse

¹ Das Grundbuchamt kann Verzeichnisse über die Adressen der berechtigten Personen und andere Hilfsverzeichnisse wie Strassenverzeichnisse und Gebäuderegister führen.

² Diese Daten können aus anderen Informationssystemen bezogen werden.

Art. 15 (Art. 111b) Rechtswirkungen des informatisierten Grundbuchs

Den im System ordnungsgemäss gespeicherten, gesicherten und auf den Geräten des Grundbuchamts in Schrift und Zahlen lesbaren Daten über ein Grundstück oder über eine Anmeldung kommen die Rechtswirkungen des Hauptbuchs und des Tagebuchs zu.

Art. 16 (Art. 111i) Verfügbarkeit und Datensicherheit

¹ Alle rechtsgültigen Daten des informatisierten Grundbuchs einschliesslich der Tagebuchdaten hängiger Bearbeitungsverfahren sind sofort abrufbar. Die Kantone sorgen dafür, dass die elektronisch gespeicherten Grundbuchdaten während der Öffnungszeiten der Grundbuchämter verfügbar sind.

² Die Daten des informatisierten Grundbuchs werden so unterhalten 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.

³ Die langfristige Sicherung der im informatisierten Grundbuch gehaltenen Daten erfolgt periodisch durch den Bund in digitaler und in analoger, auch ohne Informatikhilfsmittel lesbarer und maschinell wieder einlesbarer Form.

⁴ Die Kantone stellen die Daten über die einheitliche Grundbuchschnittstelle nach Artikel 949a Absatz 3 ZGB zur Verfügung.

⁵ Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht erlässt die entsprechenden Weisungen.

Art. 17 (Art. 111p) Meldung von Systemänderungen

Die Kantone oder in deren Auftrag die Systemhersteller bringen dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht wesentliche Änderungen des Systems, insbesondere Änderungen an den Konzepten oder Weiterentwicklungen vor ihrer Einführung zur Kenntnis.

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

Art. 18 (Art. 3) Örtliche Zuständigkeit

¹ Die Grundstücke werden in das Grundbuch des Kreises aufgenommen, in dem sie liegen.

² Die Grundbuchkreise übernehmen den Verlauf der Liegenschaftsgrenzen.

³ Haupt- und Nebenaufnahmen von Grundstücken, die in mehreren Grundbuchkreisen liegen, bleiben bestehen.

Art. 19 (Art. 1) Aufnahme von Grundstücken in das Grundbuch

Ein Grundstück wird in das Grundbuch aufgenommen, indem

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

Art. 20 (Art. 1a) Identifikation der Grundstücke

¹ Jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück muss landesweit eindeutig bezeichnet sein.

² Die Bezeichnung beinhaltet:

- a. die Gemeinde und eine Nummer; ist die Gemeinde grundbuchmässig in mehrere Einheiten aufgeteilt, werden auch diese angegeben;

- b. für den Datenaustausch zwischen Informatiksystemen eine eidgenössische Grundstücksidentifikation E-GRID, welche keine klassifizierenden Merkmale enthält.

³ Die Bezeichnung von Grundstücken, die im Plan für das Grundbuch dargestellt werden, stimmt mit derjenigen des Hauptbuchs überein.

⁴ Wird ein Hauptbuchblatt geschlossen, so wird seine Bezeichnung nicht für ein anderes, neu aufzunehmendes Grundstück verwendet.

Art. 21 (Art. 111q) Eidgenössische Grundstücksidentifikation

¹ Der Bund stellt den Kantonen die Methode für die Erstellung und Vergabe der E-GRID zur Verfügung.

² Die Kantone nehmen die Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken vor.

³ Das Departement regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

Art. 22 (Art. 4) Grundstücksbeschreibung

¹ Die Grundstücksbeschreibung enthält die beschreibenden Daten. Diese haben keine Grundbuchwirkung (Art. 971–974 ZGB).

² Die Grundstücksbeschreibung kann Angaben enthalten wie Lage (Strasse, Ort, Flurbezeichnung) des Grundstücks, Bodenfläche und Bodenbedeckung von Liegenschaften, gegebenenfalls flächenmässige Ausdehnung des Rechts bei selbständigen und dauernden Rechten, Gebäude und deren Nummern, Anzahl Räume und Lage von Stockwerkeinheiten, Steuer- und Versicherungswert. Das Grundbuchamt kann diese Angaben aus anderen Systemen beziehen.

³ Wenn es zweckmässig ist, können in der Grundstücksbeschreibung auch Anmerkungen dargestellt werden.

⁴ Wird ein Grundstück in das Grundbuch aufgenommen, das dem Betrieb einer Eisenbahnunternehmung des öffentlichen Verkehrs dient (Eisenbahngrundstück), so wird auf dem Hauptbuchblatt auf diese Tatsache hingewiesen.

Art. 23 (Art. 2) Darstellung von Grundstücken in den Plänen

¹ Liegenschaften und flächenmässig ausgeschiedene, im Grundbuch aufzunehmende selbständige und dauernde Rechte werden nach den Vorschriften über die amtliche Vermessung erfasst und dargestellt.

² Das Grundbuchamt hat Zugriff auf die Daten der amtlichen Vermessung.

Art. 24 (Art. 7, 8, 9) Aufnahme von selbständigen und dauernden Rechten

¹ Dienstbarkeiten, wie Baurechte und Quellenrechte, die als selbständige und dauernde Rechte ausgestaltet sind, werden auf schriftliches Begehren des Berechtigten als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen.

² Die Aufnahme geschieht durch Eröffnung eines Blatts im Hauptbuch und durch Herstellung einer Beschreibung des Rechts, unter Angabe der Nummer des belasteten Grundstücks und gegebenenfalls der Dauer des Rechts.

³ In gleicher Weise werden die Wasserrechtsverleihungen an öffentlichen Gewässern, sofern sie dem Artikel 59 des Bundesgesetzes vom 22. Dezember 1916⁹ über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte entsprechen, als Grundstück aufgenommen, unter Hinweis auf die betroffene Gewässerstrecke und gegebenenfalls auf die Wasserrechtsbücher.

Art. 25 (Art. 10) Aufnahme von Bergwerken

Für die Aufnahme von Bergwerken gilt Artikel 24 sinngemäss.

Art. 26 (Art. 10a, 111c) Aufnahme von Miteigentumsanteilen und Einheiten von Stockwerkeigentum

¹ Ein Miteigentumsanteil wird als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen, wenn:

- a. der Anteil mit einem Grundpfandrecht belastet wird;
- b. es sich um eine Einheit von Stockwerkeigentum handelt.

² Im Übrigen kann ein Miteigentumsanteil in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn dies der Klarheit und Übersichtlichkeit der Einträge dient.

³ Auf dem Hauptbuchblatt des aufzunehmenden Grundstücks werden angegeben:

- a. die Nummer des Stammgrundstücks;
- b. bei Miteigentum die Anteile;
- c. bei Stockwerkeigentum die Wertquote und dessen Bezeichnung als solches.

⁴ Auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstücks werden in der Abteilung «Eigentum» die Grundbuchnummern der Miteigentumsanteile oder Stockwerkeinheiten angegeben.

5. Kapitel: Umschreibung und Schliessung eines Hauptbuchblatts

Art. 27 (Art. 95) Umschreibung beim Papiergrundbuch

Nehmen die Eintragungen in einer Abteilung eines Hauptbuchblatts den ganzen verfügbaren Raum ein oder ist das Blatt unübersichtlich geworden, so schreibt das Grundbuchamt das Blatt unter der bisherigen Nummer auf ein neues Hauptbuchblatt um oder legt ein Ergänzungsblatt an.

⁹ SR 721.80

Art. 28 (Art. 96) Schliessung eines Hauptbuchblatts

¹ Ein Hauptbuchblatt wird geschlossen, indem die bestehenden Einträge bereinigt werden und anschliessend die Grundstücksnummer unter Angabe von Datum und Beleg in den Bestand der nicht mehr rechtsgültigen (historischen) Daten übergeführt wird.

² Im Papiergrundbuch wird das Hauptbuchblatt zudem diagonal gestrichen.

6. Kapitel: Öffentlichkeit des Grundbuchs

Art. 29 (Art. 106a) Öffentlich zugängliche Daten des Hauptbuchs

¹ Jede Person kann vom Grundbuchamt ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses Auskunft oder einen Auszug über die folgenden rechtsgültigen Daten des Hauptbuchs verlangen:

- a. die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers, die Eigentumsform und das Erwerbsdatum (Art. 970 Abs. 2 ZGB);
- b. die Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Anmerkungen.

² Eine Auskunft oder ein Auszug darf nur hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks abgegeben werden.

Art. 30 (Art. 1111) Elektronische Auskunft und Einsichtnahme

¹ Die Kantone ermöglichen den Zugriff auf die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs mit einem Geodienst (Darstellungsdienst) nach Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe j GeoIG und Artikel 34 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung vom 21. Mai 2008¹⁰ über Geoinformation (GeoIV).

² Sie stellen sicher, dass die Daten nur grundstücksbezogen (Art. 29 Abs. 2) abgerufen werden können, und dass die Auskunftssysteme vor Serienabfragen geschützt sind.

³ Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht oder eine von ihm bestimmte Trägerorganisation ausserhalb der Bundesverwaltung kann einen gesamtschweizerischen Grundstücksindex (E-GRIX) einrichten, der den Zugang zu den ohne Interessennachweis einsehbaren Geodaten mittels öffentlicher Datennetze ermöglicht.

⁴ Die Kantone stellen die Daten über die einheitliche Grundbuchschnittstelle nach Artikel 949a Absatz 3 ZGB zur Verfügung.

¹⁰ SR 510.620

Art. 31 (Art. 111m) Erweiterter Zugang

¹ Auf Grund besonderer Vereinbarungen kann folgenden Personen ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses im Einzelfall Zugang zu weiteren Daten des Hauptbuchs gewährt werden:

- a. Urkundspersonen, Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden auf die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;
- b. Banken, Pensionskassen und Versicherungen auf die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekengeschäft benötigen;
- c. bestimmten Personen auf die Daten der Grundstücke, die ihnen gehören oder auf die zur Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit benötigten Daten der Grundstücke, an denen ihnen Rechte zustehen.

² Die Kantone oder die Trägerorganisation schliessen mit den Benutzern nach dem verbindlichen Muster des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht Vereinbarungen ab. Diese regeln mindestens die Art und Weise des Zugriffs, die Zugriffskontrolle, den Verwendungszweck der bezogenen Daten, den Schutz vor unbefugtem Zugang zu den Daten, die Einschränkungen hinsichtlich ihrer Weitergabe an Dritte und die Folgen bei missbräuchlicher Bearbeitung der Daten.

Art. 32 (Art. 111m) Verfahren

¹ Der erweiterte Zugang nach Artikel 31 kann den Berechtigten durch einen elektronischen Zugriff im Abrufverfahren (oder beim Vorliegen eines besonderen Bedürfnisses mittels Datentransfer ?) gewährt werden.

² Zugriffe werden vom System automatisch protokolliert. Die Protokolle werden während zwei Jahren aufbewahrt.

³ Werden die bezogenen Daten missbräuchlich bearbeitet, so wird die Zugriffsberechtigung unverzüglich entzogen. Als Missbrauch gilt insbesondere die Verwendung der Daten zu Kundenwerbung.

Art. 33 (Art. 105) Inhalt von Auszügen aus dem Hauptbuch

¹ Ein Auszug aus dem Hauptbuch gibt die darin enthaltenen rechtsgültigen Daten wieder. Der Auszug wird übersichtlich nach Abteilungen dargestellt. Er kann sich auch auf bestimmte gelöschte Daten beziehen; diese werden klar als solche bezeichnet und mit dem Datum der Löschung versehen.

² Ein Auszug enthält zudem:

- a. die Bezeichnung des Grundstücks, über das die Angaben gemacht werden;
- b. den Zeitpunkt, in dem der Auszug erstellt ist, und gegebenenfalls die Angabe, auf welchen Zeitpunkt sich die darin enthaltenen Daten beziehen;
- c. bei Stockwerkeigentum und bei Miteigentumsanteilen, für die eigene Blätter angelegt worden sind: die Daten des gemeinschaftlichen Grundstücksblatts;

- d. bei den als Grundstücken aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechten: die Daten über die eingetragenen Rechte und vorgehenden Belastungen, die sich auf dem Blatt des belasteten Grundstücks befinden;
- e. den Hinweis auf Anmeldungen, die im Tagebuch eingeschrieben, aber noch nicht im Hauptbuch eingetragen sind;
- f. einen entsprechenden Hinweis, wenn es sich um eine kantonale Grundbucheinrichtung handelt.

³ Ein Auszug kann sich auf bestimmte Daten oder die Aussage beschränken, dass ein bestimmter Eintrag im Hauptbuch nicht vorhanden ist. Ein solcher Auszug wird als Teilauszug bezeichnet.

Art. 34 (Art. 105) Erstellung von Auszügen

¹ Papierauszüge werden mittels eines Ausdrucks aus dem System erstellt und durch die zuständige Person des Grundbuchamts mit Funktionsbezeichnung, Stempel, Datum und Unterschrift beglaubigt.

² Auszüge aus dem Papiergrundbuch werden erstellt, indem die entsprechenden Stellen kopiert oder abgeschrieben und durch die zuständige Person des Grundbuchamts mit Funktionsbezeichnung, Stempel, Datum und Unterschrift beglaubigt werden. Erfordern die Umstände nichts anderes, so können Auszüge, die durch Kopie eines Hauptbuchblatts erstellt werden, auch gelöschte Daten wiedergeben.

³ Elektronische Auszüge aus dem informatisierten Grundbuchsystem werden als elektronische öffentliche Urkunden nach Artikel ... VeöB erstellt und durch die zuständige Person des Grundbuchamts mit ihrem Berufszertifikat selber elektronisch signiert.

⁴ Die Kantone können bestimmen, ob sie elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch anbieten. In diesem Fall erfolgt die Beglaubigung nach Absatz 3.

Art. 35 (Art. 105) Auszüge aus dem Tagebuch, den Hilfsregistern und den Belegen

¹ Ein Papierauszug aus dem Tagebuch oder den Hilfsregistern wird erstellt, indem der entsprechende Eintrag aus dem System ausgedruckt wird. Der Auszug aus dem Papiergrundbuch wird durch Kopie oder Abschrift erstellt.

² Ein Papierauszug aus einem Beleg wird durch Ausdruck aus elektronisch gespeicherten Daten, Kopie oder Abschrift erstellt.

³ Die Auszüge werden in sinngemässer Anwendung von Artikel 34 Absätze 1 und 2 beglaubigt.

⁴ Die Kantone können bestimmen, ob sie elektronische Auszüge aus dem Tagebuch, den Hilfsregistern und den Belegen anbieten. In diesem Fall erfolgt die Beglaubigung nach Artikel 34 Absatz 4.

Art. 36 Nichtbeglaubigte Kopien oder Ausdrücke

Das Grundbuchamt kann zu Informationszwecken auch nichtbeglaubigte Ausdrücke aus dem System und nichtbeglaubigte Papierkopien aus dem Grundbuch und den Hilfsregistern abgeben.

Art. 37 (Art. 111k) Elektronische Veröffentlichung der Handänderungen

Die Kantone können die nach Artikel 970a ZGB zur Veröffentlichung bestimmten Daten in elektronischer Form zugänglich machen.

7. Kapitel: Aufbewahrungspflicht

Art. 38 (Art. 110) Hauptbuch und Hilfsregister auf Papier

¹ Das Hauptbuch und die Hilfsregister auf Papier einschliesslich der ausgeschiedenen Hauptbuchblätter werden geordnet, zeitlich unbeschränkt und sicher aufbewahrt.

² Das Hauptbuch auf Papier wird nicht herausgegeben.

Art. 39 (Art. 28, 110 a/b) Belege auf Papier

¹ Belege werden fortlaufend oder entsprechend der Ordnungsnummer des Tagebuchs nummeriert.

² Für die Eintragung im Hauptbuch massgebende Belege werden geordnet, zeitlich unbeschränkt und sicher aufbewahrt.

³ 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.

⁴ Belege können ausserhalb des Grundbuchamts an einem sicheren Ort aufbewahrt werden, wenn sie 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.

⁵ Im Weiteren regeln die Kantone die Archivierung der übrigen Grundbuchakten.

2. Titel: Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt

Art. 40 Begriff

Der Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt umfasst nach dieser Verordnung

- 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 durch das Grundbuchamt an die beteiligten Parteien, insbesondere:
 1. die Bescheinigung über die erfolgte Einschreibung ins Tagebuch;
 2. die Bescheinigung über die erfolgte Einschreibung ins 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 nach Artikel 969 ZGB.

Art. 41 Zulässigkeit

¹ Die Kantone können für ihre Grundbuchämter den elektronischen Geschäftsverkehr zulassen.

² Eingaben können einem Grundbuchamt elektronisch übermittelt werden, wenn das Grundbuchamt im Verzeichnis der Behörden, welche die elektronische Übermittlung zulassen, aufgeführt ist.

Art. 42 Verzeichnis

¹ Die Bundeskanzlei veröffentlicht im Internet ein Verzeichnis der Behördenadressen.

² Das Verzeichnis führt für jedes Grundbuchamt auf:

- a. die Internetadresse;
- b. die Adresse für die elektronische Eingabe;
- c. die Adresse der Zertifikate, die für die Verschlüsselung von Eingaben an die Behörde (öffentlicher Chiffrierschlüssel) beziehungsweise für die Überprüfung der elektronischen Signatur der Behörde zu verwenden sind.

Art. 43 Anerkannte Plattformen für die sichere Zustellung

Als anerkannte Plattformen gelten Zustellplattformen, die nach Artikel 2a der Verordnung vom 17. Oktober 2007¹¹ über die elektronische Übermittlung im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens anerkannt worden sind.

Art. 44 Datenformate

¹ Die zugelassenen Formate werden vom Bund vorgegeben.

² Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht erstellt und publiziert die Vorlagen für diese Formate.

Art. 45 Eingaben an das Grundbuchamt

¹ Eingaben an das Grundbuchamt werden an die Adresse auf der von ihm verwendeten anerkannten Plattform gesandt.

² Die Kantone bestimmen, ob bei elektronischen Eingaben nach Artikel 40 sämtliche für den Vollzug des Geschäfts nötigen Ausweise und Belege zu Händen des Grundbuchamts elektronisch einzusenden sind oder die gemischte Einreichung von elektronischen Belegen und solchen in Papierform zulässig ist.

Art. 46 Eingang beim Grundbuchamt

Ausserhalb der Schalteröffnungszeiten eingehende Anmeldungen gelten als zum Zeitpunkt der nächsten Schalteröffnung zugegangen.

Art. 47 Zustellungen durch das Grundbuchamt

¹ Die Zustellung erfolgt in ein elektronisches Postfach der beteiligten Partei, das auf einer anerkannten Zustellplattform nach persönlicher Identifikation der Inhaberin oder des Inhabers des Postfachs eingerichtet wurde.

² Zustellungen auf elektronischem Weg können erfolgen, wenn die beteiligte Partei auf einer anerkannten Zustellplattform eingetragen ist.

³ Sind Eingaben an das Grundbuchamt auf elektronischem Weg erfolgt, gilt dies für das betreffende Geschäft als Einverständnis, dass auch Zustellungen durch das Grundbuchamt auf elektronischem Weg erfolgen können.

Art. 48 Zeitpunkt der Zustellung

Die Sendung gilt im Zeitpunkt des Herunterladens durch die beteiligte Partei, spätestens jedoch am siebten Tag nach der Zustellung an das elektronische Postfach als zugestellt.

¹¹ SR 172.021.2

3. Titel: Einschreibungs- und Lösungsverfahren

1. Kapitel: Anmeldung

Art. 49 (Art. 11) Anmeldungsprinzip

Das Grundbuchamt nimmt Einschreibungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung hin vor. Vorbehalten bleiben die im ZGB und in dieser Verordnung vorgesehenen Ausnahmen, in denen das Verfahren von Amtes wegen eingeleitet wird.

Art. 50 (Art. 12) Inhalt

¹ Die Anmeldung zur Einschreibung erfolgt unbedingt und vorbehaltlos. Sie kann nicht ohne Zustimmung der begünstigten Person zurückgezogen werden.

² In der Anmeldung wird jede vorzunehmende Einschreibung einzeln aufgeführt.

³ Werden mehrere Anmeldungen gleichzeitig eingereicht, die miteinander im Zusammenhang stehen, so ist die Reihenfolge ihrer Behandlung anzugeben.

⁴ In der Anmeldung kann bestimmt werden, dass die Einschreibung nicht ohne eine bestimmte andere vorgenommen werden soll.

Art. 51 (Art. 13) Form

¹ Die Anmeldung zur Einschreibung bedarf der schriftlichen Form.

² Behörden und Gerichte können in dringenden Fällen die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung und einer vorläufigen Eintragung (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 und 2, Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB) sowie die Anmerkung einer Grundbuchsperrung (Art. 58) und die in Artikel 55 Absätze 5 und 6 erwähnten Massnahmen formlos anmelden. Die schriftliche Anmeldung wird unverzüglich nachgereicht. Die Anmeldung wird mit Datum und Zeitpunkt der ursprünglichen Übermittlung in das Tagebuch eingeschrieben. Trifft die schriftliche Anmeldung nicht innert der üblichen Zustellfrist für Briefpost ein, so weist das Grundbuchamt die Anmeldung ab.

Art. 52 (Art. 16) Anmeldung durch einen Vertreter

¹ Erfolgt die Anmeldung für eine Gesellschaft, eine juristische Person, eine öffentlich rechtliche Körperschaft oder durch einen Stellvertreter des Verfügungsberechtigten, so wird ein Ausweis über das Vertretungsverhältnis der handelnden Personen und, soweit erforderlich, ein Nachweis der Vertretungsmacht eingereicht.

² Für die Fälle, in denen der Ausweis für die Einschreibung (Art. 67–85) in öffentlicher Beurkundung auszufertigen ist, kann das kantonale Recht die Urkundspersonen als zur Vornahme der Anmeldung ermächtigt erklären.

Art. 53 (Art. 16a) Anmeldung durch den Willensvollstrecker

¹ Der Willensvollstrecker, der sich mit einer Bestätigung der zuständigen Behörde als solcher ausweist, ist ohne die Mitwirkung der Erben befugt:

- a. die Veräusserung oder Belastung eines Grundstücks oder eines dinglichen Rechts, das zum Nachlass gehört, anzumelden;
- b. die Einschreibungen zur Auslieferung eines Vermächtnisses anzumelden, das ein zum Nachlass gehörendes Grundstück oder dingliches Recht beinhaltet;
- c. die Einschreibungen anzumelden, die sich aus einem Erbteilungsvertrag ergeben, sofern dieser den Anforderungen von Artikel 70 Buchstabe b entspricht.

² Wurden mehrere Willensvollstrecker eingesetzt, hat jeder sein Recht zum selbständigen Handeln nachzuweisen, der diese Befugnis wahrnehmen will.

Art. 54 Anmeldung von Vormerkungen

Die Bestimmungen über die Anmeldung von Einschreibungen sind auf die Anmeldung von Vormerkungen sinngemäss anwendbar.

Art. 55 (Art. 78, 80) Anmeldung von Eigentumsbeschränkungen

¹ Zur Anmeldung einer Eigentumsbeschränkung ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen der Eigentümer oder der Berechtigte des von der Anmerkung betroffenen dinglichen Rechts befugt.

² Beim Miteigentum und beim Stockwerkeigentum ist jeder Miteigentümer bzw. Stockwerkeigentümer befugt, die Anmerkung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung, eines Reglements oder von Verwaltungsbeschlüssen zu verlangen; beim Stockwerkeigentum ist auch der Verwalter dazu befugt.

³ Ein Nachkomme des Eigentümers oder Nutzniessers (Verpächters) eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist befugt, die Anmerkung des Vorpachtrechts (Art. 5 LPG) zu verlangen.

⁴ Jeder Handwerker oder Unternehmer kann die Anmerkung des Werkbeginns auf dem Grundstück, auf dem er arbeitet, verlangen.

⁵ Das Konkurs- oder Nachlassgericht und das zuständige Betreibungsamt können die im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht vorgesehenen Anmerkungen verlangen (Art. 176 Abs. 2, 296, 319, 345 SchKG, Art. 23a VZG).

⁶ Die zuständige richterliche Behörde oder an deren Stelle gestützt auf die vollstreckbare Anordnung der Ehegatte oder eingetragene Partner kann die Anmerkung der Beschränkung der Verfügungsbefugnis über ein Grundstück verlangen (Art. 178 Abs. 3 ZGB, Art. 22 Abs. 2 PartG).

⁷ Das kantonale Recht kann vorsehen, dass unmittelbare gesetzliche Wegrechte von bleibendem Bestand (Art. 696 ZGB) von Amtes wegen angemerkt werden; es bestimmt in diesem Fall die zuständige Behörde und das Verfahren.

- a. eine Beschlagnahme im Strafverfahren (Art. 266 Abs. 3 StPO) und im Verwaltungsstrafverfahren (Art. 46 VStrR);
- b. eine vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess (Art. 262 Bst. c ZPO) unter Vorbehalt der Fälle, in denen das Schweizerische Zivilgesetzbuch eine Vormerkung vorsieht (Art. 960, 961 ZGB);
- c. vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983¹³ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) 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. 59 (Art. 13a) Anmeldungsbelege

¹ Die Anmeldungsbelege enthalten folgende Angaben über die verfügende Person und die Person des Erwerbers:

- a. für natürliche Personen: den Namen, mindestens einen ausgeschriebenen Vornamen, das Geburtsdatum, den Wohnort, den Heimatort oder die Staatsangehörigkeit;
- 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 Firmennummer;
- 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 den Buchstaben a oder b.

² Die Anmeldungsbelege enthalten zudem die Angaben zur Beurteilung, ob für die Verfügung über ein Grundstück die Bewilligung einer Behörde oder die Zustimmung eines Dritten nötig ist.

³ Mit den Anmeldungsbelegen kann nachgewiesen werden, dass das angemeldete Geschäft keiner Bewilligung oder Zustimmung bedarf.

⁴ Beim Erwerb von gemeinschaftlichem Eigentum werden die Angaben gemacht, die für die Darstellung des Gemeinschaftsverhältnisses nach Artikel 93 erforderlich sind.

2. Kapitel: Prüfungspflicht des Grundbuchamts

Art. 60 Umfang der Prüfungspflicht

¹ Das Grundbuchamt prüft, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einschreibung gestützt auf die eingereichten Dokumente erfüllt sind.

¹³ SR 211.412.41

² Es prüft insbesondere Form und Inhalt der Anmeldung, die Identität und die Verfügungsbefugnis der anmeldenden Person sowie die Vertretungsmacht eines allfälligen Stellvertreters.

³ Die Handlungsfähigkeit wird insoweit überprüft, als sie nach den eingereichten Belegen oder nach dem Grundbuch eingeschränkt ist.

⁴ Das Grundbuchamt prüft die Einschreibungsfähigkeit der beantragten Einschreibung, den Rechtsgrund, insbesondere ob der Rechtsgrundausweis die erforderliche Form erfüllt, sowie die Vollständigkeit der Anmeldebelege und ob die erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen vorliegen.

Art. 61 (Art. 15) Prüfung der Verfügungsberechtigung

¹ Nach erfolgter Anmeldung prüft das Grundbuchamt, ob sie von dem nach Grundbuchrecht Verfügungsberechtigten ausgeht (Art. 963 ZGB).

² Verfügt der eingeschriebene Eigentümer, so wird die Identität des Verfügenden mit dem Eingeschriebenen festgestellt.

³ Geht die Verfügung vom Erwerber aus (Art. 656 Abs. 2, 665 Abs. 2 und 3, 836, 963 Abs. 2 ZGB, Art. 34 Abs. 3 BGG, Art. 22 Abs. 1, 52 und 73 Abs. 2 FusG), so wird die Identität des Verfügenden mit dem Erwerber festgestellt.

⁴ Geht die Verfügung vom Berechtigten aus (Art. 964 Abs. 1 ZGB), so wird die Identität des Verfügenden mit dem Berechtigten aus dem Eintrag festgestellt.

Art. 62 (Art. 17) Anmeldung durch eine Behörde

Erfolgt die Anmeldung durch eine Behörde (Gerichts-, Betreibungs- oder Konkursbehörde) oder durch einen Funktionär (Grundbuchverwalter, Urkundsperson), so prüft das Grundbuchamt deren Zuständigkeit zur Vornahme der Anmeldung.

Art. 63 (Art. 15a) Beglaubigung von Unterschriften

¹ Kann sich das Grundbuchamt nicht selber von der Echtheit einer Unterschrift vergewissern, kann es deren Beglaubigung verlangen.

² Die Unterschrift des Anmeldenden muss nicht beglaubigt werden, wenn die Beglaubigung schon in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist.

³ Ist eine Anmeldung elektronisch signiert, sorgen die Kantone dafür, dass die Beglaubigung in elektronischer Form erfolgen kann, sofern sie erforderlich ist und es sich um eine qualifizierte Signatur im Sinn des Bundesgesetzes über die elektronische Signatur (ZertES) handelt. In diesem Fall bestätigt die Urkundsperson, dass der Inhaber des Signaturschlüssels, der dem Zertifikat entspricht, diejenige Person ist, welche die Anmeldung signiert hat.

3. Kapitel: Behandlung der Anmeldung

Art. 64 (Art. 14) Einschreibung in das Tagebuch

¹ Jede Anmeldung und jedes von Amtes wegen eingeleitete Verfahren wird sofort nach ihrem Eingang bzw. nach seiner Einleitung in das Tagebuch eingeschrieben. Die Einschreibung wird auf Wunsch bescheinigt. Sie enthält:

- a. eine fortlaufende Ordnungsnummer, deren Zählung mit jedem Kalenderjahr neu beginnt;
- b. das Datum und die genaue Zeit der Anmeldung oder der Einleitung des Verfahrens;
- c. den Namen und den Wohnort der anmeldenden Person;
- d. die vorzunehmenden Einschreibungen in Stichworten und die Identifikation der betroffenen Grundstücke oder der Hinweis auf die Anmeldung. Sind alle Angaben der Anmeldung (Art. 50) bereits in einer Geschäftskontrolle erfasst, so genügt im Tagebuch der Hinweis auf diese.

² Wird ein Verfahren von Amtes wegen eingeleitet, so werden das Stichwort der Einschreibung und die Gründe dafür in einem Beleg festgehalten.

Art. 65 (Art. 24) Mangelhafte Anträge

¹ Sind die Einschreibungsvoraussetzungen nicht gegeben, weist das Grundbuchamt den Antrag ab.

² Das Grundbuchamt kann zur Beibringung von fehlenden ergänzenden Belegen der antragstellenden Person eine kurze Frist ansetzen. Nach Ablauf der Frist wird der Antrag abgewiesen, wenn der Mangel nicht behoben ist.

³ 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.

Art. 66 (Art. 24a) Aussetzen des Einschreibungsverfahrens

¹ Sieht ein Bundesgesetz vor, dass das Grundbuchamt eine Anmeldung im Hauptbuch nicht vollziehen darf, bevor eine andere Behörde darüber entschieden hat, ob das angemeldete Geschäft einer Bewilligung bedarf, so schreibt das Grundbuchamt die Anmeldung im Tagebuch ein und setzt dem Anmeldenden die vom anwendbaren Gesetz vorgesehene Frist zur Einleitung des Bewilligungsverfahrens.

² Wird das Feststellungs- oder Bewilligungsverfahren innert der vorgeschriebenen Frist eingeleitet, so schreibt das Grundbuchamt diese Tatsache im Tagebuch ein. Die Kantone können für das Papiergrundbuch eine Anmerkung vorsehen.

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

⁴ Die Anmerkung wird von Amts wegen gelöscht, wenn die Anmeldung im Hauptbuch vollzogen wird oder wenn sie rechtskräftig abgewiesen worden ist.

4. Kapitel: Rechtsgrundaussweise

Art. 67 Belege für Rechtsgrundaussweise

¹ Die Belege für Rechtsgrundaussweise werden im Original, oder wenn eine Behörde oder Urkundsperson zur Aufbewahrung des Originals verpflichtet ist, als beglaubigte Ausfertigung oder als beglaubigter Auszug der für die Eintragung notwendigen Angaben eingereicht.

² Die Kantone können Vorschriften über formelle Anforderungen an die Belege erlassen.

Art. 68 (Art. 30) Urkundenprotokoll

An Stelle der Belege kann in den Kantonen, die eine öffentliche Beurkundung durch das Grundbuchamt vornehmen lassen, das Urkundenprotokoll treten.

Art. 69 Ausländische öffentliche Urkunden und Beglaubigungen

Im Ausland errichtete öffentliche Urkunden und Beglaubigungen sind mit einer Bescheinigung der am Errichtungsort zuständigen Behörde versehen, die bestätigt, dass sie von der zuständigen Urkundsperson errichtet worden sind. Unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen von Staatsverträgen wird zudem eine Beglaubigung der ausländischen Regierung und der zuständigen diplomatischen oder konsularischen Vertretung der Schweiz beigelegt.

Art. 70 (Art. 18 Abs. 1) Eigentumsänderungen

Erbracht wird der Ausweis für die Eigentumsübertragung, sofern zum Erwerb des Eigentums die Einschreibung im Grundbuch konstitutiv ist (Art. 656 Abs. 1 ZGB), im Fall:

- a. eines privatrechtlichen Vertrags: durch eine öffentliche Urkunde oder einen Vertrag in der vom Bundesrecht vorgesehenen Form;
- b. der Erbteilung: durch die schriftliche Zustimmungserklärung sämtlicher Miterben oder durch einen schriftlichen Teilungsvertrag;
- c. von Vermächtnis: durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen und die Annahmeerklärung des Vermächtnisnehmers;
- d. der Ausübung eines Vorkaufsrechts: durch den Vertrag des Verkäufers mit dem Käufer und die Ausübungserklärung des Vorkaufsberechtigten; bei einem vertraglichen Vorkaufsrecht zudem durch den Vorkaufsvertrag (Art. 216 Abs. 2 und 3 OR);

- e. eines völkerrechtlichen Vertrags oder eines verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen selbständigen öffentlich-rechtlichen Organisationen über die Übertragung von Grundstücken des Verwaltungsvermögens: durch eine beglaubigte Kopie dieses Vertrags;
- f. einer Verfügung einer Verwaltungsbehörde: durch die rechtskräftige Verfügung;
- g. eines Urteils: durch das Urteil mit der Bescheinigung der Rechtskraft;
- h. eines Zuschlags anlässlich einer freiwilligen öffentlichen Versteigerung: durch den im kantonalen Recht vorgesehenen Ausweis oder mangels eines solchen durch das von der Versteigerungsbehörde unterzeichnete Steigerungsprotokoll und den Nachweis ihrer Ermächtigung.

Art. 71 (Art. 18 Abs. 2) Ausserbuchlicher Eigentumserwerb

¹ Erbracht wird der Ausweis für die Eigentumsübertragung, sofern der Eigentumserwerb ausserbuchlich (Art. 656 Abs. 2 ZGB) erfolgt, im Fall:

- a. des Erbgangs: durch die Bescheinigung, dass die gesetzlichen und die eingesetzten Erben als einzige Erben des Erblassers anerkannt sind;
- b. der Enteignung: durch einen dem angewendeten Enteignungsrecht entsprechenden Ausweis;
- c. der Güterzusammenlegung oder Landumlegung in einem öffentlichrechtlichen Verfahren: durch einen dem angewendeten Verfahrensrecht entsprechenden Ausweis;
- d. der Zwangsvollstreckung: durch die vom Betreibungsamt oder von der Konkursverwaltung ausgestellte Bescheinigung des Zuschlags;
- e. eines Urteils: durch das Urteil mit der Bescheinigung der Rechtskraft.

² In den übrigen Fällen wird der Ausweis für den ausserbuchlichen Eigentumserwerb erbracht durch die Urkunden in der vom Gesetz vorgeschriebenen Form über das Rechtsgeschäft, durch die rechtskräftige Verfügung oder den rechtskräftigen Entscheid.

Art. 72 (Art. 18a) Tatbestände nach dem Fusionsgesetz

¹ Erbracht wird der Ausweis für den Eigentumsübergang, sofern der Eigentumserwerb auf Grund von Tatbeständen nach dem Fusionsgesetz erfolgt, im Fall:

- a. der Fusion, wenn der übernehmende Rechtsträger im Handelsregister eingetragen ist: durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des übernehmenden Rechtsträgers;
- b. der 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. der 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. der 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 übergegangen ist;
- e. der Vermögensübertragung: durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des die Grundstücke übertragenden Rechtsträgers und einen beglaubigten Auszug aus dem öffentlich beurkundeten Teil des Übertragungsvertrags über die übertragenen Grundstücke.

² Im Fall von Umwandlungen wird der Ausweis für die Änderung der Rechtsform durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des umgewandelten Rechtsträgers erbracht.

³ Im Fall der 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 Rechtsgrundausweis erbracht durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des übernehmenden oder umgewandelten Rechtsträgers und einen beglaubigten Auszug aus dem die Grundstücke enthaltenden Teil des Inventars.

Art. 73 Eigentumsänderungen im Zusammenhang mit einem Trust

¹ Erfolgt der Eigentumsübergang im Zusammenhang mit einem Trust, wird der Ausweis erbracht:

- a. durch einen öffentlich beurkundeten Vertrag einer nach kantonalem Recht zuständigen Urkundsperson
 1. zur Übertragung eines Grundstücks vom Begründer auf den Trustee oder die Trustees bei Errichtung eines Trusts durch Rechtsgeschäft unter Lebenden;
 2. zur Weiterübertragung eines Grundstücks von Zwischenberechtigten (Erbchaftsverwalter, Willensvollstrecker) oder Erben des Begründers auf den Trustee oder die Trustees bei Errichtung eines Trusts durch Verfügung von Todes wegen;
 3. zur Übertragung eines zu einem Trust gehörenden Grundstücks von einem als Alleineigentümer eingetragenen Trustee auf einen andern;
 4. zur Weiterübertragung eines Grundstücks von Zwischenberechtigten (Erbchaftsverwalter, Willensvollstrecker) oder Erben eines verstorbenen Trustee auf einen oder mehrere Nachfolgetrustees;
 5. zur Übertragung eines zu einem Trust gehörenden Grundstücks vom Trustee oder von den Trustees auf Begünstigte;
- b. durch das Erbfolgezeugnis oder eine Bescheinigung der zuständigen Erbgangsbehörde

1. bei Errichtung eines Trusts durch Verfügung von Todes wegen und direktem Übergang eines Grundstücks vom Begründer auf den Trustee oder die Trustees;
 2. bei direktem Übergang eines zu einem Trust gehörenden Grundstücks vom verstorbenen Trustee auf den Nachfolgetrustee oder die Nachfolgetrustees;
 3. für den Erwerb durch einen zur Weiterübertragung verpflichteten Zwischenberechtigten oder Erben des verstorbenen Begründers oder Trustees;
- c. durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen und die schriftliche Annahmeerklärung des oder der Trustees zum Erwerb eines Grundstücks von den Erben des Begründers durch Vermächtnis;
- d. beim Eigentumsübergang zufolge Änderung der Zusammensetzung mehrerer Trustees durch eine von sämtlichen Trustees unterzeichnete schriftliche Urkunde, die das Ausscheiden eines bisherigen und/oder den Eintritt eines neuen Trustees bescheinigt.

² Der Erwerb eines Grundstücks von einer am bestehenden Trust nicht beteiligten Drittperson oder der Erwerb eines zu einem Trust gehörenden Grundstücks durch eine solche Person erfolgt nach den allgemeinen Regeln über die Übertragung von Grundstücken.

³ Der Nachweis der Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Trust wird durch eine allenfalls bestehende Anmerkung, die Trusturkunde, den Übertragungsvertrag oder einen gerichtlichen Entscheid erbracht. Fehlt ein solcher Nachweis, prüft das Grundbuchamt die Zugehörigkeit des Grundstücks zu einem Trust nicht von Amtes wegen.

Art. 74 (Art. 19) Dienstbarkeiten und Grundlasten

¹ Die Vorschriften des Artikels 70 sind sinngemäss anwendbar auf die einzureichenden Belege für die Einschreibung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, unabhängig davon, ob das Gesetz für ihre Errichtung öffentliche Beurkundung oder einfache Schriftlichkeit verlangt.

² Beruht der Anspruch zur Einschreibung unmittelbar auf dem Gesetz und ergibt sich dies aus dem Rechtsgrundaussweis, so genügt hierfür die Schriftform.

³ Die Errichtung einer Nutzniessung durch Vermögensübertragung richtet sich nach Artikel 72 Buchstabe e.

Art. 75 (Art. 23) Einschreibung von Rechten an Wasserrechtsverleihungen und an Bergwerken

Für die Einschreibung von Rechten an Wasserrechtsverleihungen (Art. 24 Abs. 4) und an Bergwerken (Art. 25) ist, abgesehen von den in den Artikeln 67–70 genannten Ausweisen, zudem der Nachweis erforderlich, dass die besonderen vom Bundes- oder kantonalen Recht aufgestellten Voraussetzungen (z.B. schriftliche Einwilligung der Verleihungsbehörde) erfüllt sind.

Art. 76 Pfandrechte

Für den Ausweis für die Einschreibung eines Pfandrechts sind die Vorschriften des Artikels 70 sinngemäss anwendbar.

Art. 77 Umwandlung eines Schuldbriefs

¹ Der Ausweis für die Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief und umgekehrt sowie für die Umwandlung eines Inhaberschuldbriefs in einen Namensschuldbrief und umgekehrt wird durch eine öffentlich beurkundete Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und den am Schuldbrief Berechtigten erbracht.

² Die Form der öffentlichen Beurkundung ist auch für die Erklärung des Grundeigentümers bei der Umwandlung eines Eigentümerschuldbriefs erforderlich.

³ Vorbehalten bleibt die übergangsrechtliche Bestimmung zum Papier-Schuldbrief (Art. 33b SchlT ZGB).

Art. 78 Umwandlung von Grundpfandverschreibungen

Artikel 77 gilt sinngemäss für die Umwandlung einer Grundpfandverschreibung in einen Schuldbrief und umgekehrt.

Art. 79 (Art. 21) Pfandrechte bei Bodenverbesserungen

¹ Der Ausweis für die Einschreibung eines Pfandrechts bei Bodenverbesserungen, die unter Mitwirkung oder Aufsicht öffentlicher Behörden durchgeführt werden, erfolgt auf Grund einer Bescheinigung der zuständigen Behörde über die Höhe des auf das Grundstück entfallenden Kostenanteils.

² Wird die Bodenverbesserung ohne staatliche Subvention durchgeführt, so ist die Einwilligung sämtlicher am Grundstück dinglich Berechtigten oder eine Verfügung des Gerichts erforderlich.

Art. 80 (Art. 22) Gesetzliche Pfandrechte

¹ Der Ausweis für die Einschreibung eines gesetzlichen Grundpfandrechts wird durch die Urkunden geleistet, die zur Begründung der Forderungen nötig sind, für die das Grundpfandrecht eingeschrieben werden soll.

² Für die Einschreibung eines Grundpfandrechts zugunsten der Handwerker und Unternehmer ist erforderlich, dass die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt, gerichtlich festgestellt ist oder die Einschreibung vom Eigentümer bewilligt wird.

³ Die Frist nach Artikel 838 und Artikel 839 Absatz 2 ZGB wird durch Vormerkung nach Artikel 960 Absatz 1 Ziffer 1 ZGB gewahrt.

Art. 81 (Art. 22a) Pfandrechte zur Sicherung von Forderungen beim Baurecht und andern Forderungen

¹ Auf die Einschreibung des gesetzlichen Grundpfandrechts für die Entschädigungsforderung anstelle des gelöschten Baurechtes (Art. 779d Abs. 2 und 3 ZGB) sind die Bestimmungen des Artikels 80 Absatz 2 über die Einschreibung des Pfandrechtes zugunsten der Handwerker und Unternehmer anwendbar.

² Diese Bestimmungen sind, soweit sie ihrem Sinn nach nicht bloss auf das Pfandrecht zugunsten der Handwerker und Unternehmer zutreffen und soweit sich ihre Anwendung nicht auf Grund des Baurechtsvertrags erübrigt, auch für die Einschreibung des gesetzlichen Grundpfandrechts zur Sicherung des Baurechtszinses (Art. 779i und 779k ZGB) massgebend.

³ Dasselbe gilt sinngemäss für die Einschreibung des gesetzlichen Pfandrechts der Verkäufer, Miterben und Gemeinder (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 ZGB) und zur Sicherung der Beitragsforderungen der Gemeinschaft gegenüber den Stockwerkeigentümern (Art. 712i ZGB).

Art. 82 Vormerkungen im allgemeinen

¹ Die Vormerkung beruht auf einem Ausweis, der die Bedingungen für die Ausübung des vorgemerkten Rechts und allfällige Beschränkungen seiner Dauer enthält.

² Ausgenommen ist die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung auf Antrag der Zwangsvollstreckungsbehörden.

³ Der Ausweis für Vormerkungen, die auf einer richterlichen Anordnung beruhen (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1, 961 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 ZGB), besteht im vollstreckbaren vorläufigen Entscheid.

Art. 83 (Art. 71-71b) Vormerkung persönlicher Rechte

¹ Der Ausweis zur Vormerkung vertraglich vereinbarter persönliche Rechte bedarf der öffentlichen Beurkundung bei Kaufs- und Rückkaufsrechten, Vorkaufsrechten mit zum voraus bestimmtem Preis (Art. 216 Abs. 2 OR, ausgenommen Art. 712c Abs. 1 ZGB), Rückfallsrechten bei Schenkungen (Art. 247 OR), Aufhebung des Teilungsanspruchs (Art. 650 Abs. 2 ZGB), Aufhebung oder Abänderung des Zuweisungsanspruchs im bäuerlichen Bodenrecht (Art. 39 BGG), Aufhebung oder Abänderung gesetzlicher Vorkaufsrechte an Grundstücken (Art. 681b ZGB), Nachrückungsrechten von Grundpfandgläubigern (Art. 814 Abs. 3 ZGB) sowie bei Vormerkungen im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten (Art. 740a, 779a Abs. 2 ZGB), wenn für deren Errichtung die öffentliche Beurkundung erforderlich ist.

² In allen andern Fällen von Vormerkungen persönlicher Rechte genügt ein Ausweis in schriftlicher Form. Zur Vormerkung von statutarischen Bestimmungen betreffend den Übergang der Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft (Art. 850 Abs. 3 OR) genügt eine beglaubigte Kopie der Statuten.

Art. 84 (Art. 73) Verfügungsbeschränkungen

Der Ausweis für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen wird geleistet:

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

Art. 85 (Art. 79 Abs. 4 und 5) Anmerkungen

¹ Die Belege für Anmerkungen werden in schriftlicher Form oder öffentlich beurkundet eingereicht.

² Reglemente und Verwaltungsbeschlüsse von Miteigentümern (Art. 649a Abs. 2 ZGB) werden von allen Miteigentümern unterschrieben.

³ Das Stockwerkeigentümerreglement wird von allen Stockwerkeigentümern unterzeichnet, oder es wird ihm das Protokoll seiner Annahme durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft beigelegt.

⁴ Der Ausweis für Anmerkungen, die auf einen Entscheid beruhen, besteht im vollstreckbaren Entscheid.

5. Kapitel: Einschreibungen im Hauptbuch

1. Abschnitt: Grundsätze und Verfahren

Art. 86 (Art. 25) Grundsätze für die Einschreibung

¹ Das Grundbuchamt schreibt im Hauptbuch nur ein, was in der Anmeldung beantragt wird.

² Die Einschreibungen erfolgen in der dafür vorgesehenen Abteilung des Hauptbuchs.

³ Bemerkungen zu den Einträgen werden in allen Abteilungen eingeschrieben und sind Teil des Eintrags.

Art. 87 (Art. 111g) Bearbeitungsverfahren

¹ Das Verfahren zur Bearbeitung der Daten des Hauptbuchs wird mit der Einschreibung in das Tagebuch eingeleitet.

² Die Daten des Hauptbuchs, die aufgrund einer Tagebucheinschreibung erfasst, geändert oder gelöscht werden sollen, sind während des Bearbeitungsverfahrens beliebig veränderbar, ohne dass die rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs in ihrem Bestand berührt werden.

³ Das Grundbuchamt schliesst das Bearbeitungsverfahren ab, indem es durch je einen besonderen Befehl:

- a. die Aufnahme und die Änderung der Daten des Hauptbuchs für rechtswirksam erklärt;
- b. eingibt, dass die Anmeldung rechtskräftig abgewiesen ist;
- c. eingibt, dass die Anmeldung zurückgezogen wurde; oder
- d. eine versehentlich erfolgte Einschreibung im Tagebuch für ungültig erklärt.

Art. 88 (Art. 26) Einschreibung im Papiergrundbuch

¹ Ist eine Einschreibung im Tagebuch hängig, so wird im Papiergrundbuch auf dem Hauptbuchblatt darauf hingewiesen.

² Die Einschreibungen in das Hauptbuch werden mit den Daten der Einschreibung im Tagebuch vorgenommen.

Art. 89 (Art. 27) Rangverhältnisse

¹ Die Einschreibungen im Hauptbuch werden in der Reihenfolge vorgenommen, die sich aus dem Tagebuch ergibt.

² Sind in einem Hauptbuchblatt mehrere an demselben Tag angemeldete Einschreibungen vorzunehmen und sollen sie nach dem Willen der Parteien oder nach der Reihenfolge der Einschreibung in das Tagebuch oder in das Urkundenprotokoll verschiedene Ränge erhalten, so wird dies auch im Hauptbuch in geeigneter Weise, z.B. durch Angabe der genauen Zeit oder durch Angabe des Rangverhältnisses bei jedem Eintrag, zum Ausdruck gebracht.

³ Soll sich der Rang eines Eintrags nicht aufgrund des Einschreibungsdatums ergeben, hat dies ausdrücklich aus dem Hauptbuchblatt hervorzugehen.

⁴ Die besonderen Vorschriften über die Einschreibung der Pfandstellen bei Grundpfandrechten bleiben vorbehalten.

Art. 90 (Art. 25) Einschreibungsbescheinigung

Das Grundbuchamt bescheinigt auf Begehren die Einschreibung 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. 91** (Art. 31) Eigentum

¹ Die Einschreibung des Eigentums enthält:

- a. die Bezeichnung des Eigentümers;
- b. das Datum der Einschreibung im Tagebuch;
- c. den Erwerbsgrund;
- d. den Hinweis auf den Beleg;

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

² Zur Bezeichnung des Eigentümers und einer Person, der ein anderes Recht am Grundstück zusteht (Art. 958–961 ZGB), werden angegeben:

- a. für natürliche Personen: der Name, mindestens ein ausgeschriebener Vorname und das Geburtsdatum;
- 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;
- c. für einfache 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. Im Grundbuch auf Papier genügen bei einer Erbengemeinschaft, die eine grosse Zahl von Mitgliedern umfasst, die Angaben über den Erblasser mit dem Hinweis, dass es sich bei den Eigentümern um deren Erben handelt.

³ Weitere Personendaten werden im Hauptbuch nur angegeben, soweit sie zur Identifikation nötig sind.

Art. 92 (Art. 32) Nebengrundstücke

¹ Soll das Eigentum an einem Grundstück (Anmerkungsgrundstück) dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (Hauptgrundstück) zustehen (Art. 655a Abs. 1 ZGB), so wird auf dem Blatt des Anmerkungsgrundstücks in der Abteilung Eigentum statt des Namens des Eigentümers die Nummer des Hauptgrundstücks eingetragen.

² Ist das Anmerkungsgrundstück ein Miteigentumsanteil, stimmen sämtliche Miteigentümer der Verknüpfung zu. Dieser Beschluss bedarf der öffentlichen Beurkundung. (Ev.: Alle Miteigentumsanteile werden gleichzeitig mit einem Hauptgrundstück verknüpft.)

³ Die Verknüpfung kann nur stattfinden, wenn auf dem Anmerkungsgrundstück keine Grundpfandrechte und Grundlasten eingeschrieben sind oder diese im Zeitpunkt der Verknüpfung auf das Hauptgrundstück übertragen und auf dem Anmerkungsgrundstück gelöscht werden.

⁴ Ist das Anmerkungsgrundstück ein Miteigentumsanteil, so muss auch das zu Miteigentum ausgestaltete Grundstück während der gesamten Dauer der Verknüpfung pfandfrei und grundlastenfrei sein.

⁵ Die Verknüpfung wird auf dem Blatt des Hauptgrundstücks angemerkt.

Art. 93 (Art. 33) Mit- und Gesamteigentum

¹ Bei Miteigentum wird der Bruchteil durch entsprechenden Zusatz («zu 1/2», «zu 1/3» usw.) zum Namen jedes Miteigentümers angegeben.

² Die Kantone können vorsehen, dass Miteigentumsverhältnisse an gegenseitig übertragenden Bauten oder an Bauwerken auf fremdem Boden (Art. 670 ZGB) als Dienstbarkeit eingeschrieben werden können.

³ Bei Gesamteigentum wird den Angaben nach Artikel 91 Absatz 2 Buchstabe c das die Gemeinschaft oder Gesellschaft begründende Rechtsverhältnis beigelegt.

Art. 94 (Art. 33a) Stockwerkeigentum

¹ Stockwerkeigentum wird auf dem Hauptbuchblatt der Liegenschaft oder des Baurechtes in der Abteilung «Eigentum» eingeschrieben.

² Die Einschreibung umfasst:

- a. die Nummer des Blatts eines jeden Stockwerks;
- b. den Bruchteil (Wertquote) eines jeden Stockwerks, ausgedrückt in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner;
- c. die Bezeichnung des Eigentumsverhältnisses als Stockwerkeigentum (StWE);
- d. das Datum der Einschreibung;
- e. die Angabe des Begründungsakts;
- f. die Verweisung auf die Belege.

Art. 95 (Art. 33b) Aufteilungsplan bei Stockwerkeigentum

¹ Die räumliche Lage, Abgrenzung und Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten werden im Begründungsakt klar und bestimmt angegeben.

² Fehlt es daran, so setzt das Grundbuchamt Frist zur Beibringung eines von allen Eigentümern unterzeichneten Aufteilungsplans und nötigenfalls einer amtlichen Bestätigung nach kantonaler Vorschrift, dass die zu Sonderrecht ausgeschieden Räume ganze in sich abgeschlossene Wohnungen oder geschäftlichen oder anderen Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind.

³ Für die Einschreibung altrechtlichen Stockwerkeigentums bleibt Artikel 20^{bis} SchlT ZGB vorbehalten.

Art. 96 (Art. 33c) Einschreibung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes

¹ Die Einschreibung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes kann nur verlangt werden, wenn mit der Anmeldung der Aufteilungsplan eingereicht wird.

² Das Grundbuchamt schreibt auf dem Blatt der Liegenschaft oder des Baurechtes und auf den Blättern der Stockwerke die Anmerkung «Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes» ein.

³ Die Fertigstellung des Gebäudes wird dem Grundbuchamt angezeigt, gegebenenfalls unter Einreichung des nach der Bauausführung berechtigten Aufteilungsplans,

der auf Verlangen des Grundbuchamts durch die amtliche Bestätigung nach Artikel 95 Absatz 2 ergänzt wird.

⁴ Wird diese Bestätigung nicht beigebracht oder sonstwie festgestellt, dass die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume nicht in sich abgeschlossene Wohnungen oder zu anderen Zwecken bestimmte Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind, so wird das Stockwerkeigentum nach fruchtloser Fristansetzung und in Ermangelung eines Gerichtsurteils in sinngemässer Anwendung von Artikel 976a und 976b ZGB gelöscht und in gewöhnliches Miteigentum zurückgeführt.

3. Abschnitt: Dienstbarkeiten und Grundlasten

Art. 97 (Art. 35) Dienstbarkeiten

¹ Eine Dienstbarkeit wird in der gleichnamigen Abteilung des Hauptbuchblattes des belasteten Grundstücks eingeschrieben. Eine Grunddienstbarkeit wird zudem auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks in derselben Abteilung eingeschrieben.

² Der Eintrag im Hauptbuchblatt enthält:

- a. die Bezeichnung mit einer Ziffer oder einem Buchstaben;
- b. die Bezeichnung als Last oder als Recht;
- c. die Bezeichnung der Dienstbarkeit mit einem Stichwort, gegebenenfalls mit der Bezeichnung als Legalservitut, mit der Angabe, dass es sich um ein selbständiges und dauerndes Recht handelt, oder mit der Angabe einer nebensächlichen Leistungspflicht, deren Einschreibung beantragt wurde;
- 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 Einschreibung;
- g. den Hinweis auf den Beleg.

³ Das Stichwort für die Dienstbarkeit und die nebensächlichen Leistungspflichten wird vom Grundbuchamt festgelegt.

Art. 98 (Art. 38) Dienstbarkeiten auf Kollektivblättern

¹ Steht das Grundstück, zu dessen Lasten oder zu dessen Gunsten eine Grunddienstbarkeit eingeschrieben werden soll, auf einem Kollektivblatt, so werden bei der Einschreibung auf diesem Blatt stets die Nummern des belasteten und des berechtigten Grundstücks angegeben.

² Sind das belastete und das berechnigte Grundstück auf einem Kollektivblatt vereinigt, so bedarf es nur einer Einschreibung, unter Angabe der Nummern des belasteten und des berechtigten Grundstücks.

Art. 99 (Art. 35, 37) Einschreibung von Grundlasten

¹ Eine Grundlast wird in der gleichnamigen Abteilung des Hauptbuchs des belasteten Grundstücks eingeschrieben. Eine Grundlast, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht, wird zudem auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks in derselben Abteilung eingeschrieben.

² Der Eintrag im Hauptbuchblatt enthält:

- a. die Bezeichnung mit einer Ziffer oder einem Buchstaben;
- b. die Bezeichnung als Last oder als Recht;
- c. die Bezeichnung der Grundlast 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 auf deren Bezeichnung verzichtet und auf den Beleg hingewiesen werden;
- f. das Datum der Einschreibung;
- g. den Hinweis auf den Beleg;
- h. den Gesamtwert nach Artikel 783 Absatz 2 ZGB.

³ Das Stichwort für die Grundlast wird vom Grundbuchamt festgelegt.

⁴ Ist die Grundlast mit einer unablösbaren Grunddienstbarkeit verbunden, so wird auf Antrag in der Abteilung Grundlast als Bemerkung auf die Dienstbarkeit hingewiesen.

4. Abschnitt: Pfandrechte

Art. 100 (Art. 40) Pfandrechte

¹ Die Grundpfandrechte werden in der gleichnamigen Abteilung des Hauptbuchblatts eingeschrieben. Der Eintrag enthält:

- a. die Bezeichnung mit einer Ziffer oder einem Buchstaben;
- b. die Art des Grundpfandrechts;
- c. im Fall eines Schuldbriefes: die Bezeichnung als Register-Schuldbrief oder als Papier-Schuldbrief;
- d. die Bezeichnung des Gläubigers (Art. 91 Abs. 2) oder die Bezeichnung «Inhaber»;

- e. die Pfandsumme und gegebenenfalls den Zinsfuss, für den das Pfandrecht nach Artikel 818 Absatz 2 ZGB Sicherheit bietet (Höchstzinsfuss);
- f. für rechtsgeschäftliche Pfandrechte: die Pfandstelle;
- g. das Datum der Einschreibung;
- h. den Hinweis auf den Beleg.

² In der Abteilung Grundpfandrechte kann auf das vorgemerkte Nachrückungsrecht verwiesen werden.

³ Bei Eisenbahngrundstücken bleibt die Abteilung «Grundpfandrechte» für rechtsgeschäftliche Pfandrechte geschlossen.

Art. 101 (Art. 83) Bemerkungen zu den Grundpfandeinträgen im Papiergrundbuch

¹ Die in dieser Verordnung vorgesehenen «Bemerkungen zu den Grundpfandeinträgen» werden in der Weise vorgenommen, dass alle Bemerkungen zu einem Grundpfandeintrag unter dessen Ziffer bzw. Buchstaben angebracht und soweit möglich zusammengestellt werden.

² Ebenso wird bei dem Eintrag, auf den sich die Bemerkung bezieht, darauf verwiesen. Zudem wird zum Zweck der Einschreibung solcher Verweisungen nach jedem Grundbucheintrag in der Abteilung «Grundpfandrechte» eine Zeile leer gelassen.

Art. 102 Pfandgläubiger und Nutzniesser beim Register-Schuldbrief

¹ Die Einschreibung des neuen Gläubigers des Register-Schuldbriefs erfolgt auf die Anmeldung des bisherigen Gläubigers.

² Der nicht aus dem Grundbuch ausgewiesene Gläubiger weist durch einen Erwerbstitel nach, dass er seine Gläubigerstellung ausserbuchlich erworben hat.

³ Die Einschreibung des Fahrnispfandgläubigers des Register-Schuldbriefs erfolgt in der Abteilung «Grundpfandrechte» auf Anmeldung des durch das Grundbuch ausgewiesenen Gläubigers mit der Bezeichnung als Fahrnispfandgläubiger des Schuldbriefs.

⁴ Die Bestellung einer Nutzniessung an einem Register-Schuldbrief und die Verfügungsbeschränkung gestützt auf die Pfändung des Grundpfandrechts werden in der Abteilung «Grundpfandrechte» eingeschrieben.

Art. 103 (Art. 51) Ernennung des Bevollmächtigten eines Schuldbriefes

¹ Wird bei der Errichtung eines Schuldbriefes ein Bevollmächtigter ernannt (Art. 850 ZGB), wird er auf Begehren des Vollmachtgebers unter den «Bemerkungen» aufgeführt.

² Zur nachträglichen Angabe eines Bevollmächtigten oder zur Streichung bedarf es der Zustimmung aller Beteiligten oder einer Verfügung des Gerichts. Die Regelung gilt sinngemäss für Artikel 875 Ziffer 1 ZGB.

Art. 104 (Art. 67) Nebenvereinbarungen, Abzahlungen

¹ Haben die Parteien schuldrechtliche Nebenvereinbarungen über Verzinsung, Abzahlung und von den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 846 Abs. 2 ZGB) abweichende Kündigungsbestimmungen oder andere die Forderung betreffenden Nebenbestimmungen getroffen, oder werden solche geändert, kann unter den «Bemerkungen» zu den Pfandrechten darauf verwiesen werden.

² Auf Begehren des Schuldners werden mit Zustimmung des Pfandgläubigers Abzahlungen ohne Reduktion der Schuld- und Pfandsumme (Art. 852 ZGB) unter den «Bemerkungen» eingeschrieben.

Art. 105 Umwandlung eines Schuldbriefs

Die Umwandlung eines Schuldbriefs erfolgt durch die Änderung des Pfandrechteintrags auf dem Hauptbuchblatt mit folgenden Angaben:

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

Art. 106 Vereinfachte Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief

¹ Die Umwandlung eines unter dem bisherigen Recht errichteten Inhaber- oder Namensschuldbriefs in einen Register-Schuldbrief erfolgt auf Anmeldung des Grundeigentümers oder des Grundpfandgläubigers gestützt auf eine schriftliche Vereinbarung zwischen diesem und den am Schuldbrief berechtigten Personen.

² Dem Grundbuchamt wird der Pfandtitel zwecks Entkräftung oder eine Kraftloserklärung des Gerichts eingereicht.

³ Die Umwandlung erfolgt durch die Änderung des Pfandrechtseintrags auf dem Hauptbuchblatt mit folgenden Angaben:

- a. die Bezeichnung als Register-Schuldbrief;
- b. die Bezeichnung des Gläubigers.

⁴ In der Bemerkung wird das Datum der Umwandlung angegeben und auf die Anmeldebelege hingewiesen.

Art. 107 Umwandlung von Grundpfandverschreibungen

Artikel 105 gilt entsprechend für die Umwandlung einer Grundpfandverschreibung in einen Schuldbrief und umgekehrt.

Art. 108 (Art. 41) Grundpfandrechte auf Kollektivblättern

¹ Die Einschreibung von Grundpfandrechten in ein Kollektivblatt erfolgt nur, wenn sämtliche darin aufgenommenen Grundstücke verpfändet werden sollen.

² Wird die Einschreibung eines Grundpfandrechts nur für einzelne auf dem Kollektivblatt enthaltene Grundstücke nachgesucht, so nimmt das Grundbuchamt von Amtes wegen die Ausscheidung dieser oder der übrigen Grundstücke des Blatts nach den Vorschriften über die Umschreibungen (Art. 27) vor.

Art. 109 (Art. 42) Gesamtpfandrechte

¹ Soll nach Artikel 798 Absatz 1 ZGB auf mehrere, nicht in einem Kollektivblatt vereinigte Grundstücke desselben Grundbuchkreises für eine Forderung ein Grundpfandrecht (Gesamtpfandrecht) errichtet werden, so wird bei der Einschreibung desselben in die einzelnen Grundbuchblätter jeweils unter «Pfandsumme» der ganze Betrag der Forderung und in den «Bemerkungen» der Hinweis auf die mitverpfändeten Grundstücke (z.B. «zu A: Nummer ... mitverpfändet») aufgenommen.

² Soll dieses Grundpfand für eine Forderung auf mehrere, in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegene Grundstücke errichtet werden, so wird die Anmeldung zur Einschreibung zuerst in demjenigen Kreis vorgenommen, in dem die grössere Fläche der zu verpfändeten Grundstücke liegt, und hier nach Absatz 1 für die in diesem Kreis gelegenen Grundstücke erledigt.

³ Hierauf ersucht der Eigentümer oder der Erwerber, gestützt auf den Ausweis über die Einschreibung im ersten Grundbuchkreis, der Reihe nach in den übrigen Grundbuchkreisen um die Einschreibung des Grundpfandrechts, wobei von jedem Grundbuchamt die Nummern aller mitverpfändeten Grundstücke des eigenen und der anderen Kreise nach Absatz 1 vermerkt werden, und den Grundbuchämtern der übrigen Kreise, zum Zweck der Ergänzung ihrer Vermerke, unter Angabe der Nummern von sämtlichen Verpfändungen Mitteilung zu machen ist.

⁴ Für die Fälle, in welchen die zu verpfändenden Grundstücke nur in einem Kanton gelegen sind, können die Kantone dasjenige Grundbuchamt, bei dem nach Absatz 2 die erste Anmeldung zu geschehen hat, verpflichten, von Amtes wegen die Einschreibung der Grundpfandrechte in den übrigen Grundbuchkreisen zu veranlassen.

Art. 110 (Art. 43) Gesamtpfandrechte auf Grundstücken verschiedener Eigentümer

Gehören in den Fällen des Artikels 109 Absatz 1 oder 2 mehrere Grundstücke innerhalb eines Grundbuchkreises verschiedenen Eigentümern, so wird die Anmeldung zur Einschreibung für alle Grundstücke gleichzeitig eingereicht.

Art. 111 (Art. 44) Gesamtpfandrechte bei nachträglicher Belastung weiterer Grundstücke

Die Vorschriften des Artikels 109 sind entsprechend anwendbar, wenn nachträglich noch andere Grundstücke mit dem an einem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht nach Artikel 798 Absatz 1 ZGB belastet werden sollen.

Art. 112 (Art. 45) Einschreibung von Teilpfandrechten

¹ Werden mehrere auf verschiedenen Grundbuchblättern aufgenommene Grundstücke für die nämliche Forderung verpfändet, ohne dass ein Gesamtpfandrecht nach Artikel 798 Absatz 1 ZGB errichtet werden soll, so wird jedes Grundstück mit dem von den Parteien bei der Anmeldung angegebenen Teilbetrag belastet.

² Haben die Parteien über die Verteilung nichts bestimmt, so kann das Grundbuchamt entweder die Anmeldung zurückweisen oder in den Fällen, in denen für die Grundstücke ein Schätzungswert im Grundbuch angegeben ist, diese Verteilung unter Anzeige an die Parteien nach dem Schätzungswerte vornehmen und die entsprechenden Belastungen in das Grundbuch eintragen.

³ Bei der Teilung der Pfandsomme wird nicht unter 1 Franken gegangen.

Art. 113 Gesetzlicher Übergang der Gläubigerrechte einer Teilforderung

Gehen die Gläubigerrechte für eine Teilforderung von Gesetzes wegen auf einen neuen Gläubiger über (Art. 110 OR), wird auf Antrag der beteiligten Gläubiger unter entsprechender Reduktion des bisherigen Pfandrechts ein Teilpfandrecht in diesem Betrag und an derselben Pfandstelle eingeschrieben. Sofern das Teilpfandrecht dem bisherigen Pfandrecht im Rang nachgeht, wird die Pfandstelle geteilt.

Art. 114 (Art. 46) Verteilung der Pfandbelastung bei Veräusserung eines Grundstücks

¹ Wenn eines von mehreren insgesamt verpfändeten Grundstücken veräussert wird und sich der Erwerber für die Schuld, für die das Grundstück haftet, nicht solidarisch verpflichtet, sind die Vorschriften des Artikels 112 ebenfalls anwendbar, jedoch mit der Besonderheit, dass das Grundbuchamt die Verteilung der Belastung in allen Fällen vornimmt, in denen die Parteien hierüber nichts vereinbaren.

² Nimmt das Grundbuchamt diese Verteilung vor, so gibt es den Beteiligten unverzüglich davon Kenntnis.

Art. 115 (Art. 47 Abs. 3) Grundpfandrechte und Grundlasten auf Miteigentumsanteilen

Werden Grundpfandrechte oder Grundlasten auf den besonderen Blättern von Miteigentumsanteilen eingeschrieben, so wird durch Anmerkung auf dem Blatt des gemeinschaftlichen Grundstückes darauf hingewiesen.

Art. 116 (Art. 48) Vorbehaltener Vorgang und leere Pfandstelle

Für die Einschreibung des vorbehaltenen Vorgangs (Art. 813 ZGB) und der leeren Pfandstelle gilt Artikel 100. Statt des Namens des Gläubigers wird jedoch «vorbehaltener Vorgang» oder «leere Pfandstelle» eingesetzt; unter «Grundpfandart» wird nichts eingeschrieben.

Art. 117 Gesetzliche Grundpfandrechte

¹ Die gesetzlichen Grundpfandrechte werden in der Abteilung «Grundpfandrechte» eingeschrieben.

² Der Eintrag enthält neben den Angaben nach Artikel 100 Buchstaben a, d, e, g und h den Hinweis auf die Art der gesicherten Forderung, z.B. Bauhandwerkerforderung, Baurechtszins, Heimfallsentschädigung, Grundsteuerforderung, Strassenbeiträge. Unter den Bemerkungen wird auf ein vom Einschreibungsdatum abweichendes Rangverhältnis zu den übrigen Pfandrechten hingewiesen.

³ Die Kantone können für gesetzliche Pfandrechte die gleiche Darstellung wie für vertragliche Pfandrechte vorsehen.

⁴ Das Grundbuchamt gibt allen Personen, die aus einem auf demselben Grundbuchblatt eingetragenen Grundpfandrecht oder aus einer Grundlast berechtigt sind, unverzüglich von der Einschreibung eines gesetzlichen Pfandrechts mit Rangvorgang Kenntnis und merkt dessen Errichtung auf denjenigen Pfandtiteln an, in denen das Grundstück als Pfand haftet.

Art. 118 (Art. 49) Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen

¹ Die Einschreibung der Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen (Art. 820 ZGB) erfolgt nach den Bestimmungen des Artikels 100 mit der Besonderheit, dass statt der Pfandstelle die Abkürzung «B-V» eingeschrieben wird.

² Wird das Pfandrecht für eine Bodenverbesserung eingeschrieben, die ohne staatliche Subvention durchgeführt wird, so wird unter den «Bemerkungen» ausserdem «Tilgung durch Annuitäten von ... %» beigefügt.

Art. 119 (Art. 50) Bauhandwerkerpfandrechte und gesetzliche Pfandrechte bei Baurecht

¹ Die Einschreibung der Pfandrechte für die Forderungen der Handwerker und Unternehmer (Art. 837 Ziff. 3 ZGB) enthält ausser den in Artikel 100 aufgezählten Angaben die Bezeichnung «Baupfandrecht» unter den «Bemerkungen».

² Die entsprechende Bemerkung zum Eintrag des gesetzlichen Pfandrechts für den Baurechtszins (Art. 779i und 779k ZGB) lautet: «Baurechtszins».

³ Zum Eintrag des Pfandrechts für die Heimfallsentschädigung (Art. 779d Abs. 2 und 3 ZGB) lautet sie: «Heimfallsentschädigung».

⁴ Die Bezeichnung «Heimfallsentschädigung» wird statt der Pfandstelle mit der Abkürzung «HfE» eingeschrieben und durch die Bemerkung ergänzt, dass das Pfandrecht den Rang des gelöschten Baurechtes hat.

Art. 120 (Art. 52 Abs. 2) Anleiensobligationen

Werden Anleiensobligationen durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung oder eines Schuldbriefs nach Artikel 875 Ziffer 1 ZGB sichergestellt, so gelten die Bestimmungen des Artikels 100 mit den Abänderungen, dass als Gläubiger «die aus den Anleiensobligationen Berechtigten» eingeschrieben, ferner in der gleichen Ab-

teilung der Betrag, die Anzahl und die Art der Obligationen (Namen- oder Inhaberoobligationen) angegeben werden und der Name des Stellvertreters für die Gläubiger und den Schuldner unter den «Bemerkungen» erwähnt wird.

Art. 121 (Art. 37 Abs. 3 und 4) Rangänderungen

¹ Die Rangänderung eines Grundpfandrechts gegenüber einer Dienstbarkeit, einer Grundlast oder einer Vormerkung sowie die Rangänderung innerhalb der Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen erfolgen aufgrund einer schriftlichen Zustimmung der durch die Rangänderung benachteiligten Person.

² Die Rangänderung wird im Hauptbuch als Bemerkung in der entsprechenden Abteilung eingeschrieben.

5. Abschnitt: Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 122 (Art. 77) Vormerkungen

¹ Die Bestimmungen über die Einschreibungen der dinglichen Rechte sind auf die Vormerkungen anwendbar.

² Die Vormerkung enthält überdies:

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

³ Bezieht sich die Vormerkung auf Artikel 740a Absatz 2, 779a Absatz 2 oder 814 Absatz 3 ZGB, nimmt sie auf das entsprechende Recht Bezug.

⁴ Handelt es sich bei diesem Recht um eine als Grundstück aufgenommene Dienstbarkeit, wird die Vormerkung auch auf dem Blatt dieses Rechts eingeschrieben.

⁵ Soll ein persönliches Recht vorgemerkt werden (Art. 959 ZGB), das dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht, so wird die Vormerkung auch in der gleichnamigen Abteilung des Hauptbuchblatts des berechtigten Grundstücks eingeschrieben.

Art. 123 (Art. 75) Vorläufige Eintragungen

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

² Vorläufige Eintragungen werden als solche bezeichnet und enthalten in Stichworten den wesentlichen Inhalt des Rechts, die berechnigte Person, das Datum der Anmeldung und den Hinweis auf den Beleg.

Art. 124 (Art. 79) Anmerkungen

Anmerkungen werden auf dem Hauptbuchblatt oder in der Grundstücksbeschreibung mit einem Stichwort, dem Datum und dem Hinweis auf den Beleg eingeschrieben.

Art. 125 (Art. 80 Abs. 2) Gesetzliche Wegrechte

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

Art. 126 Trustverhältnis

¹ Die Anmerkung eines Trustverhältnisses (Art. 149d IPRG) erfolgt gestützt auf eine Anmeldung des im Grundbuch eingeschriebenen Begründers im Zusammenhang mit dem Einbringen des Grundstückes in den Trust oder des eingeschriebenen Trustees. Die Anmeldung kann auf Gesuch der Begünstigten durch Urteil eines schweizerischen Gerichts erfolgen.

² Die Anmerkung enthält den Hinweis, dass das Grundstück zu einem Trust gehört unter Angabe der Kurzbezeichnung des Trusts.

Art. 127 Löschung der Anmerkung eines Trustverhältnisses

¹ Für die Löschung der Anmerkung ist der Nachweis erforderlich, dass die Zustimmung einer vom Begründer zur Löschung ermächtigten Person, die Zustimmung der Begünstigten oder der ausländischen Aufsichtsbehörde über den Trust oder eine Anordnung eines schweizerischen Gerichts vorliegt. Das Grundbuchamt kann eine notarielle Feststellungsurkunde einer schweizerischen Urkundsperson verlangen, woraus sich die Bestätigung ergibt, dass eine dieser Voraussetzungen erfüllt ist.

² Bei einer Eigentumsübertragung auf Begünstigte oder auf Dritte ist die Anmerkung von Amtes wegen zu löschen.

Art. 128 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

¹ Die von einer Behörde gestützt auf die kantonale Gesetzgebung durch Verfügungsverfügung für ein einzelnes privates 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. Grundbuchvermessung;

- g. Baugesetzgebung;
- h. Enteignungsrecht.

² Die Kantone können durch Gesetz Anmerkungen aus weiteren Rechtsgebieten vorsehen.

³ Die Kantone erstellen eine Liste aller Anmerkungstatbestände der kantonalen Gesetzgebung und teilen diese dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht mit.

6. Kapitel: Änderungen und Löschungen

Art. 129 (Art. 61) Voraussetzungen

¹ Die für die Anmeldung zur Einschreibung aufgestellten Vorschriften gelten auch für die Anmeldung zur Abänderung oder Löschung eines Eintrags.

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

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

Art. 130 (Art. 111h) Vorgehen

¹ Einträge werden gelöscht, indem die Daten vom Bestand der rechtsgültigen in denjenigen der nicht mehr rechtsgültigen (historischen) Daten übergeführt werden.

² Einträge werden geändert, indem die neuen Daten in den Bestand der rechtsgültigen Hauptbuchdaten aufgenommen und die geänderten Daten in den Bestand der nicht mehr rechtsgültigen (historischen) Daten übergeführt werden.

³ Nicht mehr rechtsgültige (historische) Daten sind unter Angabe von Datum und Beleg der Löschung oder Änderung als solche kenntlich zu machen.

Art. 131 (Art. 62 und 65) Löschungen und Änderungen im Papiergrundbuch

¹ Ein Eintrag im Papiergrundbuch wird gelöscht, indem er vollständig gestrichen und bei der betreffenden Stelle die Bemerkung «... gelöscht» eingeschrieben wird.

² Ein Eintrag im Papiergrundbuch wird abgeändert, indem entweder der ganze Eintrag oder bloss der zu ändernde Teil gestrichen und durch den neuen Wortlaut ersetzt wird.

³ Datum und Beleg der Löschung oder Änderung werden angegeben.

Art. 132 (Art. 63) Löschung von Grundpfandrechten

¹ Wird ein vorgehendes Grundpfandrecht getilgt, ohne dass an dessen Stelle sofort und für die ganze ursprüngliche Pfandsumme ein neues errichtet wird, und ohne dass die nachgehenden Grundpfandgläubiger nachrücken, so wird zugleich mit der Löschung unter bisherigem Datum und mit bisheriger Pfandstelle eine leere Pfandstelle eingeschrieben.

² Schuldbrief und Gült dürfen im Grundbuch nicht gelöscht werden, bevor der Pfandtitel entkräftet oder durch den Richter für kraftlos erklärt worden ist.

Art. 133 (Art. 61 Abs. 3) Änderung von Pfandrechtseinträgen

¹ 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.

² 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. 134 Löschung einer Anmerkung auf Antrag

¹ Anmerkungen des Privatrechts werden auf Antrag aller Personen, deren Rechte vom angemerkten Rechtsverhältnis betroffen sind oder auf Antrag der zuständigen Behörde oder des Gerichts gelöscht.

² Anmerkungen des öffentlichen Rechts werden auf Antrag oder mit Zustimmung der nach dem öffentlichen Recht zuständigen Behörde gelöscht.

Art. 135 Löschung einer Anmerkung von Amtes wegen

¹ Das Grundbuchamt kann die in Artikel 962 Absatz 2 ZGB vorgeschriebene Löschung von Amtes wegen anlässlich einer neuen Einschreibung auf dem betreffenden Hauptbuchblatt oder anlässlich einer allgemeinen Überprüfung der Einschreibungen vornehmen.

² Gelangt das Grundbuchamt auf Antrag eines Berechtigten 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, fordert es die zuständige Behörde förmlich auf, sich zur Löschung zu äussern.

³ Beschliesst die Behörde mit einem vollstreckbaren Entscheid die Löschung, löscht das Grundbuchamt die Anmerkung und benachrichtigt es die Betroffenen.

⁴ Lässt sich die Behörde trotz Mahnung nicht vernehmen, nimmt das Grundbuchamt die Löschung vor, sofern sie ihm als gerechtfertigt erscheint, und es benachrichtigt die Betroffenen.

⁵ Die zuständige Behörde kann die Wiedereinschreibung verlangen, ohne durch die Löschung gebunden zu sein.

Art. 136 (Art. 111d, Art. 84) Löschung von Bemerkungen

¹ Bemerkungen werden von Amtes wegen gestrichen, wenn der entsprechende Eintrag gelöscht wird oder wenn eine frühere Bemerkung infolge einer späteren hinfällig wird.

² Mit der Bemerkung wird zugleich auch die Verweisung darauf beim Eintrag gelöscht bzw. entsprechend geändert.

7. Kapitel: Berichtigungen

Art. 137 (Art. 98-100) Pflicht zur Berichtigung

¹ Berichtigungen sind Veränderungen von unrichtigen rechtswirksamen Daten.

² Das Grundbuchamt ist verpflichtet, festgestellte Fehler nach Möglichkeit zu berichtigen.

Art. 138 Berichtigung von Fehlern

¹ Das Grundbuchamt kann blosser Schreibfehler, die den materiellen Inhalt eines Rechts oder die Identifikation einer Person nicht berühren, jederzeit von sich aus berichtigen.

² Fehlerhafte Einträge oder Löschungen, die das Grundbuchamt feststellt und nicht sofort von sich aus berichtigen kann, macht es mit einer Anmerkung kenntlich. Diese wird nach erfolgter Berichtigung von Amtes wegen gelöscht.

³ Das Grundbuchamt ersucht die Betroffenen um Zustimmung zur Berichtigung.

⁴ Im berichtigten Eintrag wird auf die Einschreibung im Tagebuch hingewiesen.

Art. 139 Berichtigungen im Papiergrundbuch

¹ Im Papiergrundbuch können alle Berichtigungen vorgenommen werden, so lange keine Beteiligten oder Dritte vom unrichtigen Eintrag oder der unrichtigen Löschung Kenntnis erhalten haben.

² Die Berichtigung durch Rasuren, Korrekturen, Randbemerkungen oder Einschreibungen irgendwelcher Art ist untersagt.

³ Im Übrigen sind Artikel 137 und 138 sinngemäss anwendbar.

4. Titel: Ausstellung, Änderung und Entkräftung von Pfandtiteln

1. Kapitel: Ausstellung des Pfandtitels

Art. 140 (Art. 53) Inhalt des Pfandtitels

¹ Soll ein Schuldbrief errichtet werden, so stellt das Grundbuchamt sofort nach der Einschreibung des Pfandrechts im Hauptbuch den Pfandtitel aus.

² Der Pfandtitel wird nach dem Muster des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht erstellt. Darin werden mindestens aufgeführt:

- a. die Bezeichnung als Schuldbrief und die Angabe des Gläubigers, oder die Angabe, dass der Titel auf den Inhaber lautet;
- b. das Datum der Einschreibung des Pfandrechts und die Angabe des Belegs;
- c. eine Nummer;
- d. die Pfandsumme, die Zins-, Kündigungs- und Abzahlungsbestimmungen sowie gegebenenfalls der Höchstzinsfuss (Art. 818 Abs. 2 ZGB) und die Bemerkungen über Änderungen im Rechtsverhältnis (Art. 874 ZGB);
- e. die Bezeichnung des Grundstücks, das als Pfand eingesetzt ist, mit der Identifikation (Art. 20 und Art. 91 Abs. 1 Bst. e) und, wenn der Titel nicht mit einem Auszug aus dem Hauptbuch verbunden ist, mit seiner Rechtsnatur (Art. 655 ZGB); ist das Grundstück in einer kantonalen Grundbucheinrichtung aufgenommen, so wird ein entsprechender Hinweis angebracht;
- f. die Pfandstelle;
- g. die bereits auf dem Grundstück ruhenden Rechte und die vorgehenden und gleichrangigen Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Pfandrechte, mit Einschluss der leeren Pfandstellen und der vorbehaltenen Vorgänge, Vormerkungen);
- h. bei Belastung von Miteigentum und Stockwerkeigentum zudem die vorgehende Pfandbelastung der ganzen Sache;
- i. gegebenenfalls der Name des Bevollmächtigten nach Artikel 850 ZGB oder des Stellvertreters für die Gläubiger nach Artikel 875 Ziffer 1 ZGB;
- j. die Unterschrift der Person, die den Titel ausstellen darf.

³ 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–h aufgeführt.

⁴ Anstelle der Angaben nach Absatz 2 Buchstaben g und h kann im Titel ein Auszug aus dem Hauptbuch wiedergegeben werden. Der Titel kann auch Hinweise auf ein Drittpfandverhältnis sowie auf die Übertragung, Aufbewahrung, Kraftloserklärung des Titels und ähnliches enthalten.

⁵ 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.

⁶ Ist die Darstellung der Angaben nach Absatz 2 Buchstaben g und h oder eines Auszugs nach Absatz 4 zu aufwändig oder würde der Titel dadurch unübersichtlich oder zu umfangreich, so können die Angaben auf diejenigen über die vorgehenden und gleichrangigen Pfandrechte (mit Einschluss der leeren Pfandstellen und vorbehaltenen Vorgänge), Grundlasten, selbständigen und dauernden Rechte, Nutznießungen und Wohnrechte beschränkt werden. In diesem Fall wird im Titel darauf hingewiesen, dass allfällige andere vorgehende Belastungen aus dem Hauptbuch ersichtlich sind.

⁷ Wird ein neuer Pfandtitel für einen kraftlos erklärten oder entkräfteten Titel (Art. 149) ausgestellt, so enthält er die Angabe, dass er an die Stelle des bisherigen tritt.

Art. 141 (Art. 54) Ausstellung der Titel bei Gesamtpfandrechten und Teilpfandrechten

¹ Sollen für einen Schuldbriefbetrag mehrere Grundstücke verpfändet werden, so wird nur ein Pfandtitel ausgestellt, sofern die zu verpfändenden Grundstücke auf einem Kollektivblatt vereinigt sind oder sofern es sich um ein Gesamtpfandrecht (Art. 109 dieser Verordnung und Art. 798 Abs. 1 ZGB) handelt.

² In den andern Fällen (Art. 112 dieser Verordnung und Art. 798 Abs. 2 ZGB) kann entweder für jeden Teilbetrag, mit dem ein Grundstück belastet wird, ein besonderer Titel ausgestellt werden, oder es können, solange Verwirrung nicht zu befürchten ist, die verschiedenen verpfändeten Grundstücke, unter Angabe des auf jedem derselben lastenden Teilbetrages, in einem einzigen Pfandtitel aufgeführt werden.

Art. 142 (Art. 55) Ausstellung eines Titels bei Pfandvermehrung

Die Vorschriften des Artikels 140 sind entsprechend anwendbar, wenn nach Errichtung eines Schuldbriefs noch weitere Grundstücke desselben Grundbuchkreises damit belastet werden sollen (Pfandvermehrung).

Art. 143 (Art. 56) Ausstellung der Pfandtitel bei Grundstücken in mehreren Grundbuchkreisen

Wird ein Schuldbrief auf mehrere, in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegene Grundstücke als Gesamtpfand errichtet, so werden alle belasteten Grundstücke in den Pfandtitel aufgenommen. Der Pfandtitel wird von der zuständigen Person (Art. 140 Abs. 2 Bst. j) jedes betroffenen Kreises unterschrieben. Die Kantone können für mehrere im selben Kanton gelegene Grundstücke eine abweichende Regelung vorsehen.

Art. 144 (Art. 58) Aushändigung der Pfandtitel

¹ Der Pfandtitel wird dem Gläubiger oder seinem Beauftragten nur ausgehändigt, wenn der Schuldner und der Eigentümer des belasteten Grundstücks schriftlich ihre Zustimmung erklärt haben (Art. 857 Abs. 3 ZGB).

² Diese Einwilligung kann in die Anmeldung zur Einschreibung des Pfandrechts in das Grundbuch aufgenommen werden.

Art. 145 (Art. 60) Auszüge für Grundpfandverschreibungen

Wird über eine Grundpfandverschreibung ein Auszug aus dem Grundbuch erstellt (Art. 825 Abs. 2 ZGB), so gelten die Bestimmungen über die Angaben, die in einem Pfandtitel enthalten sein müssen (Art. 140) sinngemäss.

2. Kapitel: Änderungen und Entkräftung

Art. 146 (Art. 68 Abs. 1) Änderung des Pfandtitels

Die in Artikel 103 und 104 vorgesehenen Änderungen werden gleichzeitig im Pfandtitel nachgetragen und vom Grundbuchamt unterschriftlich bestätigt.

Art. 147 (Art. 68 Abs. 2) Änderungen des Pfandtitels von Amtes wegen

In den Pfandtiteln werden von Amtes wegen alle diejenigen Änderungen nachgetragen, die sich aus den Einschreibungen und Löschungen in den anderen Abteilungen des Grundbuchblattes ergeben und die von Einfluss auf das Pfandrecht sind, z.B. Pfandentlassungen, Löschung von Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen.

Art. 148 (Art. 66) Übergang der Gläubigerrechte

¹ Der Übergang des Gläubigerrechts an einem Papier-Schuldbrief oder an einer Grundpfandverschreibung wird im Grundbuch nicht eingeschrieben.

² Auf Antrag des Berechtigten kann seine Stellung als Grundpfand- oder Faustpfandgläubiger oder als Nutzniesser registriert werden. Er hat seine Rechtsstellung gegenüber dem Grundbuchamt glaubhaft zu machen.

³ Die Angabe der aus dem Pfandrecht berechtigten Person hat zur Folge, dass das Grundbuchamt alle durch Gesetz und Verordnung vorgeschriebenen Anzeigen an diese Person macht, soweit nicht ein Bevollmächtigter nach Artikel 103 bestellt ist.

⁴ In einem Auszug wird darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung der registrierten berechtigten Person keine weiteren Grundbuchwirkungen entfaltet.

Art. 149 Entkräftung von Pfandtiteln

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

² Ist ein Pfandtitel schadhafte, 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 diejenige Person angegeben, an die der Titel zuletzt übertragen wurde.

³ Der entkräftete Pfandtitel wird zusammen mit dem neu ausgestellten Titel der berechtigten Person ausgehändigt, wenn diese es verlangt. Das kantonale Recht kann eine andere Regelung vorsehen.

⁴ Wird das Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht, so wird der entkräftete Titel dem Grundeigentümer auf dessen Verlangen ausgehändigt.

5. Titel: Teilung und Vereinigung von Grundstücken

1. Kapitel: Teilung von Grundstücken

Art. 150 (Art. 85) Teilung einer Liegenschaft

¹ Wird die Teilung einer Liegenschaft angemeldet, so wird das bisherige Hauptbuchblatt in der Regel für einen Teil weitergeführt.

² Soweit Teile nicht mit angrenzenden Liegenschaften vereinigt werden, werden für sie neue Hauptbuchblätter eröffnet.

³ Bei allen geänderten und neuen Liegenschaften werden das Datum und der Beleg der Änderung angegeben.

Art. 151 (Art. 86) Bereinigung der Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten werden nach den Regeln der Artikel 743 und 974a ZGB bereinigt.

Art. 152 (Art. 87) Bereinigung der Grundpfandrechte

¹ Grundpfandrechte werden gemäss Antrag des Eigentümers und gegebenenfalls mit Zustimmung der Pfandgläubiger verteilt.

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

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

Art. 153 (Art. 88) Bereinigung der Grundlasten

¹ Bei der Zerstückelung 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).

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

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

Art. 154 (Art. 89) Bereinigung von Vormerkungen und Anmerkungen

¹ Vormerkungen und Anmerkungen werden nach Artikel 974a ZGB bereinigt.

² Wurden die Anmerkungen in die Grundstücksbeschreibung aufgenommen, so ist Absatz 1 sinngemäss anwendbar.

2. Kapitel: Vereinigung von Grundstücken

Art. 155 (Art. 91 u. 92) Voraussetzungen und Vornahme der Vereinigung

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

² Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so wird in der Regel eines der bisherigen Hauptbuchblätter weitergeführt und die andern werden geschlossen.

³ Bei allen betroffenen Hauptbuchblättern werden das Datum und der Beleg der Vereinigung angegeben.

6. Titel: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 156 Bestehende Schuldbriefe

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

Art. 157 Bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung rechtskräftig angeordnet wurden, müssen im Grundbuch nicht ange-merkt werden.

Art. 158 (Art. 111n) Vorprüfungsverfahren

¹ Will ein Kanton das Grundbuch mittels Informatik führen, so stellt er beim Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht ein Begehren um Vorprüfung.

² Dem Begehren 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.

³ Die Beschreibung enthält insbesondere:

- a. die Darstellung des Aufbaus des Systems in Worten und mit einer Grafik;
- 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.

⁴ Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht:

- a. prüft die eingereichten Unterlagen;
- b. kann das Vorprojekt während der Vorprüfung begleiten;
- c. beurteilt das System theoretisch und nach den Ergebnissen im praxisbezogenen Betrieb;
- d. gibt dem Kanton innerhalb dreier Monate das Ergebnis der Vorprüfung bekannt.

Art. 159 (Art. 111o) Ermächtigung

¹ Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (Departement) 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.

² Mit der Ermächtigung genehmigt das Departement die kantonalen Ausführungsbestimmungen, wenn diese noch der Genehmigung bedürfen.

³ Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Artikeln 27k ff. der Regierungs- und Verwaltungsorganisationsverordnung vom 25. November 1998¹⁴ (RVOV).

⁴ Kann die Ermächtigung nicht erteilt werden, weil das System den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht oder weil die Ausführungsvorschriften nicht vollständig sind oder nur unter Vorbehalt genehmigt werden können, so weist das Departement die Gesuche an den Kanton zurück.

7. Titel: Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 160

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.

² Die Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 wird aufgehoben.

....

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident:

Die Bundeskanzlerin: Corina Casanova