

Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (Kantonale Grundbuchverordnung)

(vom 26. März 1958)¹

Das Obergericht,

in Anwendung der §§ 218, 220 Abs. 2, 266, 273 und 274 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) vom 2. April 1911^{2, 22}

beschliesst:

Erster Abschnitt: Vorschriften über die Führung der Grundbucheinrichtungen

A. Anwendbare Vorschriften

§ 1. ¹ Das Grundbuch wird nach den Vorschriften des eidgenössischen Grundbuchrechtes⁸ und den ergänzenden Bestimmungen dieser Verordnung geführt. I. Im Allgemeinen

² Soweit für die das Grundbuch ergänzenden Bücher, Verzeichnisse, Beschreibungen, Belege und Anzeigen nicht bundesrechtlich bestimmte Formen vorgeschrieben sind, ist das Obergericht zuständig zum Erlass weiterer Weisungen, verbindlicher Formulare und von Ausführungsmustern.

³ Das Grundbuch und die eidgenössischen und kantonalen Hilfsregister sowie das Grundregister werden mittels Informatik geführt.²⁵

§ 2. Das Obergericht wird die Grundbuchverwalter durch Dienstanweisungen auf dem laufenden halten über: II. Besondere Weisungen

- a. die nach der jeweiligen Gesetzgebung bestehenden allgemeinen Verfügungsbeschränkungen (Veräusserungs- und Belastungsverbote und dergleichen),
- b. die öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die im Sinne von Art. 962 ZGB⁷ im Grundbuch angemerkt werden können,
- c. die nach eidgenössischen oder kantonalen Vorschriften zu erlassenden Anzeigen.

B. Haupt- und Hilfsbücher, Register und Verzeichnisse

I. Gemeinsame Bestimmungen

1. Nachführung

§ 3. Im Anschluss an den Vollzug der grundbuchlichen Eintragungen oder nach Eintritt anderweitiger Änderungen sind die Haupt- und Hilfsbücher, Register und Verzeichnisse ungesäumt nachzuführen.

2. Hinweise

§ 4. Bei allen Einträgen in den Haupt- und Hilfsbüchern, Registern und Verzeichnissen ist durch geeignete Hinweise der Zusammenhang mit den entsprechenden übrigen Einträgen, den Belegen und den früheren Buchungen herzustellen.

3. Kartenregister

a. Im Allgemeinen

§ 5. Werden bei den in Kartenform geführten Registern und Verzeichnissen oder bei den auf losen Blättern geführten Hilfsbüchern (Servitutenprotokoll u. a.) einzelne Blätter herausgenommen, so sind deren Standorte zu markieren; die herausgenommenen Bestandteile sind in der Regel täglich vor Arbeitsschluss wieder einzureihen. Ausgeschiedene Karten und Blätter sind geordnet aufzubewahren.

b. Hauptbuch auf losen Blättern

§ 5 a. ¹ Werden lose Hauptbuchblätter aus der Kartei genommen, so sind sie offen in eine Sichtmappe Format A3 zu legen und nach Gebrauch sofort, spätestens aber vor Arbeitsschluss wieder in die Kartei einzureihen. Vor jedem Arbeitsschluss ist die Vollständigkeit der Grundbuchblätter zu prüfen.

² Die geschlossenen losen Blätter verbleiben in der Kartei. Das Obergericht kann für einzelne Ämter oder Gemeinden (Quartiere) periodisch die Ausscheidung anordnen.

4. Nachprüfung

§ 6.²⁶ ¹ Alle neuen Einträge in den Haupt- und Hilfsbüchern, Registern und Verzeichnissen sind in kurzen Zeitabständen genau nachzuprüfen und mit den Belegen zu vergleichen. Diese Prüfung nimmt der Grundbuchverwalter, ein Notar-Stellvertreter oder ein vom Grundbuchverwalter ermächtigter erfahrener Angestellter vor.

² Die prüfende Person vermerkt bei den geprüften Eintragungen die Nachprüfung im Tagebuch bzw. im elektronischen System.

II. Vom Bundesrecht vorgeschriebene Register

1. Eigentümerregister

§ 7.²⁶ ¹ Im Eigentümerregister werden für die natürlichen Personen die Personendaten gemäss GBV⁹ sowie die Wohnadresse und die Zustelladresse geführt.

² Zusätzlich können geführt werden:

- a. der Allianzname,
- b. weitere Heimatorte,
- c. weitere Staatsangehörigkeiten.

³ Es kann auf gesetzliche oder rechtsgeschäftliche Stellvertretungsverhältnisse hingewiesen werden.

- § 8.²⁶ Das Gläubigerregister wird gemäss Art. 12 Abs. 2 GBV⁹ geführt. Die Gesuche um Vormerknahme von Gläubigerrechten sind Teil der Hauptakten. 2. Gläubigerregister
- § 9. Das Archivbuch bildet das in der eidgenössischen Grundbuchverordnung⁹ vorgeschriebene Registerverzeichnis. 3. Register der Verzeichnisse
- § 10. Ausser den vom Bundesrecht vorgeschriebenen werden folgende kantonale Register und Verzeichnisse geführt: III. Kantonale Register und Verzeichnisse
1. das Servitutenprotokoll (§ 11), 1. Arten
 - 2.
 - 3.¹⁹ der Kataster (§ 13),
 - 4.¹⁹ die Angaben der Gebäudeversicherung,
 5. das Verzeichnis der Korporationsteilrechte (§ 68),
 6. das Strassenverzeichnis (§ 66),
 7. das Verzeichnis der öffentlichen Gewässer (§ 66),
 8. das Flurwegverzeichnis (§ 67),
 - 9.¹⁹ das Schuldbriefregister (§ 14),
 - 10.²⁰
 11. die Sammlung der Doppel der Anzeigen an die Grundpfandgläubiger (§ 16).
- § 11. ¹ Die Dienstbarkeiten und Grundlasten werden in ihrem vollständigen Wortlaut in das Servitutenprotokoll eingetragen.²⁶ 2. Servitutenprotokoll
- ² Das Servitutenprotokoll ist so nachzuführen, dass die beteiligten Grundstücke und der Geltungsbereich aus dem Eintrag jederzeit ersichtlich sind.
- § 12.
- § 13.²³
- § 14.¹⁹ Ins Schuldbriefregister sind alle neuen und beim Grundbuchamt eingehenden Pfandtitel einzutragen. Dieses dient zugleich als Kontrolle für die Schuldbriefeformulare. 5. Schuldbriefregister
- § 15.²⁰

7. Anzeigen
an die Grund-
pfandgläubiger

- § 16. ¹ Die von den Grundpfandgläubigern unterzeichneten Doppel
- der Anzeigen der Schuldübernahme (Art. 834 und 846 ZGB⁷) sowie
 - der Anzeigen infolge Erbanges, Erbausscheidung, Änderung des ehelichen Güterstandes usw.

sind, nach den Ordnungsnummern geordnet, aufzubewahren. Beim Geschäft (im Tagebuch oder auf der Urkunde) ist auf die Ordnungsnummer der Anzeigen hinzuweisen. Über die ausstehenden Anzeigendoppel ist Kontrolle zu führen.

² In den Anzeigen ist bei entgeltlicher Handänderung der Erwerbspreis anzugeben.

8. Nummerie-
rung

§ 17.¹⁹ Die Anzeigen an die Grundpfandgläubiger sind zu nummerieren; mit der Nummerierung ist jedes Kalenderjahr neu zu beginnen.

C. Belege

I. Hauptakten

§ 18.²² Die öffentlichen Urkunden über die Begründung, Änderung und Aufhebung dinglicher Rechte an Grundstücken bilden zusammen mit den übrigen Belegen über den Rechtsgrundausweis und das Verfügungsrecht (wie vor allem schriftliche Verträge, Erbenbescheinigungen, Urteile, Anmeldungen) die Hauptakten (Urkundenbuch A) und sind sicher aufzubewahren.

I a. Formlose
Anmeldung

§ 18 a.²⁶ Wird die Grundbuchanmeldung gemäss GBV formlos übermittelt, so sind der Name der Antrag stellenden Person, die Bezeichnung der Behörde oder des Gerichts, der Inhalt der Grundbuchanmeldung unverzüglich zu protokollieren. Dieses Protokoll, bei elektronischer Übermittlung der entsprechende Ausdruck, ist zu den Anmeldebelegen (Hauptbeleg) zu legen.

II. Nebenakten

§ 19. ¹ Die Nebenakten umfassen z.B. Zivilstandsakten, behördliche Genehmigungen, Vollmachten, Zustimmungs- und Verzichtserklärungen und Korrespondenzen.²²

² Die Nebenakten erhalten die gleichen Nummern wie die Hauptakten, zu denen sie gehören.

III. Empfangs-
scheine

§ 20. ¹ Die Aushändigung von Pfandtiteln darf nur gegen Empfangsbescheinigung erfolgen.

² Für die Rücksendung von Empfangsscheinen und der Doppel von Anzeigen an die Grundpfandgläubiger (§ 16) ist ein frankierter Briefumschlag beizulegen.

³ Die Empfangsscheine und Anzeigendoppel sind nach den Ordnungsnummern der Verzeichnisse geordnet abzulegen.

D. Errichtung, Erhöhung und Löschung der Pfandtitel

- § 21. ¹ Neue Schuldbriefe sind auf vornummerierten Schuldbrief-formularen auszustellen. I. Errichtung
1. Formulare
- ² Eine zur Nachprüfung gemäss § 6 berechnigte Person kontrolliert die Schuldbrief-formulare am Ende jeden Monats und vernichtet die unbrauchbar gewordenen Formulare nach der Kontrolle des Löschnungsvermerks im Schuldbriefregister.²⁶
- § 22.¹⁵ Bevor die Pfandtitel ausgehändigt werden, sind die Einträge zu revidieren (§ 6), die Pfandtitel zu prüfen und durch den Grundbuch-verwalter zu unterzeichnen. Auf den Titeln ist das Kollationszeichen anzubringen. 2. Prüfung und
Unterzeichnung
- § 23. ¹ Der Grundbuchverwalter sorgt für ungesäumte Ausliefe-rung der Pfandtitel. 3. Fristen
- ² Begründeten Gesuchen um raschere Aushändigung eines Pfand-titels ist nach Möglichkeit zu entsprechen.¹⁵
- ³ ...¹³
- § 24.¹³
- § 25. ¹ Bei Schuldbrief-erhöhungen sind die §§ 22 und 23 anzu-wenden.¹⁵ II. Erhöhung
- ² Bei der Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Erhöhung eines Schuldbriefs hat dieser dem Grundbuchamt vorzuliegen.¹⁶
- § 26.¹⁹ ¹ Die Entkräftung des Pfandtitels wird nach den Vorschrif-ten der eidgenössischen Grundbuchverordnung⁹ vorgenommen. Im Löschnungsvermerk ist die Ordnungsnummer des Schuldbriefregisters anzugeben. III. Löschung
1. Form
- ² Im Schuldbriefregister ist das Datum der Löschung einzutragen.
- § 27. ¹ Entkräftete Pfandtitel werden im Rahmen der Nachprü-fung gemäss § 6 nach der Kontrolle des Löschnungsvermerks im Schuld-briefregister durch die nachprüfende Person vernichtet.²⁶ 2. Aufbewah-rung und
Beseitigung
- ² Von Namensschuldbriefen werden jedoch die Bogen mit Über-tragungsvermerken bei den Nebenakten aufbewahrt. Verlangt der Grundeigentümer die Aushändigung eines gelöschten Namentitels, der Übertragungsvermerke enthält, ist vom Bogen mit den Über-tragungsvermerken eine durch den Grundbuchverwalter unterschriftlich bestätigte Kopie zu den Nebenakten zu legen.¹⁷

3. Ausnahmen § 27 a.¹⁷ ¹ Verlangt der Grundeigentümer die Aushändigung des gelöschten Pfandtitels, so hat er dessen Empfang zu bescheinigen.

² Bei der Neuausstellung eines Pfandtitels darf der gelöschte Titel weder dem Gläubiger noch dem Grundeigentümer herausgegeben werden.

E. Besondere Rechtsverhältnisse

I. Prekaristische Verhältnisse § 28. Gestattet ein Grundeigentümer den Fortbestand eines tatsächlichen Zustandes auf Zusehen hin (z. B. Näherbaute, Leitung), so kann dieses prekaristische Verhältnis im Grundbuch angemerkt werden, sofern ein gutgläubiger Dritter ohne diesen Hinweis auf ein dingliches Recht schliessen könnte.

II. Kanzleisperre § 29.²² Von Strafverfolgungs- und Gerichtsbehörden erlassene prozessrechtliche Kanzleisperren sind im Grundbuch anzumerken. Im Umfang der Anordnung ist jede Verfügung über das Grundstück ausgeschlossen, es sei denn, es liege die erforderliche Zustimmung vor.

III. Gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechtes § 30. Bei der Eintragung von gesetzlichen Pfandrechten des kantonalen Rechtes sind die Bestimmungen der eidgenössischen Grundbuchverordnung⁹ über die Eintragung der Pfandrechte für Bodenverbesserungen sinngemäss anzuwenden.

IV. Aufnahme neuer Gebäude § 31. Vor der Aufnahme eines neuen Gebäudes in das Grundbuch hat sich der Grundbuchverwalter über den Standort zu vergewissern, soweit möglich durch Beizug einer Bescheinigung des Geometers.

V. Miteintragung
1. Anmeldung § 32. ¹ Bezieht sich ein Rechtsgeschäft auf verschiedene Grundstücke, die sich in mehreren Grundbuchamtskreisen des Kantons Zürich befinden, so kann die Anmeldung in jedem dieser Kreise abgegeben werden.

² Der Grundbuchverwalter veranlasst die Eintragung bei den anderen Grundbuchämtern durch Zustellung eines Auszuges mit Anmeldung.

2. Verfahren beim ersuchten Amt § 33. ¹ Steht der Miteintragung nichts entgegen, so ist dies vom ersuchten Amt mit der Bescheinigung über die Anmeldung zu bestätigen.

² Die Eintragung im Grundbuch erhält das Datum der Anmeldung beim ersuchenden Amt.

³ Kann die Miteintragung nicht erfolgen, so ist hievon dem ersuchenden Amt unter Angabe der Gründe schriftlich Kenntnis zu geben. Dieses weist die Anmeldung gegebenenfalls ab. Ergeben sich zwischen den beiden Ämtern Meinungsverschiedenheiten über die Zulässigkeit der Eintragung, so hat das ersuchende Amt Beschwerde zu erheben.

§ 34.¹⁹ ¹ Jedes der beteiligten Grundbuchämter erlässt die vorgeschriebenen Anzeigen für diejenigen Grundstücke, die in seinem Kreis liegen.

3. Anzeigen und Gebühren

² Das ersuchende Amt bezieht die Gebühren. Eine Überweisung an das ersuchte Amt findet nicht statt.

§ 35. ¹ Das ersuchende Amt stellt die Pfandtitel aus und lässt sie von den andern Grundbuchverwaltern mitunterzeichnen.

4. Titelausstellung und Mitunterzeichnung

² ...¹³

§ 35 a.¹³

§ 35 b. Der Gemeinderat (Bauamt) am Orte der gelegenen Sache ist die zuständige Behörde zur Ausstellung der amtlichen Bestätigung, dass die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume einer im Stockwerkeigentum stehenden Baute ganz in sich abgeschlossene Wohnungen oder geschäftlichen oder andern Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugange seien (Art. 33 b Abs. 2 und 33 c Abs. 3 der eidgenössischen Grundbuchverordnung⁹).

VII. Stockwerkeigentum. Amtliche Bestätigung über die Abgeschlossenheit der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume

Zweiter Abschnitt: Elektronischer Datenzugang und elektronischer Datenaustausch³⁰

A. Datenzugang²⁵

§ 35 c.^{20, 29} ¹ Die nach GBV⁹ ohne Interessennachweis zugänglichen Daten des Hauptbuchs werden im Internet zusammen mit der dem Grundbuchamt bekannten Adresse der Eigentümerschaft öffentlich zugänglich gemacht. Davon ausgenommen ist das Geburtsdatum.

I. Öffentlicher Zugang

² Für die Regelung der Zugangsmodalitäten, einschliesslich Sperrung von Nutzenden bei missbräuchlichem Gebrauch, ist das Notariatsinspektorat zuständig. Es kann die Überwachung und Durchsetzung dieser Regeln an eine andere Verwaltungsbehörde oder einen privaten Aufgabenträger delegieren.

³ Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer kann die Sperrung ihrer oder seiner Eigentümerdaten im Internet verlangen.

II. Erweiterter
Zugang

§ 35 d.^{20, 29} ¹ Der erweiterte elektronische Zugang im Sinne der GBV kann über eine kantonale Plattform oder unter Beizug eines privaten Aufgabenträgers gewährt werden.

² Erweiterten elektronischen Zugang können beantragen:

- a. Behörden des Bundes, der Kantone und der Gemeinden zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen,
- b. Urkundspersonen und ihre Hilfspersonen,
- c. Nachführungsgeometerinnen und Nachführungsgeometer und ihre Hilfspersonen,
- d. Banken, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen und die weiteren Institutionen im Sinne von Art. 28 Abs. 1 Bst. b und b^{bis} GBV,
- e. Grundstückeigentümerinnen und Grundstückeigentümer sowie weitere Personen im Sinne von Art. 28 Abs. 1 Bst. d GBV,
- f. Immobilienverwalterinnen und Immobilienverwalter im Sinne von Art. 28 Abs. 1 Bst. e GBV.

³ Für die Einräumung, den definitiven Entzug und die Regelung der Zugangsmodalitäten ist das Notariatsinspektorat zuständig. Es kann diese Befugnisse an eine andere Verwaltungsbehörde oder einen privaten Aufgabenträger delegieren.

⁴ Zu den Belegen wird kein elektronischer Zugang gewährt.

B. Elektronischer Datenaustausch²⁵

Datenaustausch

§ 35 e.²⁵ ¹ Der Datenaustausch zwischen den Grundbuchämtern und den Nachführungsgeometern erfolgt auf elektronischem Weg.

² Das Notariatsinspektorat kann den elektronischen Datenaustausch mit weiteren Ämtern anordnen.

C. Bezug von Daten der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich²⁵Zugriff im
Abrufverfahren

§ 35 f.²⁵ ¹ Der Zugriff auf Daten der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich durch die Grundbuchämter kann im Abrufverfahren erfolgen.

² Die Grundbuchämter können im Rahmen ihrer Grundbuchführung durch direkten elektronischen Zugriff insbesondere folgende Daten von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich erheben: die Gebäudenummer, die Gemeinde/das Quartier, die Gebäudeadresse(n), den Gebäude-Zweck, die Spezialnutzung, das Erstellungsjahr, das Volumen, das Schätzungsdatum, den Schätzungsgrund, die Versicherungssumme, die Versicherungsart, den aktuellen GVZ-Index, den Basiswert, die Bauzeitversicherungssumme sowie den Vertreter.

³ Sie beschränken die Zahl der Zugriffsberechtigten, schützen den Zugriff und sorgen für dessen Protokollierung.

D. Gebühren und Inkasso²⁵

§ 35 g.^{20, 29} Die Gebühren für den erweiterten Zugang und die Erstellung von elektronischen Auszügen richten sich nach der Notariatsgebührenverordnung vom 9. März 2009³ und den ergänzenden Weisungen der Finanzdirektion. I. Gebühren

§ 35 h.^{20, 29} ¹ Das Inkasso der Gebühren kann einer Verwaltungsbehörde oder einem privaten Aufgabenträger übertragen werden. Diese oder dieser sorgt für die elektronische Rechnungsstellung und die Überweisung der Gebührenerträge an die zuständige kantonale Stelle. II. Inkasso

² Das Notariatsinspektorat regelt die Übertragung des Inkassos durch Vertrag. Dieser bedarf der Zustimmung der Finanzdirektion.

§§ 35 i und 35 k.²⁷

Dritter Abschnitt: Die kantonale Übergangsordnung bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches²⁶

A. Grundprotokoll²⁸

§ 36. ¹ Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches haben die Einträge im bisherigen Grundprotokoll Grundbuchwirkung mit Ausnahme der Wirkung zugunsten gutgläubiger Dritter (Art. 48 Schlusstitel zum ZGB⁷, § 274 EG zum ZGB²). I. Form und Wirkung

² Das Grundprotokoll wird nach den Vorschriften des eidgenössischen Grundbuchrechtes geführt, soweit sich aus § 37 keine Abweichungen ergeben.

II. Nachführung § 37. ¹ Im Grundprotokoll werden die Eigentumsänderungen (ausgenommen Erbgänge) protokolliert.

² Erbgänge, beschränkte dingliche Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen werden beim letzten Grundprotokolleintrag in gleicher Weise wie im Grundbuch (mit kurzem Text oder Titel mit Zitat) eingeschrieben. Zur Ergänzung wird das Servitutenprotokoll geführt.

³ In den Grundprotokolleinträgen ist genügend Raum freizuhalten, um später begründete Rechtsverhältnisse gemäss Abs. 2 nachtragen zu können. Wird ein Eintrag durch solche Nachträge unübersichtlich, so ist eine Neubeschreibung vorzunehmen.

B. Vorbereitung der Grundbucheinführung

I. Im Allgemeinen § 38. Für Gemeinden, in denen die Grundbucheinführung nach den Bestimmungen des Vierten²⁶ Abschnittes noch nicht stattfinden kann, ist die Überleitung in das eidgenössische Grundbuch vorzubereiten, insbesondere durch Teilbereinigungen und allenfalls durch Übertragung der Grundstücke in das Grundregister (§ 44).

II. Teilbereinigungen § 39. Der Grundbuchverwalter soll nach Möglichkeit die Rechtsverhältnisse an den Grundstücken bereinigen, indem er durch Verständigung unter den Beteiligten eine Neufassung unklarer und die Löschung bedeutungslos gewordener Einträge herbeizuführen sucht.

1. Aufgabe

2. Einvernehmen § 40. Er kann mit den Eigentümern auch schon die Fragen gemäss §§ 56, 57, 60 und 62–65 dieser Verordnung behandeln, Einvernehmen zu Protokoll durchführen (§ 58) und auf Eintragung der unter dem alten Recht entstandenen Dienstbarkeiten hinwirken.

3. Verfahrensmittel § 41. Ist rasche Bereinigung im Interesse der Rechtssicherheit geboten, so kann der Grundbuchverwalter die Verfahrensmittel gemäss §§ 60, 61, 74, 75, 77, 78 und 87 anwenden.

4. Übertragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten § 42. Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, die keiner neuen Fassung bedürfen, sind nach und nach in das Servitutenprotokoll zu übertragen.

5. Hinweise § 43.²² Beginn, Verzicht auf die Mitwirkung des Grundeigentümers oder Abschluss einer Teilbereinigung werden im Grundregister vermerkt.

C. Grundregister

§ 44. ¹ An Stelle des Grundprotokolls kann der Grundbuchverwalter das Grundregister anlegen. Form und Wirkung

² Dieses wird als kantonales, dem Grundbuch angeglichenes Realfolienregister mit Einzel- und Kollektivblättern nach den Vorschriften des eidgenössischen Grundbuchrechtes geführt. Die Einträge haben Grundbuchwirkung mit Ausnahme der Wirkung zugunsten gutgläubiger Dritter (§ 36).

³ Die Übertragung der Grundstücke aus dem Grundprotokoll kann nach und nach stattfinden.

D. Gemeinsame Bestimmungen

§ 45. ¹ Bis zur Inkraftsetzung des Grundbuches dürfen die Übergangsregister nur als Grundprotokoll oder Grundregister bezeichnet werden. I. Unterscheidung der Formen

² In allen Urkunden, die auf einen Bucheintrag Bezug nehmen, ist deutlich erkennbar zu machen, dass ein Grundstück im kantonalen Grundprotokoll beziehungsweise Grundregister enthalten ist. Der Ausdruck «Grundbuch» darf nicht verwendet werden.

§ 46. Fehlt die Grundbuchvermessung, so darf der Grundbuchverwalter die Teilung von Grundstücken erst vollziehen, wenn er sich darüber vergewissert hat, dass die neugebildeten Grundstücke vermarktet sind. II. Vermarkung beim Fehlen der Grundbuchvermessung

Vierter Abschnitt: Die Einführung des eidgenössischen Grundbuches²⁶

A. Allgemeine Bestimmungen über die Grundbucheinführung²⁶

§ 47. Das Obergericht ordnet auf Antrag oder nach Anhören des Grundbuchverwalters die Einführung des eidgenössischen Grundbuches für eine Gemeinde oder einen Gemeindeteil an und bestimmt den Umfang des Bereinigungsverfahrens nach Massgabe der folgenden Bestimmungen. I. Anordnung

§ 48. Voraussetzung ist das Vorhandensein eines eidgenössisch anerkannten Vermessungswerkes. Vorbehalten bleibt § 266 Abs. 1 zweiter Satz EG zum ZGB². II. Voraussetzungen

- III. Umfang § 49. ¹ Die Einführung des Grundbuches erfolgt grundsätzlich für das gesamte Gebiet einer politischen Gemeinde, in den Städten Zürich und Winterthur nach Quartieren.
- ² Wo das Vermessungswerk nur über einen Teil des Gemeindegebietes vorliegt und der übrige Teil deutlich erkennbar abgegrenzt ist (z.B. Berggebiet, Waldpartie, Rebberggebiet usw.), kann das Obergericht anordnen, dass die Einführung des Grundbuches auf den vermessenen Gemeindeteil beschränkt und für den übrigen Teil die Übergangsordnung beibehalten wird.
- IV. Bereinigung § 50.¹⁹ ¹ Die Bereinigung und Einführung des Grundbuches kann einer Person übertragen werden, die sich ausschliesslich oder vorwiegend dieser Aufgabe widmet.
- ² Über den Stand der Bereinigung erstattet der Grundbuchverwalter dem Obergericht je auf Ende eines Kalenderjahres Bericht.
- V. Anzeigen § 51. ¹ Anordnung, Umfang und Abschluss der Grundbucheinführung werden vom Obergericht dem Regierungsrat, dem Bezirksgericht, dem Bundesamt für Justiz (Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht), dem Bundesamt für Landestopografie (Eidgenössisches Vermessungsamt) und der Baudirektion (Amt für Raumordnung) mitgeteilt.¹⁹
- ² Der Grundbuchverwalter macht die gleiche Mitteilung an den Nachführungsgeometer.
- VI. Hand-
änderungen § 52. Bei Handänderungen unterrichtet der Grundbuchverwalter den Erwerber über den Stand der Bereinigung.

B. Durchführung der Bereinigung

- I. Im
Allgemeinen § 53. Der Anlegung des Grundbuches geht eine Bereinigung der Grundprotokolle und Grundregister voraus mit dem Zweck, die Rechtsverhältnisse an den Grundstücken vollständig und eindeutig zu ermitteln.
- II. Umfang § 54. ¹ Die Bereinigung hat die im privaten und öffentlichen Eigentum stehenden Grundstücke zum Gegenstand.
- ² Sie bezieht sich auf die vor dem 1. Januar 1912 entstandenen Rechtsverhältnisse. Wo es sich als wünschbar erweist, soll auch eine Neuordnung der später begründeten dinglichen Rechte durch Verständigung der Parteien angestrebt werden.
- § 55.²³

§ 56. ¹ Der Grundbuchverwalter lädt jeden Eigentümer oder dessen gesetzlichen Vertreter zur Einvernahme über die Rechtsverhältnisse an seinen Grundstücken vor, sofern dessen Grundstücke einer Bereinigung bedürfen. Er hat bei der Festsetzung der Einvernahmen auf die Bedürfnisse der Beteiligten gebührend Rücksicht zu nehmen.²²

² Wo es zur Klärung der Rechtsverhältnisse notwendig ist, soll die Einvernahme mit einem Augenschein auf dem Grundstück verbunden werden.

§ 57. Durch die Einvernahme und den Augenschein wird der Übergang der alten Beschreibung in die neuen Katastrernummern ermittelt, die Bedeutung der eingetragenen Servituten überprüft, und es werden die Rechtsverhältnisse an Grenzvorrichtungen, überragenden Bauten, Einfahrten, Wegen, Quellen, Leitungen usw. klargestellt; ferner wird festgestellt, ob dingliche Rechte, die bisher ohne Eintragung bestanden haben, eingetragen werden müssen.

§ 58.²² Das Ergebnis der Einvernahme, die Erklärungen über Fortbestand, Änderung oder Löschung von Einträgen und die Bestätigung, dass keine weiteren eintragungsbedürftigen Rechtsverhältnisse bestehen, werden in einem vom Eigentümer zu unterzeichnenden Protokoll festgehalten.

§ 58 a.²¹ ¹ Der Grundbuchverwalter kann von einer mündlichen Einvernahme absehen und die Erklärung des Eigentümers im Sinne von § 58 schriftlich einholen.

² Dabei hat der Grundbuchverwalter den Grundeigentümer mit dem vom Obergericht genehmigten Merkblatt über die rechtlichen Wirkungen der Grundbucheinführung zu unterrichten.

§ 59.²² Der Grundbuchverwalter kann von einer Mitwirkung des Grundeigentümers und Dritter absehen, wenn die vorhandenen Einträge unverändert in das Grundbuch übernommen und das Vorliegen von dinglichen Rechten, die bisher ohne Eintragung bestanden haben und nun der Eintragung bedürfen, nach seiner Ansicht ausgeschlossen werden kann.

§ 60. ¹ Soweit notwendig sind auch Dritte, wie frühere Eigentümer, Nachbarn, Architekten, Geometer, Bauunternehmer, Installateure usw., um Auskunft und um die Überlassung von Plankopien usw. anzugehen, z. B. für die Ermittlung des Verlaufes von Quellfassungen, Durchleitungen usw.

IV. Mitwirkung der Grundeigentümer und Dritter

1. Einvernahme der Grundeigentümer

a. Ort und Zeit

b. Gegenstand

c. Einvernahmeprotokoll

2. Schriftliches Verfahren

3. Verzicht auf die Mitwirkung

4. Ermittlungen bei Dritten

² Kommen auskunftspflichtige Dritte ihren Pflichten nicht nach, ordnet der Grundbuchverwalter mittels Verfügung die Herausgabe der betreffenden Akten an oder lädt den auskunftspflichtigen Dritten zur Einvernahme vor.²²

5. Zwangsmittel § 61. ¹ Wer der Aufforderung zur Einvernahme oder Mitwirkung an der Bereinigung unentschuldig keine Folge leistet und sich auch nicht gehörig vertreten lässt, kann nach Verwarnung vom Grundbuchverwalter nach den Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Ordnungsstrafen vom 30. Oktober 1866⁵ mit Ordnungsbusse belegt werden.

² Bleibt auch diese erfolglos, so ist gegebenenfalls von den Verfahrensmitteln gemäss den §§ 74–78 Gebrauch zu machen und die Bereinigung im Übrigen in dem Masse durchzuführen, als dies ohne Mitwirkung des Eigentümers möglich ist. Diesem bleibt die Wahrung seiner Rechte im Aufrufs- und Einspracheverfahren anheimgestellt.

IV. Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und der Grundstücksbeschreibungen²² § 62. ¹ Die Bezeichnung der Eigentümer ist zu vervollständigen (§ 7).

² Sind Grundstücke nicht auf den Namen des derzeitigen Eigentümers eingetragen (z. B. wegen Erbanges), so veranlasst der Grundbuchverwalter die Beteiligten zur Beschaffung der notwendigen Ausweise und zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen.

1. Im Allgemeinen

2. In den Büchern nicht enthaltene Grundstücke

§ 63. Findet sich für ein Grundstück weder im Grundprotokoll noch im Grundregister ein Eintrag, so darf ein Ansprecher nur gestützt auf einen Ausweis über den rechtmässigen Erwerb als Eigentümer eingetragen werden.

3. Bedeutungslose Einträge

§ 64. Sind im Grundprotokoll oder Grundregister Grundstücke enthalten, deren Vorhandensein an Hand der Grundbuchvermessung nicht festgestellt werden kann, so sind die §§ 74–76 sinngemäss anzuwenden.

4. Gemeinschaftliches Eigentum

§ 65. Bei Miteigentum ist das Anteilsverhältnis, bei Gesamteigentum die Rechtsgrundlage (z. B. Erbengemeinschaft, einfache Gesellschaft) klarzustellen.

5. Öffentliches Eigentum

§ 66.¹⁹ Der Grundbuchverwalter veranlasst die zuständige Behörde zu einer genauen Ausscheidung der öffentlichen Strassen, Plätze, Wege und Gewässer sowie zur Erstellung entsprechender Verzeichnisse oder Pläne.

6. Flurwege

§ 67. ¹ Der Gemeinderat ist zu veranlassen, dem Grundbuchamt ein Verzeichnis der Flurwege einzureichen (§§ 108 Abs. 1 lit. b und 113 Abs. 1 des Gesetzes über die Förderung der Landwirtschaft – Landwirtschaftsgesetz – vom 2. September 1979⁶).

² Die Anteilsberechtigung ist durch die Einvernahmen (§§ 56–60) zu ermitteln und nötigenfalls in dem für streitige Dienstbarkeiten vorgesehenen Verfahren zu bereinigen (§§ 74 ff.).

³ Die Beteiligung wird bei den berechtigten Grundstücken angemerkt.

§ 67 a. Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich ist zu veranlassen, dem Grundbuchamt ein Verzeichnis der Genossenschaftswege einzureichen (§§ 108 Abs. 1 lit. a und 113 Abs. 2 des Gesetzes über die Förderung der Landwirtschaft – Landwirtschaftsgesetz – vom 2. September 1979⁶).

7. Genossenschaftswege

§ 68. Das Verzeichnis der Korporationsteilrechte ist nach Massgabe der Verordnung des Obergerichtes über die Grundbuchführung betreffend die Korporationsteilrechte vom 19. April 1916⁴ zu bereinigen.

8. Korporationsteilrechte

§ 69. Die ehehaften und die bereits verliehenen selbstständigen und dauernden Wasserrechte, die bisher nicht im Grundprotokoll bzw. Grundregister aufgenommen waren, werden von Amtes wegen als Grundstücke aufgenommen. Bestehen für ehehafte Wasserrechte noch keine Urkunden, so ist deren Ausstellung bei der Abteilung für Wasser- und Energiewirtschaft oder der Abteilung für Grundwasser der kantonalen Baudirektion in die Wege zu leiten.

9. Wasserrechte

§ 70. Anzustreben ist die Überführung der bisherigen Einträge in eine den tatsächlichen Verhältnissen und dem geltenden Sachenrecht entsprechende Form sowie die Streichung überflüssiger und bedeutungslos gewordener Einträge.

V. Neuordnung der Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen²²

1. Im Allgemeinen

§ 71. ¹ Dienstbarkeiten und Grundlasten, die keiner Änderung bedürfen, und solche, die ohne materielle Änderung neu gefasst werden, sind mit ihrem Entstehungsdatum zu übertragen.

2. Übertragung, Neufassung und Datierung

² Bei den aufgrund des früheren Rechtes ohne Eintragung bestehenden Dienstbarkeiten wird das ungefähre Entstehungsjahr angegeben oder, wenn dies nicht möglich ist, auf die Entstehung «vor 1912» hingewiesen.

§ 72. ¹ Der Formulierung der Dienstbarkeiten und Grundlasten ist grösste Sorgfalt zu widmen. Der Wortlaut ist daraufhin zu überprüfen, ob er den Willen der Parteien eindeutig wiedergibt.

3. Formulierung

² Ortsangaben (vorn, hinten, oben, unten usw.) sind auf die ihnen auf dem Lokal zukommende Bedeutung, nötigenfalls durch Augenschein, zu überprüfen.

³ Im Dienstbarkeitsvertrag ist auch das im Grundbuch einzutragende Stichwort aufzuführen.

4. Pläne

§ 73. ¹ Lässt sich der Geltungsbereich einer Dienstbarkeit oder Grundlast mit Worten nicht eindeutig oder nicht anschaulich umschreiben, so sind ergänzende Pläne oder Skizzen zu erstellen und von den Parteien unterzeichnen zu lassen.

² Die Beschaffung solcher Pläne ist für alle unterirdischen Anlagen (Quellfassungen, Quelleinzugsgebiet, Durchleitungen aller Art usw.) anzustreben. Hiefür sind die bei den Beteiligten oder bei Dritten (Geometern, Bauunternehmern usw.) erhältlichen Unterlagen beizuziehen (§ 60).

5. Bedeutungslose Einträge
a. Streitfälle

§ 74. Wird ein altrechtlicher Protokolleintrag von einem Beteiligten als hinfällig bezeichnet oder vom Grundbuchverwalter selber als bedeutungslos erkannt und weigert sich der aus dem Protokoll ersichtliche Berechtigte, seine Zustimmung zur Löschung zu erteilen, so ist das Verfahren gemäss § 271 EG zum ZGB² einzuleiten.

b. Verfahren

§ 75.²² ¹ Der Grundbuchverwalter führt eine Sühnverhandlung durch, bei der die Art. 201, 202, 203, 204 und 205 Abs. 1 ZPO¹⁰ sinngemäss anzuwenden sind. Bleibt sie erfolglos, so leitet er die Streitigkeit mit einem Bericht von Amtes wegen an das Einzelgericht im ordentlichen Verfahren beim Bezirksgericht der gelegenen Sache weiter.

² Die Zuweisung der Parteirollen und die Umschreibung des Streitbegehrens hat der Grundbuchverwalter so vorzunehmen, dass auch bei einem Abstand von der Prozessführung ein für das Grundbuch eindeutiges Ergebnis eintritt (Art. 223, 234 ZPO¹⁰).

c. Bei unauffindbarem Berechtigten

§ 76. ¹ Kann der Berechtigte an Hand des Grundprotokolls nicht auffindig gemacht werden und meldet er sich auch nicht innerhalb der Auflagefrist (§§ 90–91), so wird der als bedeutungslos erkannte Eintrag nicht in das Grundbuch übertragen.

² Von dieser Verfügung des Grundbuchverwalters wird im Grundprotokoll (Grundregister) schon im Zeitpunkt der Bereinigung Vormerk genommen. Diese Verfügungen sind fortlaufend zu nummerieren, in einem Ordner aufzubewahren und bilden das Verzeichnis gemäss § 91. Sie sind auch in den auszustellenden Urkunden zu erwähnen.

6. Unklare Einträge

§ 77. Hält der Grundbuchverwalter die Klarstellung und Neufassung eines Eintrages für notwendig und gelingt es nicht, von allen Beteiligten die Zustimmung zu einem neuen Wortlaut zu erhalten, so veranlasst er die gerichtliche Feststellung des Inhaltes des streitigen Rechtes im Verfahren gemäss § 271 EG zum ZGB² und § 75 dieser Verordnung.

§ 78. Wird ein bisher nicht eintragungsbedürftiges dingliches Recht zur Eintragung angemeldet und können sich die Beteiligten über diese Eintragung nicht einigen, so verfährt der Grundbuchverwalter gemäss § 271 EG zum ZGB² und § 75 dieser Verordnung, wobei er den Ansprecher als Kläger bezeichnet.

7. Streitige, neu angemeldete Dienstbarkeiten

§ 79. Aufgrund der von allen Beteiligten unterzeichneten Erklärungen oder der richterlichen Entscheide sind die einzelnen Eintragungen, Änderungen oder Löschungen im Tagebuch einzutragen und zu vollziehen.

8. Vollzug von Änderungen

§ 80. ¹ Streitfälle über eingetragene oder neu angemeldete Rechte sind bei den beteiligten Grundstücken durch Bemerkungen zu erwähnen.

9. Hinweise auf streitige Rechte

² Bei Handänderungen sind sie dem neuen Eigentümer zur Kenntnis zu bringen mit dem Hinweis, dass er am Prozess als Intervenant teilnehmen könne (Art. 73–77 ZPO¹⁰).²²

§ 81. Der Grundbuchverwalter führt über die Streitfälle ein Verzeichnis, das enthalten soll: die Ordnungsnummer, die Namen der Streitparteien, die Nummern der beteiligten Grundstücke, den Streitgegenstand und die Daten über den Fortgang und Abschluss des Prozesses.

10. Verzeichnis der Streitfälle

§ 82. In den Grundprotokollen eingetragene dingliche Rechte des kantonalen Rechtes, die nicht bedeutungslos, aber nach dem geltenden Grundbuchrecht nicht eintragungsfähig sind und nicht auf dem Wege der Verständigung in eine eintragungsfähige Form überführt werden können, sind im Grundbuch anzumerken (Art. 45 Schlusstitel zum ZGB⁷).

11. Unter altem Recht verbleibende Rechtsverhältnisse

§ 83. Sind verpfändete Grundstücke mit Bezug auf Eigentum, Dienstbarkeiten und Grundlasten bereinigt, so sind laufend auch die Pfandrechte den neuen Verhältnissen anzupassen. Nötigenfalls ist deren Vereinfachung anzustreben.

VI. Bereinigung der Pfandrechte²²

1. Im Allgemeinen

§ 84. ¹ Die Bereinigung der Pfandbelastungen durch zwangsweise Ablösung der älteren Pfandrechte im Sinne von § 267 EG zum ZGB² ist vom Grundbuchverwalter nur anzuordnen, wenn die Pfandrechtsverhältnisse der grundbuchlichen Neuordnung entgegenstehen (z.B. bei gesonderter Belastung verschiedener Teile des gleichen Grundstückes) und eine Verständigung unter den Beteiligten nicht erzielt werden kann.

2. Ablösung

² Der Grundbuchverwalter kann im Einvernehmen mit dem Pfandschuldner und nötigenfalls ohne ihn für die Neuplatzierung der Hypotheken sorgen. Ist diese gesichert, so erlässt er die Kündigungen im Sinne von § 267 EG zum ZGB².

3. Ausstellung neuer Pfandtitel § 85. ¹ Es ist die Neuerrichtung der alten Pfandrechte mit neuem Datum unter Inanspruchnahme der alten Pfandstelle anzustreben und hiefür die Zustimmung der am Rangverhältnis Beteiligten einzuholen.
- ² Andernfalls sind unübersichtliche oder schadhafte Pfandtitel mit altem Datum nach den Vorschriften der eidgenössischen Grundbuchverordnung⁹ neu auszustellen.
4. Ergänzung der übrigen Pfandtitel § 86. In den übrigen Pfandtiteln sind die sich aus der Bereinigung ergebenden Änderungen nachzutragen. Unwesentliche Ergänzungen (Angabe der Katasternummer, kleine Massdifferenzen) können bei späterer Gelegenheit in den Titeln nachgetragen werden.
5. Rangverhältnisse § 87. Bestreitet ein Grundpfandgläubiger den allfällig beanspruchten Vorrang von neu einzutragenden oder abzuändernden Lasten, so veranlasst der Grundbuchverwalter die gerichtliche Feststellung im Verfahren gemäss § 271 EG zum ZGB² und § 75 dieser Verordnung.
6. Verfügung gegen säumige Pfandgläubiger § 88.²² Gegen Pfandgläubiger, die sich weigern, ihren Pfandtitel zur Neuerrichtung oder Änderung einzusenden, ordnet der Grundbuchverwalter mittels Verfügung die Herausgabe des Pfandtitels an.
7. Bedeutungslose und streitige Pfandrechts-einträge § 89. ¹ Altrechtliche Protokolleinträge über pfandrechtsähnliche Verhältnisse, wie z.B. Verschreibungsanhänge, Grundzinsen, Zehnten usw., werden von Amtes wegen gestrichen.
- ² Die gemäss § 259 Abs. 2 EG zum ZGB² der Grundpfandverschreibung gleichgestellten altrechtlichen Grundpfandrechte sind, wenn der Pfandeigentümer den Untergang des Rechtsverhältnisses glaubhaft macht, wie bedeutungslose Servituten zu behandeln (§§ 74–76).
- ³ Für die als vermisst bezeichneten Titel mit Wertpapiercharakter (§ 259 Abs. 1 EG zum ZGB²) ist ein Amortisationsverfahren gemäss Art. 870 beziehungsweise Art. 871 ZGB⁷ durch Erlass eines Sammelaufrufes anzustreben.

C. Bekanntmachung und Fristansetzung

- I. Zeitpunkt und Form § 90. Sobald die Bereinigung abgeschlossen ist, für alle Grundstücke die neue Beschreibung in einer der Übergangseinrichtungen vorliegt und auch die Hilfsbücher und Verzeichnisse geordnet sind, erlässt der Grundbuchverwalter im kantonalen Amtsblatt und in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde zweimal die in § 91 vorgeschriebene Bekanntmachung.

§ 91. ¹ Die öffentliche Bekanntmachung der Auflage und des Aufrufes hat wie folgt zu lauten: II. Inhalt

«Grundbucheinführung für die Gemeinde (Stadtquartier)

Aufruf und Fristansetzung

Das Obergericht des Kantons Zürich hat mit Beschluss vom für die politische Gemeinde (das Stadtquartier) die Einführung des eidgenössischen Grundbuches angeordnet.

Die zu diesem Zwecke bereinigten kantonalen Grundprotokolle (Grundregister), die Hilfsbücher, Verzeichnisse und Belege liegen den Beteiligten während eines Monates (d. h. bis zum) zur Einsicht auf.

Einwendungen wegen Mangelhaftigkeit oder Unrichtigkeit sind innerhalb der Auflagefrist beim Grundbuchamt schriftlich zu erheben.

Wer an privaten oder öffentlichen Grundstücken dingliche Rechte beansprucht, die vor dem 1. Januar 1912 ohne Eintragung entstanden sind, wird aufgefordert, diese Rechte während der Auflagefrist beim Grundbuchamt schriftlich anzumelden, sofern dies nicht schon im Bereinigungsverfahren geschehen ist. Dies gilt vor allem für Dienstbarkeiten, die sich in körperlichen Anstalten darstellen, wie überragende Bauten, ausgelegte Wege, Quellfassungen, Leitungen usw.»

² Sind Dienstbarkeiten oder altrechtliche Pfandrechte weggewiesen worden (gemäss den §§ 76 und 89), so ist diese Bekanntmachung wie folgt zu ergänzen:

«Vor dem 1. Januar 1912 errichtete Grundpfandrechte ohne Wertpapiercharakter (Kredit-, Bürgschafts-, Frauengutsversicherungsbriefe, Kaufschuldbriefe) werden, wenn der Pfandeigentümer den Untergang des Rechtsverhältnisses glaubhaft gemacht hat und der Berechtigte an Hand des Protokolls nicht festgestellt werden kann, nicht in das Grundbuch aufgenommen, sofern sie innerhalb der Auflagefrist nicht angemeldet werden. Das gleiche gilt für Servituten, deren Berechtigte nicht ausfindig gemacht werden können. Das Verzeichnis der Wegweisungsverfügungen liegt zur Einsicht auf.»

§ 92. Erfolgen aufgrund des Aufrufes noch Anmeldungen oder Einwendungen, so behandelt sie der Grundbuchverwalter wie die anlässlich der Einvernahme geltend gemachten Rechte und Bestreitungen. III. Erledigung der Anmeldungen und Einwendungen

D. Anlegung des Grundbuches

- I. Aufnahme der Grundstücke § 93. ¹ Die Aufnahme der Grundstücke im Grundbuch erfolgt nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechtes.
- ² Auch für die zum Verwaltungsvermögen und zu den öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch gehörenden Grundstücke (Art. 944 ZGB⁷) und für die Flurwege sind Grundbuchblätter anzulegen.
- ³ Auf dem Hauptbuchblatt von Eisenbahngrundstücken ist in der Abteilung «Grundpfandrechte» auf das Eidgenössische Eisenbahnpfandbuch zu verweisen. Im informatisierten Grundbuch erfolgt der Hinweis in den Bemerkungen zum Eigentum.²⁶
- II. Anlegung der Grundbuchblätter
1. Verfahren § 94. ¹ Das Grundbuch wird auf losen Blättern angelegt.
- ² Vorhandene lose Grundregisterblätter können mit Bewilligung des Obergerichtes, sofern sie keine Einträge aus dem früheren kantonalen Recht enthalten, unter entsprechender Änderung der Bezeichnung als Grundbuchblatt verwendet werden.
- 1 a. Ausnahmen § 94 a.¹⁶ Enthalten die Hauptbuchblätter im gebundenen Grundregister keine Einträge aus dem früheren kantonalen Recht, so können die im gebundenen Hauptbuch enthaltenen Hauptbuchblätter mit Bewilligung des Obergerichts unter entsprechender Änderung der Bezeichnung als Grundbuch verwendet werden.
2. Form und Inhalt § 95. ¹ Für die Einschreibungen in den Grundbuchblättern sind die Vorschriften des eidgenössischen Grundbuchrechtes und die ergänzenden Bestimmungen dieser Verordnung massgebend.
- ² Beim Entscheid darüber, ob Einzel- oder Kollektivblätter zu verwenden seien, hat der Grundbuchverwalter die örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse zu berücksichtigen.
3. Streitige dingliche Rechte § 96. Die noch streitigen dinglichen Rechte werden von Amtes wegen durch vorläufige Eintragungen (Art. 961 ZGB⁷) gesichert.

E. Inkraftsetzung des Grundbuches

- I. Zeitpunkt § 97. ¹ Ist das Grundbuch angelegt, so erstattet der Grundbuchverwalter Bericht an das Obergericht.
- ² Dieses setzt den Tag des Inkrafttretens fest und beauftragt den Grundbuchverwalter mit der Veröffentlichung in den in § 90 genannten Publikationsorganen.

§ 98. Mit der Bekanntmachung ist die Anzeige zu verbinden, dass alle eintragungsbedürftigen, aber nicht eingetragenen dinglichen Rechte vom Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Grundbuches an gegenüber gutgläubigen Dritten nicht mehr geltend gemacht werden können und dass sie, sofern sie nicht binnen zwei Jahren von dem genannten Zeitpunkt an zur Eintragung gelangen, ihre Wirkung auch unter den Parteien verlieren (§ 270 EG zum ZGB²).

II. Veröffentlichung

Fünfter Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen²⁶

A. Übergangsbestimmungen²⁶

§ 99. Soweit die Grundeigentümer über Bestand und Umfang der eingetragenen und noch einzutragenden Rechtsverhältnisse befragt worden sind und das Ergebnis der Einvernahmen in den bisher geführten Grundstücksverzeichnissen festgehalten ist, gelten diese als Einvernahmeprotokolle (§ 58). Im Übrigen werden die anhängigen Grundbucheinführungsverfahren nach den Vorschriften dieser Verordnung zu Ende geführt.

I. Fortführung anhängiger Grundbucheinführungsverfahren

§ 100. Wo das Grundbuch schon eingeführt ist, sind die öffentlichen Grundstücke und die Flurwege (§ 93) nach und nach in das Grundbuch aufzunehmen.

II. Ergänzung bestehender Grundbücher

§ 100 a. ¹ In Buchform angelegte Grundbücher und Grundregister können auf losen Blättern weitergeführt werden.

III. Übertragung auf lose Hauptbuchblätter

² In der Regel beschränkt sich diese Systemänderung auf die aus sachlichen Gründen (Grundstücksteilung, Unübersichtlichkeit) neu anzulegenden Blätter. Die Übertragung aller bestehenden Blätter bedarf der Bewilligung des Obergerichtes.

§ 100 b.²² Die Verwaltungskommission des Obergerichtes ist ermächtigt, bis zur Einführung des informatisierten Grundbuches über die Ausgestaltung und Führung von Registern und Kontrollen mittels Informatik von dieser Verordnung abweichende Bestimmungen zu erlassen.

IV. Einsatz der EDV

§ 100 c.²³

B. Schlussbestimmungen

I. Ausserkraftsetzung früherer Erlasse § 101. Mit dem Inkrafttreten¹² dieser Verordnung treten die folgenden Erlasse des Obergerichtes ausser Kraft: . . .¹¹

II. Inkraftsetzung § 102. Nach Genehmigung durch den Bundesrat (Art. 949 Abs. 2, Art. 953, Art. 962 Abs. 2 ZGB⁷ und Art. 108 GBV⁹) setzt die Verwaltungskommission des Obergerichtes den Tag des Inkrafttretens¹² dieser Verordnung fest.

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 2. März 2016
 ([OS 71.178](#))

Datenübernahme § 1. ¹ Die Daten des Papiergrundbuches und seiner Hilfsregister werden schrittweise in das informatisierte Grundbuch übergeführt und revidiert.

² Die systematische elektronische Erfassung der Bestandteile des Grundbuchs kann durch technische Hilfsmittel erfolgen.

³ Sind sämtliche Daten eines Hauptbuchblattes elektronisch erfasst, wird dieses gemäss GBV unter Angabe von Grund und Datum geschlossen.

Ablösung des Papiergrundbuches § 2. Die Ablösung des Papiergrundbuchs erfolgt laufend grundstückswise mit der Revision eines vollständig im informatisierten Grundbuch erfassten Grundstücks.

Anwendung auf das Grundregister § 3. §§ 1 und 2 gelten sinngemäss auch für die Überführung der Daten des Grundregisters.

¹ [OS 40.306](#) und GS II, 414. In Kraft seit 1. Juli 1958.

² [LS 230.](#)

³ [LS 243.](#)

⁴ [LS 252.1.](#)

⁵ [LS 312.](#)

⁶ [LS 910.1.](#)

⁷ [SR 210.](#)

⁸ [SR 211.432.](#)

⁹ [SR 211.432.1.](#)

¹⁰ [SR 272.](#)

¹¹ Text siehe ZG 6, 742.

¹² Vom Bundesrat genehmigt am 28. April 1958. In Kraft gesetzt auf den 1. Juli 1958.

¹³ Aufgehoben durch V vom 8. Dezember 1993 (OS 52, 640).

¹⁴ Eingefügt durch V vom 8. Dezember 1993 (OS 52, 640).

¹⁵ Fassung gemäss V vom 8. Dezember 1993 (OS 52, 640).

¹⁶ Eingefügt durch V vom 6. Dezember 1995 (OS 53, 331). In Kraft seit 1. Januar 1996.

¹⁷ Fassung gemäss V vom 6. Dezember 1995 (OS 53, 331). In Kraft seit 1. Januar 1996.

¹⁸ Eingefügt durch B vom 15. Dezember 2004 ([OS 60, 127](#)). In Kraft seit 1. Januar 2005.

¹⁹ Fassung gemäss B vom 15. Dezember 2004 ([OS 60, 127](#)). In Kraft seit 1. Januar 2005.

²⁰ Aufgehoben durch B vom 15. Dezember 2004 ([OS 60, 127](#)). In Kraft seit 1. Januar 2005.

²¹ Eingefügt durch B vom 3. November 2010 ([OS 65, 860](#); [ABl 2010, 2525](#)). In Kraft seit 1. Januar 2011.

²² Fassung gemäss B vom 3. November 2010 ([OS 65, 860](#); [ABl 2010, 2525](#)). In Kraft seit 1. Januar 2011.

²³ Aufgehoben durch B vom 3. November 2010 ([OS 65, 860](#); [ABl 2010, 2525](#)). In Kraft seit 1. Januar 2011.

²⁴ Eingefügt durch B vom 7. Dezember 2011 ([OS 67, 87](#); [ABl 2012, 24](#)). In Kraft seit 1. April 2012.

²⁵ Eingefügt durch B vom 2. März 2016 ([OS 71, 178](#); [ABl 2016-03-18](#)). In Kraft seit 1. Juli 2016.

²⁶ Fassung gemäss B vom 2. März 2016 ([OS 71, 178](#); [ABl 2016-03-18](#)). In Kraft seit 1. Juli 2016.

²⁷ Aufgehoben durch B vom 2. März 2016 ([OS 71, 178](#); [ABl 2016-03-18](#)). In Kraft seit 1. Juli 2016.

²⁸ Redaktionell berichtet.

²⁹ Eingefügt durch B vom 18. September 2024 ([OS 79, 401](#); [ABl 2024-09-27](#)). In Kraft seit 1. Dezember 2024.

³⁰ Fassung gemäss B vom 18. September 2024 ([OS 79, 401](#); [ABl 2024-09-27](#)). In Kraft seit 1. Dezember 2024.