

## 24.01.2012: Neuerungen im Immobiliarsachenrecht Sammlung von Vorschriften

(Stand 01.01.2012)

– Änderung Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) vom 11.09.2009 (AS 2011 4637)	1
– mit nichtamtlicher Liste der geänderten Bestimmungen	23
– Grundbuchverordnung (GBV) vom 23.09.2011 (SR 211.432.1)	29
– mit Anhang (AS 2011 4659, S. 4712 - 4724)	84
– mit nichtamtlicher Systematik	97
– mit nichtamtlicher Liste der durch die GBV geänderten Bestimmungen	104
– Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (EÖBV) vom 23.09.2011 (SR 943.033)	107
– mit nichtamtlicher Systematik	112



# Schweizerisches Zivilgesetzbuch

## (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht)

### Änderung vom 11. Dezember 2009

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*  
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 27. Juni 2007<sup>1</sup>,  
*beschliesst:*

#### I

1. Der vierte Teil des Zivilgesetzbuches<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

#### *Art. 647 Abs. 1 und 1<sup>bis</sup>*

<sup>1</sup> Die Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und darin vorsehen, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer geändert werden kann.

<sup>1bis</sup> Eine Änderung von Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer.

#### *Art. 649a Randtitel und Abs. 2*

8. Verbindlichkeit von Regelungen und Anmerkung im Grundbuch

<sup>2</sup> Sie können bei Miteigentumsanteilen an Grundstücken im Grundbuch angemerkt werden.

#### *Art. 650 Abs. 2*

<sup>2</sup> Die Aufhebung kann auf höchstens 50 Jahre durch eine Vereinbarung ausgeschlossen werden; diese bedarf für Grundstücke zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

#### *Art. 655 Randtitel und Abs. 3*

A. Gegenstand  
I. Grundstücke

<sup>3</sup> Als selbstständiges und dauerndes Recht kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie:

<sup>1</sup> BBl 2007 5283  
<sup>2</sup> SR 210

1. weder zugunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist; und
2. auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet ist.

*Art. 655a*

II. Unselbstständiges Eigentum

<sup>1</sup> Ein Grundstück kann mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist. Dieses teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden.

<sup>2</sup> Erfolgt die Verknüpfung zu einem dauernden Zweck, so können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden.

*Art. 666a*

D. Richterliche Massnahmen  
I. Bei unauffindbarem Eigentümer

<sup>1</sup> Lässt sich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nicht identifizieren, ist sein Wohnort unbekannt oder ist von einem oder mehreren seiner Erben der Name oder Wohnort unbekannt, so kann das Gericht auf Antrag die erforderlichen Massnahmen anordnen.

<sup>2</sup> Insbesondere kann das Gericht einen Vertreter ernennen. Es legt auf Antrag den Umfang der Vertretungsmacht fest. Bestimmt es nichts anderes, so beschränkt sich diese auf erhaltende Massnahmen.

<sup>3</sup> Antrag auf Anordnung von Massnahmen stellen kann:

1. jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat;
2. das Grundbuchamt am Ort des Grundstücks.

<sup>4</sup> Die Anordnung von Massnahmen unterbricht die Frist für eine ausserordentliche Ersitzung nicht.

*Art. 666b*

II. Bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe

Verfügt eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene juristische Person oder andere Rechtsträgerin nicht mehr über die vorgeschriebenen Organe, so kann jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat, oder das Grundbuchamt am Ort des Grundstücks dem Gericht beantragen, die erforderlichen grundstücksbezogenen Massnahmen anzuordnen.

*Art. 676 Randtitel (Betrifft nur den französischen Text), Abs. 1 und 3*

<sup>1</sup> Leitungen zur Versorgung und Entsorgung, die sich ausserhalb des Grundstücks befinden, dem sie dienen, gehören, wo es nicht anders

geordnet ist, dem Eigentümer des Werks und zum Werk, von dem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden.

<sup>3</sup> Die Dienstbarkeit entsteht mit der Erstellung der Leitung, wenn diese äusserlich wahrnehmbar ist. Andernfalls entsteht sie mit der Eintragung in das Grundbuch.

*Art. 679 Randtitel und Abs. 2*

V. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers

1. Bei Überschreitung des Eigentumsrechts

<sup>2</sup> Entzieht eine Baute oder eine Einrichtung einem Nachbargrundstück bestimmte Eigenschaften, so bestehen die vorstehend genannten Ansprüche nur, wenn bei der Erstellung der Baute oder Einrichtung die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten wurden.

*Art. 679a*

2. Bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Grundstücks

Fügt ein Grundeigentümer bei rechtmässiger Bewirtschaftung seines Grundstücks, namentlich beim Bauen, einem Nachbarn vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zu und verursacht er dadurch einen Schaden, so kann der Nachbar vom Grundeigentümer lediglich Schadenersatz verlangen.

*Art. 684 Randtitel und Abs. 2*

III. Nachbarrecht  
1. Übermässige Einwirkungen

<sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

*Art. 691 Randtitel (Betrifft nur den französischen Text), Abs. 1 und 3*

<sup>1</sup> Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann.

<sup>3</sup> Verlangt es der Berechtigte oder der Belastete, so werden die Durchleitungen auf Kosten des Berechtigten als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen. Das Durchleitungsrecht kann einem gutgläubigen Erwerber auch ohne Eintragung entgegengehalten werden.

*Art. 712e Randtitel und Abs. 1*

II. Räumliche Ausscheidung und Wertquoten

<sup>1</sup> Im Begründungsakt sind die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner anzugeben.

*Art. 712f Abs. 3 und 4*

<sup>3</sup> Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude:

1. zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung möglich ist; oder
2. seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann.

<sup>4</sup> Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

*Art. 712g Abs. 4*

<sup>4</sup> Eine Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer.

*Art. 730 Abs. 2*

<sup>2</sup> Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann mit der Grunddienstbarkeit nur nebensächlich verbunden sein. Für den Erwerber des berechtigten oder belasteten Grundstücks ist eine solche Verpflichtung nur verbindlich, wenn sie sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt.

*Art. 732*

2. Rechtsgeschäft

<sup>1</sup> Das Rechtsgeschäft über Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

<sup>2</sup> Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen.

*Art. 740a*

5. Bei mehreren Berechtigten

<sup>1</sup> Sind mehrere Berechtigte gestützt auf dieselbe Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt und ist nichts anderes vereinbart, so sind die für Miteigentümer geltenden Regelungen sinngemäss anwendbar.

<sup>2</sup> Das Recht, durch Verzicht auf die Dienstbarkeit aus der Gemeinschaft auszuschcheiden, kann durch Vereinbarung in der für den Dienstbarkeitsvertrag vorgesehenen Form auf höchstens 30 Jahre ausge-

geschlossen werden. Die Vereinbarung kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

*Art. 741 Abs. 2*

<sup>2</sup> Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen. Eine abweichende Vereinbarung ist für den Erwerber des berechtigten und den Erwerber des belasteten Grundstücks verbindlich, wenn sie sich aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt.

*Art. 742 Randtitel und Abs. 3*

III. Verlegung  
der Belastung

<sup>3</sup> *Aufgehoben*

*Art. 743*

IV. Teilung eines  
Grundstücks

<sup>1</sup> Wird das berechnigte oder das belastete Grundstück geteilt, so besteht die Dienstbarkeit auf allen Teilen weiter.

<sup>2</sup> Beschränkt sich die Ausübung der Dienstbarkeit nach den Belegen oder den Umständen auf einzelne Teile, so ist sie auf den nicht betroffenen Teilen zu löschen.

<sup>3</sup> Das Bereinungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften über die Löschung und Änderung der Grundbucheinträge.

*Art. 744*

*Aufgehoben*

*Art. 779a*

II. Rechts-  
geschäft

<sup>1</sup> Das Rechtsgeschäft über die Errichtung eines Baurechts bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

<sup>2</sup> Sollen der Baurechtszins und allfällige weitere vertragliche Bestimmungen im Grundbuch vorgemerkt werden, so bedürfen sie zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung.

*Art. 779b Randtitel und Abs. 2*

III. Inhalt,  
Umfang und  
Vormerkung

<sup>2</sup> Weitere vertragliche Bestimmungen können im Grundbuch vorge-  
merkt werden, falls die Parteien dies vereinbaren.

*Art. 779e*

*Aufgehoben*

*Art. 781a*F. Richterliche  
Massnahmen

Für im Grundbuch eingetragene Berechtigte einer Dienstbarkeit gelten die Bestimmungen über die richterlichen Massnahmen bei Unauffindbarkeit des Eigentümers oder bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe einer juristischen Person oder anderen Rechtsträgerin sinngemäss.

*Art. 782 Abs. 3*

<sup>3</sup> Unter Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Grundlasten kann eine Grundlast nur eine Leistung zum Inhalt haben, die sich aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstücks ergibt oder die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstücks bestimmt ist.

*Art. 784*2. Öffentlich-  
rechtliche  
Grundlasten

Für die Entstehung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten sind die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts sinngemäss anwendbar.

*Art. 785**Aufgehoben**Art. 787 Abs. 1 Einleitungssatz und Ziff. 1 sowie Abs. 2*

<sup>1</sup> Der Gläubiger kann die Ablösung der Grundlast verlangen nach Abrede und ferner:

1. wenn das belastete Grundstück geteilt wird und er die Verlegung der Schuld auf die Teilstücke nicht akzeptiert;
- <sup>2</sup> Verlangt er die Ablösung wegen Teilung des Grundstücks, so muss er die Grundlast innert Monatsfrist, nachdem die Verlegung rechtskräftig geworden ist, auf ein Jahr kündigen.

*Art. 792 Abs. 2*

<sup>2</sup> Wird das Grundstück geteilt, so werden die Eigentümer der Teilstücke Schuldner der Grundlast. Die Schuld wird nach den Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung auf die Teilstücke verlegt.

*Art. 793 Abs. 1*

<sup>1</sup> Das Grundpfand wird als Grundpfandverschreibung oder als Schuldbrief bestellt.

*Art. 799 Abs. 2*

<sup>2</sup> Das Rechtsgeschäft auf Errichtung eines Grundpfandes bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

*Art. 808 Abs. 3 und 4*

<sup>3</sup> Er kann für die Kosten der Vorkehrungen vom Eigentümer Ersatz verlangen und hat dafür an dem Grundstück ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

<sup>4</sup> Ist der Betrag des Pfandrechts höher als 1000 Franken und wird dieses nicht innert vier Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegeng gehalten werden.

*Art. 810 Abs. 2 und 3*

<sup>2</sup> Der Gläubiger kann jedoch Vorkehrungen zur Beseitigung oder Abwehr der Wertverminderung treffen. Er hat für deren Kosten an dem Grundstück ohne Schuldspflicht des Eigentümers ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

<sup>3</sup> Ist der Betrag des Pfandrechts höher als 1000 Franken und wird dieses nicht innert vier Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegeng gehalten werden.

*Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3*

<sup>1</sup> Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit:

3. für drei zur Zeit der Konkursöffnung oder des Pfandwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins; beim Schuldbrief sind nur die tatsächlich geschuldeten Zinsen pfandgesichert.

*Art. 819*

4. Sicherung  
für erhaltende  
Auslagen

<sup>1</sup> Hat der Pfandgläubiger zur Erhaltung der Pfandsache notwendige Auslagen gemacht, insbesondere die vom Eigentümer geschuldeten Versicherungsprämien bezahlt, so hat er dafür an dem Grundstück ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

<sup>2</sup> Ist der Betrag des Pfandrechts höher als 1000 Franken und wird dieses nicht innert vier Monaten nach Vornahme der Ersatzhandlung in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegeng gehalten werden.

*Art. 823*

X. Unauffindbarer Gläubiger

Lässt sich ein Grundpfandgläubiger nicht identifizieren oder ist sein Wohnort unbekannt, so kann das Gericht in den Fällen, in denen das Gesetz eine persönliche Betätigung des Gläubigers vorsieht und eine solche dringend erforderlich ist, auf Antrag des Schuldners oder anderer Beteiligten die erforderlichen Massnahmen anordnen.

*Art. 836*

D. Gesetzliches Grundpfandrecht  
I. Des kantonalen Rechts

<sup>1</sup> Räumt das kantonale Recht dem Gläubiger für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein Pfandrecht ein, so entsteht dieses mit der Eintragung in das Grundbuch.

<sup>2</sup> Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 Franken aufgrund des kantonalen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.

<sup>3</sup> Einschränkendere Regelungen des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

*Art. 837*

II. Des Bundesprivatrechts  
1. Fälle

<sup>1</sup> Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts besteht:

1. für die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
2. für die Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die der Gemeinschaft gehörten;
3. für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechtigte Person zum Schuldner haben.

<sup>2</sup> Ist ein Mieter, ein Pächter oder eine andere am Grundstück berechtigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

<sup>3</sup> Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechtigte nicht zum Voraus verzichten.

#### *Art. 839*

3. Handwerker  
und Unternehmer  
a. Eintragung

<sup>1</sup> Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkte an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden.

<sup>2</sup> Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.

<sup>3</sup> Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet.

<sup>4</sup> Handelt es sich beim Grundstück unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen und ergibt sich die Schuldpflicht des Eigentümers nicht aus vertraglichen Verpflichtungen, so haftet er den Handwerkern oder Unternehmern für die anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderungen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft, sofern die Forderung ihm gegenüber spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht worden war.

<sup>5</sup> Ist strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann der Handwerker oder Unternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung seiner Arbeit eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch verlangen.

<sup>6</sup> Steht aufgrund eines Urteils fest, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört, so ist die vorläufige Eintragung des Pfandrechts zu löschen. An seine Stelle tritt die gesetzliche Bürgschaft, sofern die Voraussetzungen nach Absatz 4 erfüllt sind. Die Frist gilt mit der vorläufigen Eintragung des Pfandrechts als gewahrt.

#### *Gliederungstitel vor Art. 842*

### **Dritter Abschnitt: Der Schuldbrief**

#### *Art. 842*

A. Allgemeine  
Vorschriften  
I. Zweck;  
Verhältnis zur  
Forderung aus  
dem Grundver-  
hältnis

<sup>1</sup> Durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt ist.

<sup>2</sup> Die Schuldbriefforderung tritt neben die zu sichernde Forderung, die dem Gläubiger gegenüber dem Schuldner aus dem Grundverhältnis gegebenenfalls zusteht, wenn nichts anderes vereinbart ist.

<sup>3</sup> Der Schuldner kann sich bezüglich der Schuldbriefförderung gegenüber dem Gläubiger sowie gegenüber Rechtsnachfolgern, die sich nicht in gutem Glauben befinden, auf die sich aus dem Grundverhältnis ergebenden persönlichen Einreden berufen.

*Art. 843*

II. Arten      Der Schuldbrief wird entweder als Register-Schuldbrief oder als Papier-Schuldbrief ausgestaltet.

*Art. 844*

III. Stellung des Eigentümers      <sup>1</sup> Die Stellung des Eigentümers der Pfandsache, der nicht Schuldner ist, bestimmt sich nach den Vorschriften über die Grundpfandverschreibung.

<sup>2</sup> Die Einreden des Schuldners stehen beim Schuldbrief auch dem Eigentümer der Pfandsache zu.

*Art. 845*

IV. Veräusserung, Teilung      Für die Folgen der Veräusserung und der Teilung des Grundstücks gelten die Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung.

*Art. 846*

V. Schuldbriefförderung und Nebenvereinbarungen      <sup>1</sup> Die Schuldbriefförderung darf sich weder auf das Grundverhältnis beziehen noch Bedingungen oder Gegenleistungen enthalten.

1. Im Allgemeinen      <sup>2</sup> Der Schuldbrief kann schuldrechtliche Nebenvereinbarungen über Verzinsung, Abzahlung und Kündigung sowie andere die Schuldbriefförderung betreffende Nebenbestimmungen enthalten. Eine Verweisung auf eine separate Vereinbarung ist zulässig.

*Art. 847*

2. Kündigung      <sup>1</sup> Der Schuldbrief kann vom Gläubiger oder vom Schuldner mit halbjährlicher Kündigungsfrist auf Ende jeden Monats gekündigt werden, wenn nichts anderes vereinbart ist.

<sup>2</sup> Eine solche Vereinbarung darf für den Gläubiger keine kürzere Kündigungsfrist als drei Monate vorsehen, ausser wenn sich der Schuldner mit der Zahlung der Amortisationen oder der Zinsen in Verzug befindet.

*Art. 848*

VI. Schutz des guten Glaubens      Die Schuldbriefförderung und das Pfandrecht bestehen dem Eintrag gemäss für jede Person zu Recht, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen hat.

*Art. 849*VII. Einreden  
des Schuldners

1 Der Schuldner kann nur Einreden geltend machen, die sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergeben, ihm persönlich gegen den ihn belangenden Gläubiger zustehen oder aus dem Pfandtitel beim Papier-schuldbrief hervorgehen.

2 Vereinbarungen, die Nebenbestimmungen zur Schuldbriefförderung enthalten, können einem gutgläubigen Erwerber des Schuldbriefs nur entgegengehalten werden, wenn sie sich aus dem Grundbuch und beim Papier-Schuldbrief zudem aus dem Titel ergeben.

*Art. 850*VIII. Bevoll-  
mächtigte Person

1 Bei der Errichtung eines Schuldbriefs kann einer Person eine Vollmacht erteilt werden. Diese Person hat die Zahlungen zu leisten und zu empfangen, Mitteilungen entgegenzunehmen, Pfandentlassungen zu gewähren und im Allgemeinen die Rechte der Gläubiger wie des Schuldners und Eigentümers mit aller Sorgfalt und Unparteilichkeit zu wahren.

2 Der Name der bevollmächtigten Person ist im Grundbuch und auf dem Pfandtitel aufzuführen.

3 Fällt die Vollmacht dahin und können sich die Beteiligten nicht einigen, so trifft das Gericht die nötigen Anordnungen.

*Art. 851*

IX. Zahlungsort

1 Der Schuldner hat alle Zahlungen am Wohnsitz des Gläubigers zu leisten, wenn nichts anderes vereinbart ist.

2 Ist der Wohnsitz des Gläubigers nicht bekannt oder zum Nachteil des Schuldners verlegt worden, so kann sich dieser durch Hinterlegung bei der zuständigen Behörde am eigenen Wohnsitz oder am früheren Wohnsitz des Gläubigers befreien.

*Art. 852*X. Änderungen  
im Rechtsver-  
hältnis

1 Ändert sich das Rechtsverhältnis zugunsten des Schuldners, namentlich durch Abzahlung der Schuld, so kann der Schuldner vom Gläubiger verlangen, dass dieser der Einschreibung der Änderung in das Grundbuch zustimmt.

2 Beim Papier-Schuldbrief vermerkt das Grundbuchamt diese Änderung auf dem Titel.

3 Ohne diese Einschreibung oder diesen Vermerk auf dem Titel muss sich ein gutgläubiger Erwerber des Schuldbriefs die Wirkung der Änderung im Rechtsverhältnis nicht entgegengehalten lassen.

*Art. 853*

- XI. Tilgung Ist die Schuldbriefforderung getilgt, so kann der Schuldner vom Gläubiger verlangen, dass dieser:
1. der Übertragung des Register-Schuldbriefs auf den Namen des Schuldners zustimmt; oder
  2. den Pfandtitel des Papier-Schuldbriefs unentkräftet herausgibt.

*Art. 854*

- XII. Untergang  
1. Wegfall des Gläubigers
- <sup>1</sup> Ist kein Gläubiger vorhanden oder verzichtet der Gläubiger auf das Pfandrecht, so hat der Schuldner die Wahl, den Eintrag im Grundbuch löschen oder stehen zu lassen.
- <sup>2</sup> Der Schuldner ist auch befugt, den Schuldbrief weiterzuverwenden.

*Art. 855*

2. Löschung Der Papier-Schuldbrief darf im Grundbuch nicht gelöscht werden, bevor der Pfandtitel entkräftet oder durch das Gericht für kraftlos erklärt worden ist.

*Art. 856*

- XIII. Aufrufung des Gläubigers
- <sup>1</sup> Ist der Gläubiger eines Schuldbriefs seit zehn Jahren unbekannt und sind während dieser Zeit keine Zinse gefordert worden, so kann der Eigentümer des verpfändeten Grundstücks verlangen, dass der Gläubiger durch das Gericht öffentlich aufgefordert wird, sich innert sechs Monaten zu melden.
- <sup>2</sup> Meldet sich der Gläubiger nicht innert dieser Frist und ergibt die Untersuchung mit hoher Wahrscheinlichkeit, dass die Forderung nicht mehr zu Recht besteht, so wird auf Anordnung des Gerichts:
1. beim Register-Schuldbrief das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht; oder
  2. der Papier-Schuldbrief für kraftlos erklärt und das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht.

*Art. 857*

- B. Register-Schuldbrief  
I. Errichtung
- <sup>1</sup> Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch.
- <sup>2</sup> Er wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers eingetragen.

*Art. 858*

## II. Übertragung

1 Die Übertragung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.

2 Befreiende Wirkung haben nur Leistungen des Schuldners an die Person, die im Zeitpunkt der Zahlung als Gläubiger im Grundbuch eingetragen ist.

*Art. 859*

## III. Verpfändung, Pfändung und Nutznießung

1 Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des Fahrnispfandgläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers.

2 Die Pfändung erfolgt durch Einschreibung der Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch.

3 Die Nutznießung entsteht mit der Einschreibung in das Grundbuch.

*Art. 860*C. Papier-Schuldbrief  
I. Errichtung  
1. Eintragung

1 Bei der Errichtung eines Papier-Schuldbriefs wird neben der Eintragung in das Grundbuch stets ein Pfandtitel ausgestellt.

2 Als Gläubiger des Papier-Schuldbriefs kann der Inhaber oder eine bestimmte Person, namentlich der Grundeigentümer selbst, bezeichnet werden.

3 Der Eintrag hat schon vor der Ausstellung des Pfandtitels Schuldbriefwirkung.

*Art. 861*

## 2. Pfandtitel

1 Der Papier-Schuldbrief wird durch das Grundbuchamt ausgestellt.

2 Er bedarf zu seiner Gültigkeit der Unterschrift des Grundbuchverwalters. Im Übrigen wird seine Form durch den Bundesrat bestimmt.

3 Er darf dem Gläubiger oder dessen Beauftragtem nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Schuldners und des Eigentümers des belasteten Grundstücks ausgehändigt werden.

*Art. 862*

## II. Schutz des guten Glaubens

1 Der formrichtig als Papier-Schuldbrief erstellte Pfandtitel besteht seinem Wortlaut gemäss für jede Person zu Recht, die sich in gutem Glauben auf ihn verlassen hat.

2 Entspricht der Wortlaut des Pfandtitels nicht dem Eintrag oder fehlt ein Eintrag, so ist das Grundbuch massgebend.

<sup>3</sup> Der gutgläubige Erwerber des Titels hat jedoch nach den Vorschriften über das Grundbuch Anspruch auf Schadenersatz.

*Art. 863*

III. Rechte  
des Gläubigers  
1. Geltend-  
machung

<sup>1</sup> Die Schuldbriefforderung kann nur in Verbindung mit dem Besitz des Pfandtitels veräussert, verpfändet oder überhaupt geltend gemacht werden.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Geltendmachung der Forderung in den Fällen, in denen der Titel für kraftlos erklärt wird oder noch gar nicht ausgestellt worden ist.

*Art. 864*

2. Übertragung

<sup>1</sup> Zur Übertragung der Schuldbriefforderung bedarf es der Übergabe des Pfandtitels an den Erwerber.

<sup>2</sup> Lautet der Titel auf den Namen einer Person, so bedarf es ausserdem des Übertragungsvermerkes auf dem Titel unter Angabe des Erwerbers.

*Art. 865*

IV. Kraftlos-  
erklärung

<sup>1</sup> Ist ein Pfandtitel abhanden gekommen oder ohne Tilgungsabsicht vernichtet worden, so kann der Gläubiger verlangen, dass das Gericht den Pfandtitel für kraftlos erklärt und der Schuldner zur Zahlung verpflichtet wird oder für die noch nicht fällige Forderung ein neuer Titel ausgefertigt wird.

<sup>2</sup> Die Kraftloserklärung erfolgt mit Auskündigung auf sechs Monate nach den Vorschriften über die Amortisation der Inhaberpapiere.

<sup>3</sup> In gleicher Weise kann der Schuldner die Kraftloserklärung verlangen, wenn ein abbezahlter Titel vermisst wird.

*Art. 866–874*

*Aufgehoben*

*Art. 876–883*

*Aufgehoben*

*Art. 955 Randtitel*

III. Haftung

*Art. 956*

IV. Administra-  
tive Aufsicht

<sup>1</sup> Die Geschäftsführung der Grundbuchämter unterliegt der administrativen Aufsicht der Kantone.

<sup>2</sup> Der Bund übt die Oberaufsicht aus.

*Art. 956a*

V. Rechtsschutz  
1. Beschwerdebefugnis

<sup>1</sup> Gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung kann bei der vom Kanton bezeichneten Behörde Beschwerde geführt werden; als Verfügung gilt auch das unrechtmässige Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung.

<sup>2</sup> Zur Beschwerde berechtigt sind:

1. jede Person, die von einer Verfügung des Grundbuchamts besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat;
2. die kantonale administrative Aufsichtsbehörde, sofern ihr das kantonale Recht die Beschwerdebefugnis einräumt;
3. die Oberaufsichtsbehörde des Bundes.

<sup>3</sup> Gegen eine im Hauptbuch vollzogene Eintragung, Änderung oder Löschung von dinglichen Rechten oder Vormerkungen kann keine Beschwerde mehr geführt werden.

*Art. 956b*

2. Beschwerdeverfahren

<sup>1</sup> Die Frist für Beschwerden an die kantonalen Beschwerdeinstanzen beträgt 30 Tage.

<sup>2</sup> Verweigert oder verzögert das Grundbuchamt eine bestimmte Amtshandlung, so kann dagegen jederzeit Beschwerde geführt werden.

*Art. 957**Aufgehoben**Art. 962*

II. Anmerkungen  
1. Von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen

<sup>1</sup> Das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe muss eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen.

<sup>2</sup> Fällt die Eigentumsbeschränkung dahin, so muss das Gemeinwesen oder der andere Träger einer öffentlichen Aufgabe die Löschung der Anmerkung im Grundbuch veranlassen. Bleibt das Gemeinwesen oder der andere Träger einer öffentlichen Aufgabe untätig, so kann das Grundbuchamt die Anmerkung von Amtes wegen löschen.

<sup>3</sup> Der Bundesrat legt fest, in welchen Gebieten des kantonalen Rechts die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Die Kantone können weitere Anmerkungen vorsehen. Sie erstellen eine Liste der Anmerkungsstatbestände und teilen sie dem Bund mit.

*Art. 962a*

2. Von  
Vertretungen

Im Grundbuch können angemerkt werden:

1. der gesetzliche Vertreter auf sein Begehren oder auf Begehren der zuständigen Behörde;
2. der Erbschaftsverwalter, der Erbenvertreter, der amtliche Liquidator und der Willensvollstrecker auf ihr Begehren oder auf Begehren eines Erben oder der zuständigen Behörde;
3. der Vertreter eines unauffindbaren Eigentümers, Grundpfandgläubigers oder Dienstbarkeitsberechtigten auf sein Begehren oder auf Begehren des Gerichts;
4. der Vertreter einer juristischen Person oder anderen Rechtsträgerin bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe auf sein Begehren oder auf Begehren des Gerichts;
5. der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft auf sein Begehren oder auf Begehren der Stockwerkeigentümersammlung oder des Gerichts.

*Art. 974a*

E. Löschung  
und Änderung  
der Einträge

I. Bereinigung  
1. Bei der  
Teilung des  
Grundstücks

<sup>1</sup> Wird ein Grundstück geteilt, so müssen für jedes Teilstück die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden.

<sup>2</sup> Der Eigentümer des zu teilenden Grundstücks muss dem Grundbuchamt beantragen, welche Einträge zu löschen und welche auf die Teilstücke zu übertragen sind. Andernfalls ist die Anmeldung abzuweisen.

<sup>3</sup> Betrifft ein Eintrag nach den Belegen oder den Umständen ein Teilstück nicht, so ist er darauf zu löschen. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften über die Löschung eines Eintrags.

*Art. 974b*

2. Bei der  
Vereinigung von  
Grundstücken

<sup>1</sup> Mehrere Grundstücke eines Eigentümers können nur vereinigt werden, wenn keine Grundpfandrechte oder Grundlasten von den einzelnen Grundstücken auf das vereinigte Grundstück übertragen werden müssen oder die Gläubiger dazu einwilligen.

<sup>2</sup> Sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen zulasten der Grundstücke eingetragen, so können diese nur vereinigt werden, wenn die Berechtigten dazu einwilligen oder nach der Art der Belastung dadurch in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen zugunsten der Grundstücke eingetragen, so können diese nur vereinigt werden, wenn die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder sich die Belastung durch die Vereinigung nicht vergrössert.

4 Die Bestimmungen über die Bereinigung bei der Teilung des Grundstücks sind sinngemäss anwendbar.

*Art. 975 Randtitel*

II. Bei ungerechtfertigtem Eintrag

*Art. 976*

III. Erleichterte Löschung  
1. Zweifelsfrei bedeutungsloser Einträge

Das Grundbuchamt kann einen Eintrag von Amtes wegen löschen, wenn dieser:

1. befristet ist und infolge Ablaufs der Frist seine rechtliche Bedeutung verloren hat;
2. ein unübertragbares oder unvererbliches Recht einer verstorbenen Person betrifft;
3. das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann;
4. ein untergegangenes Grundstück betrifft.

*Art. 976a*

2. Anderer Einträge  
a. Im Allgemeinen

1 Hat ein Eintrag höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung, insbesondere weil er nach den Belegen oder den Umständen das Grundstück nicht betrifft, so kann jede dadurch belastete Person die Löschung verlangen.

2 Hält das Grundbuchamt das Begehren für begründet, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag löschen wird, wenn sie nicht innert 30 Tagen beim Grundbuchamt dagegen Einspruch erhebt.

*Art. 976b*

b. Bei Einspruch

1 Erhebt die berechtigte Person Einspruch, so prüft das Grundbuchamt das Begehren um Löschung auf Antrag der belasteten Person erneut.

2 Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass dem Begehren trotz Einspruchs zu entsprechen ist, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag im Hauptbuch löschen wird, wenn sie nicht innert drei Monaten beim Gericht auf Feststellung klagt, dass der Eintrag eine rechtliche Bedeutung hat.

*Art. 976c*

3. Öffentliches Bereinigungsverfahren

1 Haben sich in einem bestimmten Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert und ist deswegen eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden oder ist die Lage nicht mehr bestimmbar, so kann die

vom Kanton bezeichnete Behörde die Bereinigung in diesem Gebiet anordnen.

<sup>2</sup> Diese Anordnung ist auf den entsprechenden Grundbuchblättern anzumerken.

<sup>3</sup> Die Kantone regeln die Einzelheiten und das Verfahren. Sie können die Bereinigung weiter erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften erlassen.

*Art. 977 Randtitel*

IV. Berichtigungen

2. Der Schlusstitel des Zivilgesetzbuches<sup>3</sup> wird wie folgt geändert:

*Art. 21 Abs. 2*

<sup>2</sup> Mit Dienstbarkeiten nebensächlich verbundene Verpflichtungen, die vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 11. Dezember 2009<sup>4</sup> begründet wurden und sich nur aus den Grundbuchbelegen ergeben, können Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, weiterhin entgegengehalten werden.

*Art. 31 und 32*

*Aufgehoben*

*Art. 33a*

10. Fortdauer des bisherigen Rechts für bisherige Pfandarten

<sup>1</sup> Gülten sowie in Serien ausgegebene Schuldbriefe bleiben im Grundbuch eingetragen.

<sup>2</sup> Sie unterstehen weiterhin den Bestimmungen des bisherigen Rechts.

<sup>3</sup> Das kantonale Recht kann die Umwandlung von Gülten, die gestützt auf Bundesrecht oder früheres Recht errichtet wurden, in Pfandarten nach geltendem Recht vorsehen. Die Umwandlung kann für geringfügige Beträge auch die Einführung einer persönlichen Haftung des Eigentümers des verpfändeten Grundstücks beinhalten.

<sup>3</sup> SR 210

<sup>4</sup> AS 2011 4637

*Art. 33b*

11. Umwandlung  
der Art des  
Schuldbriefs

Der Grundeigentümer und die am Schuldbrief Berechtigten können gemeinsam schriftlich verlangen, dass ein vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 11. Dezember 2009<sup>5</sup> eingetragener Papier-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief umgewandelt wird.

*Art. 44 Abs. 3*

<sup>3</sup> Vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 11. Dezember 2009<sup>6</sup> entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten und gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts können Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, noch während zehn Jahren nach dem Inkrafttreten entgegengehalten werden.

*Art. 55 Randtitel*

D. Öffentliche  
Beurkundung  
I. Im Allgemei-  
nen

*Art. 55a*

II. Elektronische  
Ausfertigungen  
und Beglaubigun-  
gen

<sup>1</sup> Die Kantone können die Urkundspersonen ermächtigen, elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden zu erstellen.

<sup>2</sup> Sie können die Urkundspersonen auch ermächtigen, die Übereinstimmung der von ihnen erstellten elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten auf Papier sowie die Echtheit von Unterschriften elektronisch zu beglaubigen.

<sup>3</sup> Die Urkundsperson muss eine qualifizierte elektronische Signatur verwenden, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinne des Bundesgesetzes vom 19. Dezember 2003<sup>7</sup> über die elektronische Signatur beruht.

<sup>4</sup> Der Bundesrat erlässt Ausführungsbestimmungen, welche die Interoperabilität der Informatiksysteme sowie die Integrität, Authentizität und Sicherheit der Daten gewährleisten.

<sup>5</sup> AS 2011 4637

<sup>6</sup> AS 2011 4637

<sup>7</sup> SR 943.03

## II

Die nachstehenden Bundesgesetze werden wie folgt geändert:

**1. Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991<sup>8</sup> über das bürgerliche Bodenrecht**

*Art. 78 Abs. 3*

<sup>3</sup> Ist ein zurückbezahltes Darlehen durch einen Schuldbrief oder eine Gült (Art. 33a SchlT ZGB<sup>9</sup>) gesichert und werden diese nicht als Sicherheit für ein neues Darlehen nach den Artikeln 76 und 77 verwendet, so muss der Gläubiger dafür sorgen, dass die Pfandsomme, soweit sie die Belastungsgrenze übersteigt, im Grundbuch und auf dem Pfandtitel geändert oder gelöscht wird. Personen oder Institutionen, die das Darlehen verbürgen oder verzinsen, und die Behörde, die es geprüft hat, sind berechtigt, zu diesem Zweck beim Grundbuchamt die Änderung oder Löschung zu beantragen.

**2. Obligationenrecht<sup>10</sup>**

*Art. 989*

D. Schuldbrief Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen über den Schuldbrief, der auf den Inhaber lautet.

**3. Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008<sup>11</sup>**

*Art. 249 Bst. d Ziff. 9 und 10*

Das summarische Verfahren gilt insbesondere für folgende Angelegenheiten:

d. Sachenrecht:

9. Anordnung über die Stellvertretung bei Schuldbrief (Art. 850 Abs. 3 ZGB),
10. Kraftloserklärung von Schuldbrief (Art. 856 und 865 ZGB),

<sup>8</sup> SR 211.412.11

<sup>9</sup> SR 210

<sup>10</sup> SR 220

<sup>11</sup> SR 272

#### **4. Bundesgesetz vom 11. April 1889<sup>12</sup> über Schuldbetreibung und Konkurs**

##### *Art. 37 Abs. 1*

<sup>1</sup> Der Ausdruck «Grundpfandrecht» im Sinne dieses Gesetzes umfasst: die Grundpfandverschreibung, den Schuldbrief, die Grundpfandrechte des bisherigen Rechtes, die Grundlast und jedes Vorzugsrecht auf bestimmte Grundstücke sowie das Pfandrecht an der Zugehör eines Grundstücks.

##### *Art. 158 Abs. 2*

<sup>2</sup> Nach Zustellung dieser Urkunde kann der Gläubiger die Betreibung, je nach der Person des Schuldners, auf dem Wege der Pfändung oder des Konkurses führen, sofern es sich nicht um eine Gült (Art. 33a SchlT ZGB<sup>13</sup>) oder andere Grundlast handelt. Betreibt er binnen Monatsfrist, so ist ein neuer Zahlungsbefehl nicht erforderlich.

#### **5. Bundesgesetz vom 20. Juni 1930<sup>14</sup> über die Enteignung**

##### *Art. 43 Randtitel und Abs. 1*

2. Anmerkung der Beschränkung der Verfügungsbefugnis

<sup>1</sup> Der Enteigner kann gegen Vorweisung einer Bescheinigung des Gemeinderates über die Planaufgabe im Grundbuch eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis anmerken lassen.

##### *Art. 93 Abs. 3*

<sup>3</sup> Die Schätzungskommission ordnet auf Begehren des Enteigners an, dass die Auszahlung einer Entschädigung für die Enteignung von Nachbarrechten im Grundbuch angemerkt wird.

<sup>12</sup> SR 281.1

<sup>13</sup> SR 210

<sup>14</sup> SR 711

## III

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Ständerat, 11. Dezember 2009

Nationalrat, 11. Dezember 2009

Die Präsidentin: Erika Forster-Vannini

Die Präsidentin: Pascale Bruderer Wyss

Der Sekretär: Philippe Schwab

Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

*Ablauf der Referendumsfrist und Inkraftsetzung*

<sup>1</sup> Die Referendumsfrist für dieses Gesetz ist am 1. April 2010 unbenützt abgelaufen.<sup>15</sup>

<sup>2</sup> Es wird auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt.

23. September 2011

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Die Bundespräsidentin: Micheline Calmy-Rey

Die Bundeskanzlerin: Corina Casanova

<sup>15</sup> BBl 2009 8779

## Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)

Immobiliarsachenrecht:

Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht

Änderung vom 11.12.2009 (AS 2011 4637)

### Nichtamtliche Liste der geänderten Bestimmungen

#### 1. Änderungen vierter Teil des Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210)

*Art. 647 Abs. 1 und 1bis*

*Art. 649a Randtitel und Abs. 2*

8. Verbindlichkeit von Regelungen und Anmerkung im Grundbuch

*Art. 650 Abs. 2*

*Art. 655 Randtitel und Abs. 3*

A. Gegenstand  
I. Grundstücke

*Art. 655a*

II. Unselbstständiges Eigentum

*Art. 666a*

D. Richterliche Massnahmen

*Art. 666b*

I. Bei unauffindbarem Eigentümer

II. Bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe

*Art. 676 Randtitel Abs. 1 und 3*

*Art. 679 Randtitel und Abs. 2*

V. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers

1. Bei Überschreitung des Eigentumsrechts

*Art. 679a*

2. Bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Grundstücks

*Art. 684 Randtitel und Abs. 2*

III. Nachbarrecht

1. Übermässige Einwirkungen

*Art. 691 Abs. 1 und 3*

*Art. 712e Randtitel und Abs. 1*

II. Räumliche Ausscheidung und Wertquoten

*Art. 712f Abs. 3 und 4*

*Art. 712g Abs. 4*

*Art. 730 Abs. 2*

*Art. 732*

2. Rechtsgeschäft

*Art. 740a*

5. Bei mehreren Berechtigten

*Art. 741 Abs. 2*

ZGB-Änderung vom 11.12.2009 (Immobiliarsachenrecht)  
Nichtamtliche Liste der geänderten Bestimmungen

<i>Art. 742 Randtitel und Abs. 3 (aufgehoben)</i>	III. Verlegung der Belastung
<i>Art. 743</i>	IV. Teilung eines Grundstücks
<i>Art. 744 (aufgehoben)</i>	
<i>Art. 779a</i>	II. Rechtsgeschäft
<i>Art. 779b Randtitel und Abs. 2</i>	III. Inhalt, Umfang und Vormerkung
<i>Art. 779e (aufgehoben)</i>	
<i>Art. 781a</i>	F. Richterliche Massnahmen
<i>Art. 782 Abs. 3</i>	
<i>Art. 784</i>	2. Öffentlichrechtliche Grundlasten
<i>Art. 785 (aufgehoben)</i>	
<i>Art. 787 Abs. 1 Einleitungssatz und Ziff. 1 sowie Abs. 2</i>	
<i>Art. 792 Abs. 2</i>	
<i>Art. 793 Abs. 1</i>	
<i>Art. 799 Abs. 2</i>	
<i>Art. 808 Abs. 3 und 4</i>	
<i>Art. 810 Abs. 2 und 3</i>	
<i>Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3</i>	
<i>Art. 819</i>	4. Sicherung für erhaltende Auslagen
<i>Art. 823</i>	X. Unauffindbarer Gläubiger
<i>Art. 836</i>	D. Gesetzliches Grundpfandrecht
	I. Des kantonalen Rechts
<i>Art. 837</i>	II. Des Bundesprivatrechts
	1. Fälle
<i>Art. 839</i>	3. Handwerker und Unternehmer
	a. Eintragung
<i>Gliederungstitel vor Art. 842:</i>	
<b>Dritter Abschnitt: Der Schuldbrief</b>	
<i>Art. 842</i>	A. Allgemeine Vorschriften
	I. Zweck; Verhältnis zur Forderung aus dem Grundverhältnis

ZGB-Änderung vom 11.12.2009 (Immobiliarsachenrecht)  
 Nichtamtliche Liste der geänderten Bestimmungen

<i>Art. 843</i>	II. Arten
<i>Art. 844</i>	III. Stellung des Eigentümers
<i>Art. 845</i>	IV. Veräusserung. Teilung
<i>Art. 846</i>	V. Schuldbriefforderung und Nebenvereinbarungen 1. Im Allgemeinen
<i>Art. 847</i>	2. Kündigung
<i>Art. 848</i>	VI. Schutz des guten Glaubens
<i>Art. 849</i>	VII. Einreden des Schuldners
<i>Art. 850</i>	VIII. Bevollmächtigte Person
<i>Art. 851</i>	IX. Zahlungsort
<i>Art. 852</i>	X. Änderungen im Rechtsverhältnis
<i>Art. 853</i>	XI. Tilgung
<i>Art. 854</i>	XII. Untergang 1. Wegfall des Gläubigers
<i>Art. 855</i>	2. Löschung
<i>Art. 856</i>	XIII. Aufrufung des Gläubigers
<i>Art. 857</i>	B. Register-Schuldbrief I. Errichtung
<i>Art. 858</i>	II. Übertragung
<i>Art. 859</i>	III. Verpfändung, Pfändung und Nutzniessung
<i>Art. 860</i>	C. Papier-Schuldbrief I. Errichtung 1. Eintragung
<i>Art. 861</i>	2. Pfandtitel
<i>Art. 862</i>	II. Schutz des guten Glaubens
<i>Art. 863</i>	III. Rechte des Gläubigers 1. Geltendmachung
<i>Art. 864</i>	2. Übertragung
<i>Art. 865</i>	IV. Kraftloserklärung
<i>Art. 866–874 (aufgehoben)</i>	
<i>Art. 876–883 (aufgehoben)</i>	
<i>Art. 955 Randtitel</i>	III. Haftung

ZGB-Änderung vom 11.12.2009 (Immobiliarsachenrecht)  
Nichtamtliche Liste der geänderten Bestimmungen

<i>Art. 956</i>	IV. Administrative Aufsicht
<i>Art. 956a</i>	V. Rechtsschutz
	1. Beschwerdebefugnis
<i>Art. 956b</i>	2. Beschwerdeverfahren
<i>Art. 957 (aufgehoben)</i>	
<i>Art. 962</i>	II. Anmerkungen
	1. Von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen
<i>Art. 962a</i>	2. Von Vertretungen
<i>Art. 974a</i>	E. Löschung und Änderung der Einträge
	I. Bereinigung
	1. Bei der Teilung des Grundstücks
<i>Art. 974b</i>	2. Bei der Vereinigung von Grundstücken
<i>Art. 975 Randtitel</i>	II. Bei ungerechtfertigtem Eintrag
<i>Art. 976</i>	III. Erleichterte Löschung
	1. Zweifelsfrei bedeutungsloser Einträge
<i>Art. 976a</i>	2. Anderer Einträge
	a. Im Allgemeinen
<i>Art. 976b</i>	b. Bei Einspruch
<i>Art. 976c</i>	3. Öffentliches Bereinigungsverfahren
<i>Art. 977 Randtitel</i>	IV. Berichtigungen

## 2. Änderungen Schlusstitel des Zivilgesetzbuches (SchIT ZGB):

<i>Art. 21 Abs. 2</i>	
<i>Art. 31 und 32 (aufgehoben)</i>	
<i>Art. 33a</i>	10. Fortdauer des bisherigen Rechts für bisherige Pfandarten
<i>Art. 33b</i>	11. Umwandlung der Art des Schuldbriefs
<i>Art. 44 Abs. 3</i>	
<i>Art. 55 Randtitel</i>	D. Öffentliche Beurkundung
	I. Im Allgemeinen
<i>Art. 55a</i>	II. Elektronische Ausfertigungen und Beglaubigungen

ZGB-Änderung vom 11.12.2009 (Immobiliarsachenrecht)  
Nichtamtliche Liste der geänderten Bestimmungen

### 3. Änderung von Bundesgesetzen:

#### **1. Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht** (BGBB, SR 211.412.11)

*Art. 78 Abs. 3*

#### **2. Obligationenrecht (OR, SR 220)**

*Art. 989*

#### **3. Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272)**

*Art. 249 Bst. d Ziff. 9 und 10*                      D. Schuldbrief

#### **4. Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs** (SchKG, SR 281.1)

*Art. 37 Abs. 1*

*Art. 158 Abs. 2*

#### **5. Bundesgesetz über die Enteignung (EntG, SR 711)**

*Art. 43 Randtitel und Abs. 1*                      2. Anmerkung der Beschränkung der  
Verfügungsbefugnis

*Art. 93 Abs. 3*



# Grundbuchverordnung (GBV)

vom 23. September 2011 (Stand am 1. Januar 2012)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*

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

*verordnet:*

## 1. Titel: Allgemeine Bestimmungen

### 1. Kapitel: Gegenstand und Begriffe

#### Art. 1           Gegenstand

Diese Verordnung regelt:

- a. die Organisation der Grundbuchführung;
- b. den Aufbau, den Inhalt und die Rechtswirkungen des Grundbuchs;
- c. den elektronischen Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt;
- d. das Verfahren zur Eintragung, Änderung und Löschung von dinglichen Rechten an Grundstücken sowie von Vormerkungen und Anmerkungen;
- e. die Auskunftserteilung und die Einsichtnahme in das Grundbuch.

#### Art. 2           Begriffe

In dieser Verordnung bedeuten:

- a. *Liegenschaft*: jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen;
- b. *Grundbuch*: öffentliches Register über die dinglichen Rechte an Grundstücken sowie über die Vormerkungen und Anmerkungen, bestehend aus dem Hauptbuch, dem Tagebuch, dem Plan für das Grundbuch und den Belegen;
- c. *Hauptbuch*: Gesamtheit aller Daten über die rechtswirksamen und die gelöschten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen an den im Grundbuch aufgenommenen Grundstücken;

AS 2011 4659

<sup>1</sup> SR 210

<sup>2</sup> SR 221.301

<sup>3</sup> SR 510.62

- d. *Hauptbuchblatt*: Sammlung aller Daten über die rechtswirksamen und die gelöschten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen eines bestimmten Grundstücks des Hauptbuchs;
- e. *Tagebuch*: chronologisches Protokoll über die Behandlung der Geschäftsfälle, namentlich der Anmeldungen zu Eintragungen, Änderungen und Löschungen im Grundbuch sowie der Aufnahme eines Grundstücks in das Grundbuch, der Entlassung aus dem Grundbuch, der Änderung von Grundstücksgrenzen oder der Eintragung von Gläubigern und Gläubigerinnen bei Pfandrechten;
- f. *Plan für das Grundbuch*: Auszug aus den Daten der amtlichen Vermessung nach Artikel 7 der Verordnung vom 18. November 1992<sup>4</sup> über die amtliche Vermessung (VAV);
- g. *Belege*: Sammelbegriff für die Grundbuchanmeldung, den Rechtsgrundaussweis sowie Beilagen dazu, insbesondere Vollmachten, Zustimmungserklärungen und Bewilligungen.

### Art. 3 Gleichwertigkeit der Formen

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

- a. Schriftform:
  - 1. Papierdokument mit eigenhändiger Unterschrift,
  - 2. elektronisches Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach Artikel 14 Absatz 2<sup>bis</sup> des Obligationenrechts<sup>5</sup> (OR);
- b. öffentliche Urkunde:
  - 1. nach kantonalem Recht beurkundetes Papierdokument,
  - 2. nach Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 2011<sup>6</sup> über die elektronische öffentliche Beurkundung (EÖBV) beurkundetes elektronisches Dokument;
- c. Beglaubigung:
  - 1. nach kantonalem Recht erstellte Beglaubigung auf Papier,
  - 2. nach der EÖBV erstellte elektronische Beglaubigung;
- d. Anmelden:
  - 1. Zustellen eines Papierdokuments,
  - 2. Übermittlung eines elektronischen Dokuments über eine Zustellplattform nach Artikel 40.

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

<sup>4</sup> SR 211.432.2

<sup>5</sup> SR 220

<sup>6</sup> SR 943.033

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

### Art. 4 Grundbuchämter

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

### Art. 5 Amtssprache

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

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

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

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

### Art. 6 Oberaufsicht des Bundes

<sup>1</sup> Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) im Bundesamt für Justiz übt die Oberaufsicht über die Grundbuchführung in den Kantonen und über die von ihm bestimmten Trägerorganisationen ausserhalb der Bundesverwaltung aus.

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

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

- a. Weisungen über den Vollzug dieser Verordnung und der Ausführungsbestimmungen des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements (EJPD) und des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) erlassen;
- b. Inspektionen der Grundbuchämter durchführen;
- c. Projekte und Konzepte der Kantone für die Grundbuchführung einsehen, Systeme auf ihre Tauglichkeit und ihre Übereinstimmung mit dem Bundesrecht prüfen;
- d. Weisungen über die Vernetzung mit den Geodiensten nach Artikel 13 Absatz 2 GeoIG erlassen;
- e. Weisungen über die langfristige Sicherung, die Auslagerung und die Aufbewahrung von Grundbuchdaten erlassen;

- f. Mustervorlagen für Vereinbarungen über den erweiterten Zugang (Art. 29) abgeben;
- g. Mustervorlagen für die Grundbuchführung auf Papier abgeben;
- h. Mustervorlagen für die elektronische Übermittlung von Eingaben öffentlich zugänglich machen (Art. 41 Abs. 2);
- i. Mustervorlagen für Pfandtitel abgeben (Art. 144 Abs. 2);
- j. Verfügungen und Beschwerdeentscheide in Grundbuchsachen bei den kantonalen Beschwerdeinstanzen (Art. 956a ZGB) und beim Bundesgericht anfechten.

#### **Art. 7** Eröffnung von Beschwerdeentscheiden

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

### **3. Kapitel: Führung, Inhalt und Rechtswirkungen des Grundbuchs**

#### **Art. 8** Führung des Grundbuchs

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

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

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

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

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

#### **Art. 9** Gliederung des Hauptbuchblatts

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

- a. Eigentum;
- b. Dienstbarkeiten;
- c. Grundlasten;
- d. Grundpfandrechte;

- e. Vormerkungen;
- f. Anmerkungen.

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

#### **Art. 10** Tagebuch

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

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

#### **Art. 11** Eigentümerregister

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

#### **Art. 12** Gläubigerregister

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

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

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

#### **Art. 13** Hilfsregister

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

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

#### **Art. 14** Verfügbarkeit der Grundbuchdaten

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

#### **Art. 15** Meldung von Systemänderungen

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

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

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

- <sup>1</sup> Die Grundstücke werden in das Grundbuch des Kreises aufgenommen, in dem sie liegen.
- <sup>2</sup> Die Grenzen der Grundbuchkreise folgen dem Verlauf der Liegenschaftsgrenzen.
- <sup>3</sup> Vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung erfolgte Haupt- und Nebenaufnahmen von Grundstücken, die in mehreren Grundbuchkreisen liegen, bleiben bestehen.

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

Ein Grundstück wird in das Grundbuch aufgenommen, indem:

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

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

- <sup>1</sup> Jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück wird so bezeichnet, dass es landesweit eindeutig identifizierbar ist.
- <sup>2</sup> Die Bezeichnung beinhaltet:
  - a. die Gemeinde und eine Grundstücksnummer; ist die Gemeinde grundbuchmässig in mehrere Einheiten aufgeteilt, so werden auch diese angegeben;
  - b. für den Datenaustausch zwischen Informatiksystemen eine eidgenössische Grundstücksidentifikation (E-GRID).
- <sup>3</sup> Die Bezeichnung des Grundstücks im Plan für das Grundbuch stimmt mit derjenigen im Hauptbuch überein.
- <sup>4</sup> Wird ein Hauptbuchblatt geschlossen, so wird die Bezeichnung nicht für ein anderes Grundstück verwendet.

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

- <sup>1</sup> Die E-GRID lässt keine Rückschlüsse auf das Grundstück zu, dem sie zugewiesen ist.
- <sup>2</sup> Das VBS stellt den Kantonen die Methode für die Erstellung und Vergabe der E-GRID zur Verfügung.
- <sup>3</sup> Die Kantone ordnen die E-GRID den einzelnen Grundstücken zu.
- <sup>4</sup> Das EJPD und das VBS regeln gemeinsam die Einzelheiten.

**Art. 20** Grundstücksbeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. selbstständige und dauernde Rechte an Grundstücken:
  1. auf mindestens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründete und übertragbare Dienstbarkeiten wie Baurechte und Quellenrechte (Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB),
  2. auf mindestens 30 Jahre verliehene Wasserrechte an öffentlichen Gewässern (Art. 59 des Wasserrechtsgesetzes vom 22. Dez. 1916<sup>7</sup>);
- b. Bergwerke.

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

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

<sup>7</sup> SR 721.80

**Art. 23** Aufnahme von Miteigentumsanteilen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Kapitel: Übertragung und Schliessung eines Hauptbuchblatts****Art. 24** Übertragung im Papiergrundbuch

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

**Art. 25** Schliessung eines Hauptbuchblatts

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

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

## 6. Kapitel: Öffentlichkeit des Grundbuchs

### Art. 26 Öffentlich zugängliche Daten des Hauptbuchs

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

- a. die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers oder der Eigentümerin, die Eigentumsform und das Erwerbsdatum (Art. 970 Abs. 2 ZGB);
- b. die Dienstbarkeiten und Grundlasten;
- c. die Anmerkungen mit Ausnahme von:
  1. Grundbuchsperrern nach den Artikeln 55 Absatz 1 und 56,
  2. Veräusserungsbeschränkungen zur Sicherung des Vorsorgezwecks nach Artikel 30e Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982<sup>8</sup> über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG),
  3. Eigentumsbeschränkungen zur Sicherung der Zweckerhaltung nach den Vorschriften des Bundes und der Kantone zur Förderung des Wohnbaus und des Wohneigentums,
  4. auf kantonalem Recht beruhenden, mit Pfandrechten vergleichbaren Eigentumsbeschränkungen.

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

### Art. 27 Elektronische Auskunft und Einsichtnahme

<sup>1</sup> Die Kantone können die nach Artikel 26 Absatz 1 Buchstabe a ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs im Internet öffentlich zugänglich machen.

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

<sup>3</sup> Das EGBA oder eine von ihm bestimmte Trägerorganisation ausserhalb der Bundesverwaltung kann einen gesamtschweizerischen Grundstücksindex einrichten, der den Zugang zu den ohne Interessennachweis einsehbaren Daten mittels öffentlicher Datennetze ermöglicht.

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

**Art. 28** Erweiterter Zugang: Zugriffsberechtigung

<sup>1</sup> Aufgrund besonderer Vereinbarungen kann folgenden Personen Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister gewährt werden, ohne dass sie im Einzelfall ein Interesse glaubhaft machen müssen:

- a. Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragenen Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;
- b. Banken, der Schweizerischen Post, Pensionskassen, Versicherungen und vom Bund anerkannten Institutionen nach Artikel 76 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991<sup>9</sup> über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekengeschäft benötigen;
- c. im Anwaltsregister eingetragenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten zu den Daten, die sie zur Ausübung des Berufs benötigen;
- d. bestimmten Personen zu den Daten:
  1. der Grundstücke, die ihnen gehören, oder
  2. der Grundstücke, an denen ihnen Rechte zustehen, sofern sie die Daten zur Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit oder der Wahrnehmung ihrer Rechte benötigen.

<sup>2</sup> Urkundspersonen kann auch Zugang zu den Belegen gewährt werden.

**Art. 29** Erweiterter Zugang: Regelung der Einzelheiten

Die Kantone oder die Trägerorganisation schliessen mit den Benutzerinnen und Benutzern nach dem Muster des EGBA Vereinbarungen ab. Diese regeln mindestens:

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

**Art. 30** Erweiterter Zugang: Verfahren

<sup>1</sup> Der erweiterte Zugang nach Artikel 28 wird den Berechtigten durch einen elektronischen Zugriff im Abrufverfahren gewährt.

<sup>2</sup> Zugriffe werden vom Auskunftssystem automatisch protokolliert. Die Protokolle werden während zwei Jahren aufbewahrt.

<sup>9</sup> SR 211.412.11

<sup>3</sup> Werden die bezogenen Daten missbräuchlich bearbeitet, so entzieht der Kanton oder die Trägerorganisation die Zugriffsberechtigung unverzüglich. Als Missbrauch gilt insbesondere die Verwendung der Daten zu Kundenwerbung.

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

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

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

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

<sup>4</sup> Er enthält zudem:

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

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

#### **Art. 32** Erstellung von Auszügen

<sup>1</sup> Elektronische Auszüge aus dem informatisierten Grundbuch werden nach Artikel 44 Absatz 1 signiert.

<sup>2</sup> Papierauszüge aus dem informatisierten Grundbuch werden als Ausdrucke aus dem System erstellt und durch die zuständige Person des Grundbuchamts mit Datum und Unterschrift beglaubigt.

<sup>3</sup> Auszüge aus dem Papiergrundbuch werden als Kopien oder Abschriften erstellt und durch die zuständige Person des Grundbuchamts mit Datum und Unterschrift beglaubigt. Erfordern die Umstände nichts anderes, so können Auszüge, die durch Kopie eines Hauptbuchblatts erstellt werden, auch gelöschte Daten wiedergeben.

<sup>4</sup> Die Kantone können elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch anbieten. In diesem Fall wird nach Artikel 44 Absatz 1 signiert.

**Art. 33** Nichtbeglaubigte Kopien und Ausdrücke

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

**Art. 34** Elektronische Veröffentlichung der Handänderungen

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

## 7. Kapitel: Datensicherheit und Aufbewahrungspflicht

**Art. 35** Datensicherheit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 38**

Der Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt umfasst:

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

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

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

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

<sup>2</sup> Soweit das Grundbuchrecht nichts Abweichendes bestimmt, richtet sich der elektronische Geschäftsverkehr sinngemäss nach der Verordnung vom 18. Juni 2010<sup>10</sup> über die elektronische Übermittlung im Rahmen von Zivil- und Strafprozessen sowie von Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren.

<sup>10</sup> SR 272.1

**Art. 40** Übermittlung

<sup>1</sup> Elektronische Eingaben an die Grundbuchämter können über die Zustellplattformen nach den Artikeln 2 und 4 der Verordnung vom 18. Juni 2010<sup>11</sup> über die elektronische Übermittlung im Rahmen von Zivil- und Strafprozessen sowie von Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren oder über Internetseiten des Bundes oder der Kantone erfolgen, sofern diese:

- a. die Vertraulichkeit (Verschlüsselung) gewährleisten; und
- b. eine mit einem Zertifikat und einem Zeitstempel einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten signierte Quittung über die Eingabe ausstellen.

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

**Art. 41** Datenformate und Mustervorlagen

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

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

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

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

**Art. 43** Zeitpunkt des Eingangs

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

**Art. 44** Zustellungen durch das Grundbuchamt

<sup>1</sup> Zustellungen des Grundbuchamts müssen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur unterzeichnet sein, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinne des Bundesgesetzes vom 19. Dezember 2003<sup>12</sup> über die elektronische Signatur (ZertES) beruht.

<sup>2</sup> Die Zertifikate müssen folgende Attribute nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a ZertES enthalten:

<sup>11</sup> SR 272.1

<sup>12</sup> SR 943.03

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

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

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

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

#### **Art. 45**            Zeitpunkt der Zustellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 48** Form

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 51**           Anmeldungsbelege

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

- a. für natürliche Personen: den Namen, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht, den Wohnort, den Heimatort oder die Staatsangehörigkeit; den Anmeldungsbelegen ist eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte beizulegen; nach Erfassung der Personalien wird die Kopie vernichtet;
- b. für juristische Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: die Firma oder den Namen, den Sitz, die Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht, sowie die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID);
- c. für andere Gesellschaften und Gemeinschaften, in denen die beteiligten Personen durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind: die Angaben über die daran beteiligten Personen nach Buchstabe a oder b.

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

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

## **2. Abschnitt: Anmeldung von unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten**

### **Art. 52**

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

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

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

### 3. Abschnitt: Anmeldung von Anmerkungen

#### Art. 53 Befugnis zur Anmeldung im Allgemeinen

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

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

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

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

#### Art. 54 Privatrechtliche Rechtsverhältnisse

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

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

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

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

<sup>5</sup> Nachkommen des Verpächters oder der Verpächterin eines landwirtschaftlichen Gewerbes können die Anmerkung des Vorpachtrechts (Art. 5 des BG vom 4. Okt. 1985<sup>13</sup> über die landwirtschaftliche Pacht) anmelden.

#### Art. 55 Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen

<sup>1</sup> Die zuständige richterliche Behörde oder gestützt auf deren vollstreckbare Anordnung der Ehegatte, die Ehegattin, der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin kann die Anmerkung einer Beschränkung der Verfügungsbefugnis über ein Grundstück nach Artikel 178 Absatz 3 ZGB oder Artikel 22 Absatz 2 des Partnerschaftsgesetzes vom 18. Juni 2004<sup>14</sup> anmelden.

<sup>13</sup> SR 221.213.2

<sup>14</sup> SR 211.231

<sup>2</sup> Vorsorgeeinrichtungen dürfen die Anmerkung einer Veräußerungsbeschränkung zur Sicherung des Vorsorgezwecks nach Artikel 30e Absatz 2 BVG<sup>15</sup> nur mit Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin anmelden.

<sup>3</sup> Das Konkurs- oder Nachlassgericht und das zuständige Betreibungs- oder Konkursamt können die in den Artikeln 176 Absatz 2, 296, 319 und 345 des Bundesgesetzes vom 11. April 1889<sup>16</sup> über Schuldbetreibung und Konkurs sowie in Artikel 23a der Verordnung vom 23. April 1920<sup>17</sup> über die Zwangsverwertung von Grundstücken vorgesehenen Anmerkungen anmelden.

#### **Art. 56** Grundbuchsperr

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

- a. eine Beschlagnahme im Strafverfahren (Art. 266 Abs. 3 der Strafprozessordnung<sup>18</sup>) und im Verwaltungsstrafverfahren (Art. 46 des BG vom 22. März 1974<sup>19</sup> über das Verwaltungsstrafrecht);
- b. eine vorsorgliche Massnahme im Zivilprozess (Art. 262 Bst. c der Zivilprozessordnung<sup>20</sup>) mit Ausnahme der Fälle, in denen das ZGB eine Vormerkung vorsieht (Art. 960, 961 ZGB);
- c. vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983<sup>21</sup> über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland angeordnet wurden;
- d. vorsorgliche Massnahmen, die von der zuständigen Behörde in Anwendung von kantonalem Recht angeordnet wurden, sofern sich das Verfahren nach kantonalem Recht richtet.

#### **Art. 57** Bäuerliches Bodenrecht

Die nach Artikel 80 BGG<sup>22</sup> zuständige Behörde meldet die Anmerkung der Unterstellung oder Nichtunterstellung eines Grundstücks unter das bäuerliche Bodenrecht an (Art. 86 BGG, Art. 3 der V vom 4. Okt. 1993<sup>23</sup> über das bäuerliche Bodenrecht).

<sup>15</sup> SR 831.40

<sup>16</sup> SR 281.1

<sup>17</sup> SR 281.42

<sup>18</sup> SR 312.0

<sup>19</sup> SR 313.0

<sup>20</sup> SR 272

<sup>21</sup> SR 211.412.41

<sup>22</sup> SR 211.412.11

<sup>23</sup> SR 211.412.110

**Art. 58** Trustverhältnis

Die Anmerkung eines Trustverhältnisses (Art. 149d des BG vom 18. Dez. 1987<sup>24</sup> über das Internationale Privatrecht) wird eingetragen gestützt auf:

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

**Art. 59** Enteignungsentschädigung

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

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

**Art. 60** Änderungen der Landesgrenze

<sup>1</sup> Soll die Landesgrenze geändert werden, so meldet die kantonale Vermessungsaufsicht nach Artikel 42 Absatz 1 VAV<sup>25</sup> dem Grundbuchamt des Kreises die Änderung zur Anmerkung an.

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

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

**Art. 61** Gesetzliche Wegrechte

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

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

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

<sup>24</sup> SR 291

<sup>25</sup> SR 211.432.2

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

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

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

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

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

## **2. Abschnitt: Eigentum**

#### **Art. 64** Erwerb durch Eintragung

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

- a. bei einem privatrechtlichen Vertrag: durch eine öffentliche Urkunde oder einen Vertrag in der vom Bundesrecht vorgesehenen Form;
- b. bei der Erbteilung: durch die schriftliche Zustimmungserklärung aller Miterbinnen und Miterben oder durch einen schriftlichen Teilungsvertrag;
- c. bei einem Vermächtnis: durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen und die Annahmeerklärung des Vermächtnisnehmers oder der Vermächtnisnehmerin;
- d. bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts: durch den Kaufvertrag und die Ausübungserklärung der vorkaufsberechtigten Person; bei einem vertraglichen Vorkaufsrecht, das nicht vorgemerkt ist, zudem durch den Vorkaufsvertrag (Art. 216 Abs. 2 und 3 OR<sup>26</sup>);
- e. bei der Ausübung eines Kaufs- oder Rückkaufsrechts: durch die Ausübungserklärung der berechtigten Person; bei einem vertraglichen Kaufs- oder Rückkaufsrecht, das nicht vorgemerkt ist, zudem durch den Kaufrechts- oder Rückkaufsrechtsvertrag;
- f. bei einem völkerrechtlichen Vertrag oder einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen öffentlich-rechtlichen Organisationen mit Rechtspersönlich-

keit über die Übertragung von Grundstücken des Verwaltungsvermögens: durch eine beglaubigte Kopie dieses Vertrags;

- g. bei einer Verfügung einer Verwaltungsbehörde: durch die rechtskräftige Verfügung;
- h. bei einem Leistungsurteil: durch das Urteil mit der Bescheinigung der Rechtskraft;
- i. bei einem Zuschlag anlässlich einer freiwilligen öffentlichen Versteigerung: durch den im kantonalen Recht vorgesehenen Ausweis oder, wenn kein Ausweis vorgesehen ist, durch das von der Versteigerungsbehörde unterzeichnete Steigerungsprotokoll und den Nachweis ihrer Ermächtigung.

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

#### **Art. 65** Erwerb vor Eintragung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. durch einen öffentlich beurkundeten Vertrag:
  1. bei der Übertragung eines Grundstücks vom Begründer oder von der Begründerin auf den oder die Trustee bei Errichtung eines Trusts durch Rechtsgeschäft unter Lebenden,
  2. bei der Weiterübertragung eines Grundstücks von Zwischenberechtigten (Erbchaftsverwalter oder -verwalterin, Willensvollstrecker oder -vollstreckerin), Erben oder Erbinnen des Begründers oder der Begründerin auf den oder die Trustee,
  3. bei der Übertragung eines zu einem Trust gehörenden und im Alleineigentum stehenden Grundstücks zwischen zwei Trustees,

4. bei der Weiterübertragung von Grundstücken von Zwischenberechtigten, Erben oder Erbinnen verstorbener Trustees auf nachfolgende Trustees,
  5. bei der Übertragung von zu einem Trust gehörenden Grundstücken von Trustees auf Begünstigte;
- b. durch das Erbfolgezeugnis oder eine Bescheinigung der zuständigen Erbgangsbehörde:
1. bei Errichtung eines Trusts durch Verfügung von Todes wegen und direktem Übergang eines Grundstücks vom Begründer oder von der Begründerin auf den oder die Trustee,
  2. bei direktem Übergang von zu einem Trust gehörenden Grundstücken von verstorbenen Trustees auf nachfolgende Trustees,
  3. beim Erwerb durch zur Weiterübertragung verpflichtete Zwischenberechtigte, Erben oder Erbinnen des Begründers, der Begründerin oder von Trustees;
- c. beim Erwerb eines Grundstücks von Erben oder Erbinnen des Begründers oder der Begründerin durch Vermächtnis: durch eine beglaubigte Kopie der Verfügung von Todes wegen und die schriftliche Annahmeerklärung des oder der Trustee;
- d. beim Eigentumsübergang infolge Änderung der Zusammensetzung eines Trusts mit mehreren Trustees: durch eine von allen Trustees unterzeichnete schriftliche Urkunde, die das Ausscheiden bisheriger oder den Eintritt neuer Trustees bescheinigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Abschnitt: Dienstbarkeiten, Grundlasten und ähnliche Rechte****Art. 70** Dienstbarkeiten und Grundlasten

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

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

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

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

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

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

#### 4. Abschnitt: Pfandrechte

##### **Art. 72** Eintragung eines Pfandrechts

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

##### **Art. 73** Umwandlung von Pfandrechten

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

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

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

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

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

##### **Art. 75** Pfandrechte bei Bodenverbesserungen

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

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

##### **Art. 76** Gesetzliche Grundpfandrechte

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

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

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

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

## 5. Abschnitt: Vormerkungen und Anmerkungen

### Art. 77 Vormerkungen im Allgemeinen

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

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

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

### Art. 78 Vormerkung persönlicher Rechte

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

- a. Kaufs- und Rückkaufsrechten;
- b. Vorkaufsrechten mit zum Voraus bestimmtem Preis (Art. 216 Abs. 2 OR<sup>27</sup>, Art. 712c Abs. 1 ZGB);
- c. Rückfallsrechten bei Schenkungen (Art. 247 OR);
- d. Aufhebung des Teilungsanspruchs (Art. 650 Abs. 2 ZGB);
- e. Aufhebung oder Abänderung des Zuweisungsanspruchs im bäuerlichen Bodenrecht (Art. 39 BGBB<sup>28</sup>);
- f. Aufhebung oder Abänderung gesetzlicher Vorkaufsrechte an Grundstücken (Art. 681b ZGB);

<sup>27</sup> SR 220

<sup>28</sup> SR 211.412.11

- g. Nachrückungsrechten von Grundpfandgläubigern und -gläubigerinnen (Art. 814 Abs. 3 ZGB);
- h. Vormerkungen im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten (Art. 740a, 779a Abs. 2 ZGB).

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

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

#### **Art. 79** Verfügungsbeschränkungen

Der Rechtsgrundaussweis für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen wird erbracht:

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

#### **Art. 80** Anmerkungen

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

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

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

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

### **3. Kapitel: Eintragungsverfahren**

#### **Art. 81** Behandlung der Anmeldung

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

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

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

- a. eine fortlaufende Ordnungsnummer, deren Zählung mit jedem Kalenderjahr neu beginnt;
- b. das Datum und die genaue Uhrzeit der Anmeldung oder der Einleitung des Verfahrens;
- c. den Namen oder die Firma und den Wohnort oder den Sitz der anmeldenden Person;
- d. den Inhalt des beantragten Hauptbucheintrags in Stichworten und die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke oder einen Hinweis auf die Anmeldung. Sind alle Angaben der Anmeldung (Art. 47) bereits in einer Geschäftskontrolle erfasst, so genügt im Tagebuch der Hinweis auf diese.

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

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

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

**Art. 83** Allgemeine Prüfungspflicht des Grundbuchamts

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

<sup>2</sup> Es prüft:

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

**Art. 84** Prüfung der Verfügungsberechtigung

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

<sup>2</sup> Geht die Anmeldung von einer Person aus, die ein Recht schon vor der Eintragung erworben hat (Art. 656 Abs. 2, 665 Abs. 2 und 3, 836, 963 Abs. 2 ZGB, Art. 34 Abs. 3 BGG<sup>29</sup>, Art. 22 Abs. 1, 52 und 73 Abs. 2 FusG), so prüft es, ob die anmeldende mit der berechtigten Person identisch ist.

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

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

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

#### **Art. 86** Beglaubigung von Unterschriften

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

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

<sup>3</sup> Die elektronische Beglaubigung einer elektronischen Signatur richtet sich nach Artikel 14 EÖBV<sup>30</sup>.

#### **Art. 87** Mangelhafte Anträge

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

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

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

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

#### **Art. 88** Aussetzen des Eintragungsverfahrens

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

<sup>29</sup> SR 211.412.11

<sup>30</sup> SR 943.033

anwendbaren Erlass vorgesehene Frist zur Einleitung des Feststellungs- oder Bewilligungsverfahrens.

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

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

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

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

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

#### **Art. 89** Grundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 91**      Bearbeitungsverfahren

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

<sup>2</sup> Die Daten, die aufgrund einer Tagebucheintragung in das Hauptbuch eingetragen oder darin geändert oder gelöscht werden sollen, sind während des Bearbeitungsverfahrens beliebig veränderbar, ohne dass die rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs in ihrem Bestand berührt werden.

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 93**      Bescheinigung der Eintragung

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

**2. Abschnitt: Eigentum****Art. 94**      Inhalt des Eintrags

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

- a. die Bezeichnung des Eigentümers oder der Eigentümerin;

- b. das Datum der Eintragung in das Tagebuch;
- c. den Erwerbsgrund;
- d. den Hinweis auf den Beleg;
- e. die Bezeichnung der Miteigentümer und Miteigentümerinnen mit einer Ziffer oder einem Buchstaben, wenn für die Miteigentumsanteile keine besonderen Hauptbuchblätter angelegt worden sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 97** Stockwerkeigentum

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 99** Dienstbarkeiten auf Kollektivblättern

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

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

**Art. 100** Grundlasten

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

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

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

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

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

#### 4. Abschnitt: Pfandrechte

##### Art. 101 Inhalt des Eintrags

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

<sup>2</sup> Der Eintrag enthält:

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

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

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

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

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

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

##### Art. 103 Eintragungen ohne Grundbuchwirkung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 106** Nebenvereinbarungen, Abzahlungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 110** Gesamtpfandrechte

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 113** Eintragung von Teilpfandrechten

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Gehen die Gläubigerrechte für eine Teilforderung von Gesetzes wegen auf einen neuen Gläubiger oder eine neue Gläubigerin über (Art. 110 OR<sup>31</sup>), so wird auf Antrag der beteiligten Gläubiger und Gläubigerinnen unter entsprechender Reduktion des bisherigen Pfandrechts ein Teilpfandrecht in diesem Betrag und an derselben Pfandstelle eingetragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 118**      Gesetzliche Grundpfandrechte

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

<sup>2</sup> Der Eintrag enthält:

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

<sup>31</sup> SR 220

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 121** Anleiensobligationen

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

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

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

#### **Art. 122** Rangänderungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 124** Vormerkung vorläufiger Eintragungen

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

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

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

**Art. 125** Anmerkungen

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 127** Anmerkung eines gesetzlichen Wegrechts

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

**Art. 128** Anmerkung eines Trustverhältnisses

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

**Art. 129** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

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

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

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

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

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

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

### **Art. 130** Bemerkungen

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

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

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

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

### **Art. 131** Voraussetzungen

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

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

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

#### **Art. 132** Vorgehen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 135** Änderung von Pfandrechtseinträgen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 139**      Löschung von Bemerkungen

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

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

## 6. Kapitel: Berichtigungen

### Art. 140 Pflicht zur Berichtigung

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

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

### Art. 141 Berichtigung von blossen Schreibfehlern

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

### Art. 142 Berichtigung von sinnverändernden Fehlern

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

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

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

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

### Art. 143 Berichtigungen im Papiergrundbuch

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

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

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

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

### 1. Kapitel: Ausstellung des Pfandtitels

#### Art. 144 Inhalt des Pfandtitels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 148** Aushändigung der Pfandtitel

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

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

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

## 2. Kapitel: Änderung und Entkräftung des Pfandtitels

**Art. 150** Änderung des Pfandtitels

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

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

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

**Art. 152** Entkräftung von Pfandtiteln

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

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

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

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

## 5. Titel: Teilung und Vereinigung von Grundstücken

### 1. Kapitel: Teilung von Grundstücken

**Art. 153** Eröffnung neuer Hauptbuchblätter

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

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

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

**Art. 154** Bereinigung der Dienstbarkeiten

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

**Art. 155** Bereinigung der Grundpfandrechte

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

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

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

**Art. 156** Bereinigung der Grundlasten

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

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

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

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

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

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

## 2. Kapitel: Vereinigung von Grundstücken

**Art. 158**

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

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

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

## 6. Titel: Schlussbestimmungen

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

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Das EGBA:

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

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

**Art. 160** Ermächtigung

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

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

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

<sup>3</sup> Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Artikeln 27*k*–27*n* der Regierungs- und Verwaltungsorganisationsverordnung vom 25. November 1998<sup>32</sup>.

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

**Art. 161**      Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 22. Februar 1910<sup>33</sup> betreffend das Grundbuch wird aufgehoben.

**Art. 162**      Änderung bisherigen Rechts

Die Änderung bisherigen Rechts wird im Anhang geregelt.

**Art. 163**      Bestehende Schuldbriefe

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

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

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

**Art. 165**      Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.

<sup>32</sup> SR 172.010.1

<sup>33</sup> [BS 2 530; AS 1964 413 456, 1965 467 1255, 1987 1600, 1988 876, 1993 2904 Art. 7 Ziff. 1, 1995 14, 1996 3106, 2004 2669 Anhang Ziff. 2, 2005 1343, 2006 2923 Anhang 2 Ziff. 3 4705 Ziff. II 19, 2008 2745 Anhang Ziff. I, 2009 4723 Anhang Ziff. I]

*Anhang*  
(Art. 162)

## **Änderung bisherigen Rechts**

Die nachstehenden Verordnungen werden wie folgt geändert:

...<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Die Änderungen können unter AS **2011** 4659 konsultiert werden.



## Änderung bisherigen Rechts

Die nachstehenden Verordnungen werden wie folgt geändert:

### 1. Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007<sup>34</sup>

*Art. 11 Abs. 3*

*Aufgehoben*

*Gliederungstitel vor Art. 12a*

### 5. Kapitel: Beglaubigungen durch das Handelsregisteramt

*Art. 12a*

<sup>1</sup> Das Handelsregisteramt ist befugt, von Anmeldungen, Belegen oder sonstigen Dokumenten in Papierform oder in elektronischer Form beglaubigte Kopien auf Papier zu erstellen.

<sup>2</sup> Es ist zudem befugt, beglaubigte elektronische Kopien zu erstellen von:

- a. Anmeldungen, Belegen oder sonstigen Dokumenten in Papierform oder in elektronischer Form;
- b. eigenhändigen Unterschriften auf Papier.

<sup>3</sup> Die elektronischen Kopien müssen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur unterzeichnet sein, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinne des Bundesgesetzes vom 19. Dezember 2003<sup>35</sup> über die elektronische Signatur (ZertES) beruht.

<sup>4</sup> Auf den beglaubigten Kopien ist der Hinweis anzubringen:

- a. dass es sich um eine mit dem Originaldokument übereinstimmende Kopie handelt;
- b. ob das Originaldokument auf Papier oder in elektronischer Form vorlag;
- c. dass die qualifizierte elektronische Signatur gültig ist, sofern das Dokument ursprünglich in elektronischer Form eingereicht wurde.

<sup>34</sup> SR 221.411

<sup>35</sup> SR 943.03

*Gliederungstitel vor Art. 12b***6. Kapitel: Elektronischer Geschäftsverkehr***Art. 12b* Zulässigkeit von elektronischen Eingaben und anwendbares Recht

Soweit diese Verordnung nichts Abweichendes bestimmt, richtet sich der elektronische Geschäftsverkehr im Handelsregister nach den Artikeln 130 Absatz 2 und 143 Absatz 2 der Zivilprozessordnung<sup>36</sup> (ZPO) und nach der Verordnung vom 18. Juni 2010<sup>37</sup> über die elektronische Übermittlung im Rahmen von Zivil- und Strafprozessen sowie von Schuldbtreibungs- und Konkursverfahren.

*Art. 12c* Übermittlung

<sup>1</sup> Elektronische Eingaben an die Handelsregisterämter können neben den Zustellplattformen gemäss den Artikeln 2 und 4 der Verordnung vom 18. Juni 2010<sup>38</sup> über die elektronische Übermittlung im Rahmen von Zivil- und Strafprozessen sowie von Schuldbtreibungs- und Konkursverfahren auch über entsprechende Internetseiten des Bundes oder der Kantone erfolgen, sofern diese:

- a. die Vertraulichkeit (Verschlüsselung) gewährleisten; und
- b. eine mit einem Zertifikat und einem Zeitstempel einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten signierten Quittung über die Eingabe ausstellen.

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

*Art. 12d* Qualifizierte Zertifikate

<sup>1</sup> Qualifizierte Zertifikate mit einem Pseudonym nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe c ZertES<sup>39</sup> dürfen weder bei Eingaben noch bei Zustellungen der Handelsregisterämter verwendet werden.

<sup>2</sup> Die für Beglaubigungen und für den elektronischen Geschäftsverkehr von den Handelsregisterämtern verwendeten qualifizierten Zertifikate müssen folgende Elemente nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a ZertES enthalten:

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

<sup>3</sup> Eine anerkannte Anbieterin von Zertifizierungsdiensten darf ein qualifiziertes Zertifikat nur ausstellen, wenn der Kanton die offizielle Funktionsbezeichnung der

<sup>36</sup> SR 272

<sup>37</sup> SR 272.1

<sup>38</sup> SR 272.1

<sup>39</sup> SR 943.03

Zertifikatsinhaberin oder des Zertifikatinhabers und die Bezeichnung der Organisation bestätigt.

<sup>4</sup> Das EHRA kann in einer Weisung Ausführungsbestimmungen erlassen.

*Art. 12e* Elektronische Auszüge

Die Bestimmungen dieses Kapitels finden entsprechend Anwendung auf die Zustellung von beglaubigten elektronischen Auszügen aus dem Tages- oder Hauptregister.

*Gliederungstitel vor Art. 13*

## **7. Kapitel: Zentralregister und Zefix**

*Art. 15 Abs. 3 Bst. b*

<sup>3</sup> Ist für die Eintragung in das Handelsregister eine Frist vorgeschrieben, so gilt diese als gewahrt, wenn die Anmeldung und die erforderlichen Belege den rechtlichen Anforderungen genügen und:

- b. dem Absender bestätigt wurde, dass die elektronische Anmeldung und die erforderlichen elektronischen Belege spätestens am letzten Tag der Frist eingegangen sind.

*Art. 16 Abs. 3*

<sup>3</sup> Elektronische Anmeldungen müssen den Vorgaben der Artikel 12b–12d genügen.

*Art. 17 Abs. 2 Bst. b*

<sup>2</sup> Die Anmeldung kann zudem durch die betroffenen Personen selbst erfolgen:

- b. bei der Änderung von Personenangaben gemäss Artikel 119 Absatz 1 Buchstaben a–f;

*Art. 18 Abs. 4*

<sup>4</sup> Elektronische Anmeldungen müssen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur, die auf einem qualifizierten Zertifikat und einem Zeitstempel einer nach dem ZertES<sup>40</sup> anerkannten Anbieterin basiert, unterzeichnet sein. Unter Vorbehalt von Artikel 21 müssen die eigenhändigen Unterschriften der Personen, welche die Anmeldung unterzeichnen, nicht hinterlegt werden.

*Art. 20 Abs. 2*

<sup>2</sup> Die Belege müssen rechtskonform unterzeichnet sein. Belege in elektronischer Form müssen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur unterzeichnet sein, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungs-

<sup>40</sup> SR 943.03

diensten im Sinne des Bundesgesetzes vom 19. Dezember 2003<sup>41</sup> über die elektronische Signatur (ZertES) beruht.

*Art. 21 Abs. 1 und 3*

<sup>1</sup> Wird eine zeichnungsberechtigte Person zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet, so muss sie ihre eigenhändige Unterschrift nach Massgabe einer der nachfolgenden Modalitäten beim Handelsregisteramt hinterlegen:

- a. Sie zeichnet die Unterschrift beim Handelsregisteramt.
- b. Sie reicht dem Handelsregisteramt die Unterschrift als Beleg ein:
  1. auf Papier von einer Urkundsperson beglaubigt;
  2. elektronisch eingelesen und von einer Urkundsperson beglaubigt; oder
  3. elektronisch eingelesen und von ihr selbst bestätigt.

<sup>3</sup> Um die elektronisch eingelesene Unterschrift selbst zu bestätigen, versieht die zeichnungsberechtigte Person diese mit einer Erklärung, dass sie diese als ihre eigene anerkennt, und signiert sie mit einer qualifizierten elektronischen Signatur, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer nach dem ZertES<sup>42</sup> anerkannten Anbieterin basiert.

*Art. 24a* Identifikation von natürlichen Personen

<sup>1</sup> Die Identität der im Handelsregister eingetragenen natürlichen Personen muss auf der Grundlage eines gültigen Passes oder einer gültigen Identitätskarte oder einer Kopie eines gültigen Passes oder einer gültigen Identitätskarte geprüft werden. Das Handelsregisteramt darf zur Erfassung der für die Identifikation der Person erforderlichen Angaben nach Artikel 24b eine Kopie des vorgelegten Dokuments erstellen.

<sup>2</sup> Der Nachweis der Identität von natürlichen Personen kann auch in einer öffentlichen Urkunde oder in einer Unterschriftsbeglaubigung erbracht werden, sofern diese die Angaben nach Artikel 24b enthält.

<sup>3</sup> Verfügt eine natürliche Person mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit über keinen gültigen Pass oder keine gültige Identitätskarte oder ist das eingereichte Dokument nicht lesbar, so kann ihre Identität auf der Grundlage des gültigen schweizerischen Ausländerausweises geprüft werden.

<sup>4</sup> Allfällig erstellte Kopien von Ausweisdokumenten unterstehen nicht der Öffentlichkeit des Handelsregisters nach den Artikeln 10–12 und werden bei den Korrespondenzakten aufbewahrt. Sie können vernichtet werden, sobald der Tagesregister- eintrag über die Eintragung der natürlichen Person rechtswirksam geworden ist.

*Art. 24b* Angaben zur Identifikation

<sup>1</sup> Zur Identifikation der natürlichen Personen werden auf der Grundlage des Ausweisdokuments die folgenden Angaben im Handelsregister erfasst:

<sup>41</sup> SR 943.03

<sup>42</sup> SR 943.03

- a. der Familienname;
  - b. gegebenenfalls der Ledigname;
  - c. alle Vornamen in der richtigen Reihenfolge;
  - d. das Geburtsdatum;
  - e. das Geschlecht;
  - f. die politische Gemeinde des Heimatortes, oder bei ausländischen Staatsangehörigen, die Staatsangehörigkeit;
  - g. die Art, die Nummer und das Ausgabeland des Ausweisdokuments.
- <sup>2</sup> Zusätzlich werden folgende Angaben im Handelsregister erfasst:
- a. allfällige Ruf-, Kose- oder Künstlernamen;
  - b. die politische Gemeinde des Wohnsitzes, oder bei einem ausländischen Wohnsitz, der Ort und die Landesbezeichnung.
- <sup>3</sup> Die Publizität dieser Angaben richtet sich nach Artikel 119 Absatz 1.

*Art. 74 Abs. 2 Bst. d*

<sup>2</sup> Mit der Anmeldung müssen dem Handelsregisteramt folgende Belege eingereicht werden:

- d. der von einer Geschäftsführerin oder einem Geschäftsführer unterzeichnete Kapitalerhöhungsbericht;

*Art. 92 Bst. j*

*Aufgehoben*

*Art. 95 Abs. 1 Bst. h*

*Aufgehoben*

*Art. 99 Bst. l und m*

Bei Kommanditgesellschaften für kollektive Kapitalanlagen müssen ins Handelsregister eingetragen werden:

- l. die Tatsache, dass die Prüfung nach KAG<sup>43</sup> durchgeführt wird;
- m. die zugelassene Prüfgesellschaft;

*Art. 101 Abs. 1 Bst. m und n*

<sup>1</sup> Bei Investmentgesellschaften mit festem Kapital müssen ins Handelsregister eingetragen werden:

<sup>43</sup> SR 951.31

- m. die Tatsache, dass die Prüfung nach KAG durchgeführt wird;
- n. die zugelassene Prüfgesellschaft;

*Art. 102 Abs. 1 Bst. d*

<sup>2</sup> Mit der Anmeldung zur Eintragung einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital müssen dem Handelsregisteramt folgende Belege eingereicht werden:

- d. ein Nachweis, dass die gesetzlich vorgeschriebene Prüfgesellschaft ihre Wahl angenommen hat;

*Art. 103 Bst. e*

Die öffentliche Urkunde über den Errichtungsakt muss folgende Angaben enthalten:

- e. die Tatsache, dass die Prüfgesellschaft gewählt wurde, und die entsprechenden Personenangaben;

*Art. 104 Bst. m und n*

<sup>1</sup> Bei Investmentgesellschaften mit variablem Kapital müssen ins Handelsregister eingetragen werden:

- m. die Tatsache, dass die Prüfung nach KAG durchgeführt wird;
- n. die zugelassene Prüfgesellschaft;

*Art. 116 Abs. 3*

<sup>3</sup> Die Unternehmens-Identifikationsnummer einer gelöschten Rechtseinheit darf nicht neu vergeben werden. Die frühere Unternehmens-Identifikationsnummer wird wieder zugeteilt, wenn:

- a. eine gelöschte Rechtseinheit auf Anordnung eines Gerichts wieder ins Handelsregister eingetragen wird (Art. 164);
- b. ein gelöschtes Einzelunternehmen auf Antrag der Inhaberin oder des Inhabers erneut zur Eintragung ins Handelsregister angemeldet wird;
- c. ein gelöschtes Einzelunternehmen im Rahmen eines Verfahrens von Amtes wegen zur Eintragung ins Handelsregister verpflichtet wird (Art. 152).

*Art. 119 Abs. 1 Bst. c–h und Abs. 2*

<sup>1</sup> Einträge zu natürlichen Personen müssen die folgenden Angaben enthalten:

- c. auf Verlangen, Ruf-, Kose- oder Künstlernamen;
- d. die politische Gemeinde des Heimatortes, oder bei ausländischen Staatsangehörigen, die Staatsangehörigkeit;
- e. die politische Gemeinde des Wohnsitzes, oder bei einem ausländischen Wohnsitz, der Ort und die Landesbezeichnung;

- f. falls belegt, schweizerische oder gleichwertige ausländische akademische Titel;
- g. die Funktion, die die Person in der Rechtseinheit wahrnimmt;
- h. die Art der Zeichnungsberechtigung oder der Hinweis, dass die Person nicht zeichnungsberechtigt ist.

<sup>2</sup> Die Schreibweise des Familiennamens, Ledignamens und der Vornamen richtet sich nach dem Ausweisdokument, auf dessen Grundlage die Angaben zur Person erhoben wurden (Art. 24b). Es dürfen nur lateinische Buchstaben verwendet werden.

*Art. 122*      Hinweis auf die vorangehende Eintragung

Jeder Eintrag im Tagesregister muss einen Hinweis auf die Veröffentlichung des vorangehenden Eintrags der betreffenden Rechtseinheit im Schweizerischen Handelsamtsblatt enthalten; anzugeben sind:

- a. das Ausgabedatum;
- b. die Meldungsnummer der elektronischen Veröffentlichung.

*Art. 126 Abs. 2 Bst. b*

<sup>2</sup> Zusätzlich zu den für die Eintragung der Rechtseinheit erforderlichen Belegen müssen die Anmeldenden dem Handelsregisteramt die folgenden besonderen Belege einreichen:

- b. einen Nachweis über die Zulässigkeit der grenzüberschreitenden Sitzverlegung im ausländischen Recht oder eine Bewilligung des Eidgenössischen Justiz- oder Polizeidepartementes gemäss Absatz 4;

*Art. 127 Abs. 1 Bst. c*

<sup>1</sup> Verlegt eine schweizerische Rechtseinheit gemäss den Vorschriften des IPRG<sup>44</sup> ihren Sitz ins Ausland, so müssen die Anmeldenden zusätzlich zu den für die Löschung der Rechtseinheit erforderlichen Belegen dem Handelsregisteramt die folgenden Belege einreichen:

- c. der Beschluss des zuständigen Organs, mit dem sich die Rechtseinheit nach den Vorschriften des IPRG ausländischem Recht unterstellt.

*Art. 146 Abs. 1 Bst. b sowie Abs. 2 Bst. b und d*

<sup>1</sup> Mit der Anmeldung zur Eintragung einer Fusion vom Ausland in die Schweiz (Art. 163a IPRG<sup>45</sup>) sind dem Handelsregisteramt zusätzlich zu den Belegen nach Artikel 131 einzureichen:

- b. ein Nachweis über die Zulässigkeit der grenzüberschreitenden Fusion im ausländischen Recht;

<sup>44</sup> SR 291

<sup>45</sup> SR 291

<sup>2</sup> Mit der Anmeldung zur Eintragung der Löschung der übertragenden Rechtseinheit bei einer Fusion von der Schweiz ins Ausland (Art. 163b IPRG) sind dem Handelsregisteramt zusätzlich zu den Belegen nach Artikel 131 einzureichen:

- b. ein Nachweis über die Zulässigkeit der grenzüberschreitenden Fusion im ausländischen Recht;
- d. die Zustimmung der Steuerbehörden des Bundes und des Kantons, wonach die Rechtseinheit im Handelsregister gelöscht werden darf.

*Art. 152 Abs. 3 und 3bis*

<sup>3</sup> Diese Mitteilung wird zugestellt:

- a. mit einem eingeschriebenen Brief an die Adresse des zur Eintragung verpflichteten Gewerbes oder an das Rechtsdomizil der Rechtseinheit; oder
- b. nach den Bestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr.

<sup>3bis</sup> Kann das Handelsregisteramt die zur Anmeldung verpflichteten Personen oder die Rechtseinheit nicht erreichen, so veröffentlicht es die Aufforderung im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

*Art. 153* Bei gelöschtem Rechtsdomizil

<sup>1</sup> Hat eine Rechtseinheit oder deren Domizilhalter die Löschung des Rechtsdomizils angemeldet, so veröffentlicht das Handelsregisteramt eine Aufforderung im Schweizerischen Handelsamtsblatt, wonach die Rechtseinheit innert 30 Tagen ein neues Rechtsdomizil am Ort des Sitzes zur Eintragung anzumelden hat. Die Aufforderung weist auf die massgebenden Vorschriften und die Rechtsfolgen der Verletzung dieser Pflicht hin.

<sup>2</sup> Verfügt die Rechtseinheit über weitere im Handelsregister eingetragene Adressen nach Artikel 117 Absatz 4 oder hat sie der elektronischen Eröffnung von Mitteilungen nach den Bestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr zugestimmt, so muss das Handelsregisteramt das oberste Leitungs- oder Verwaltungsorgan der Rechtseinheit vor der Veröffentlichung der Aufforderung nach Absatz 1 auffordern, ein neues Rechtsdomizil zur Eintragung anzumelden.

<sup>3</sup> Die Aufforderung nach Absatz 2 wird zugestellt:

- a. mit einem eingeschriebenen Brief an die im Handelsregister eingetragenen weiteren Adressen der Rechtseinheit; oder
- b. nach den Bestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr.

*Art. 153a* Bei Mitteilung eines angeblich fehlenden Rechtsdomizils durch Dritte

<sup>1</sup> Wird dem Handelsregisteramt von Dritten mitgeteilt, dass eine Rechtseinheit angeblich über kein Rechtsdomizil mehr verfügen sollte, so fordert es das oberste Leitungs- oder Verwaltungsorgan der Rechtseinheit auf, innert 30 Tagen ein neues Rechtsdomizil am Ort des Sitzes zur Eintragung anzumelden oder zu bestätigen,

dass das eingetragene Rechtsdomizil noch gültig ist. Die Aufforderung weist auf die massgebenden Vorschriften und die Rechtsfolgen der Verletzung dieser Pflicht hin.

<sup>2</sup> Die Aufforderung wird zugestellt:

- a. mit einem eingeschriebenen Brief an das im Handelsregister eingetragene Rechtsdomizil sowie an allfällige im Handelsregister eingetragene weitere Adressen der Rechtseinheit; oder
- b. nach den Bestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr.

<sup>3</sup> Wird innert dieser Frist keine Anmeldung oder keine Bestätigung eingereicht, so veröffentlicht das Handelsregisteramt die Aufforderung im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die Aufforderung weist auf die massgebenden Vorschriften und die Rechtsfolgen der Verletzung dieser Pflicht hin.

*Art. 153b* Verfügung des Handelsregisteramtes

<sup>1</sup> Leistet die Rechtseinheit der im Schweizerischen Handelsamtsblatt publizierten Aufforderung innert Frist keine Folge, so erlässt das Handelsregisteramt eine Verfügung über:

- a. die Auflösung der juristischen Person und der Personengesellschaft beziehungsweise die Löschung des Einzelunternehmens und der Zweigniederlassung;
- b. die Einsetzung der Mitglieder des obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans als Liquidatorinnen und Liquidatoren;
- c. den weiteren Inhalt des Eintrags im Handelsregister;
- d. die Gebühren;
- e. gegebenenfalls die Ordnungsbusse gemäss Artikel 943 OR.

<sup>2</sup> Das Handelsregisteramt eröffnet seine Verfügung:

- a. nach Massgabe des kantonalen Rechts oder nach den Bestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr an:
  1. die in der Schweiz wohnhafte Inhaberin oder den in der Schweiz wohnhaften Inhaber eines Einzelunternehmens,
  2. die in der Schweiz wohnhaften Liquidatorinnen oder Liquidatoren einer Personengesellschaft oder einer juristischen Person, oder
  3. die in der Schweiz wohnhaften zur Vertretung der Zweigniederlassung berechtigten Personen;
- b. zudem durch Publikation der Verfügung im Schweizerischen Handelsamtsblatt, wenn nicht alle unter Buchstaben a genannten Personen einen Wohnsitz in der Schweiz haben.

<sup>3</sup> Wird innerhalb von drei Monaten nach der Eintragung der Auflösung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft der gesetzliche Zustand wieder hergestellt, indem das neue Rechtsdomizil rechtskonform zur Eintragung angemeldet wird, so kann das Handelsregisteramt die Auflösung widerrufen.

*Art. 153c* Fehrendes Rechtsdomizil bei Stiftungen und bei Rechtsformen gemäss KAG

Die Artikel 153–153*b* finden keine Anwendung auf Stiftungen, die der Aufsicht eines Gemeinwesens unterstellt sind, sowie auf Kommanditgesellschaften für kollektive Kapitalanlagen, auf Investmentgesellschaften mit festem Kapital und auf Investmentgesellschaften mit variablem Kapital. Bei fehlendem Rechtsdomizil erstattet das Handelsregisteramt der Aufsichtsbehörde eine entsprechende Meldung.

*Art. 154 Abs. 1, 2 und 2<sup>bis</sup>*

<sup>1</sup> Weist eine Personengesellschaft, eine juristische Person oder eine Zweigniederlassung eines Unternehmens mit Sitz im Ausland Mängel in der gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Organisation auf, so fordert das Handelsregisteramt das oberste Leitungs- oder Verwaltungsorgan der Rechtseinheit auf, innert 30 Tagen den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und die entsprechende Eintragung anzumelden. Es weist dabei auf die massgebenden Vorschriften und die Rechtsfolgen der Verletzung dieser Pflicht hin.

<sup>2</sup> Diese Mitteilung wird zugestellt:

- a. mit einem eingeschriebenen Brief an das Rechtsdomizil der Personengesellschaft, der juristischen Person oder der Zweigniederlassung; oder
- b. nach den Bestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr.

<sup>2bis</sup> Kann das Handelsregisteramt die Personengesellschaft, die juristische Person oder die Zweigniederlassung nicht erreichen, so veröffentlicht es die Aufforderung im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

*Art. 155 Sachüberschrift, Abs. 1 und 1<sup>bis</sup>*

Bei Rechtseinheiten ohne Geschäftstätigkeit und ohne Aktiven

<sup>1</sup> Weist eine Rechtseinheit keine Geschäftstätigkeit mehr auf und hat sie keine verwertbaren Aktiven mehr, so fordert das Handelsregisteramt das oberste Leitungs- oder Verwaltungsorgan der Rechtseinheit auf, innert 30 Tagen die Löschung anzumelden oder mitzuteilen, dass die Eintragung aufrechterhalten bleiben soll. Das Handelsregisteramt weist dabei auf die massgebenden Vorschriften und die Rechtsfolgen der Verletzung dieser Pflicht hin.

<sup>1bis</sup> Die Aufforderung wird zugestellt:

- a. mit eingeschriebenem Brief an das Rechtsdomizil der Rechtseinheit; oder
- b. nach den Bestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr.

*Art. 157 Abs. 2 zweiter Satz*

<sup>2</sup> ... Sie müssen auch bei der Feststellung der Identität von natürlichen Personen nach Artikel 24*a* und 24*b* mitwirken.

*Art. 158 Abs. 3 und 4*

*Betrifft nur den französische Text*

*Art. 159 Abs. 5 Bst. a*

<sup>5</sup> Eine Rechtseinheit wird von Amtes wegen gelöscht, wenn:

- a. bei der Einstellung des Konkursverfahrens mangels Aktiven innert drei Monaten nach der Publikation der Eintragung gemäss Absatz 3 kein begründeter Einspruch erhoben wurde oder, im Falle eines Einzelunternehmens, der Geschäftsbetrieb aufgehört hat;

*Art. 166 Abs. 6*

<sup>6</sup> Anmeldungen, Belege oder sonstige Dokumente in Papierform können zwecks Aufbewahrung vom Handelsregisteramt elektronisch eingelese und nach Artikel 12a Absatz 2 Buchstabe a beglaubigt werden. Gebundene Papierdokumente dürfen zertrennt werden, um sie elektronisch einzulesen. Unter Vorbehalt von anders lautenden Bestimmungen des kantonalen Rechts können die Originale auf Papier vernichtet werden.

*Art. 169 Abs. 3*

<sup>3</sup> Das EHRA kann das Datenaustauschverfahren sowie die Form, den Inhalt und die Struktur der übermittelten Daten in einer Weisung regeln. Das EHRA kann zudem Form, Inhalt und Struktur der Daten bestimmen, die Dritten zur Verfügung gestellt werden.

*Art. 171 Bst. a und b*

*Aufgehoben*

*Art. 175a*

Die Handelsregisterämter müssen spätestens ab dem 1. Januar 2013 die für die Identifikation der natürlichen Personen erforderlichen Angaben nach Artikel 24b erfassen.

## 2. Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920<sup>46</sup> über die Zwangsverwertung von Grundstücken

### *Art. 66 Abs. 3*

<sup>3</sup> Auf besonderes begründetes Begehren des Ersteigerers kann das Amt ausnahmsweise die Anmeldung auch vorher vornehmen, sofern der Ersteigerer für den ausstehenden Rest des Zuschlagspreises ausreichende Sicherheit leistet. In diesem Fall ist aber gleichzeitig eine Verfügungsbeschränkung nach Artikel 960 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

## 3. Geoinformationsverordnung vom 21. Mai 2008<sup>47</sup>

### *Ingress*

gestützt auf die Artikel 3 Absatz 2, 5, 6, 9 Absatz 2, 12 Absatz 2, 13 Absätze 1–4, 14 Absatz 2, 15 Absatz 3 sowie 46 Absätze 1 und 4 des Geoinformationsgesetzes vom 5. Oktober 2007<sup>48</sup> (GeoIG),

*Anhang 1 wird wie folgt geändert:*

### Katalog der Geobasisdaten des Bundesrechts

Bezeichnung	Rechtsgrundlage	Zuständige Stelle (SR 510.62 Art. 8 Abs. 1) [Fachstelle des Bundes]	Georeferenzdaten	ÖREB Kataster	Zugangsberechtigungsstufe	Download-Dienst	Identifikator
Grundbuch: Grundstücksbezeichnung, Grundstücksbeschreibung, Eigentümer, Eigentumsform, Erwerbsdatum	SR 210 Art. 949a Abs. 3, 970 Abs. 2 SR 211.432.1 Art. 26 Abs. 1 Bst. a, 27	Kantone [BJ]			A		7
Grundbuch: übrige Daten gemäss eGRISDM	SR 210 Art. 949a Abs. 3, 970 SR 211.432.1 Art. 26 Abs. 1 Bst. b und c, 98, 101 ff.	Kantone [BJ]			B		8

<sup>46</sup> SR 281.42

<sup>47</sup> SR 510.620

<sup>48</sup> SR 510.62

**4. Seeschiffverkehrsverordnung vom 20. November 1956<sup>49</sup>***Art. 15 Abs. 4*

<sup>4</sup> Für die Vormerkung der Schiffsmiete gemäss Artikel 92 Absatz 4 und eines Chartervertrages gemäss Artikel 94 Absatz 3 des Seeschiffverkehrsgesetzes finden die Bestimmungen der Artikel 81 und 82 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011<sup>50</sup> entsprechende Anwendung.

<sup>49</sup> SR 747.301  
<sup>50</sup> SR 211.432.1

# Grundbuchverordnung (GBV, SR 211.432.1)

vom 23. September 2011 (Stand 01.01.2012)

## Nichtamtliche Systematik

### **1. Titel: Allgemeine Bestimmungen**

#### **1. Kapitel: Gegenstand und Begriffe**

- Art. 1    Gegenstand
- Art. 2    Begriffe
- Art. 3    Gleichwertigkeit der Formen

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

- Art. 4    Grundbuchämter
- Art. 5    Amtssprache
- Art. 6    Oberaufsicht des Bundes
- Art. 7    Eröffnung von Beschwerdeentscheiden

#### **3. Kapitel: Führung, Inhalt und Rechtswirkungen des Grundbuchs**

- Art. 8    Führung des Grundbuchs
- Art. 9    Gliederung des Hauptbuchblatts
- Art. 10   Tagebuch
- Art. 11   Eigentümerregister
- Art. 12   Gläubigerregister
- Art. 13   Hilfsregister
- Art. 14   Verfügbarkeit der Grundbuchdaten
- Art. 15   Meldung von Systemänderungen

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

- Art. 16   Örtliche Zuständigkeit
- Art. 17   Aufnahme von Grundstücken in das Grundbuch
- Art. 18   Bezeichnung der Grundstücke
- Art. 19   Eidgenössische Grundstücksidentifikation
- Art. 20   Grundstücksbeschreibung
- Art. 21   Darstellung von Grundstücken im Plan für das Grundbuch

Art. 22 Aufnahme von selbstständigen und dauernden Rechten und Bergwerken

Art. 23 Aufnahme von Miteigentumsanteilen

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

Art. 24 Übertragung im Papiergrundbuch

Art. 25 Schliessung eines Hauptbuchblatts

### **6. Kapitel: Öffentlichkeit des Grundbuchs**

Art. 26 Öffentlich zugängliche Daten des Hauptbuchs

Art. 27 Elektronische Auskunft und Einsichtnahme

Art. 28 Erweiterter Zugang: Zugriffsberechtigung

Art. 29 Erweiterter Zugang: Regelung der Einzelheiten

Art. 30 Erweiterter Zugang: Verfahren

Art. 31 Inhalt von Auszügen aus dem Grundbuch

Art. 32 Erstellung von Auszügen

Art. 33 Nichtbeglaubigte Kopien und Ausdrücke

Art. 34 Elektronische Veröffentlichung der Handänderungen

### **7. Kapitel: Datensicherheit und Aufbewahrungspflicht**

Art. 35 Datensicherheit

Art. 36 Aufbewahrung des Papiergrundbuchs und der Hilfsregister

Art. 37 Aufbewahrung von Belegen auf Papier

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

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

Art. 38

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

Art. 39 Zulässigkeit von elektronischen Eingaben und anwendbares Recht

Art. 40 Übermittlung

Art. 41 Datenformate und Mustervorlagen

Art. 42 Gemischte Eingaben an das Grundbuchamt

Art. 43 Zeitpunkt des Eingangs

Art. 44 Zustellungen durch das Grundbuchamt

Art. 45 Zeitpunkt der Zustellung

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

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

##### 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

- Art. 46 Anmeldungsprinzip
- Art. 47 Inhalt der Anmeldung
- Art. 48 Form
- Art. 49 Anmeldung durch eine zur Vertretung berechnigte Person
- Art. 50 Anmeldung durch den Willensvollstrecker oder die Willensvollstreckerin
- Art. 51 Anmeldeungsbelege

##### 2. Abschnitt: Anmeldung von unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten

Art. 52

##### 3. Abschnitt: Anmeldung von Anmerkungen

- Art. 53 Befugnis zur Anmeldung im Allgemeinen
- Art. 54 Privatrechnliche Rechtsverhältnisse
- Art. 55 Bundesrechtliche Verfügungsbeschränkungen
- Art. 56 Grundbuchsperr
- Art. 57 Bäuerliches Bodenrecht
- Art. 58 Trustverhältnis
- Art. 59 Enteignungsentschädigung
- Art. 60 Änderungen der Landesgrenze
- Art. 61 Gesetzliche Wegrechte

#### **2. Kapitel: Rechtsgrundaussweise**

##### 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

- Art. 62 Belege für Rechtsgrundaussweise
- Art. 63 Ausländische öffentliche Urkunden und Beglaubigungen

##### 2. Abschnitt: Eigentum

- Art. 64 Erwerb durch Eintragung
- Art. 65 Erwerb vor Eintragung
- Art. 66 Erwerb und Umwandlung nach dem Fusionsgesetz
- Art. 67 Erwerb im Zusammenhang mit einem Trust

Art. 68 Aufteilungsplan bei Stockwerkeigentum

Art. 69 Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes

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

Art. 70 Dienstbarkeiten und Grundlasten

Art. 71 Rechte an Wasserrechten und Bergwerken

### 4. Abschnitt: Pfandrechte

Art. 72 Eintragung eines Pfandrechts

Art. 73 Umwandlung von Pfandrechten

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

Art. 75 Pfandrechte bei Bodenverbesserungen

Art. 76 Gesetzliche Grundpfandrechte

### 5. Abschnitt: Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 77 Vormerkungen im Allgemeinen

Art. 78 Vormerkung persönlicher Rechte

Art. 79 Verfügungsbeschränkungen

Art. 80 Anmerkungen

## **3. Kapitel: Eintragungsverfahren**

Art. 81 Behandlung der Anmeldung

Art. 82 Hinweis auf hängige Anmeldungen beim Papiergrundbuch

Art. 83 Allgemeine Prüfungspflicht des Grundbuchamts

Art. 84 Prüfung der Verfügungsberechtigung

Art. 85 Prüfung bei Anmeldung durch eine Behörde

Art. 86 Beglaubigung von Unterschriften

Art. 87 Mangelhafte Anträge

Art. 88 Aussetzen des Eintragungsverfahrens

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

### 1. Abschnitt: Grundsätze und Verfahren

Art. 89 Grundsätze

Art. 90 Bezeichnung von Personen

Art. 91 Bearbeitungsverfahren

Art. 92 Reihenfolge der Eintragung, Rangverhältnisse der Einträge

Art. 93 Bescheinigung der Eintragung

2. Abschnitt: Eigentum

Art. 94 Inhalt des Eintrags

Art. 95 Unselbstständiges Grundeigentum

Art. 96 Mit- und Gesamteigentum

Art. 97 Stockwerkeigentum

3. Abschnitt: Dienstbarkeiten und Grundlasten

Art. 98 Dienstbarkeiten

Art. 99 Dienstbarkeiten auf Kollektivblättern

Art. 100 Grundlasten

4. Abschnitt: Pfandrechte

Art. 101 Inhalt des Eintrags

Art. 102 Bemerkungen zu den Grundpfandeinträgen im Papiergrundbuch

Art. 103 Eintragungen ohne Grundbuchwirkung

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

Art. 105 Vertretungsberechtigte Person bei Schuldbrief und Anleiensobligationen

Art. 106 Nebenvereinbarungen, Abzahlungen

Art. 107 Umwandlung eines Schuldbriefs

Art. 108 Vereinfachte Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs

Art. 109 Grundpfandrechte auf Kollektivblättern

Art. 110 Gesamtpfandrechte

Art. 111 Gesamtpfandrechte auf Grundstücken verschiedener Eigentümer und Eigentümerinnen

Art. 112 Gesamtpfandrechte bei nachträglicher Belastung weiterer Grundstücke

Art. 113 Eintragung von Teilpfandrechten

Art. 114 Gesetzlicher Übergang der Gläubigerrechte einer Teilforderung

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

Art. 116 Grundpfandrechte und Grundlasten auf Miteigentumsanteilen

Art. 117 Vorbehaltener Vorgang und leere Pfandstelle

Art. 118 Gesetzliche Grundpfandrechte

Art. 119 Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen

Art. 120 Bauhandwerkerpfandrechte und gesetzliche Pfandrechte bei  
Baurecht

Art. 121 Anleiensobligationen

Art. 122 Rangänderungen

5. Abschnitt: Vormerkungen, Anmerkungen und Bemerkungen

Art. 123 Vormerkungen

Art. 124 Vormerkung vorläufiger Eintragungen

Art. 125 Anmerkungen

Art. 126 Anmerkung von Projektmutationen mit aufgeschobener Vermarkung

Art. 127 Anmerkung eines gesetzlichen Wegrechts

Art. 128 Anmerkung eines Trustverhältnisses

Art. 129 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Art. 130 Bemerkungen

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

Art. 131 Voraussetzungen

Art. 132 Vorgehen

Art. 133 Löschungen und Änderungen im Papiergrundbuch

Art. 134 Löschung von Grundpfandrechten

Art. 135 Änderung von Pfandrechtseinträgen

Art. 136 Löschung einer Anmerkung auf Antrag

Art. 137 Löschung der Anmerkung eines Trustverhältnisses

Art. 138 Löschung einer Anmerkung von Amtes wegen

Art. 139 Löschung von Bemerkungen

### **6. Kapitel: Berichtigungen**

Art. 140 Pflicht zur Berichtigung

Art. 141 Berichtigung von blossen Schreibfehlern

Art. 142 Berichtigung von sinnverändernden Fehlern

Art. 143 Berichtigungen im Papiergrundbuch

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

### **1. Kapitel: Ausstellung des Pfandtitels**

Art. 144 Inhalt des Pfandtitels

- Art. 145 Ausstellung der Titel bei Gesamtpfandrechten und Teilpfandrechten
- Art. 146 Ausstellung eines Titels bei Pfandvermehrung
- Art. 147 Ausstellung der Pfandtitel bei Grundstücken in mehreren Grundbuchkreisen
- Art. 148 Aushändigung der Pfandtitel
- Art. 149 Auszüge für Grundpfandverschreibungen und Register-Schuldbriefe

## **2. Kapitel: Änderung und Entkräftung des Pfandtitels**

- Art. 150 Änderung des Pfandtitels
- Art. 151 Änderung des Pfandtitels von Amtes wegen
- Art. 152 Entkräftung von Pfandtiteln

## **5. Titel: Teilung und Vereinigung von Grundstücken**

### **1. Kapitel: Teilung von Grundstücken**

- Art. 153 Eröffnung neuer Hauptbuchblätter
- Art. 154 Bereinigung der Dienstbarkeiten
- Art. 155 Bereinigung der Grundpfandrechte
- Art. 156 Bereinigung der Grundlasten
- Art. 157 Bereinigung von Vormerkungen und Anmerkungen

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

- Art. 158

## **6. Titel: Schlussbestimmungen**

- Art. 159 Vorprüfungsverfahren für die Grundbuchführung mittels Informatik
- Art. 160 Ermächtigung
- Art. 161 Aufhebung bisherigen Rechts
- Art. 162 Änderung bisherigen Rechts
- Art. 163 Bestehende Schuldbriefe
- Art. 164 Bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
- Art. 165 Inkrafttreten

# Nichtamtliche Liste der durch die Grundbuchverordnung geänderten Bestimmungen

## Anhang (Art. 162)

### **1. Handelsregisterverordnung (HRegV, SR 221.411)**

*Art. 11 Abs. 3 (aufgehoben)*

*Gliederungstitel vor Art. 12a*

#### **5. Kapitel: Beglaubigungen durch das Handelsregisteramt**

*Art. 12a*

*Gliederungstitel vor Art. 12b*

#### **6. Kapitel: Elektronischer Geschäftsverkehr**

*Art. 12b*

Zulässigkeit von elektronischen Eingaben und anwendbares Recht

*Art. 12c*

Übermittlung

*Art. 12d*

Qualifizierte Zertifikate

*Art. 12e*

Elektronische Auszüge

*Gliederungstitel vor Art. 13*

#### **7. Kapitel: Zentralregister und Zefix**

*Art. 15 Abs. 3 Bst. b*

*Art. 16 Abs. 3*

*Art. 17 Abs. 2 Bst. b*

*Art. 18 Abs. 4*

*Art. 20 Abs. 2*

*Art. 21 Abs. 1 und 3*

*Art. 24a*

Identifikation von natürlichen Personen

*Art. 24b*

Angaben zur Identifikation

*Art. 74 Abs. 2 Bst. d*

*Art. 92 Bst. j (aufgehoben)*

*Art. 95 Abs. 1 Bst. h (aufgehoben)*

Grundbuchverordnung vom 21.09.2011  
Nichtamtliche Liste der durch die GBV geänderten Bestimmungen

*Art. 99 Bst. l und m*

*Art. 101 Abs. 1 Bst. m und n*

*Art. 102 Abs. 1 Bst. d*

*Art. 103 Bst. e*

*Art. 104 Bst. m und n*

*Art. 116 Abs. 3*

*Art. 119 Abs. 1 Bst. c-h und Abs.  
2*

*Art. 122*

Hinweis auf die vorangehende Eintragung

*Art. 126 Abs. 2 Bst. b*

*Art. 127 Abs. 1 Bst. c*

*Art. 146 Abs. 1 Bst. b sowie Abs.  
2 Bst. b und d*

*Art. 152 Abs. 3 und 3bis*

*Art. 153*

Bei gelöschtem Rechtsdomizil

*Art. 153a*

Bei Mitteilung eines angeblich fehlenden  
Rechtsdomizils durch Dritte

*Art. 153b*

Verfügung des Handelsregisteramtes

*Art. 153c*

Fehlendes Rechtsdomizil bei Stiftungen und bei  
Rechtsformen gemäss KAG

*Art. 154 Abs. 1, 2 und 2bis*

*Art. 155 Sachüberschrift, Abs. 1  
und 1bis*

*Art. 157 Abs. 2 zweiter Satz*

*Art. 159 Abs. 5 Bst. a*

*Art. 166 Abs. 6*

*Art. 169 Abs. 3*

*Art. 171 Bst. a und b  
(aufgehoben)*

*Art. 175a*

Grundbuchverordnung vom 21.09.2011  
Nichtamtliche Liste der durch die GBV geänderten Bestimmungen

**2. VO des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von  
Grundstücken (VZG, SR 281.42)**

*Art. 66 Abs. 3*

**3. Geoinformationsverordnung (GeoIV, SR 510.620)**

*Ingress*

*Anhang 1 wird wie folgt geändert:*

***Katalog der Geobasisdaten des  
Bundesrechts***

**4. Seeschiffverkehrsverordnung (SR 747.301)**

*Art. 15 Abs. 4*

# Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (EÖBV)

vom 23. September 2011 (Stand am 1. Januar 2012)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*

gestützt auf Artikel 55a Absatz 4 des Schlusstitels des Zivilgesetzbuches<sup>1</sup>  
und die Artikel 7 Absatz 3 und 8 Absatz 2 des Bundesgesetzes  
vom 19. Dezember 2003<sup>2</sup> über die elektronische Signatur (ZertES),  
*verordnet:*

## 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Gegenstand und Zweck

<sup>1</sup> Diese Verordnung regelt im Bereich des Privatrechts die technischen Anforderungen und das Verfahren für:

- a. die elektronische Ausfertigung öffentlicher Urkunden;
- b. die elektronische Beglaubigung von Kopien und Unterschriften;
- c. die Beglaubigung von Papierkopien elektronischer Dokumente.

<sup>2</sup> Sie soll sicherstellen, dass elektronische öffentliche Urkunden mindestens gleich sicher sind wie öffentliche Urkunden auf Papier und zwischen unterschiedlichen Informatiksystemen ausgetauscht werden können.

### Art. 2 Öffentliche Urkunde

Eine öffentliche Urkunde ist die Aufzeichnung rechtsgeschäftlicher oder prozessrechtlicher Erklärungen oder rechtserheblicher Tatsachen in einem Dokument durch eine dazu örtlich und sachlich zuständige Urkundsperson in einer vorgeschriebenen Form und in einem vorgeschriebenen Verfahren.

### Art. 3 Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden

<sup>1</sup> Zur Erstellung einer elektronischen öffentlichen Urkunde oder Beglaubigung geht die Urkundsperson wie folgt vor:

- a. Sie erstellt das elektronische Dokument in den Fällen nach den Artikeln 10, 11 und 13.

AS 2011 4779

<sup>1</sup> SR 210

<sup>2</sup> SR 943.03

- b. Sie speichert das Dokument in einem anerkannten elektronischen Format.
- c. Sie fügt dem gespeicherten Dokument die erforderliche Bestätigung (Verbal) bei.
- d. Sie signiert das Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten nach ZertES beruht, zusammen mit dem Nachweis der Berechtigung zur Beurkundung und einem anerkannten Zeitstempel.

<sup>2</sup> Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement bezeichnet die anerkannten elektronischen Formate in einer Verordnung.

<sup>3</sup> Der Nachweis der Berechtigung zur Beurkundung wird erbracht durch eine separate, für die jeweilige Beurkundung aus dem Register der Urkundspersonen abgerufene Zulassungsbestätigung, die folgende Angaben enthält:

- a. die Bescheinigung, dass der Inhaber oder die Inhaberin die Berechtigung zur Beurkundung besitzt;
- b. die Berufs- oder Funktionsbezeichnung nach kantonalem Recht sowie die Abkürzung des zulassenden Kantons;
- c. den Verweis auf den Eintrag im Register.

#### **Art. 4** Sorgfaltspflicht der Urkundspersonen

<sup>1</sup> Die Urkundsperson trifft alle nötigen und geeigneten Vorkehrungen, damit ihr zur Beurkundung bestimmtes Zertifikat von keiner anderen Person benutzt werden kann, namentlich nicht von ihren Hilfspersonen.

<sup>2</sup> Die Urkundsperson verwendet zur elektronischen Signierung stets einen Kartenleser, der gewährleistet, dass die Eingabe ihrer persönlichen Identifikationsnummer (PIN) nicht mitgelesen werden kann.

#### **Art. 5** Gleichwertigkeit der Formen

<sup>1</sup> Nach dieser Verordnung erstellte elektronische Ausfertigungen und Beglaubigungen sind den Ausfertigungen und Beglaubigungen auf Papier gleichgestellt.

<sup>2</sup> Sie können im Verkehr mit allen Behörden verwendet werden, die den elektronischen Geschäftsverkehr eingeführt haben.

#### **Art. 6** Anwendbarkeit ausländischen Rechts

Ist eine elektronische Ausfertigung oder Beglaubigung für die Verwendung im Ausland bestimmt, so kann sie in Abweichung von den Vorschriften dieser Verordnung nach den dort gültigen Anforderungen erstellt werden, sofern diese eine vergleichbare Integrität, Authentizität und Sicherheit bieten.

## 2. Abschnitt: Schweizerisches Register der Urkundspersonen

### Art. 7 Bereitstellung des Registers

<sup>1</sup> Das Bundesamt für Justiz überträgt einer Organisation ausserhalb der zentralen Bundesverwaltung die Bereitstellung und den Betrieb eines Systems zur Führung eines schweizerischen Registers der Urkundspersonen (Register).

<sup>2</sup> Die Registerbetreiberin finanziert sich durch kostendeckende Gebühren selber.

### Art. 8 Eintragungen durch die Kantone

<sup>1</sup> Die Kantone tragen in das Register mindestens die im Kanton zugelassenen Urkundspersonen ein, welche die elektronische Beurkundung anbieten wollen.

<sup>2</sup> Sie tragen jede Änderung der von ihnen im Register geführten Angaben unverzüglich ein.

### Art. 9 Inhalt des Registers

<sup>1</sup> Die Urkundspersonen werden im Register mit den folgenden Daten eingetragen:

- a. Name und Vornamen gemäss Pass oder Identitätskarte, Geburtsdatum sowie Staatsangehörigkeit;
- b. Büro- oder Amtsadresse;
- c. Berufs- oder Funktionsbezeichnung nach kantonalem Recht sowie Abkürzung des zulassenden Kantons;
- d. Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) nach dem Bundesgesetz vom 18. Juni 2010<sup>3</sup> über die Unternehmens-Identifikationsnummer und gegebenenfalls im Kanton verwendete Nummer der Urkundsperson;
- e. Datum der Zulassung;
- f. gegebenenfalls Datum des Wegfalls der Berechtigung;
- g. die Zertifikate, die zur Beurkundung verwendet werden oder wurden.

<sup>2</sup> Die Urkundsperson meldet dem Register die Zertifikate nach Absatz 1 Buchstabe g.

<sup>3</sup> Für jede erneute Zulassung einer schon einmal zugelassenen Urkundsperson wird im Register ein neuer Eintrag erstellt. Frühere Einträge werden nicht gelöscht.

<sup>4</sup> Die Kantone können weitere Daten der Urkundspersonen im Register führen, sofern dafür eine gesetzliche Grundlage besteht.

<sup>5</sup> Die Daten des Registers, ausgenommen diejenigen nach Absatz 4, sind öffentlich.

<sup>3</sup> SR 431.03

### 3. Abschnitt: Verfahren für Ausfertigungen und Beglaubigungen

#### Art. 10 Elektronische Ausfertigung einer Urschrift

- <sup>1</sup> Die Urschrift wird auf Papier erstellt.
- <sup>2</sup> Sie wird zusammen mit allfälligen Beilagen ganz oder teilweise eingesehen.
- <sup>3</sup> Die Urkundsperson fügt dem elektronischen Dokument das Verbal bei, dass das Dokument mit der Urschrift oder deren entsprechenden Teilen übereinstimmt.
- <sup>4</sup> Sie kann dem Verbal weitere Angaben wie die Adressatin oder den Adressaten oder die Laufnummer der Ausfertigung beifügen.
- <sup>5</sup> Sie erstellt aus dem Dokument eine elektronische öffentliche Ausfertigung nach Artikel 3 Absatz 1.

#### Art. 11 Beglaubigte elektronische Kopie eines Papierdokuments

- <sup>1</sup> Beim Erstellen einer beglaubigten elektronischen Kopie eines Papierdokuments wird dieses ganz oder teilweise eingesehen.
- <sup>2</sup> Die Urkundsperson fügt der elektronischen Kopie das Verbal bei, dass die Kopie mit dem Papierdokument oder dessen entsprechenden Teilen übereinstimmt.
- <sup>3</sup> Sie erstellt aus dem Dokument eine beglaubigte elektronische Kopie nach Artikel 3 Absatz 1.

#### Art. 12 Beglaubigter Papierausdruck eines elektronischen Dokuments

- <sup>1</sup> Das in einem anerkannten elektronischen Format vorliegende Dokument wird ganz oder teilweise auf Papier ausgedruckt.
- <sup>2</sup> Die Urkundsperson fügt dem Papierausdruck das Verbal bei, dass der Ausdruck den Inhalt des vorgelegten elektronischen Dokuments oder des entsprechenden Teils richtig wiedergibt.
- <sup>3</sup> Ist das zu beglaubigende Dokument digital signiert, so überprüft die Urkundsperson die Signatur und dokumentiert auf dem Papierausdruck das Prüfungsergebnis hinsichtlich:
  - a. Integrität des Dokuments;
  - b. Identität des Unterzeichners oder der Unterzeichnerin;
  - c. Gültigkeit und Qualität der Signatur einschliesslich allfälliger rechtlich bedeutender Attribute;
  - d. Zeitpunkt der Signatur und Angabe, ob das Dokument mit einem anerkannten Zeitstempel versehen ist.
- <sup>4</sup> Sie datiert und unterschreibt den mit dem Verbal versehenen Papierausdruck nach kantonalem Recht.

<sup>5</sup> Sie kann auch Papiaausdrucke von elektronischen Dokumenten in nicht anerkannten Formaten beglaubigen. In diesem Fall bestätigt sie ausschliesslich das, was sie zuverlässig wahrnehmen kann.

**Art. 13** Elektronische Beglaubigung einer eigenhändigen Unterschrift auf einem Papierdokument

<sup>1</sup> Bei der elektronischen Beglaubigung einer eigenhändigen Unterschrift auf einem Papierdokument wird dieses ganz oder teilweise, einschliesslich der Unterschrift, eingelesen.

<sup>2</sup> Die Urkundsperson fügt dem elektronischen Dokument das Verbal bei, dass die Unterschrift auf dem Papierdokument vom Unterzeichner oder von der Unterzeichnerin:

- a. in Anwesenheit der Urkundsperson eigenhändig geschrieben wurde; oder
- b. als eigene Unterschrift anerkannt wurde.

<sup>3</sup> Sie signiert das mit dem Verbal versehene Dokument nach Artikel 3 Absatz 1.

**Art. 14** Elektronische Beglaubigung einer elektronischen Unterschrift

<sup>1</sup> Bei der elektronischen Beglaubigung einer elektronischen Unterschrift fügt die Urkundsperson dem elektronischen Dokument das Verbal bei, dass die elektronische Signatur vom Unterzeichner oder von der Unterzeichnerin:

- a. in Anwesenheit der Urkundsperson selber vorgenommen wurde; oder
- b. als selber vorgenommene elektronische Signatur anerkannt wurde.

<sup>2</sup> Sie datiert und signiert das mit dem Verbal versehene Dokument nach Artikel 3 Absatz 1.

#### **4. Abschnitt: Inkrafttreten**

**Art. 15**

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.

# Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (EÖBV, SR 943.033)

vom 23. September 2011 (Stand 01.01.2012)

## Nichtamtliche Systematik

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

- Art. 1 Gegenstand und Zweck
- Art. 2 Öffentliche Urkunde
- Art. 3 Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden
- Art. 4 Sorgfaltspflicht der Urkundspersonen
- Art. 5 Gleichwertigkeit der Formen
- Art. 6 Anwendbarkeit ausländischen Rechts

### **2. Abschnitt: Schweizerisches Register der Urkundspersonen**

- Art. 7 Bereitstellung des Registers
- Art. 8 Eintragungen durch die Kantone
- Art. 9 Inhalt des Registers

### **3. Abschnitt: Verfahren für Ausfertigungen und Beglaubigungen**

- Art. 10 Elektronische Ausfertigung einer Urschrift
- Art. 11 Beglaubigte elektronische Kopie eines Papierdokuments
- Art. 12 Beglaubigter Papierausdruck eines elektronischen Dokuments
- Art. 13 Elektronische Beglaubigung einer eigenhändigen Unterschrift
- Art. 14 Elektronische Beglaubigung einer elektronischen Unterschrift

### **4. Abschnitt: Inkrafttreten**

- Art. 15



Stiftung juristische Weiterbildung Zürich  
Geschäftsstelle > Sandra Strauss  
Postfach 2134, 8027 Zürich  
Telefon 043 541 17 17 > Telefax 043 541 17 74  
[sjwz@sjwz.ch](mailto:sjwz@sjwz.ch) > [www.sjwz.ch](http://www.sjwz.ch)