

Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV)¹

vom 22. Februar 1910 (Stand am 22. März 2005)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf die Artikel 943, 945, 949, 949a, 953, 954, 956, 967, 970, 970a, 977 und Artikel 18 Schlusstitel des Zivilgesetzbuches² (ZGB)

sowie Artikel 102 des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003³ (FusG),⁴

beschliesst:

I. Aufnahme der Grundstücke und Anlage des Hauptbuchs⁵

Art. 1⁶

¹ Ein Grundstück wird in das Grundbuch (Art. 942 ZGB) aufgenommen, indem:

- a. es im Plan, soweit darin darstellbar, oder im Liegenschaftsverzeichnis aufgezeichnet wird;
- b. dafür ein Hauptbuchblatt angelegt wird und
- c.⁷ eine Grundstücksbeschreibung (Art. 4–10a) hergestellt wird.

² Die Aufnahme von Grundstücken, die nicht im Privateigentum stehen und die dem öffentlichen Gebrauch dienen, richtet sich nach Artikel 944 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches.

Art. 1a⁸

¹ Jedes Grundstück muss im Hauptbuch mit der Gemeinde und mit einer Nummer bezeichnet werden. Ist diese Gemeinde grundbuchmässig in Orte oder Quartiere aufgeteilt, so sind auch diese anzugeben (Identifikation).

² Die Bezeichnung muss so sein, dass sie nicht mit derjenigen eines andern Grundstücks in der Schweiz verwechselt werden kann.

AS 26 176 und BS 2 530

¹ Abkürzung eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

² SR 210

³ SR 221.301

⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

³ Handelt es sich um eine Liegenschaft, so muss deren Nummer mit derjenigen des Plans für das Grundbuch übereinstimmen.

⁴ Wird ein Grundstück im Grundbuch gestrichen, so darf seine Nummer nicht für ein anderes, neu aufzunehmendes Grundstück verwendet werden.

⁵ Die Kantone können eine von den Absätzen 3 und 4 abweichende Regelung erlassen, wenn sie sicherstellen, dass die Grundstücke nicht verwechselt werden können.

Art. 2⁹

¹ Liegenschaften und flächenmässig ausgeschiedene, im Grundbuch aufzunehmende selbständige und dauernde Rechte werden im Plan nach den Vorschriften über die amtliche Vermessung aufgezeichnet.¹⁰

² Die Originale der Grundbuchpläne bleiben beim Vermessungsamt bzw. beim Ingenieur-Geometer; ein Satz der Grundbuchpläne in Kopie befindet sich in der Regel beim Grundbuchamt.

³ Das Grundbuchamt darf die Daten der amtlichen Vermessung des Plans für das Grundbuch auf dem Weg der elektronischen Übermittlung beziehen.¹¹

⁴ Grenzänderungen von Liegenschaften und von flächenmässig ausgeschiedenen, im Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechten müssen dem Grundbuchamt angemeldet und von diesem im Hauptbuch nachgeführt werden.¹²

Art. 3¹³

¹ In das Grundbuch müssen von Amts wegen alle Liegenschaften aufgenommen werden, die ganz oder zum grösseren Teil im Grundbuchkreis liegen.

² Liegenschaft ist jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen.

Art. 4¹⁴

¹ Das Grundbuchamt erstellt die Grundstücksbeschreibung aus den Daten und mit den Bezeichnungen der amtlichen Vermessung sowie nach den Angaben, die sich aus den Artikeln 7–10a ergeben.

² Es stellt sie auf dem Hauptbuchblatt oder in den Formen, die für die Führung der Hilfsregister gelten (Art. 108), dar.

⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹² Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

³ Wird ein Grundstück in das Grundbuch aufgenommen, das dem Betrieb einer Eisenbahnunternehmung des öffentlichen Verkehrs dient (Eisenbahngrundstück), so ist in der Grundstücksbeschreibung auf diese Tatsache hinzuweisen.

⁴ Die Grundstücksbeschreibung muss nicht erstellt werden, soweit das Grundbuchamt auf dem Weg der elektronischen Übermittlung:

- a. die Daten über die Liegenschaften (Bodenbedeckung, Flächen, Gebäude und deren Nummern usw.) von der amtlichen Vermessung bezieht;
- b. weitere Daten beschreibender Art, wie den Steuerwert, aus den entsprechenden kantonalen oder kommunalen Informationssystemen bezieht.

⁵ Die beschreibenden Daten haben keine Grundbuchwirkung (Art. 971–974 ZGB).

Art. 5¹⁵

Art. 6

¹ Liegt eine Liegenschaft in mehreren Grundbuchkreisen, so hat der Grundbuchverwalter des Kreises, in dem sie von Amtes wegen aufzunehmen ist (Art. 3 Abs. 1), den Grundbuchämtern der übrigen Kreise durch Zustellung eines Auszuges Mitteilung von der Aufnahme zu machen.¹⁶

² Die Liegenschaft ist daraufhin auch in den übrigen Kreisen in der Weise in das Grundbuch aufzunehmen, dass das Hauptbuchblatt mit der Aufschrift «Kopie von Nr. ... des Grundbuchkreises ...» versehen wird.

³ Auf dem Grundbuchblatt der Hauptaufnahme ist auf die Grundbuchblätter der Nebenaufnahmen und auf jedem der letztem auf die Hauptaufnahme und die übrigen Nebenaufnahmen zu verweisen.

Art. 7

¹ Selbständige und dauernde Rechte, wie Baurechte und Quellenrechte, werden auf schriftliches Begehren des Berechtigten als Grundstücke ins Grundbuch aufgenommen.

² Die Aufnahme eines solchen Rechts darf nur erfolgen, wenn es:

1. als Dienstbarkeit an einem in Privateigentum stehenden Grundstück oder an einem öffentlichen Boden desselben Grundbuchkreises zu Recht besteht und weder zugunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist, und
2. auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet erscheint.

³ Für selbständige und dauernde Rechte, die zugleich auf mehreren in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegenen Grundstücken als Dienstbarkeiten eingetragen sind,

¹⁵ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14).

¹⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

bestimmt die zuständige Aufsichtsbehörde, in welchem Grundbuchkreis dieselben als Grundstücke aufzunehmen sind.

Art. 8

¹ Wasserrechtsverleihungen an öffentlichen Gewässern werden, sofern sie dem Artikel 59 des Bundesgesetzes vom 22. Dezember 1916¹⁷ über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte entsprechen, auf schriftliches Begehren des Berechtigten in demjenigen Grundbuchkreise als Grundstück aufgenommen, in dem die zur Nutzung bestimmte Gewässerstrecke liegt.¹⁸

² Liegt diese Gewässerstrecke in verschiedenen Grundbuchkreisen, so bestimmt die zuständige Aufsichtsbehörde, in welchem Grundbuchkreise die Aufnahme erfolgen soll.

³ Ist die Gewässerstrecke ebenfalls im Grundbuch aufgenommen, so ist darauf zu verweisen.

⁴ Im weitem ist der Zusammenhang mit den Wasserrechtsbüchern, wo solche vorhanden sind, herzustellen.

Art. 9

¹ Die Aufnahme der selbständigen und dauernden Rechte in das Grundbuch geschieht durch Anlegung eines Blattes im Hauptbuch und durch Herstellung einer Beschreibung des Rechts.

² Die Nummer der Beschreibung und des Hauptbuchblattes (Einzel- oder Kollektivblatt) erhält einen den Inhalt des Rechts bezeichnenden Zusatz, wie «Baurecht auf Nr. ...», «Quellrecht auf Nr. ...», «Wasserrecht» usw.

³ Ist das selbständige und dauernde Recht zugleich als Dienstbarkeit zu Lasten eines Grundstücks eingetragen, so erhalten Beschreibung und Hauptbuchblatt dieses belasteten Grundstücks eine Verweisung auf das als Grundstück aufgenommene Recht.

⁴ Im übrigen finden die Bestimmungen über die Aufnahme der Liegenschaften entsprechende Anwendung.

Art. 10

¹ Die Bergwerke werden unter den gleichen Voraussetzungen wie die Wasserrechtsverleihungen auf schriftliches Begehren des Berechtigten nach den Vorschriften des Artikels 9 in demjenigen Grundbuchkreis als Grundstück aufgenommen, in dem sie liegen.

² Liegt ein Bergwerk in mehreren Grundbuchkreisen, so findet Artikel 6 entsprechende Anwendung.

¹⁷ SR 721.80

¹⁸ Fassung gemäss Ziff. I des BRB vom 29. Juni 1965 (AS 1965 467).

Art. 10a¹⁹

¹ Für Miteigentumsanteile an Grundstücken werden, wenn es im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit der Einträge liegt, besondere Blätter mit dem Zusatz «Miteigentumsanteil an Nr. ...» und mit der Beschreibung des Anteils angelegt.

² Für die zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteile sind in jedem Fall besondere Blätter mit dem Zusatz «Stockwerkeigentum an Nr. ...» und mit der Beschreibung des Stockwerkes unter Hinweis auf den Begründungsakt oder den Aufteilungsplan anzulegen.

³ Auf dem Blatt der Liegenschaft oder des selbständigen und dauernden Rechtes ist auf die Miteigentums- oder Stockwerkeigentumsblätter und auf diesen auf das Blatt der Liegenschaft oder des selbständigen und dauernden Rechtes zu verweisen.

⁴ Die Kantone können in ihren Vorschriften gemäss Artikel 20^{quater} Schlusstitel des Zivilgesetzbuches vorsehen, dass bei der Eintragung altrechtlichen Stockwerkeigentums auf Grund der Ausnahmebestimmung von Artikel 20^{bis} Schlusstitel des Zivilgesetzbuches besondere Stockwerkeigentumsblätter nicht oder nur unter bestimmten Voraussetzungen anzulegen sind.

II. Anmeldung, Einschreibung in das Tagebuch²⁰**Art. 11**²¹

Der Grundbuchverwalter darf Eintragungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung hin vornehmen. Vorbehalten bleiben die im Zivilgesetzbuch und in dieser Verordnung vorgesehenen Ausnahmen, in denen das Verfahren von Amtes wegen eingeleitet wird (Berichtigungen, Löschungen, Anlage von Ersatzblättern).

Art. 12

¹ Die Anmeldung zur Eintragung muss unbedingt und vorbehaltlos sein.

² In der Anmeldung muss jede vorzunehmende Eintragung einzeln aufgeführt werden.²²

³ Werden mehrere Anmeldungen gleichzeitig eingereicht, die miteinander im Zusammenhang stehen, so muss die Reihenfolge ihrer Behandlung angegeben werden.²³

⁴ In der Anmeldung kann bestimmt werden, dass die eine Eintragung nicht ohne eine bestimmte andere vorgenommen werden soll.²⁴

¹⁹ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 21. April 1964, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS 1964 413 456 1005).

²⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

²¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

²² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

²³ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

²⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

Art. 13

¹ Die Anmeldung zur Eintragung muss schriftlich geschehen.

² Die Schriftlichkeit kann durch Unterschrift des Anmeldenden auf gedrucktem Formular beim zuständigen Grundbuchamt hergestellt werden.

³ Telefonisch oder elektronisch übermittelte Anmeldungen gelten nicht als schriftliche Anmeldungen.²⁵

⁴ Behörden und Gerichte dürfen 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. 80 Abs. 6) und die in Artikel 80 Absatz 9 erwähnten Massnahmen telefonisch oder elektronisch anmelden. Die schriftliche Anmeldung ist unverzüglich nachzureichen. Die Anmeldung wird mit Datum und Zeitpunkt der telefonischen oder elektronischen Übermittlung ins Tagebuch eingeschrieben.²⁶

Art. 13a²⁷

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

- a.²⁸ für natürliche Personen: den Namen, mindestens einen ausgeschriebenen Vornamen, das Geburtsdatum, den Wohnort, den Heimatort oder die Staatszugehörigkeit und die Angabe, ob die Person verheiratet oder nicht verheiratet ist.
- 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, wenn eine solche vom Handelsregister geführt wird;
- 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 Anmeldebelege müssen die Angaben zur Beurteilung enthalten, ob für die Veräusserung, den Erwerb oder die Belastung des Grundstücks die Bewilligung einer Behörde oder die Zustimmung eines Dritten nötig ist. Mit den Anmeldebelegen kann nachgewiesen werden, dass das angemeldete Geschäft keiner Bewilligung oder Zustimmung bedarf.

³ Beim Erwerb von gemeinschaftlichem Eigentum müssen die Angaben gemacht werden, die für die Darstellung des Gemeinschaftsverhältnisses nach Artikel 33 erforderlich sind.

²⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

²⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

²⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

²⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

Art. 14

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

- a. eine fortlaufende Ordnungsnummer, deren Zählung mit jedem Kalenderjahr neu beginnt;
- b. das Datum und die genaue Zeit;
- c. den Namen und den Wohnort des Anmeldenden;
- d. die vorzunehmenden Eintragungen in Stichworten und die Identifikation der betroffenen Grundstücke; bei einer Vielzahl von Eintragungen oder Grundstücken genügt der Hinweis auf die Anmeldung.²⁹

² Die Aufnahme und Änderung von beschreibenden Daten (Art. 4) und von Adressen (Art. 108) darf im Tagebuch erfasst werden.³⁰

³ Wo nach kantonalem Recht die öffentliche Beurkundung durch den Grundbuchverwalter vermittelt Einschreibung in das Urkundenprotokoll erfolgt, gilt diese Beurkundung, falls in derselben nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, zugleich als Anmeldung der Eintragung.

⁴ Wird ein Verfahren von Amtes wegen eingeleitet und können die Gründe dafür nicht mit einem Stichwort im Tagebuch ausgedrückt werden, so muss ein Beleg darüber erstellt werden.³¹

⁵ Die Anmeldung oder der Beleg nach Absatz 4 muss mit der Ordnungsnummer versehen werden (Eingangsvermerk).³²

Art. 14a³³

¹ Das Grundbuchamt führt ein Tagebuch für den ganzen Grundbuchkreis.

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

³ Das Tagebuch darf computerunterstützt geführt werden.

⁴ Das computerunterstützt geführte Tagebuch muss täglich ausgedruckt werden; die Blätter sind nach Artikel 110 aufzubewahren.

Art. 15

¹ Nach erfolgter Anmeldung hat der Grundbuchverwalter zu prüfen, ob sie von dem nach Grundbuchrecht Verfügungsberechtigten ausgeht (Art. 963 ZGB).

² Verfügt der eingetragene Eigentümer, so ist die Identität des Verfügenden mit dem Eingetragenen festzustellen.

²⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

³⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

³¹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

³² Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

³³ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

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 des BG vom 4. Okt. 1991³⁴ über das bürgerliche Bodenrecht), so ist die Identität des Verfügenden mit dem Erwerber festzustellen.³⁵

Art. 16

¹ Erfolgt die Anmeldung für eine Gesellschaft oder juristische Person oder durch einen Stellvertreter des Verfügungsberechtigten, so ist ein Ausweis über die Verfügungsbefugnis oder das Vertretungsverhältnis, bzw. eine Vollmacht, beizubringen.

² Mit der öffentlichen Beurkundung des Vertrages über das einzutragende Recht kann die Ermächtigung des Erwerbers zur Anmeldung verbunden werden.

³ Für die Fälle, wo der Ausweis für die Eintragung (Art. 18–23) in öffentlicher Beurkundung auszufertigen ist, kann das kantonale Recht die Urkundspersonen als zur Vornahme der Anmeldung ermächtigt erklären.

⁴ Der Vermächtnisnehmer ist zur Anmeldung befugt, wenn er eine schriftliche Ermächtigung des beschwerten Eigentümers besitzt.

Art. 17³⁶

Erfolgt die Anmeldung durch eine Behörde (Gerichts-, Betreibungs- oder Konkursbehörde), oder durch einen Beamten (Grundbuchverwalter, Urkundsperson), so hat der Grundbuchverwalter ihre Zuständigkeit zur Vornahme der Anmeldung zu prüfen.

Art. 18³⁷

¹ Ist zum Erwerb des Eigentums die Eintragung in das Grundbuch konstitutiv (Art. 656 Abs. 1 ZGB), so wird der Ausweis für die Eigentumsübertragung erbracht:

- a.³⁸ im Falle eines privatrechtlichen Vertrags: durch eine öffentliche Urkunde oder einen Vertrag in der vom Bundesrecht vorgesehenen Form;
- b. im Falle der Erbteilung: durch die schriftliche Zustimmungserklärung sämtlicher Miterben oder durch einen schriftlichen Teilungsvertrag;
- c.³⁹ im Falle von Vermächtnis: durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen, die Annahmeerklärung des Vermächtnisnehmers und die Zustimmungserklärung der Erben oder die Anordnung des Willensvollstreckers;
- d. im Falle der Ausübung eines Vorkaufsrechts: durch den Vertrag des Verkäufers mit dem Käufer, die Ausübungserklärung des Vorkaufsberechtigten und

³⁴ SR 211.412.11

³⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

³⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

³⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

³⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

³⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

die Zustimmungserklärung des Eigentümers; bei einem vertraglichen Vorkaufrecht zudem durch den Vorkaufsvertrag (Art. 216 Abs. 2 und 3 OR⁴⁰).

- e.⁴¹ im Falle 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.⁴² im Falle einer Verfügung einer Verwaltungsbehörde: durch die rechtskräftige Verfügung.

² Erfolgt der Eigentumserwerb ausserbuchlich (Art. 656 Abs. 2 ZGB), so wird der Ausweis für die Eigentumsübertragung erbracht:

- a. im Falle des Erbgangs: durch die Bescheinigung, dass die gesetzlichen und die eingesetzten Erben als einzige Erben des Erblassers anerkannt sind;
- b. im Falle der Enteignung: durch einen dem angewendeten Enteignungsrecht entsprechenden Ausweis, im Zweifel durch die Bescheinigung der Zahlung, Hinterlegung oder Sicherstellung der Entschädigungssumme;
- c. im Falle der Zwangsvollstreckung: durch die vom Betreibungsamt oder von der Konkursverwaltung ausgestellte Bescheinigung des Zuschlags, mit der Ermächtigung zur Eintragung;
- d. im Falle eines Urteils: durch das Urteil mit der Bescheinigung der Rechtskraft und mit der Ermächtigung zur Eintragung;
- e. in den übrigen Fällen: durch die Urkunden in der vom Gesetz vorgeschriebenen Form über das Rechtsgeschäft oder durch die rechtskräftige Verfügung oder den rechtskräftigen Entscheid.

³ Zur Erbringung des Ausweises genügt die Wiedergabe der für die Eigentumsübertragung notwendigen Angaben.⁴³

Art. 18a⁴⁴

¹ Erfolgt der Eigentumserwerb auf Grund von Tatbeständen nach dem FusG, so wird der Ausweis für den Eigentumsübergang erbracht:

- a. im Falle der Fusion, wenn der übernehmende Rechtsträger im Handelsregister eingetragen ist: durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des übernehmenden Rechtsträgers;
- b. im Falle 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,

⁴⁰ SR 220

⁴¹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁴² Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁴³ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁴⁴ Eingefügt durch Anhang Ziff. 2 der V vom 21. April 2004, in Kraft seit 1. Juli 2004 (AS 2004 2669).

und einen beglaubigten Handelsregisterauszug des eingetragenen Rechtsträgers;

- c. im Falle 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. im Falle 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. im Falle der Vermögensübertragung an einen im Handelsregister eingetragenen Rechtsträger: durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des die Grundstücke übernehmenden Rechtsträgers und einen beglaubigten Auszug aus dem öffentlich beurkundeten Teil des Übertragungsvertrags über die übertragenen Grundstücke;
- f. im Falle der Vermögensübertragung an einen nicht im Handelsregister eingetragenen Rechtsträger: 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 Falle von Umwandlungen nach dem Fusionsgesetz wird der Ausweis für die Änderung der Rechtsform durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des umgewandelten Rechtsträgers erbracht.

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

Art. 19

¹ Auf die Leistung des Ausweises für die Eintragung einer Nutzniessung, eines Wohnrechtes, eines selbständigen und dauernden Baurechtes, einer Grundlast oder eines Grundpfandrechtes finden die Vorschriften des Artikels 18 entsprechende Anwendung.⁴⁵

² Bei Errichtung von Grunddienstbarkeiten und andern in Absatz 1 nicht erwähnten Dienstbarkeitsbelastungen durch Vertrag genügt die einfache Schriftlichkeit, es sei denn, dass durch die Dienstbarkeit eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung aufgehoben oder abgeändert wird, in welchem Falle öffentliche Beurkundung des Vertrages erforderlich ist.

⁴⁵ Fassung gemäss Ziff. I des BRB vom 29. Juni 1965 (AS 1965 467).

Art. 20

¹ Der Ausweis für die Eintragung einer Eigentümerdienstbarkeit, eines Eigentümer- oder Inhaberschuldbriefes oder einer Eigentümer- oder Inhabergült wird durch die schriftliche Anmeldung des Eigentümers erbracht.

² ...⁴⁶

Art. 21

¹ Der Ausweis für die Eintragung eines Pfandrechtes bei Bodenverbesserungen, die unter Mitwirkung oder Aufsicht öffentlicher Behörden zur Durchführung gelangen, hat auf Grund einer Bescheinigung der zuständigen Behörde über die Höhe des auf das Grundstück entfallenden Kostenanteils zu erfolgen.

² Wird die Bodenverbesserung ohne staatliche Subvention durchgeführt, so kann diese Bescheinigung von der mit der Durchführung des Unternehmens betrauten Kommission oder von der Leitung des Unternehmens ausgestellt werden, oder es ist die Einwilligung sämtlicher am Grundstück dinglich Berechtigten oder eine Verfügung des Richters erforderlich.

Art. 22

¹ Der Ausweis für die Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes wird durch die Urkunden geleistet, die zur Begründung der Forderungen, für die das Grundpfandrecht eingetragen werden soll, nötig sind.

² Für die Eintragung eines Grundpfandrechtes zugunsten der Handwerker und Unternehmer ist erforderlich, dass die Forderung als Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, oder die Eintragung vom Eigentümer bewilligt wird.

³ Leistet der Eigentümer für die Forderung hinreichende Sicherheit, so ist die Eintragung zugunsten der Handwerker und Unternehmer abzuweisen.

⁴ Sind der Gläubiger und der Schuldner über die Pfandsumme oder die Sicherheit nicht einig, so kann gemäss Artikel 961 Absatz 1 Ziffer 1 des Zivilgesetzbuches eine vorläufige Eintragung stattfinden.

Art. 22^a⁴⁷

¹ Auf die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechtes für die Entschädigungsforderung anstelle des gelöschten Baurechtes (Art. 779d Abs. 2 und 3 ZGB) sind die Bestimmungen des Artikels 22 über die Eintragung des Pfandrechtes zugunsten der Handwerker und Unternehmer anwendbar.

⁴⁶ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁴⁷ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 29. Juni 1965 (AS 1965 467).

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

³ Dasselbe gilt sinngemäss für die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes zur Sicherung von Beitragsforderungen der Gemeinschaft gegenüber den Stockwerkeigentümern (Art. 712i ZGB).

Art. 23

Für die Eintragung von Rechten an Wasserrechtsverleihungen (Art. 8) ist, abgesehen von den in den Artikeln 15–18 genannten Ausweisen, noch der Nachweis erforderlich, dass die besonderen vom Bundes- oder kantonalen Recht aufgestellten Voraussetzungen (z.B. schriftliche Einwilligung der Verleihungsbehörde) erfüllt sind.

Art. 24

¹ Entspricht eine Anmeldung nicht den gesetzlichen Anforderungen und kann der Grundbuchverwalter auch nicht eine vorläufige Eintragung nach Artikel 966 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches vornehmen, so weist er die Anmeldung ab.⁴⁸

^{1bis} Die Anmeldung ist namentlich abzuweisen, wenn:

- a. die Veräusserung, der Erwerb oder die Belastung des Grundstücks der Zustimmung eines Dritten bedarf und diese nicht vorliegt;
- b. dafür die Bewilligung einer Behörde nötig ist und diese nicht vorliegt;
- c. die schriftliche Anmeldung nach Artikel 13 Absatz 4 nicht innert der üblichen Zustelldauer für Briefpost eintrifft.⁴⁹

² Die Gründe der Abweisung sind dem Anmeldenden und allen anderen, die von der Abweisung berührt sind, schriftlich und unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 103) mitzuteilen. Im Tagebuch ist auf die Abweisungsverfügung hinzuweisen.⁵⁰

³ Die Abweisung der Anmeldung wird rechtskräftig, nachdem die Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist.

⁴ Wird gegen die Abweisungsverfügung Beschwerde erhoben, so merkt dies der Grundbuchverwalter im Hauptbuch an. Er löscht die Anmerkung von Amts wegen, sobald über die Beschwerde rechtskräftig entschieden worden ist.⁵¹

⁴⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁴⁹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁵⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁵¹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

Art. 24a⁵²

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

² Wird das Bewilligungsverfahren innert der vorgeschriebenen Frist eingeleitet, so merkt der Grundbuchverwalter dies im Hauptbuch an.

³ Wird das Bewilligungsverfahren nicht fristgerecht eingeleitet oder wird die Bewilligung verweigert, so weist der Grundbuchverwalter 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.

III. Die Eintragungen**Art. 25**

¹ Die Eintragungen im Hauptbuch sind in sorgfältiger Schrift ohne Rasuren, Korrekturen oder Zwischenschriften auszuführen.

² Sie sollen in der Reihenfolge vorgenommen werden, in der die Anmeldungen eingetroffen oder die Beurkundungen oder Erklärungen vor dem Grundbuchverwalter unterzeichnet worden sind.⁵³

³ Der Grundbuchverwalter darf im Hauptbuch nur eintragen, was sich aus den Anmeldebelegen ergibt (Verifikation).⁵⁴

⁴ Die Grundbuchwirkung nach den Artikeln 971–974 des Zivilgesetzbuches kommt der Eintragung auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks zu.⁵⁵

⁵ Der Grundbuchverwalter bescheinigt auf Begehren die Eintragung auf den für die Parteien bestimmten Urkunden; er kann dies auch tun, indem er über den neuen Zustand einen vollständigen oder teilweisen Auszug aus dem Hauptbuch abgibt.⁵⁶

⁵² Eingefügt durch Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁵³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁵⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁵⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁵⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

Art. 26⁵⁷

1 ...⁵⁸

² Der Grundbuchverwalter hat die Eintragung so bald wie möglich nach der Anmeldung im Hauptbuch zu vollziehen.

³ Ist es nicht möglich, die Eintragung im Hauptbuch am gleichen Tag zu vollziehen wie die Einschreibung im Tagebuch, so kann im betreffenden Hauptbuchblatt mit Bleistift auf die Ordnungsnummer der Anmeldung hingewiesen werden.

⁴ Die Eintragungen in das Hauptbuch müssen unter dem Datum der Einschreibung im Tagebuch vorgenommen werden.⁵⁹

Art. 27

¹ Sind in einem Hauptbuchblatt mehrere an demselben Tage zur Anmeldung gelangte Eintragungen vorzunehmen und sollen sie nach dem Willen der Parteien oder nach der Reihenfolge der Einschreibung in das Tagebuch oder in das Urkundenprotokoll verschiedenen Rang erhalten, so ist dies auch im Hauptbuch in geeigneter Weise (z.B. durch Angabe der genauen Zeit oder durch Angabe des Rangverhältnisses bei jedem Eintrag) zum Ausdruck zu bringen.

² Die besonderen Vorschriften über die Eintragung der Pfandstellen bei Grundpfandrechten bleiben vorbehalten.

³ Soll sich der Rang einer Eintragung nicht aufgrund des Eintragsdatums ergeben, so muss dies ausdrücklich aus dem Hauptbuchblatt hervorgehen.⁶⁰

Art. 28

¹ Sämtliche Belege, auf deren Vorlegung hin eine Eintragung in das Hauptbuch vorgenommen wird, sind womöglich in gleichem Format einzureichen, mit der Ordnungsnummer und der Nummer des Hauptbuchblattes zu versehen und in dem für jedes Grundbuchblatt besonders anzulegenden Faszikel der Grundbuchakten (Belege) geordnet aufzubewahren.

² Die Ordnungsnummern der Belege werden für jedes Grundbuchblatt in besonderer, fortlaufender Numerierung festgestellt.

³ Ist für mehrere Eintragungen in verschiedenen Grundbuchblättern nur ein Beleg vorhanden, so hat der Grundbuchverwalter bei denjenigen Grundbuchakten, in deren Faszikel das Beleg selbst nicht aufgenommen werden kann, eine Verweisung auf dasselbe anzubringen und im übrigen diese Verweisung als Beleg zu behandeln.

⁵⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁵⁸ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14).

⁵⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁶⁰ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

Art. 29

¹ An Stelle der in Artikel 28 vorgesehenen Anordnung der Belege in besonderen Faszikeln für jedes Grundbuchblatt kann von den Kantonen die Aufbewahrung der Belege in chronologischer Reihenfolge angeordnet werden.

² Die Belege sind in diesem Fall fortlaufend oder entsprechend der Ordnungsnummer des Tagebuchs zu numerieren.⁶¹

Art. 30

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

Art. 31⁶²

¹ Das Eigentum wird in der entsprechenden Abteilung des Hauptbuchs eingetragen. Die Eintragung enthält:

- a. die Bezeichnung des Eigentümers;
- b. das Datum der Eintragung;
- c. den Erwerbsgrund;
- d. den Hinweis auf den Beleg;
- e. die Bezeichnung der Miteigentümer mit einer Ziffer oder Litera, 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; für Erbengemeinschaften genügt die Bezeichnung der Erbengemeinschaft (Art. 33 Abs. 3).

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

⁴ In der Abteilung «Eigentum» dürfen als Bemerkung die Vertretung einer Erbengemeinschaft, der Willensvollstrecker und die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit Name und Funktion aufgeführt werden; aufgeführt werden

⁶¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁶² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

dürfen ebenfalls die Pfändung eines Anteils an einem Gemeinschaftsvermögen und ähnliche Beschränkungen.⁶³

Art. 32⁶⁴

¹ Steht das Eigentum an einem Grundstück (Anmerkungsgrundstück) dem jeweiligen Eigentümer eines andern Grundstückes (Hauptgrundstück) zu, so ist statt des Namens des Eigentümers die Nummer des Hauptgrundstücks in die Abteilung «Eigentum» einzutragen.⁶⁵

² Auf dem Blatt des Hauptgrundstücks ist in der Abteilung «Anmerkungen» oder in der Grundstücksbeschreibung auf dieses Eigentumsverhältnis hinzuweisen.⁶⁶

³ Werden für Miteigentumsanteile oder Stockwerke besondere Blätter eröffnet, so werden die Grundbuchnummern der Miteigentumsanteile oder der Stockwerke in der Abteilung «Eigentum» des Stammgrundstücks eingetragen.

Art. 33

¹ Bei Miteigentum muss der Bruchteil durch entsprechenden Zusatz («zur Hälfte», «zu 1/3» usw.) zum Namen jedes Miteigentümers angegeben werden.

² Miteigentumsverhältnisse an überragenden Bauten oder an Bauwerken auf fremdem Boden werden, soweit erforderlich, als Dienstbarkeiten eingetragen.

³ Bei Gesamteigentum muss den Angaben nach Artikel 31 Absatz 2 Buchstabe c das die Gemeinschaft oder Gesellschaft begründende Rechtsverhältnis beigefügt werden.⁶⁷

Art. 33a⁶⁸

¹ Stockwerkeigentum wird auf dem Hauptbuchblatt der Liegenschaft oder des Bau-rechtes in der Eigentumskolumne eingetragen.

² Die Eintragung umfasst:

- a. die Nummer des Blattes eines jeden Stockwerkes;
- b. den Bruchteil (Wertquote) eines jeden Stockwerkes, ausgedrückt in Hundertsteln oder Tausendsteln;
- c. die Bezeichnung des Eigentumsverhältnisses als Stockwerkeigentum (StWE);
- d. das Datum des Eintrages;

⁶³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁶⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁶⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁶⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁶⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁶⁸ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 21. April 1964, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS 1964 413 1005).

- e. die Angabe des Begründungsaktes («Begründungsvertrag» oder «Begründungserklärung»);
- f. die Verweisung auf die Belege.

Art. 33b⁶⁹

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

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

³ Werden diese Ausweise nicht fristgemäss beigebracht, so wird die Anmeldung abgewiesen.

⁴ Für die Eintragung altrechtlichen Stockwerkeigentums bleibt Artikel 20^{bis} Schlusstitel des Zivilgesetzbuches vorbehalten.

Art. 33c⁷⁰

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

² Der Grundbuchverwalter 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 ist dem Grundbuchamt anzuzeigen, gegebenenfalls unter Einreichung des nach der Bauausführung berichtigten Aufteilungsplanes, der auf Verlangen des Grundbuchverwalters durch die amtliche Bestätigung gemäss Artikel 33b Absatz 2 zu ergänzen ist.

⁴ Wird diese Bestätigung nicht beigebracht oder sonstwie festgestellt, dass die zu Sonderrecht ausgedehnten Räume nicht in sich abgeschlossene Wohnungen oder zu anderen Zwecken bestimmte Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind, so ist das Stockwerkeigentum nach fruchtloser Fristansetzung in sinngemässer Anwendung von Artikel 976 des Zivilgesetzbuches zu löschen und damit in gewöhnliches Mitigentum zurückzuführen.

⁵ ...⁷¹

⁶⁹ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 21. April 1964, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS 1964 413 1005).

⁷⁰ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 21. April 1964, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS 1964 413 1005).

⁷¹ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14).

Art. 34

Eigentumsbeschränkungen aus Nachbarrecht, deren Eintragung im Grundbuch nach Zivilgesetzbuch zugelassen (Durchleitungsrecht) oder für die Entstehung erforderlich ist (Notweg, Notbrunnen), sind gemäss den Bestimmungen über die Eintragung der Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Art. 35⁷²

¹ Eine Dienstbarkeit und eine Grundlast wird in der gleichnamigen Abteilung des Hauptbuchblattes des belasteten Grundstücks eingetragen. Eine Grunddienstbarkeit und eine Grundlast, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht, wird zudem auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks in derselben Abteilung eingetragen.

² Die Eintragung im Hauptbuchblatt enthält:

- a. die Bezeichnung mit einer Ziffer oder Litera;
- b. die Bezeichnung als Last oder als Recht;
- c. die Bezeichnung der Dienstbarkeit oder 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 darf auf deren Bezeichnung verzichtet und auf den Beleg hingewiesen werden;
- f. das Datum der Eintragung;
- g. den Hinweis auf den Beleg.

³ Das Stichwort wird vom Grundbuchverwalter festgelegt.

Art. 36⁷³**Art. 37**

¹ Bei Eintragung und Einschreibung einer Grundlast soll ausserdem ihr Gesamtwert gemäss Artikel 783 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches angegeben werden.

² Bei Eintragung und Einschreibung von Dienstbarkeiten kann ebenfalls ein bestimmter Betrag als Gesamtwert der Belastung angegeben werden, sofern die vorgehenden Pfandgläubiger der Errichtung der Dienstbarkeit nicht zugestimmt haben (Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB).

³ Haben vorgehende Pfandgläubiger der Errichtung einer Grundlast oder Dienstbarkeit zu Lasten eines verpfändeten Grundstücks zugestimmt, so hat der Grundbuchverwalter diese Einwilligung unter den «Bemerkungen» zu den betreffenden

⁷² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁷³ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14).

Grundpfandeinträgen einzuschreiben, bei dem Eintrag der Dienstbarkeit hierauf zu verweisen und die neue Last auf den Pfandtiteln als vorgehendes Recht aufzunehmen.

Art. 38

¹ Steht das Grundstück, zu dessen Lasten oder zu dessen Gunsten eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden soll, auf einem Kollektivblatt, so sind bei dem Eintrag auf diesem Blatt stets die Nummern des belasteten und des berechtigten Grundstücks anzugeben.

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

Art. 39⁷⁴

Art. 40

¹ Die Grundpfandrechte werden in der gleichnamigen Abteilung des Hauptbuchblatts eingetragen. Die Eintragung enthält:

- a. die Bezeichnung mit einer Ziffer oder Litera;
- b. die Art des Grundpfandrechts;
- c. die Bezeichnung des Gläubigers (Art. 31 Abs. 2) oder die Bezeichnung «Inhaber»;
- d. die Pfandsumme und gegebenenfalls den Zinsfuss, für den das Pfandrecht nach Artikel 818 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches Sicherheit bietet (Höchstzinsfuss);
- e. die Pfandstelle (Rang);
- f. das Datum der Eintragung;
- g. den Hinweis auf den Beleg.⁷⁵

² Haben die Parteien besondere Vereinbarungen über Rückzahlungen und Kündigungen oder über Amortisation der Pfandschuld getroffen, so soll in der Kolonne «Bemerkungen» auf das Bestehen solcher Vereinbarungen hingewiesen werden.

³ Vereinbarungen über das Nachrücken von Grundpfandgläubigern (Art. 814 Abs. 3 ZGB) werden in der Kolonne «Vormerkungen» eingetragen.

⁴ Bei Eisenbahngrundstücken bleibt die Abteilung «Pfandrechte» geschlossen.⁷⁶

⁷⁴ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14).

⁷⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁷⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

Art. 41

¹ Die Eintragung von Grundpfandrechten in ein Kollektivblatt darf nur erfolgen, wenn sämtliche darin aufgenommenen Grundstücke verpfändet werden sollen.

² Wird die Eintragung eines Grundpfandrechtes nur für einzelne auf dem Kollektivblatt enthaltene Grundstücke nachgesucht, so hat der Grundbuchverwalter von Amtes wegen die Ausscheidung dieser oder der übrigen Grundstücke des Blattes nach den Vorschriften über die Umschreibungen (Art. 94) vorzunehmen.

Art. 42

¹ Soll gemäss Artikel 798 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches auf mehrere, nicht in einem Kollektivblatt vereinigte Grundstücke desselben Grundbuchkreises für eine Forderung ein Grundpfandrecht (Gesamtpfandrecht) errichtet werden, so soll bei der Eintragung desselben in die einzelnen Grundbuchblätter jeweils in der Kolumne «Pfandsomme» der ganze Betrag der Forderung und in der Kolumne «Bemerkungen» der Hinweis auf die mitverpfändeten Grundstücke (z. B. «zu A: Nummer ... mitverpfändet») aufgenommen werden.

² Soll dieses Grundpfand für eine Forderung auf mehrere, in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegene Grundstücke errichtet werden, so ist die Anmeldung zur Eintragung zuerst in demjenigen Kreise vorzunehmen, in dem die grössere Fläche der zu verpfändenden Grundstücke liegt, und hier gemäss Absatz 1 für die in diesem Kreis gelegenen Grundstücke zu erledigen.

³ Hierauf hat der Eigentümer oder der Erwerber, gestützt auf den Ausweis über die Eintragung im ersten Grundbuchkreise, der Reihe nach in den übrigen Grundbuchkreisen um die Eintragung des Grundpfandrechtes nachzusuchen, wobei von jedem Grundbuchverwalter die Nummern aller mitverpfändeten Grundstücke des eigenen und der anderen Kreise gemäss Absatz 1 zu vermerken sind, und den Grundbuchämtern der übrigen Kreise, zum Zwecke der Ergänzung ihrer Vermerke, unter Angabe der Nummern von sämtlichen Verpfändungen Mitteilung zu machen ist.

⁴ Für die Fälle, wo die zu verpfändenden Grundstücke nur in einem Kanton gelegen sind, können die Kantone denjenigen Grundbuchverwalter, bei dem gemäss Absatz 2 dieses Artikels die erste Anmeldung zu geschehen hat, verpflichten, von Amtes wegen die Eintragung der Grundpfandrechte in den übrigen Grundbuchkreisen zu veranlassen.

Art. 43

Gehören in den Fällen des Artikels 42 Absatz 1 oder 2 mehrere Grundstücke innerhalb eines Grundbuchkreises verschiedenen Eigentümern, so ist die Anmeldung zur Eintragung für alle Grundstücke gleichzeitig anzubringen.

Art. 44

Die Vorschriften des Artikels 42 finden entsprechende Anwendung, wenn nachträglich noch andere Grundstücke mit dem an einem Grundstück bestehenden Grundpfandrechte gemäss Artikel 798 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches belastet werden sollen.

Art. 45

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

² Haben die Parteien über die Verteilung nichts bestimmt, so kann der Grundbuchverwalter entweder die Anmeldung zurückweisen oder in den Fällen, wo 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 Pfandsumme soll nicht unter 1 Franken gegangen werden.

Art. 46

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 45 ebenfalls anwendbar, jedoch mit der Besonderheit, dass der Grundbuchverwalter die Verteilung der Belastung in allen Fällen vorzunehmen hat, wo die Parteien hierüber nichts vereinbaren.

² Nimmt der Grundbuchverwalter diese Verteilung vor, so hat er den Beteiligten unverzüglich davon Kenntnis zu geben.

Art. 47⁷⁷

¹ Die Eintragung der Verpfändung von Miteigentumsanteilen soll, wenn für diese nicht besondere Blätter eröffnet sind, ausser den in Artikel 40 verlangten Angaben noch die Bezeichnung des verpfändeten Anteils in der Kolumne «Bemerkungen», z. B. «am Anteil Litera ... des NN» oder «am Anteil Ziffer ... des NN», enthalten.

² Bestehen Grundpfandrechte oder Grundlasten an Miteigentumsanteilen, so können solche Rechte nicht mehr zu Lasten des im Miteigentum stehenden Grundstückes eingetragen werden.

³ Werden Grundpfandrechte oder Grundlasten auf den besonderen Blättern von Miteigentumsanteilen eingetragen, so ist durch Anmerkung auf dem Blatt des gemeinschaftlichen Grundstückes darauf hinzuweisen.

⁷⁷ Fassung gemäss Ziff. I des BRB vom 21. April 1964, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS 1964 413 1005).

Art. 48⁷⁸

Für die Eintragung des vorbehaltenen Vorganges (Art. 813 ZGB) und der leeren Pfandstelle gilt Artikel 40. Statt des Namens des Gläubigers wird jedoch «vorbehalter Vorgang» oder «leere Pfandstelle» eingesetzt; unter «Grundpfandart» wird nichts eingetragen.

Art. 49

¹ Die Eintragung der Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen (Art. 820 ZGB) erfolgt nach den Bestimmungen des Artikels 40 mit der Besonderheit, dass statt der Pfandstelle die Abkürzung «B-V» eingetragen wird.

² Wird das Pfandrecht für eine Bodenverbesserung eingetragen, die ohne staatliche Subvention durchgeführt wird, so ist in der Kolumne «Bemerkungen» ausserdem «Tilgung durch Annuitäten von ... %» beizufügen.

³ Der Grundbuchverwalter hat allen denjenigen, die aus einem auf demselben Grundbuchblatt eingetragenen Grundpfandrecht oder aus einer Grundlast berechtigt sind, unverzüglich von der Eintragung eines solchen Pfandrechtes für Bodenverbesserungen Kenntnis zu geben und dessen Errichtung auf denjenigen Pfandtiteln anzumerken, in denen das Grundstück als Pfand haftet.

Art. 50⁷⁹

¹ Die Eintragung der Pfandrechte für die Forderungen der Handwerker und Unternehmer (Art. 837 Ziff. 3 ZGB) soll ausser den in Artikel 40 aufgezählten Angaben noch die Bezeichnung «Baupfandrecht» in der Kolumne «Bemerkungen» enthalten.

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

³ Zum Eintrag des Pfandrechtes 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» eingetragen und durch die Bemerkung ergänzt, dass das Pfandrecht den Rang des gelöschten Baurechtes hat.

Art. 51

¹ Die Angabe des Bevollmächtigten bei Schuldbrief oder Gült (Art. 860 ZGB) erfolgt in der Kolumne «Bemerkungen», auf schriftliches Begehren des Eigentümers und unter der Voraussetzung, dass der Bevollmächtigte im Ausweise über die Errichtung des Pfandrechtes genannt ist.

² Zur nachträglichen Angabe eines Bevollmächtigten oder zur Streichung bedarf es der Zustimmung aller Beteiligten oder einer Verfügung des Richters.

⁷⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁷⁹ Fassung gemäss Ziff. I des BRB vom 29. Juni 1965 (AS 1965 467).

³ Wird die Eintragung des Pfandrechtes, auf das sich die Bestellung des Bevollmächtigten bezieht, gelöscht, so ist die Bemerkung von Amtes wegen zu streichen.

Art. 52

¹ Bei Ausgabe von Pfandtiteln in Serien (Art. 876 ff. ZGB) ist ausser den Angaben nach Artikel 40 in der Kolumne «Gläubiger» noch die Anzahl der Titel einzutragen.

² Werden Anlehensobligationen durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung oder eines Schuldbriefes gemäss Artikel 875 Ziffer 1 des Zivilgesetzbuches sicher gestellt, so gelten die Bestimmungen des Artikels 40 mit den Abänderungen, dass als Gläubiger «die aus den Anlehensobligationen Berechtigten» eingetragen, ferner in der gleichen Kolumne der Betrag, die Anzahl und die Art der Obligationen (Namen- oder Inhaberobligationen) angegeben werden und der Name des Stellvertreters für die Gläubiger und den Schuldner unter den «Bemerkungen» erwähnt wird.

Art. 52^a⁸⁰

¹ Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte können statt mit Literae auch mit Ziffern gekennzeichnet werden.

² Eine entsprechende Kennzeichnung kann auch in den Abteilungen «Eigentum», «Vormerkungen», «Anmerkungen» und in der Grundstücksbeschreibung vorgenommen werden.

IV. Ausstellung der Schuldbriefe und Gülten und der Urkunden über die Pfandverschreibungen

Art. 53

¹ Soll ein Schuldbrief oder eine Gült errichtet werden, so stellt der Grundbuchverwalter sofort nach der Eintragung des Pfandrechts im Hauptbuch den Pfandtitel aus.

² Der Pfandtitel ist nach dem Muster des Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht zu erstellen. Es ist darin mindestens aufzuführen:

- a. die Bezeichnung als Schuldbrief oder Gült und die Angabe des Gläubigers, oder die Angabe, dass der Titel auf den Inhaber lautet;
- b. das Datum der Eintragung des Pfandrechts und die Angabe des Belegs;
- c. eine Nummer oder eine andere eindeutige Kennzeichnung, wenn der Titel keine körperliche Einheit bildet; in diesem Fall muss der Titel im Gläubigerregister oder in einem andern Hilfsregister (Art. 108 Abs. 2) erfasst werden;
- 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);

⁸⁰ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

- e. die Bezeichnung des Grundstücks, das als Pfand eingesetzt ist, mit der Identifikation (Art. 1a und Art. 31 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 ist ein entsprechender Hinweis anzubringen;
- 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. die Unterschrift der Person, die den Titel ausstellen darf.⁸¹

³ Wird ein Gesamtpfandrecht errichtet, so muss dieses im Pfandtitel als solches bezeichnet werden. Zudem müssen für alle als Pfand eingesetzten Grundstücke die Angaben nach Absatz 2 Buchstaben e–h aufgeführt werden.⁸²

⁴ Anstelle der Angaben nach Absatz 2 Buchstaben g und h darf im Titel ein Auszug aus dem Hauptbuch wiedergegeben werden. Der Titel darf auch Hinweise auf ein Drittpfandverhältnis sowie auf die Übertragung, Aufbewahrung, Kraftloserklärung des Titels und ähnliches enthalten.⁸³

⁵ Umfasst der Titel einschliesslich eines Auszugs aus dem Hauptbuch mehrere Seiten und bilden diese keine körperliche Einheit, so ist auf jeder beschrifteten Seite die Titelnnummer anzugeben; die Seiten sind durch gegenseitige Hinweise auf die Seitenzahl miteinander zu verbinden.⁸⁴

⁶ Ist die Darstellung der Angaben nach Absatz 2 Buchstaben g und h oder eines Auszugs nach Absatz 4 zu aufwendig oder würde der Titel dadurch unübersichtlich oder zu umfangreich, so dürfen 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 muss im Titel darauf hingewiesen werden, dass allfällige andere vorgehende Belastungen aus dem Hauptbuch ersichtlich sind.⁸⁵

⁷ Wird ein neuer Pfandtitel für einen kraftlos erklärten oder entkräfteten Titel (Art. 64) ausgestellt, so muss er die Angabe enthalten, dass er an die Stelle des bisherigen tritt.⁸⁶

⁸¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁸² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁸³ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 21. April 1964 (AS 1964 413). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁸⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁸⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁸⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

Art. 54

¹ Sollen für einen Schuldbrief- oder Gültbetrag mehrere Grundstücke zu Pfand gesetzt 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. 42 dieser Verordnung und Art. 798 Abs. 1 ZGB) handelt.

² In den andern Fällen (Art. 45 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 besorgen ist, die verschiedenen verpfändeten Grundstücke, unter Angabe des auf jedem derselben lastenden Teilbetrages, in einem einzigen Pfandtitel aufgeführt werden.

Art. 55

Die Vorschriften des Artikels 54 finden entsprechende Anwendung, wenn nach Errichtung eines Schuldbriefes oder einer Gült noch weitere Grundstücke desselben Grundbuchkreises damit belastet werden sollen (Pfandvermehrung).

Art. 56⁸⁷

Soll ein Schuldbrief oder eine Gült auf mehrere, in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegene Grundstücke als Gesamtpfand errichtet werden (Art. 42 Abs. 2), so hat jeder Grundbuchverwalter die in seinem Kreis gelegenen Grundstücke in den Pfandtitel aufzunehmen. Der Pfandtitel ist vom Grundbuchverwalter jedes betroffenen Kreises zu unterschreiben.

Art. 57⁸⁸**Art. 58**

¹ Der Grundbuchverwalter darf die Pfandtitel dem Gläubiger oder seinem Beauftragten nur dann aushändigen, 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 des Pfandrechts zur Eintragung in das Grundbuch aufgenommen werden.

Art. 59

¹ Die Ausstellung von Grundpfandverschreibungen und Schuldbriefen zur Sicherstellung von Anleiheobligationen (Art. 875 Ziff. 1 ZGB) sowie von Serienschuldbriefen und Seriengülden (Art. 876 ff. ZGB) erfolgt nach Formularen, die für den einzelnen Fall festgestellt werden.

² Die Aufsichtsbehörde hat dem Grundbuchverwalter hierüber die nötigen Weisungen zu erteilen.

⁸⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁸⁸ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14).

Art. 60⁸⁹

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. 53 und 64), sinngemäss.

V. Abänderungen und Löschungen. Entkräftung der Pfandtitel**Art. 61**

¹ Die für die Anmeldung zur Eintragung aufgestellten Vorschriften gelten auch für die Anmeldung zur Abänderung oder Löschung eines Eintrages.

² Ausserdem bedarf es einer schriftlichen Erklärung der aus dem Eintrage berechtigten Personen oder einer Ermächtigung des Richters oder einer andern zuständigen Behörde.

³ Eintragungen von Schuldbriefen und Gülden dürfen nur abgeändert werden, wenn die entsprechende Änderung gleichzeitig im Pfandtitel vorgenommen wird. Ist der Pfandtitel abhanden gekommen, so darf eine Änderung nur vorgenommen werden, wenn der Titel vom Richter kraftlos erklärt und an seiner Stelle ein Ersatztitel (Duplikat) ausgestellt worden ist.⁹⁰

⁴ Die besonderen Bestimmungen über die Voraussetzungen der Abänderung oder Löschung ungerechtfertigter oder bedeutungslos gewordener Einträge (Art. 975 und 976 ZGB) bleiben vorbehalten.

Art. 62⁹¹

¹ Eine Eintragung wird gelöscht, indem sie vollständig gestrichen und bei der betreffenden Stelle die Bemerkung «... gelöscht» eingeschrieben wird. Datum und Beleg der Löschung müssen angegeben werden.

² Die Löschung erhält die gleiche Litera oder Ziffer, mit der die gelöschte Eintragung versehen war.

Art. 63

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 ist zugleich mit der Löschung unter der bisherigen Litera eine leere Pfandstelle gemäss Artikel 48 einzutragen.

⁸⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁹⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

Art. 64

¹ Schuldbrief und Gült dürfen im Grundbuch nicht gelöscht werden, bevor der Pfandtitel entkräftet oder durch den Richter für kraftlos erklärt worden ist.

² Ein Pfandtitel wird entkräftet, indem er zerschnitten, perforiert oder diagonal durchgestrichen und mit einem Lösungsvermerk versehen wird. Der Lösungsvermerk muss datiert und vom Grundbuchverwalter unterschrieben werden.⁹²

³ Ist ein Pfandtitel schadhaf, unleserlich oder unübersichtlich geworden oder erweist sich eine Neuausstellung als zweckmässiger als die Änderung, so stellt der Grundbuchverwalter unter Entkräftung des alten einen neuen Pfandtitel aus und vermerkt darauf die Neuausstellung. Wird ein Namentitel neu ausgestellt, so ist als Gläubiger diejenige Person anzugeben, an welche der Titel zuletzt übertragen wurde.⁹³

⁴ Der entkräftete Pfandtitel ist zusammen mit dem neu ausgestellten Titel der berechtigten Person auszuhändigen, wenn diese es verlangt. Das kantonale Recht kann eine andere Regelung vorsehen.⁹⁴

⁵ Wird das Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht, so ist der entkräftete Titel dem Grundeigentümer auf dessen Verlangen auszuhändigen.⁹⁵

Art. 65⁹⁶

¹ Eine Eintragung wird abgeändert, indem entweder die ganze Eintragung oder bloss der zu ändernde Teil gestrichen und durch den neuen Wortlaut ersetzt wird. Datum und Beleg der Änderung müssen angegeben werden.

² Die Änderung erhält die gleiche Litera oder Ziffer, mit der die bisherige Eintragung versehen war.

Art. 66

¹ Der Übergang des Gläubigerrechts aus Grundpfandforderungen wird im Grundbuch nicht eingetragen.

² In einem besonderen Register (Art. 108 Abs. 1 Bst. b) oder auf dem Hauptbuchblatt in der Abteilung «Grundpfandrechte» ist dagegen die Person zu bezeichnen (Art. 31 Abs. 2), die als Grundpfand- oder als Faustpfandgläubigerin an einer Grundpfandforderung berechtigt ist, wenn die Person darum ersucht und ihr Recht glaubhaft macht. Das Gläubigerregister kann auch aus den gesammelten, fortlaufend nummerierten Gläubigergesuchen bestehen.⁹⁷

⁹² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁹³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁹⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

⁹⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

⁹⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁹⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

³ Die Angabe der aus dem Pfandrecht berechtigten Personen hat zu Folge, dass der Grundbuchverwalter alle ihm durch Gesetz und Verordnung vorgeschriebenen Anzeigen an diese Personen zu machen hat, insoweit nicht ein Bevollmächtigter gemäss Artikel 51 bestellt ist.

Art. 67

¹ Erleidet bei Grundpfandforderungen das Rechtsverhältnis durch Abzahlungen an die Schuld oder durch Ermässigung des Zinsfusses Änderungen, so werden sie auf schriftliches Begehren des Schuldners in der Kolumne «Bemerkungen» eingeschrieben.

² Andere Schuld erleichterungen sind unter der gleichen Voraussetzung bei den Belegen zu erwähnen.

Art. 68

¹ Die in Artikel 67 vorgesehenen Abänderungen bezüglich des Grundpfandrechts sollen gleichzeitig in den Pfandtiteln angemerkt und vom Grundbuchverwalter unterzeichnet werden.

² Ausserdem sind in den Pfandtiteln von Amtes wegen alle diejenigen Änderungen anzumerken, die sich aus den Eintragungen und Löschungen in den anderen Abteilungen des Grundbuchblattes ergeben und die von Einfluss auf das Pfandrecht sind (Veräusserung des Grundstücks, Aufhebung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, die dem verpfändeten Grundstücke zustanden).

³ Bei der Ausgabe von Anleihenstiteln können hierüber spezielle Vorschriften aufgestellt werden, auf die im Grundbuch in der Kolumne «Bemerkungen» zu verweisen ist.

Art. 69

Die Belege für die Abänderung oder Löschung eines Eintrages sind gemäss den Vorschriften der Artikel 28 und 29 aufzubewahren.

VI. Vormerkungen

Art. 70

Die Vorschriften über die Eintragungen, wie insbesondere betreffend die Anmeldung zur Eintragung und die Prüfung des Verfügungsrechts (Art. 15-17), finden auf die Vormerkungen, unter Vorbehalt der nachfolgenden besonderen Bestimmungen, entsprechende Anwendung.

Art. 71

¹ Für den Ausweis zur Vormerkung persönlicher Rechte ist erforderlich: bei Kaufrecht, Rückkaufsrecht, Vereinbarung über das Nachrücken von Grundpfandgläubigern, Rückfall von Schenkungen, Vorkaufsrecht mit zum voraus bestimmten Preis (limitiertes Vorkaufsrecht): öffentliche Beurkundung; bei Vorkaufsrecht ohne Kaufpreisangabe (unlimitiertes Vorkaufsrecht), Miete und Pacht: einfache Schriftlichkeit.⁹⁸

² Die Vormerkungen persönlicher Rechte sollen stets die Bedingungen, unter denen das Recht geltend gemacht werden kann, und die Zeitdauer des Bestandes enthalten.

Art. 71a⁹⁹

¹ Der für die Vormerkung des Vorkaufsrechtes und des Einspracherechtes der Stockwerkeigentümer gemäss Artikel 712c des Zivilgesetzbuches erforderliche Ausweis wird erbracht durch die Vorlegung des Begründungsaktes oder einer besonderen Vereinbarung in schriftlicher Form.

² Zur Vormerkung der Aufhebung oder Abänderung des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer, des Bauberechtigten und des Eigentümers des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes sowie zur Vormerkung der Wegbedingung des Rechtes, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, bedarf es einer Vereinbarung in der Form der öffentlichen Beurkundung.

³ Ist die Vormerkung vereinbart, so ist jeder aus dieser Vereinbarung Berechtigte oder Verpflichtete zu ihrer Anmeldung befugt.

Art. 71b¹⁰⁰

¹ Vereinbarungen über die Entschädigung für heimfallende Bauten und über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach dem Untergang des Baurechtes (Art. 779e ZGB) müssen als Ausweis für die Vormerkung öffentlich beurkundet sein.

² In schriftlicher Form bilden diese Vereinbarungen den Ausweis für die Vormerkung, wenn das Baurecht nicht ein selbständiges und dauerndes Recht ist.

³ Die Vormerkung ist auf dem Blatte des belasteten Grundstückes und gegebenenfalls zudem auf dem Blatte des Baurechtes einzuschreiben.

⁹⁸ Fassung gemäss Art. 7 Ziff.1 der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht, in Kraft seit 1. Jan. 1994 (SR **211.412.110**).

⁹⁹ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 21. April 1964, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS **1964** 413 1005).

¹⁰⁰ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 29. Juni 1965 (AS **1965** 467).

Art. 72

¹ Die Vormerkungen persönlicher Rechte sind von Amtes wegen zu löschen, wenn die in der Vormerkung angegebene Zeit abgelaufen ist.

² Vorgemerkte Vorkaufs-, Rückkaufs- oder Kaufsrechte sind ausserdem von Amtes wegen zu löschen, wenn der Berechtigte Eigentümer des Grundstücks geworden ist.

Art. 73¹⁰¹

¹ Der Ausweis für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen wird geleistet:

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

² Die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung zur Sicherung eines streitigen Anspruchs muss den Ansprecher und den Anspruch bezeichnen.

³ Die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung wegen Pfändung oder Arrest muss den Betrag angeben, für den gepfändet oder verarrestiert wurde.

Art. 74¹⁰²**Art. 75**

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

² Vorläufige Eintragungen sind mit der Abkürzung «V.E.» zu versehen und sollen in Stichworten den wesentlichen Inhalt des Rechts, den Berechtigten, das Datum der Anmeldung und den Hinweis auf den Beleg enthalten.¹⁰³

Art. 76

¹ Die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung ist von Amtes wegen zu löschen, wenn die entsprechende definitive Eintragung vorgenommen wird oder wenn die vom Grundbuchverwalter oder vom Richter für deren Anmeldung festgesetzte Frist unbenutzt abgelaufen ist.

² Tritt an Stelle der vorläufigen die endgültige Eintragung, so ist diese mit dem Datum der gelöschten Vormerkung zu versehen.

¹⁰¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

¹⁰² Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

¹⁰³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

Art. 77¹⁰⁴

¹ Die Vormerkungen müssen in der gleichnamigen Abteilung des Hauptbuchblattes des belasteten Grundstücks eingeschrieben werden und enthalten:

- a. die Bezeichnung mit einer Litera oder Ziffer;
- b. den wesentlichen Inhalt des vorgemerkten Rechts;
- c. die Bezeichnung der berechtigten Person (Art. 31 Abs. 2) oder die Bezeichnung des berechtigten Grundstücks;
- d. das Datum der Eintragung;
- e. den Hinweis auf den Beleg.

² Soll ein persönliches Recht vorgemerkt werden (Art. 959 ZGB), das dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht, so muss die Vormerkung auch in der gleichnamigen Abteilung des Hauptbuchblattes des berechtigten Grundstücks eingetragen werden.

VII. Anmerkungen**Art. 78**¹⁰⁵

Soweit die Artikel 79 und 80 nichts anderes bestimmen, gelten für die Anmerkungen sinngemäss die Vorschriften über die Eintragungen.

Art. 79¹⁰⁶

¹ Anmerkungen, die auf dem Privatrecht beruhen, sind auf dem Hauptbuchblatt oder in der Grundstücksbeschreibung mit einem Stichwort und dem Hinweis auf den Beleg einzuschreiben.

² Zugehör (Art. 946 Abs. 2 ZGB) wird auf Anmeldung des Eigentümers angemerkt; können die einzelnen Zugehörstücke aus Platzgründen in der Abteilung «Anmerkungen» oder in der Grundstücksbeschreibung nicht angegeben werden, so ist das Verzeichnis darüber bei den Belegen aufzubewahren.

³ Der Zeitpunkt des Beginns eines Werkes (Art. 841 Abs. 3 ZGB) wird auf Anmeldung eines berechtigten Handwerkers oder Unternehmers angemerkt.

⁴ Eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 ZGB) wird auf Anmeldung jedes Miteigentümers angemerkt; Ausweis zur Einschreibung bildet die von allen beteiligten Miteigentümern unterschriebene Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

¹⁰⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹⁰⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁰⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

⁵ Ein Reglement für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (Art. 712g ZGB) wird auf Anmeldung des Verwalters bzw. jedes Stockwerkeigentümers angemerk; Ausweis zur Einschreibung bildet das von allen Stockwerkeigentümern unterzeichnete Reglement oder das Reglement, dem ein beglaubigter Auszug aus dem Protokoll über seine Annahme durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft beigelegt ist.

⁶ Das Vorpachtrecht (Art. 5 des BG vom 4. Okt. 1985¹⁰⁷ über die landwirtschaftliche Pacht) wird auf Anmeldung eines Nachkommen des Eigentümers oder Nutzniessers (Verpächters) eines landwirtschaftlichen Gewerbes angemerk; zur Anmeldung ist jeder Nachkomme befugt, der das 18. Altersjahr vollendet hat.

⁷ ...¹⁰⁸

Art. 80¹⁰⁹

¹ Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind auf dem Hauptbuchblatt oder in der Grundstücksbeschreibung mit einem Stichwort und dem Hinweis auf den Beleg und gegebenenfalls auf den Plan anzumerken.

² Gesetzliche Wegrechte von bleibendem Bestand (Art. 696 ZGB) werden ohne besonderen Ausweis auf Anmeldung des Eigentümers auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks mit einem Stichwort angemerk. Das kantonale Recht kann vorsehen, dass die Anmerkung von Amtes wegen vorgenommen wird; es bezeichnet die hierfür nötigen Ausweise.¹¹⁰

³ Der Beitritt zu einer Körperschaft zum Zwecke der Bodenverbesserung (Art. 703 ZGB) wird auf Anmeldung des vom kantonalen Recht bezeichneten Organs angemerk.

⁴ Andere Beschränkungen nach kantonalem Recht, für die eine Anmerkung vorgeschrieben ist (Art. 962 ZGB), werden auf Grund einer rechtskräftigen Verfügung der zuständigen Behörde oder auf Anmeldung des Eigentümers angemerk.

⁵ Beschränkungen auf Grund eines Bundesgesetzes, für die das Bundesrecht eine Anmerkung vorsieht, werden auf Grund einer rechtskräftigen Verfügung der zuständigen Behörde oder auf Anmeldung des Eigentümers angemerk.

⁶ Eine Grundbuchsperrung wird angemerk, wenn:

- a. der Richter sie zum Schutze der ehelichen Gemeinschaft angeordnet hat (Art. 178 ZGB);
- b. der Richter das Grundstück nach eidgenössischem Strafprozessrecht mit Beschlag belegt hat;

¹⁰⁷ SR 221.213.2

¹⁰⁸ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14).

¹⁰⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹¹⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS 1996 3106).

- c. eine Behörde vorsorgliche Massnahmen nach dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983¹¹¹ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland angeordnet hat;
- d. bei einer Zwangsverwertung die Behörde dem Erwerber eines Grundstücks einen Zahlungstermin gewährt hat (Art. 137 des BG vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs, SchKG¹¹²).¹¹³

⁷ Kantonale Vorschriften über die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, einschliesslich Beschränkungen der Verfügungsbefugnis sind nur gültig, wenn der Bundesrat sie genehmigt hat (Art. 962 Abs. 2 ZGB).

⁸ Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen wird auf Anmeldung einer vom Kanton bezeichneten Behörde ange-merkt.¹¹⁴

⁹ Die Konkurseröffnung (Art. 176 SchKG), die Nachlassstundung (Art. 296 SchKG), der Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung (Art. 319 SchKG) und die Notstundung (Art. 345 SchKG) werden auf Mitteilung des Richters angemerkt.¹¹⁵

¹⁰ Die Veräusserungsbeschränkung zur Sicherung des Vorsorgezwecks bei Förde-rung von Wohneigentum (Art. 30e Abs. 2 des BG vom 25. Juni 1982 über die beruf-liche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge, BVG¹¹⁶) wird mit Zustim-mung des Eigentümers auf Anmeldung der Vorsorgeeinrichtung oder der Urkundsperson angemerkt.¹¹⁷

Art. 80a¹¹⁸

¹ Soll die Landesgrenze geändert werden, so teilt dies der Kantonsgeometer dem Grundbuchverwalter des Kreises mit und bezeichnet die Grundstücke, die davon betroffen sind oder sein könnten. Diese Mitteilung gilt als Anmeldung zur Anmer-kung.

² Der Grundbuchverwalter merkt den Tatbestand auf den Blättern der betroffenen Grundstücke an und gibt den Beteiligten nach Artikel 969 des Zivilgesetzbuches davon Kenntnis.

³ Ist die Änderung der Landesgrenze vollzogen und das Grundbuch nachgeführt, so löscht der Grundbuchverwalter die Anmerkungen von Amtes wegen.

¹¹¹ SR **211.412.41**

¹¹² SR **281.1**

¹¹³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS **1996** 3106).

¹¹⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

¹¹⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS **1996** 3106).

¹¹⁶ SR **831.40**

¹¹⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS **1996** 3106).

¹¹⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

Art. 81¹¹⁹

Vorbehalten bleiben die weiteren Anmerkungen, die diese Verordnung vorsieht (Art. 24, 24a, 32, 33c, 47, 80a und 114)¹²⁰.

Art. 82¹²¹**VIII. Bemerkungen zu den Grundpfandeinträgen****Art. 83**

¹ Die in dieser Verordnung vorgesehenen Einschreibungen in die Spalte «Bemerkungen zu den Grundpfandeinträgen» sind in der Weise vorzunehmen, dass alle Bemerkungen zu einem Grundpfandeintrag unter dessen Litera angebracht und soweit möglich zusammengestellt werden.

² Ebenso ist bei dem Eintrag, auf den die Bemerkung Bezug hat, darauf zu verweisen, und es ist zum Zwecke der Einschreibung solcher Verweisungen nach jedem Grundbucheintrag in der Abteilung «Grundpfand» eine Zeile leer zu lassen.

Art. 84

¹ Die 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 ist zugleich auch die Verweisung darauf beim Eintrag zu löschen bzw. entsprechend abzuändern.

IX. Teilung, Vereinigung und Umschreibung**Art. 85**¹²²

¹ Wird die Teilung eines Grundstücks angemeldet, so führt der Grundbuchverwalter das ursprüngliche Hauptbuchblatt für einen Teil weiter. In der Grundstücksbeschreibung des Blattes, das weitergeführt wird, ist die Verminderung der Fläche und das Datum der Teilung anzugeben. Für die andern Teile eröffnet der Grundbuchverwalter neue Hauptbuchblätter.

² Der Grundbuchverwalter kann in besonderen Fällen auch für jeden Teil ein neues Hauptbuchblatt eröffnen.

¹¹⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹²⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹²¹ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987 (AS 1987 1600).

¹²² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

³ Auf den neuen Hauptbuchblättern muss er auf die bisherige Nummer verweisen.

⁴ Der Grundbuchverwalter nimmt die Änderungen auf dem ursprünglichen Hauptbuchblatt und die Einträge auf den neuen Hauptbuchblättern nach Abrede der Parteien vor. Haben die Parteien nichts verabredet, so geht der Grundbuchverwalter gemäss den Artikeln 86-89 vor.

Art. 86¹²³

Eintragungen über Dienstbarkeiten zugunsten oder zu Lasten des aufgeteilten Grundstücks sind auf dem Hauptbuchblatt, das weitergeführt wird, zu belassen und auf alle neuen Hauptbuchblätter zu übertragen, sofern sie nicht auf Grund des Verfahrens nach den Artikeln 743 und 744 des Zivilgesetzbuches gelöscht werden.

Art. 87

¹ Die Grundpfandrechte sind auf dem Hauptbuchblatt, das weitergeführt wird, zu belassen und auf die neuen Hauptbuchblätter zu übertragen. Gehören die Teile verschiedenen nicht solidarisch verpflichteten Eigentümern, so ist die Pfandsomme jedoch so zu verteilen, dass jeder der Teile seinem Schätzungswert entsprechend verhältnismässig belastet wird.¹²⁴

² Der Grundbuchverwalter hat den Grundpfandgläubigern unverzüglich, unter Hinweis auf die ihnen nach Artikel 833 des Zivilgesetzbuches zustehenden Rechte, von dieser Verteilung Kenntnis zu geben.

³ Die Verteilung ist in den Pfandtiteln anzumerken.

Art. 88

¹ Die Vorschrift des Artikels 87 findet auch Anwendung bei Zerstückelung eines mit einer Grundlast beschwerten Grundstückes, und zwar bezüglich der Ablössungssumme und der teilbaren Leistungen.

² Ist die Leistung unteilbar, so ist die Leistungspflicht auf denjenigen Teil zu legen, der den höheren Schätzungswert aufweist oder sonst als am besten geeignet erscheint.

³ Der Grundbuchverwalter hat den aus der Grundlast Berechtigten unverzüglich von dieser Verteilung, unter Hinweis auf die ihnen nach Artikel 787 des Zivilgesetzbuches zustehenden Rechte, Kenntnis zu geben.

¹²³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹²⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

Art. 89¹²⁵

¹ Vormerkungen und Anmerkungen sind auf die Hauptbuchblätter aller Teile zu übertragen. Können sie sich nach ihrem Inhalt nur auf bestimmte Teile beziehen, so sind sie auf die entsprechenden Hauptbuchblätter zu übernehmen und auf den andern zu löschen.

² Sind die Anmerkungen in den Grundstücksbeschreibungen aufgenommen, so ist für sie Absatz 1 sinngemäss anwendbar.

Art. 90¹²⁶

¹ Wird ein Teil eines Grundstücks abgetrennt, ohne dass eine Übertragung von Rechten und Lasten notwendig ist, so soll der Grundbuchverwalter, wenn Grundpfandeinträge vorhanden sind, auf dem Hauptbuchblatt unter «Bemerkungen» und in den Pfandtiteln auf eine allfällige Pfandentlassung hinweisen.

² Über den Grund der Abtrennung sind in der Grundstücksbeschreibung oder in einem Beleg, auf den zu verweisen ist, die näheren Angaben zu machen.

Art. 91

¹ Die Vereinigung mehrerer Grundstücke desselben Eigentümers zu einem einzigen Grundstück mit neuer Nummer kann im Grundbuch nur stattfinden, wenn keine Grundpfandrechte oder Grundlasten aus den Grundbuchblättern der einzelnen Grundstücke auf das neue Grundbuchblatt des vereinigten Grundstücks übertragen werden müssen oder die Gläubiger dazu einwilligen.

² Lasten Dienstbarkeiten auf den Grundstücken, so kann die Vereinigung nur stattfinden, wenn die Berechtigten dazu einwilligen oder nach der Art der Belastung dadurch in ihren Rechten nicht verletzt werden.

³ Sind Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke eingetragen, so kann die Vereinigung nur stattfinden, wenn die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder wenn durch die Vereinigung keine Vergrösserung der Belastungen eintritt.

Art. 92

¹ Kann die Vereinigung stattfinden, so geschieht die Übertragung der Einträge unter Ausdehnung der Belastung auf das ganze neue Grundstück nach der Abrede der Beteiligten.

² Dienstbarkeiten, die zu Lasten des einen und zugunsten des andern der zu vereinigenden Grundstücke bestehen, sind bei der Vereinigung von Amtes wegen zu löschen.

¹²⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹²⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

Art. 93

¹ Nicht als Vereinigung im Sinne der Artikel 91 und 92 gilt es, wenn die Vermehrung des Flächeninhalts eines Grundstückes durch ein anderes Grundstück oder einen Grundstückteil in der Weise stattfindet, dass mit dieser Vergrößerung keine neuen Rechte oder Lasten auf dem Blatt des vergrösserten Grundstücks eingetragen werden müssen.

² Bei einer solchen Vergrößerung ist deren Umfang und Datum unter «Flächeninhalt» und, sofern Grundpfandeinträge oder Pfandtitel vorhanden sind, als Pfandvermehrung in den Pfandtiteln anzugeben.

³ Über den Grund der Vergrößerung sind in der Liegenschaftsbeschreibung oder in einem Beleg, auf das zu verweisen ist, die näheren Angaben zu machen.

Art. 94

¹ Die Vorschriften der Artikel 86-89 finden entsprechende Anwendung, wenn ein Grundstück von einem Kollektivblatt auf ein Einzelblatt umgeschrieben wird.

² Ebenso kommen die Bestimmungen der Artikel 91 und 92 zur Anwendung, wenn mehrere Grundstücke von Einzelblättern auf ein Kollektivblatt umgeschrieben werden.

Art. 95¹²⁷

Nehmen die Eintragungen in einer Abteilung eines Hauptbuchblattes mit der Zeit den ganzen verfügbaren Raum ein oder ist das Blatt unübersichtlich geworden, so hat der Grundbuchverwalter das Blatt unter der bisherigen Nummer auf ein neues Hauptbuchblatt umzuschreiben. Dabei müssen die nicht gelöschten Eintragungen und die nicht gestrichenen Angaben sämtlicher Abteilungen auf das neue Blatt übertragen werden.

Art. 96

¹ Verliert ein Hauptbuchblatt infolge Teilung (Art. 85-90), Vereinigung (Art. 91-93) oder Umschreibung (Art. 95) seine Wirkung, so ist es mit einem entsprechenden Vermerk zu schliessen und diagonal zu streichen. Grund und Datum der Schliessung und gegebenenfalls der Beleg sind anzugeben.¹²⁸

² Scheidet ein Grundstück aus einem Kollektivblatt aus, so ist nur die betreffende Ordnungsziffer und die dazu gehörige Nummer zu streichen, unter Angabe des Datums und der Verweisung, sowie des Belegs, das den Grund der Ausscheidung angibt.

³ Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 finden auch Anwendung, wenn ein aufgenommenes Grundstück sich in ein solches verwandelt, das nicht aufzunehmen ist.

¹²⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹²⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

Art. 97

Für die Teilung und Vereinigung von Grundstücken im Grundbuch bleiben im übrigen die Vorschriften über die Vermessung vorbehalten.

X. Berichtigungen**Art. 98**

¹ Ist aus Versehen in einer Abteilung des Hauptbuches ein unrichtiger Eintrag gemacht worden, so soll ihn der Grundbuchverwalter berichtigen.

² Wird die Unrichtigkeit eines Eintrages vom Grundbuchverwalter sogleich wahrgenommen, so darf er die Berichtigung ohne weiteres vornehmen.

³ Wird die Unrichtigkeit eines Eintrages erst erkannt, nachdem die Beteiligten oder Dritte von dem unrichtigen Eintrag Kenntnis erhalten haben, so soll der Grundbuchverwalter den Beteiligten davon Mitteilung machen, sie um schriftliche Einwilligung zur Berichtigung ersuchen und nach Eingang der Einwilligung aller Beteiligten die Berichtigung vornehmen.

⁴ Verweigert einer der Beteiligten seine Zustimmung, so hat der Grundbuchverwalter den zuständigen Richter um Anordnung der Berichtigung zu ersuchen.

Art. 99

Wird durch die Berichtigung der Inhalt des einzutragenden Rechtes nicht berührt, so darf der Grundbuchverwalter die Berichtigung jederzeit von sich aus vornehmen (Art. 977 Abs. 3 ZGB).

Art. 100

¹ Eine Eintragung wird berichtigt, indem die unrichtige Eintragung gestrichen und die richtige Eintragung vorgenommen wird.¹²⁹

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

³ In der berichtigten Eintragung ist auf die Einschreibung im Tagebuch (Art. 14) hinzuweisen.¹³⁰

Art. 101¹³¹

¹²⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹³⁰ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987 (AS 1987 1600). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹³¹ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987 (AS 1987 1600).

XI. Aufsicht, Beschwerden¹³²**Art. 102**¹³³ Grundbuchbeschwerde¹³⁴

¹ Gegen die Amtsführung des Grundbuchverwalters kann bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, in letzter Instanz beim Bundesgericht, Beschwerde geführt werden.

² Die letztinstanzlichen kantonalen Entscheide sind dem Bundesamt für Justiz zu eröffnen. Dieses kann gegen den Entscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht führen.¹³⁵

Art. 103¹³⁶ Beschwerde gegen die Abweisung einer Anmeldung¹³⁷

¹ Weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung gemäss Artikel 24 ab, so können der Anmeldende sowie alle übrigen, die von der Abweisung berührt sind, innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde dagegen Beschwerde führen.¹³⁸

² Die gleiche Frist gilt für den Weiterzug an eine andere kantonale Behörde.¹³⁹

³ Wird Beschwerde geführt, so hat die Aufsichtsbehörde in kürzester Frist darüber zu entscheiden, ob der beanstandeten Anmeldung vom Grundbuchverwalter durch Vornahme der Eintragung Folge zu geben sei.

⁴ Gegen den letztinstanzlichen kantonalen Entscheid kann binnen 30 Tagen Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden.

Art. 104¹⁴⁰ Beschwerde in anderen Fällen¹⁴¹

¹ Jeder, der durch eine Verfügung des Grundbuchverwalters berührt ist, die nicht die Abweisung einer Anmeldung zum Gegenstand hat, kann dagegen innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde Beschwerde führen.

² Verweigert oder verzögert der Grundbuchverwalter eine Amtshandlung, so kann dagegen jederzeit Beschwerde geführt werden.

¹³² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹³³ Fassung gemäss Ziff. I des BRB vom 29. Juni 1965 (AS 1965 467).

¹³⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹³⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹³⁶ Fassung gemäss Ziff. I des BRB vom 29. Juni 1965 (AS 1965 467).

¹³⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹³⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹³⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁴⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁴¹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

Art. 104a¹⁴² Oberaufsicht des Bundes

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

² Es kann namentlich:

- a. allgemeine Weisungen und Empfehlungen über die Einführung, Einrichtung und Führung des Eidgenössischen Grundbuchs sowie über den Vollzug dieser Verordnung erlassen;
- b. verbindliche Mustervorlagen für die Grundbuchführung und für Vereinbarungen über den Zugriff im Abrufverfahren auf elektronisch gespeicherte Grundbuchdaten abgeben;
- c. einen Datenkatalog für die Grundbuchführung mittels Informatik erstellen;
- d. Weisungen über die langfristige Sicherung, die Auslagerung, Aufbewahrung und Archivierung von Grundbuchdaten erlassen;
- e. Inspektionen der Grundbuchämter durchführen.

³ Es erfüllt bei der Grundbuchführung mittels Informatik die ihm übertragenen besonderen Aufgaben; es prüft namentlich Projekte, Informatiksysteme und Konzepte, und bereitet insbesondere die Festlegung von Datenmodellen und einheitlichen Schnittstellen vor.

Art. 104b¹⁴³ Genehmigung kantonaler Vorschriften durch den Bund¹⁴⁴

Die kantonalen Vorschriften über Anlage, System und Führung des Grundbuchs sowie über die Zugriffsberechtigung bedürfen der Genehmigung des Bundes.

XII. Auszüge und Auskünfte¹⁴⁵**Art. 105**¹⁴⁶ Auszüge¹⁴⁷

¹ Auszüge aus dem Tagebuch, dem Hauptbuch, den Belegen oder den Hilfsregistern werden erstellt, indem die entsprechenden Stellen abgeschrieben, kopiert oder, wenn sie elektronisch gespeichert sind, ausgedruckt werden. Auszüge aus dem Hauptbuch müssen übersichtlich nach Abteilungen dargestellt werden.¹⁴⁸

² In den Auszügen über Stockwerke, über selbständige und dauernde Rechte und, wenn für sie eigene Blätter angelegt worden sind, über Miteigentumsanteile sind die

¹⁴² Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁴³ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹⁴⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁴⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁴⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁴⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁴⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

eingetragenen Rechte und vorgehenden Belastungen anzugeben, die sich auf dem Blatt des gemeinschaftlichen oder des belasteten Grundstücks befinden.

³ Auszüge aus dem Hauptbuch geben die darin enthaltenen rechtsgültigen Angaben wieder. Erfordern die Umstände nicht etwas anderes, so dürfen Auszüge, die durch Kopie des Hauptbuchblattes erstellt werden, auch gelöschte Angaben wiedergeben.

⁴ Auszüge aus dem Hauptbuch enthalten ferner:

- a. den Hinweis auf Anmeldungen, die im Tagebuch eingeschrieben aber noch nicht im Hauptbuch eingetragen sind;
- b. einen entsprechenden Hinweis, wenn es sich um eine kantonale Grundbucheinrichtung handelt.¹⁴⁹

⁵ Ein Auszug aus dem Hauptbuch kann sich auf bestimmte Abteilungen oder auf die Aussage beschränken, dass eine bestimmte Eintragung im Hauptbuch nicht vorhanden ist.¹⁵⁰

⁶ Auszüge müssen datiert sein und zur Bescheinigung der Richtigkeit die Unterschrift des Grundbuchverwalters tragen. Die Richtigkeit wird nicht bescheinigt, wenn der Empfänger des Auszuges dies ausdrücklich wünscht oder wenn der Auszug elektronisch übermittelt wird.¹⁵¹

Art. 106¹⁵² Auszüge für Gerichte und Behörden

Artikel 105 findet auch Anwendung auf Auszüge und Bescheinigungen, die für Gerichte und andere Behörden ausgestellt werden.

Art. 106a¹⁵³ Öffentlichkeit des Grundbuchs

¹ Jede Person kann vom Grundbuchamt ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses Auskunft oder einen Auszug über die folgenden rechtsgültigen Daten des Hauptbuches 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;
- c. die Anmerkungen mit Ausnahme von:
 1. Grundbuchsperrern nach Artikel 80 Absatz 6 und nach kantonalem Recht,
 2. Veräusserungsbeschränkungen zur Sicherung des Vorsorgezwecks bei der Förderung von Wohneigentum nach Artikel 30e Absatz 2 BVG¹⁵⁴,

¹⁴⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

¹⁵⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

¹⁵¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

¹⁵² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁵³ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁵⁴ SR **831.40**

3. Eigentumsbeschränkungen zur Sicherung der Zweckerhaltung nach den Vorschriften des Bundes und der Kantone zur Förderung des Wohnbaus und des Wohneigentums,
4. auf kantonalem Recht beruhenden Eigentumsbeschränkungen mit Pfandrechtscharakter.

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

XIIa. Form des Hauptbuches, Belege und Hilfsregister¹⁵⁵

Art. 107¹⁵⁶ Hauptbuchblatt¹⁵⁷

¹ Das Hauptbuchblatt muss die Abteilungen Eigentum, Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte (einschliesslich Bemerkungen), Vormerkungen und Anmerkungen enthalten. Werden die Anmerkungen in der Grundstücksbeschreibung aufgeführt, so erübrigt sich eine entsprechende Abteilung auf dem Hauptbuchblatt.

² Das Hauptbuch kann in Buch- oder in Loseblattform geführt werden.

³ Das Hauptbuchblatt in Buchform ist nach einheitlichem Formular einzurichten. Das vom Kanton vorgesehene Hauptbuchblatt in Loseblattform muss vom Amt für Grundbuch- und Bodenrecht genehmigt werden.¹⁵⁸

⁴ Die Kantone haben alle erforderlichen Massnahmen anzuordnen, damit der Verlust eines Blattes sofort festgestellt und eine missbräuchliche Verwendung des Hauptbuchblattes verhindert werden kann.

Art. 107a^{159 160} Anlage eines Ersatzblattes bei Verlust eines Hauptbuchblattes¹⁶¹

¹ Wird ein Hauptbuchblatt zerstört oder vermisst, so entscheidet die kantonale Aufsichtsbehörde, ob auf Grund der vorhandenen Sicherheitsmittel (insbesondere Doppel, Mikroverfilmung oder Speicherung auf einem elektronischen Datenträger) für das zerstörte oder vermisste Blatt ein Ersatzblatt angelegt werden kann.

² Ist dies der Fall, so legt der Grundbuchverwalter auf Grund der vorhandenen Unterlagen und Sicherheitsmittel ein Ersatzblatt an. Dieses muss alle nicht gelöschten Einschreibungen enthalten.

³ Das Ersatzblatt entfaltet Rechtswirkung, sobald die kantonale Aufsichtsbehörde seine Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt hat.

¹⁵⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁵⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁵⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁵⁸ Fassung des zweiten Satzes gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹⁵⁹ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 17. Dez. 1965 (AS 1965 1255). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁶⁰ Ursprünglich Art. 107c

¹⁶¹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

Art. 107b^{162 163} Öffentliche Bekanntmachung bei unvollständigem Ersatzblatt¹⁶⁴

¹ Kann auf Grund der Belege und Sicherheitsmittel kein vollständiges Ersatzblatt angelegt werden, so erlässt der Grundbuchverwalter durch öffentliche Bekanntmachung eine Aufforderung, bestehende, allenfalls nicht berücksichtigte Rechte zur Eintragung anzumelden. Er verbindet damit die Androhung, dass das neue Blatt an die Stelle des verschwundenen trete, wenn solche Rechte nicht innerhalb von 30 Tagen nach der öffentlichen Bekanntgabe beim Grundbuchamt unter Hinweis auf die Belege und die frühere Eintragung angemeldet werden.¹⁶⁵

² Nach Ablauf der Frist tritt das allenfalls ergänzte Ersatzblatt an die Stelle des verschwundenen Blattes.

Art. 107c^{166 167} Belege beim Ersatzblatt¹⁶⁸

Wird ein Ersatzblatt angelegt, so muss ein Beleg erstellt und darauf angegeben werden, aufgrund welcher Unterlagen und Sicherheitsmittel das Ersatzblatt erstellt worden ist. Auf dem Ersatzblatt ist auf den Beleg hinzuweisen.

Art. 108¹⁶⁹ Hilfsregister¹⁷⁰

¹ Es werden folgende Hilfsregister geführt:

- a. ein Eigentümerregister (Art. 109);
- b. ein Gläubigerregister (Art. 66);
- c. ...¹⁷¹

² Die Kantone können die Anlage weiterer Register vorschreiben (insbesondere eines der Dienstbarkeiten, eines der Teilungen oder eines der Zusammenlegungen).

³ Die Hilfsregister dürfen in Buchform, auf losen Karten oder computerunterstützt geführt werden. Die Einschreibung im entsprechenden Hilfsregister ist in der Regel auf dem Hauptbuchblatt anzugeben.¹⁷²

⁴ In den Hilfsregistern dürfen auch die Adressen der Personen, denen Rechte an Grundstücken zustehen, geführt werden. Die Adressen dürfen elektronisch aus den entsprechenden kantonalen oder kommunalen Informationssystemen bezogen wer-

¹⁶² Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 17. Dez. 1965 (AS 1965 1255).

¹⁶³ Ursprünglich Art. 107e

¹⁶⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁶⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁶⁶ Eingefügt durch Ziff. I des BRB vom 17. Dez. 1965 (AS 1965 1255). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

¹⁶⁷ Ursprünglich Art. 107f

¹⁶⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁶⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 18. Nov. 1987, in Kraft seit 1. Jan. 1988 (AS 1987 1600).

¹⁷⁰ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁷¹ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS 1995 14).

¹⁷² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS 1995 14).

den. Weitere Daten dürfen nur soweit in die Hilfsregister aufgenommen werden, wie es das kantonale Recht vorsieht.¹⁷³

⁵ Die Kantone regeln, wie die elektronisch gespeicherten Daten der Hilfsregister zu unterhalten und zu sichern sind.¹⁷⁴

Art. 109¹⁷⁵ Eigentümerregister

¹ Das Eigentümerregister ist so einzurichten, dass die Namen der Eigentümer in alphabetischer Reihenfolge eingeschrieben werden können.

² Beim Namen muss jedes zugehörige Grundstück mit seiner Identifikation aufgeführt werden.

³ Die Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer dürfen zur Erfüllung ihrer Aufgaben in der amtlichen Vermessung auf die Namen und Adressen der Eigentümer zugreifen.

⁴ Wird das Eigentümerregister computerunterstützt geführt, so gilt für den Zugriff im Abrufverfahren Artikel 111*m* sinngemäss.

Art. 110 Aufbewahrung der Bücher, Register und Grundbuchakten¹⁷⁶

¹ Die Bücher und Register sowie die ausgeschiedenen Hauptbuchblätter und Registerkarten sind sorgfältig und geordnet aufzubewahren und dürfen, wie auch die Grundbuchakten, nicht vernichtet werden.¹⁷⁷

² Der Grundbuchverwalter hat über sämtliche im Grundbuchamt vorhandenen Register ein Verzeichnis zu führen.

Art. 110a¹⁷⁸ Elektronisches Einlesen der Belege

¹ Belege dürfen ausserhalb des Grundbuchamtes an einem sicheren Ort aufbewahrt werden, wenn sie hinsichtlich eines Geschäfts vollständig elektronisch eingelesen und derart gespeichert und gesichert sind, dass die eingelesenen Daten nicht mehr verändert werden können.

² Die eingelesenen Daten haben nicht die Rechtswirkungen des informatisierten Grundbuchs.

Art. 110b¹⁷⁹ Herausgabe des Hauptbuches und von Belegen

¹ Das Hauptbuch darf nicht herausgegeben werden.

² Belege dürfen nur an Gerichte und nur gegen eine Empfangsbescheinigung herausgegeben werden. Eine vom Grundbuchamt beglaubigte Abschrift oder Kopie

¹⁷³ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

¹⁷⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994, in Kraft seit 1. Jan. 1995 (AS **1995** 14).

¹⁷⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁷⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁷⁷ Fassung gemäss Ziff. I des BRB vom 17. Dez. 1965 (AS **1965** 1255).

¹⁷⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁷⁹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

muss bei den Grundbuchakten bleiben. Nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens sind die Belege dem Grundbuchamt zurückzugeben.

XIII. Besondere Bestimmungen zur Führung des Grundbuchs mittels Informatik (Art. 942 Abs. 3 und 4, Art. 949a ZGB)¹⁸⁰

Art. 111¹⁸¹ Grundsatz

In der Grundbuchführung mittels Informatik (informatisiertes Grundbuch) werden die Daten des Hauptbuches, des Tagebuchs, der Grundstücksbeschreibung und der Hilfsregister gemeinsam in einem System gehalten, verwaltet und zueinander in Beziehung gesetzt.

Art. 111a¹⁸² Verhältnis zu den vorangehenden Abschnitten

Soweit dieser Abschnitt keine besonderen Bestimmungen über die Führung des Grundbuchs mittels Informatik enthält, gelten die übrigen Bestimmungen dieser Verordnung.

Art. 111b¹⁸³ Hauptbuch

¹ Den Daten über ein Grundstück, die im System ordnungsgemäss gespeichert, gesichert (Art. 111i) und auf den Geräten des Grundbuchamtes durch technische Hilfsmittel in Schrift und Zahlen lesbar sind, kommen die Rechtswirkungen des Hauptbuches zu. Das System darf Änderungen dieser Daten nur mittels eines geregelten Bearbeitungsverfahrens (Art. 111g) zulassen.

² Aus der Darstellung der Daten muss ersichtlich sein, dass es sich um Angaben über ein bestimmtes Grundstück zu einem bestimmten Zeitpunkt handelt.

Art. 111c Aufnahme von Grundstücken

¹ Die Anteile an selbständigem Miteigentum müssen als Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden, wenn ein Anteil mit einem Grundpfandrecht belastet wird.¹⁸⁴

² Die Kantone können für Grundstücke, die im Miteigentum von Ehegatten stehen, sowie für Autoabstellplätze und dergleichen abweichende Vorschriften erlassen.

Art. 111d Eintragungen

¹ Gesellschaften und Gemeinschaften, die keine juristischen Personen sind und deren Mitglieder Gesamteigentümer sind, müssen als Einheit eindeutig bezeichnet und erfasst werden. Die Mitglieder solcher Gesellschaften und Gemeinschaften sind,

¹⁸⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁸¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁸² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁸³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁸⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

soweit es sich nicht um Kollektiv- und Kommanditgesellschaften handelt, einzeln im System zu erfassen.

² Die Dienstbarkeiten und die Grundlasten dürfen gesondert dargestellt werden.

³ Anstelle einer Ziffer oder Litera dürfen die Eintragungen mit andern Zeichen versehen werden. Die Bezeichnung muss jedoch eindeutig sein.

⁴ Bemerkungen zu den Eintragungen dürfen in allen Abteilungen eingeschrieben werden.

Art. 111e¹⁸⁵ Liste der Eigentümer

Die Namen der Eigentümer müssen mindestens für einen ganzen Grundbuchkreis in alphabetischer Reihenfolge dargestellt werden können.

Art. 111f¹⁸⁶ Anmeldung und Tagebuch

¹ Anmeldungen auf elektronischem Weg sind nur zulässig, soweit es diese Verordnung ausdrücklich vorsieht.

² Den Angaben über die Anmeldungen und über die von Amtes wegen eingeleiteten Verfahren, die im System ordnungsgemäss gespeichert, gesichert (Art. 111i) und auf den Geräten des Grundbuchamtes durch technische Hilfsmittel in Schrift und Zahlen lesbar sind, kommen die Rechtswirkungen des Tagebuches zu.

³ Aus der Darstellung der Daten muss ersichtlich sein, dass es sich um Angaben des Tagebuchs zu einem bestimmten Zeitpunkt handelt.

⁴ Jede Anmeldung ist stichwortartig mit der Identifikation der betroffenen Grundstücke im Tagebuch zu erfassen. Sind alle Angaben der Anmeldung (Art. 14 Abs. 1) bereits in einer Geschäftskontrolle erfasst, so genügt im Tagebuch der Hinweis auf diese.

⁵ Alle Änderungen und Ergänzungen müssen unter Angabe ihres Zeitpunkts vom System automatisch protokolliert werden.

⁶ Die Tagebuchdaten müssen in chronologischer Reihenfolge abgerufen werden können.

Art. 111g Bearbeitungsverfahren

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

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

¹⁸⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁸⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

³ Ist eine Einschreibung im Tagebuch hängig, so ist in den Daten des Hauptbuches darauf hinzuweisen. Ein Hinweis, aus dem der Stand der Bearbeitung ersichtlich ist, gilt als Anmerkung (Art. 24 und 24a).¹⁸⁷

⁴ Der Grundbuchverwalter schliesst das Bearbeitungsverfahren ab, indem er 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 versehentliche Einschreibung im Tagebuch für ungültig erklärt.

Art. 111h¹⁸⁸ Löschungen, Änderungen und Berichtigungen

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

² Einträge werden geändert oder berichtigt, indem die neuen Daten in den Bestand der rechtsgültigen Hauptbuchdaten aufgenommen und die geänderten oder berichtigten Daten in den Bestand der nicht mehr rechtsgültigen Daten übergeführt werden.

³ Nicht mehr rechtsgültige Daten sind als solche kenntlich zu machen.

Art. 111i¹⁸⁹ Verfügbarkeit und Datensicherheit

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

² Die Daten des informatisierten Grundbuchs sind so zu unterhalten und zu sichern, dass sie in Bestand und Qualität erhalten bleiben. Die Sicherung hat nach anerkannten Normen und entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik gemäss kantonalem Konzept zu erfolgen.

³ Die im informatisierten Grundbuch gehaltenen Daten müssen periodisch in geeigneten Datenformaten ausgelagert und sicher aufbewahrt werden. Die archivierten Daten müssen auch ohne Informatikhilfsmittel lesbar und maschinell wieder einlesbar sein. Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht erlässt Weisungen über die langfristige Sicherung, die Auslagerung, Aufbewahrung und Archivierung der Grundbuchdaten.

¹⁸⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁸⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁸⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

Art. 111k¹⁹⁰ Veröffentlichung der Handänderungen

Die Kantone dürfen die nach Artikel 970a ZGB zur Veröffentlichung bestimmten Daten in öffentlichen Datennetzen publizieren.

Art. 111l¹⁹¹ Elektronische Auskunft und Einsichtnahme

¹ Die Kantone dürfen die Daten des Hauptbuches, über die jede Person ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses Auskunft oder einen Auszug verlangen kann, in öffentlichen Datennetzen zur Verfügung stellen, wenn sie diese Daten in einem besonderen System halten.

² Sie müssen sicherstellen, dass die Daten nur grundstücksbezogen (Art. 106a Abs. 2) abgerufen werden können, und dass die Auskunftssysteme vor Serienabfragen geschützt sind.

Art. 111m¹⁹² Zugriff im Abrufverfahren

¹ Die Kantone können folgenden Personen und Behörden den Zugriff im Abrufverfahren auf die folgenden nach Artikel 111i verfügbaren Daten gestatten:

- 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 Alle Zugriffe müssen vom System automatisch protokolliert werden. Die Protokolle sind während zwei Jahren aufzubewahren.

³ Werden die bezogenen Daten missbräuchlich bearbeitet, so ist die Zugriffsberechtigung unverzüglich zu entziehen. Als Missbrauch gilt insbesondere die Datenbearbeitung zur Kundenwerbung.

⁴ Die Kantone schliessen mit den Benutzern gemäss 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.

¹⁹⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁹² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

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.¹⁹³

² Dem Begehren sind beizulegen;

- a. die kantonalen Ausführungsbestimmungen im Entwurf oder als Beschluss;
- b. eine Beschreibung des Systems;
- c.¹⁹⁴ ein Zeitplan für die Einführung des informatisierten Grundbuchs in den einzelnen Grundbuchämtern oder Grundbuchkreisen.

³ Die Beschreibung enthält namentlich:

- 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 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. 111o Ermächtigung

¹ Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (Departement) ermächtigt den Kanton zur Führung des informatisierten Grundbuchs, wenn:¹⁹⁵

- 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 der Verordnung vom 30. Januar 1991¹⁹⁶ über die Genehmigung kantonalen Erlasse durch den Bund.

¹⁹³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁹⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁹⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS **2005** 1343).

¹⁹⁶ SR **172.068**

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.

Art. 111p¹⁹⁷ 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 nach Artikel 111n oder Weiterentwicklungen vor ihrer Einführung zur Kenntnis.

Art. 111q¹⁹⁸ Eidgenössische Grundstücksidentifikation

¹ Der Bund stellt den Kantonen eine landesweit eindeutige Grundstücksidentifikation (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. 112

...

XIV. Schluss- und Übergangbestimmungen

Art. 113

¹ Ist unter dem bisherigen Recht ein Anspruch auf die Errichtung eines dinglichen Rechts rechtskräftig geworden, so kann die Eintragung in das Grundbuch verlangt werden (Art. 18 Abs. 1 SchlT ZGB).

² Der Anspruch ist als rechtskräftig zu betrachten, wenn er in der Form entweder den Vorschriften des bisherigen kantonalen Rechts, bzw. der kantonalen Einführungsgesetze, oder dem neuen Recht entspricht (Art. 18 Abs. 2 SchlT ZGB).

³ Im übrigen gelten für den Ausweis zur Eintragung die Vorschriften dieser Verordnung.

¹⁹⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

¹⁹⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 11. März 2005 (AS 2005 1343).

Art. 113a¹⁹⁹

¹ Das eidgenössische Grundbuch wird aufgrund einer provisorisch oder definitiv anerkannten amtlichen Vermessung angelegt.

² Es kann für eine ganze Gemeinde oder für einen Teil einer Gemeinde eingeführt werden.

Art. 114

¹ Dingliche Rechte des bisherigen Rechts, die nach dem Grundbuchrecht nicht mehr begründet werden können (Art. 45 SchlT ZGB), sind im Grundbuch in der Kolonne «Anmerkungen» anzugeben.

² Die kantonalen Ausführungsgesetze können jedoch vorschreiben oder die Beteiligten können vereinbaren, dass diese dinglichen Rechte in einer dem Grundbuchrecht entsprechenden Weise eingetragen werden, wie beispielsweise bei Eigentum an Bäumen auf fremdem Boden, als Eigentum an Grund und Boden für den einen Berechtigten und als übertragbare Dienstbarkeit im Sinne von Artikel 781 des Zivilgesetzbuches für den andern.²⁰⁰

Art. 115

¹ Die Kantone können die Aufsicht und das Disziplinarverfahren betreffend die Grundbuchämter auf Grund der Artikel 956 und 957 des Zivilgesetzbuches näher ordnen.

² Diese Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Bundes.

Art. 116²⁰¹**Art. 117**

Die gegenwärtige Verordnung tritt in Kraft auf den 1. Januar 1912 und, soweit es zur Ausführung von Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, die früher in Kraft gesetzt werden, erforderlich ist, auf den gleichen Zeitpunkt wie diese Bestimmungen.

¹⁹⁹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS **1995** 14). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Dez. 1996 (AS **1996** 3106).

²⁰⁰ Fassung gemäss Ziff. I des BRB vom 21. April 1964, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS **1964** 413 1005).

²⁰¹ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1994 (AS **1995** 14).

Schlussbestimmungen der Änderung vom 23. November 1994²⁰²

¹ Wenn die Darstellung einer Eintragung im Hauptbuch dem neuen Recht nicht entspricht, muss sie erst angepasst werden, wenn sie von einer Anmeldung betroffen wird.

² Die Kantone können das Grundbuch auf Papier bis zum 31. Dezember 1995 nach den bisherigen Bestimmungen weiterführen. Sie publizieren rechtzeitig den Übergang zum neuen Recht in den öffentlichen Anzeigebültern.

³ Wird das EDV-Grundbuch eingeführt, so muss das System die aktuellen Eintragungen materiell so wiedergeben können, wie sie im Grundbuch auf Papier aufgeführt sind.

⁴ Die Überführung des Grundbuchs auf Papier in ein EDV-Grundbuch kann wahlweise für eine ganze Gemeinde, für einen Teil einer Gemeinde, für jedes Grundstück einzeln oder für bestimmte Abteilungen erfolgen.

⁵ In das EDV-Grundbuch müssen alle aktuellen Eintragungen der einzelnen Abteilungen übernommen werden. Gelöschte Eintragungen und die entsprechenden Hinweise auf die Belege müssen nicht erfasst werden. Für Daten, die nicht elektronisch erfasst werden, gelten weiterhin die Bestimmungen über die Führung des Grundbuchs auf Papier.