

---

## Kantonale Grundbuchverordnung (KGBV)

vom ...

---

*Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden,*

gestützt auf Art. 248 Abs. 3, 250 Abs. 2, 253 Abs. 1, 254 Abs. 1 und 2 und 254a des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. April 1969<sup>1</sup>,

*verordnet:*

### Allgemeine Bestimmungen

#### **Art. 1**      Zuständiges Departement

<sup>1</sup> Die unmittelbare Aufsicht über das Grundbuchwesen obliegt dem Departement Inneres und Sicherheit. Dieses unterbreitet dem Regierungsrat die erforderlichen Anträge und erstattet ihm Bericht.

#### **Art. 2**      Grundbuchinspektorat

<sup>1</sup> Das Grundbuchinspektorat führt regelmässig Inspektionen der Grundbuchämter durch und erstattet dem zuständigen Departement Bericht. Es kann im Rahmen der Aufsicht und zur einheitlichen Rechtsanwendung Weisungen an die Grundbuchämter erlassen.

<sup>2</sup> Die fachliche Aufsicht durch das Grundbuchinspektorat umfasst namentlich

- a. die Überprüfung der Organisation und der Führung der Grundbuchämter,
- b. die Überprüfung der Einhaltung der für die Grundbuchführung und der mit dieser verbundenen Beurkundungstätigkeit massgebenden Vorschriften des Bundes und des Kantons, insbesondere durch die stichprobenweise Prüfung von Belegen und deren Verarbeitung im Grundbuch,
- c. die Erhebung statistischer Daten,
- d. die Überprüfung der sachgerechten Archivierung der Grundbuchdaten.

<sup>3</sup> Das Grundbuchinspektorat verfasst Stellungnahmen zu den vom Regierungsrat zu entscheidenden Grundbuchbeschwerden, beantwortet Anfragen von Grundbuchämtern, anderen Amtsstellen und Privaten, hält die Grundbuchämter über die sie betreffende Gesetzgebung auf dem Laufenden und erarbeitet im Auftrag des zuständigen Departements Vernehmlassungen und Mitberichte.

---

<sup>1</sup> EG zum ZGB (bGS 211.1)

<sup>4</sup> Die Überprüfung der Gebühren- und Abgabenrechnungen ist nicht Sache des Grundbuchinspektorates, sondern der Kontrollbehörden gemäss Finanzhaushaltsgesetz<sup>2</sup>. Das Grundbuchinspektorat kann aber Einsicht in die Rechnungen nehmen und Empfehlungen für die einheitliche Gebührenerhebung abgeben.

### **Art. 3** Wahl der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters

<sup>1</sup> Der Gemeinderat teilt dem Departement die Wahl der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters sowie der Stellvertreterinnen und Stellvertreter mit. Die Wahl bedarf der Genehmigung des Regierungsrates.

<sup>2</sup> Die gewählte Person muss grundsätzlich über einen Fähigkeitsausweis als Grundbuchverwalterin oder Grundbuchverwalter verfügen. Ausnahmsweise kann von diesem Erfordernis abgesehen werden, wenn die ordnungsgemässe Grundbuchführung und die damit verbundene Beurkundungstätigkeit anderweitig sichergestellt sind.

<sup>3</sup> Die gewählte Person darf erst nach Genehmigung ihrer Wahl durch den Regierungsrat ihre Tätigkeit als Grundbuchverwalterin oder Grundbuchverwalter mit entsprechender Beurkundungsbefugnis ausüben.

<sup>4</sup> Das Departement kann auf begründetes Gesuch einer Gemeinde erfahrenen Mitarbeitenden beschränkte Zeichnungsberechtigungen in administrativen Angelegenheiten einräumen. Für die Kontrolle und Rechtsverbindlicherklärung von Einschreibungen im Grundbuch ist stets die gewählte Grundbuchverwalterin oder der gewählte Grundbuchverwalter zuständig. Sie oder er bleibt zudem uneingeschränkt verantwortlich für die korrekte Grundbuchführung.

### **Art. 4** Versicherung

<sup>1</sup> Die Gemeinden versichern sich und die Angestellten der Grundbuchämter gegen Schadensersatzansprüche aus fehlerhafter Grundbuchführung.

## **Verkehr mit dem Grundbuchamt**

### **Art. 5** Zuständigkeit der Grundbuchämter

<sup>1</sup> Die örtliche und sachliche Zuständigkeit für öffentliche Beurkundungen in Grundbuchsachen richtet sich nach dem Beurkundungsgesetz<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Betrifft ein im Kanton Appenzell Ausserrhoden zu beurkundendes Rechtsgeschäft auch Grundstücke in anderen Kantonen, mit denen kein interkantonales Abkommen besteht, so darf es nur mit dem Hinweis beurkundet werden, dass für die ausserhalb des Kantons gelegenen Grundstücke eine weitere Beurkundung durch die dort zuständige Urkundsperson zu erfolgen hat. Abweichende bundesrechtliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.

---

<sup>2</sup> bGS 612.0

<sup>3</sup> bGS 211.2

**Art. 6** Miteintragung

<sup>1</sup> Betrifft ein Rechtsgeschäft Grundstücke in verschiedenen Grundbuchkreisen, gilt für die Zuständigkeit zur Entgegennahme der Grundbuchanmeldung sinngemäss die Regelung gemäss Art. 3 Abs. 4 des Beurkundungsgesetzes<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt, das die Anmeldung entgegengenommen hat, erstellt für die mitbeteiligten Ämter die nötigen Abschriften und ersucht sie um Miteintragung. Die Miteintragung ist von den mitbeteiligten Ämtern unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

<sup>3</sup> Die Bestätigung an die anmeldende Person über die erfolgte Eintragung und weitere Anzeigen dürfen erst erfolgen, wenn alle mitbeteiligten Ämter die Miteintragung schriftlich bestätigt haben.

<sup>4</sup> Die Gesamtgebühr gemäss Art. 12 Ziff. 8.6 lit. e des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden<sup>5</sup> wird vom Grundbuchamt, das die Anmeldung entgegengenommen hat, eingezogen und auf die beteiligten Gemeinden verteilt. Alternativ kann die Gesamtgebühr anteilmässig von jedem beteiligten Grundbuchamt eingezogen werden.

<sup>5</sup> Das Grundbuchamt, das die Anmeldung entgegengenommen hat, erlässt die erforderlichen Anzeigen und Ausfertigungen. Es stellt allfällige Pfandtitel aus und unterschreibt diese für alle im Kanton gelegenen Grundstücke.

**Art. 7** Elektronischer Geschäftsverkehr

<sup>1</sup> Der Regierungsrat entscheidet über den Zeitpunkt der Teilnahme am elektronischen Geschäftsverkehr. Das Departement bestimmt, über welche vom Bund anerkannte Zustellplattform der elektronische Geschäftsverkehr mit den Grundbuchämtern abgewickelt wird und schliesst mit dem Betreiber dieser Plattform die erforderlichen Verträge ab.

<sup>2</sup> Anmeldungen an das Grundbuchamt sind entweder vollständig in Papierform oder vollständig elektronisch einzureichen. Der Zeitpunkt des Eingangs von elektronischen Anmeldungen richtet sich nach Art. 43 GBV<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Zu einer elektronischen Anmeldung gehörende Papier-Schuldbriefe sind unter Angabe der elektronischen Referenznummer innert zehn Tagen nachzureichen. Der Zeitpunkt des Eingangs des Papierschuldbriefes ist für die Bestimmung des Zeitpunktes der Anmeldung nicht massgebend.

<sup>4</sup> Werden öffentlich zu beurkundende Rechtsgrundaussweise, insbesondere Pfandverträge, elektronisch an das Grundbuchamt übermittelt, sind sie auszudrucken und mit der Bestätigung des Grundbuchverwalters oder der Grundbuchverwalterin zu versehen, dass der Ausdruck mit dem elektronischen Dokument übereinstimmt. Nach der Beurkundung ist der Pfandvertrag in ein elektronisches, nicht veränderbares Dokument nach anerkannten Standards umzuwandeln und es sind die Beurkundung und der Vollzug im Grundbuch der einreichenden Person elektronisch zu bestätigen.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften des Bundesrechts.

---

<sup>4</sup> bGS 211.2

<sup>5</sup> bGS 153.2

<sup>6</sup> SR 211.432.1

**Art. 8** Qualifizierte Zertifikate

<sup>1</sup> Das Departement ist zuständig für die Bestätigungen gemäss Art. 44 Abs. 3 GBV.

<sup>2</sup> Das Departement lässt beim anerkannten Anbieter ein qualifiziertes Zertifikat für ungültig erklären, wenn die Zertifikatinhaberin oder der Zertifikatinhaber die Funktion nicht mehr ausübt.

**Art. 9** Rechtsgrundaussweise

## a) Freiwillige öffentliche Versteigerung

<sup>1</sup> Ausweis über den Rechtsgrund für die Eigentumsübertragung zufolge freiwilliger öffentlicher Versteigerung von Grundstücken bildet das Protokoll gemäss Art. 258 Abs. 1 EG zum ZGB<sup>7</sup>, welches von den Mitwirkenden zu unterzeichnen ist.

**Art. 10** b) Enteignung

<sup>1</sup> Bei Enteignung sind dem Grundbuchamt der Entschädigungsnachweis und einer der folgenden Belege vorzulegen:

- a. die nach Einleitung des Enteignungsverfahrens zustande gekommene ausseramtliche Einigungsvereinbarung<sup>8</sup>,
- b. das Protokoll der amtlichen Einigung vor der Präsidentin oder dem Präsidenten der Schätzungskommission<sup>9</sup>,
- c. der Entscheid der Schätzungskommission oder das Urteil der Rechtsmittelinstanz mit Rechtskraftbescheinigung<sup>10</sup>.

<sup>2</sup> Konnten Dritte eine Schätzung verlangen, ist zusätzlich die Bestätigung der Präsidentin oder des Präsidenten der Schätzungskommission beizubringen, dass keine Schätzung verlangt wurde.

**Art. 11** c) Landumlegung und Grenzbereinigung

<sup>1</sup> Bei Landumlegung und Grenzbereinigung<sup>11</sup> ist dem Grundbuchamt durch die Vollzugskommission der genehmigte, rechtskräftige Neuzuteilungsplan für die Eintragung des neuen Besitzstandes einzureichen.

<sup>2</sup> Beruht die Baulandumlegung auf privatrechtlicher Vereinbarung, reichen die beteiligten Grundeigentümer dem Grundbuchamt den genehmigten, rechtskräftigen Neuzuteilungsplan zum Vollzug ein.

---

<sup>7</sup> bGS 211.1

<sup>8</sup> Art. 54 des BG über die Enteignung vom 20. Juni 1930, SR 711

<sup>9</sup> Art. 53 des BG über die Enteignung vom 20. Juni 1930, SR 711

<sup>10</sup> Art. 54 Abs. 2 des BG über die Enteignung vom 20. Juni 1930, SR 711

<sup>11</sup> Art. 68 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (bGS 721.1); Art. 20 ff. Bauverordnung (bGS 721.11).

**Art. 12** d) Anmerkungen

<sup>1</sup> Rechtsgrundausweis für die in der kantonalen Gesetzgebung vorgesehenen Anmerkungen bildet einer der folgenden Belege:

- a. Das vom zuständigen Organ einer privatrechtlichen Körperschaft genehmigte Beitrittsge-  
such (Art. 20 Abs. 1 EG zum ZGB<sup>12</sup>) oder genehmigte und rechtskräftige Genossen-  
schaftsstatuten (179 Abs. 1 EG zum ZGB<sup>13</sup>),
- b. Rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Art. 37 Abs. 6 BauG<sup>14</sup>), Verfügung der zuständigen  
Behörde über den Erlass einer Planungszone (Art. 55 Abs. 5 BauG<sup>15</sup>), rechtskräftiger  
Gemeinderatsbeschluss über den Einbezug eines Grundstückes in einen Landumle-  
gungssperimeter (Art. 71 Abs. 2 BauG<sup>16</sup>), Zahlungsnachweis über geleistete Entschädi-  
gungszahlung infolge materieller Enteignung zusammen mit dem rechtskräftigen Fest-  
setzungsentscheid (Art. 78 Abs. 3 BauG<sup>17</sup>), Vereinbarungen, rechtskräftige Einzelverfü-  
gungen oder Schutzzonenpläne bzw. Schutzverordnungen des Kantons oder der Ge-  
meinden über geschützte Kulturobjekte (Art. 88 Abs. 3 BauG<sup>18</sup>), rechtskräftiger Be-  
schluss über die Festlegung einer strassenrechtlichen Planungszone, eines Strassen-  
bauprojekts oder einer Baulinie (Art. 64 Abs. 1 und 93 Strassengesetz<sup>19</sup>),
- c. Andere rechtskräftige Entscheide des zuständigen Gemeinwesens (z.B. gestützt auf Art.  
106 Abs. 2 BauG<sup>20</sup>, Art. 1 Abs. 5 BauV<sup>21</sup>, Art. 2 und 32 Beitragsverordnung<sup>22</sup>, Art. 61 Abs.  
3, 64 Abs. 1, 65 Abs. 3 und 93 Strassengesetz<sup>23</sup>, Art. 16 Abs. 1 Perimeterverordnung<sup>24</sup>,  
Art. 28 Abs. 3 Energieverordnung<sup>25</sup>, Art. 84 Abs. 1 und 2 UGsG<sup>26</sup>, Art. 30 Abs. 2 UGsV<sup>27</sup>,  
Art. 28 Abs. 4 kantonales Waldgesetz<sup>28</sup>, Art. 8 Abs. 2 Gesetz über die Förderung des  
Tourismus<sup>29</sup>, Art. 254b EG zum ZGB<sup>30</sup>),
- d. Schriftliche Vereinbarung unter Nachbarn samt Zustimmung der Baubewilligungsbehörde  
über die ungleiche Verteilung der Grenzabstände (Art. 8 Abs. 5 BauV<sup>31</sup>),
- e. Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen dem zuständigen Gemeinwesen und den  
Strassenanstössern (Art. 93 Strassengesetz<sup>32</sup>),
- f. Rechtskräftiger Widmungsentscheid der zuständigen Gemeindebehörde samt schriftli-  
cher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers und Plan für das Grundbuch  
mit eingezeichnetem Strassen- oder Wegverlauf (Art. 2 Abs. 4 Strassengesetz<sup>33</sup>).

---

<sup>12</sup> bGS 211.1  
<sup>13</sup> bGS 211.1  
<sup>14</sup> bGS 721.1  
<sup>15</sup> bGS 721.1  
<sup>16</sup> bGS 721.1  
<sup>17</sup> bGS 721.1  
<sup>18</sup> bGS 721.1  
<sup>19</sup> bGS 731.11  
<sup>20</sup> bGS 721.1  
<sup>21</sup> bGS 721.11  
<sup>22</sup> bGS 721.12  
<sup>23</sup> bGS 731.11  
<sup>24</sup> bGS 742.1  
<sup>25</sup> bGS 750.11  
<sup>26</sup> bGS 814.0  
<sup>27</sup> bGS 814.01  
<sup>28</sup> bGS 931.1  
<sup>29</sup> bGS 955.21  
<sup>30</sup> bGS 211.1  
<sup>31</sup> bGS 721.11  
<sup>32</sup> bGS 731.11  
<sup>33</sup> bGS 731.11

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde oder privatrechtliche Körperschaft hat die Anmerkung zur Löschung anzumelden, sobald sie ihre Bedeutung verloren hat.

#### **Art. 13** e) Miteigentumsverhältnisse<sup>34</sup>

<sup>1</sup> Miteigentumsverhältnisse an gegenseitig überragenden Bauten oder an Bauwerken auf fremdem Boden können als Dienstbarkeit eingetragen werden.

### **Grundbuchführung**

#### **Art. 14** Grundbuchführung mittels Informatik

<sup>1</sup> Das Grundbuch wird informatisiert mit der Software TERRIS geführt. Das Departement kann Weisungen an die Gemeinden über den Mindestfunktionsumfang erlassen.

<sup>2</sup> Die Gemeinden schliessen mit dem Softwareanbieter die erforderlichen Verträge über die Bereitstellung, den Betrieb und die Wartung des Systems ab. Lizenzgebühren und weitere Kosten für Betrieb und Unterhalt gehen zulasten der Gemeinden.

<sup>3</sup> Das Departement ernennt nach Anhörung der Gemeinden eine Fachperson, welche die Gemeinden gegenüber dem Softwareanbieter vertritt und einfachere Supportanfragen der Grundbuchämter bearbeitet. Das Departement regelt die Aufgaben und die Entschädigung.

<sup>4</sup> Das Departement bewilligt einer Gemeinde die Führung des Grundbuchs mittels Informatik, wenn es sämtliche Daten des Papiergrundbuches und seiner Hilfsregister im System gemäss Abs. 1 erfasst und kontrolliert hat und wenn Gewähr für die fachgerechte Anwendung der Software besteht. Vor Erteilung der Bewilligung holt das Departement einen Bericht des Grundbuchinspektorates und der Fachperson gemäss Abs. 3 ein.

#### **Art. 15** Veröffentlichung von Daten im Internet

<sup>1</sup> Die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuches gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB werden im Geoportal des Kantons öffentlich zugänglich gemacht, mit Ausnahme der Geburtsdaten. Die Gemeinden stellen die Daten über die bestehende Schnittstelle zur Verfügung.

<sup>2</sup> Die Daten dürfen nur grundstücksbezogen abgerufen werden können, und das Auskunftssystem muss durch Sperrmechanismen vor Serienabfragen geschützt sein<sup>35</sup>.

<sup>3</sup> Ist bezüglich eines Grundstückes ein Rechtsgeschäft angemeldet, im Grundbuch aber noch nicht rechtsverbindlich nachgeführt worden, muss im Geoportal ein entsprechender Hinweis ersichtlich sein, sofern Daten betroffen sind, die im Geoportal eingesehen werden können.

<sup>34</sup> Art. 96 Abs. 2 Grundbuchverordnung (SR 211.432.1)

<sup>35</sup> Art. 27 Abs. 2 Grundbuchverordnung (SR 211.432.1)

**Art. 16** Erweiterter Zugang zu Grundbuchdaten im Abrufverfahren

<sup>1</sup> Das Departement entscheidet über den Zugriff auf Daten des informatisierten Grundbuchs im Abrufverfahren. Es schliesst mit den Benutzern Vereinbarungen ab oder ermächtigt dazu eine andere Verwaltungsbehörde oder Trägerorganisation.

<sup>2</sup> Die Protokolle über die erfolgten Zugriffe sind für die Grundbuchämter jederzeit einsehbar und von ihnen monatlich zu kontrollieren. Begehren von Berechtigten um Einsicht in die Protokolle sind an das zuständige Grundbuchamt zu richten.

<sup>3</sup> Stellt ein Grundbuchamt eine missbräuchliche Datenbearbeitung durch einen Benutzer fest, informiert es umgehend das Departement und die Trägerorganisation.

**Art. 17** Datensicherung

<sup>1</sup> Die Gemeinden speichern und sichern die Daten des informatisierten Grundbuchs, einschliesslich der elektronischen und elektronisch gespeicherten Belege, auf dem entsprechenden Server der AR Informatik AG. Das Departement stellt sicher, dass die AR Informatik AG die Sicherung nach anerkannten Normen und entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik vornimmt.

<sup>2</sup> Die Gemeinden stellen mindestens einmal jährlich die Daten für die langfristige Sicherung über die Schnittstelle nach Art. 949a Abs. 3 ZGB dem Bund zur Verfügung. Das zuständige Departement kann Weisungen darüber erlassen.

<sup>3</sup> Die Aufbewahrung des Hauptbuches und der Hilfsregister des Papiergrundbuches erfolgt bei den Gemeinden. Werden die Unterlagen für die Grundbuchführung nicht mehr benötigt, können sie dem Staatsarchiv zur unbefristeten Aufbewahrung übergeben werden.

**Art. 18** Formlose Anmeldung

<sup>1</sup> Wird die Grundbuchanmeldung gemäss Art. 48 Abs. 2 GBV formlos abgegeben, so ist der Name der anrufenden Person, ihre Funktion, die Bezeichnung der Behörde oder des Gerichts, Datum und Uhrzeit sowie der Inhalt der Anmeldung unverzüglich zu protokollieren. Dieses Protokoll, bei elektronischer Übermittlung der entsprechende Ausdruck, ist zu den Belegen zu nehmen.

**Art. 19** Nachführung und Kontrolle des Grundbuches

<sup>1</sup> Im Anschluss an die Anmeldung von Einschreibungen oder Löschungen ist das Grundbuch mit seinen Hilfsregistern so rasch als möglich nachzuführen.

<sup>2</sup> Die Nachführung ist durch den Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin in kurzen Zeitabständen zu kontrollieren, mit den Belegen zu vergleichen und anschliessend rechtswirksam zu erklären. Soweit personell möglich, hat die Kontrolle nach dem Vier-Augen-Prinzip zu erfolgen.

**Art. 20** Belege

<sup>1</sup> Die Belege auf Papier sind der Ordnungsnummer des Tagebuchs entsprechend zu nummerieren und in chronologischer Reihenfolge aufzubewahren. Die Belege sind laufend mittels der Belegintegrationsfunktion von TERRIS elektronisch zu speichern.

<sup>2</sup> Verträge, die beurkundet, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Vollzug im Grundbuch angemeldet werden, sind im elektronischen Beurkundungsregister von TERRIS zu registrieren und bis zum grundbuchlichen Vollzug separat aufzubewahren.

**Art. 21** Servitutenprotokoll

<sup>1</sup> Für alle neuen Dienstbarkeiten und Grundlasten ist ein elektronisches Servitutenprotokoll als kantonales Hilfsregister zu führen. Die Grundbuchämter können auch für bereits bestehende Dienstbarkeiten und Grundlasten elektronische Servitutenprotokolle führen.

<sup>2</sup> Das Servitutenprotokoll ist so nachzuführen, dass die aktuell beteiligten Grundstücke und der Geltungsbereich daraus jederzeit ersichtlich sind.

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt kann elektronische Auszüge aus dem Servitutenprotokoll erstellen.

**Art. 22** Ausstellung und Aushändigung von Pfandtiteln

<sup>1</sup> Neue Schuldbriefe sind auf entsprechenden Schuldbriefformularen, welche den Vorgaben des Eidg. Amtes für Grundbuch und Bodenrecht zu entsprechen haben, auszustellen<sup>36</sup>.

<sup>2</sup> Bevor die Pfandtitel ausgehändigt werden, sind die Einträge zu kontrollieren und rechtsverbindlich im Grundbuch nachzuführen.

**Art. 23** Entkräftete Pfandtitel

<sup>1</sup> Entkräftete Pfandtitel, deren Aushändigung von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer nicht verlangt wurde, sind während 10 Jahren aufzubewahren. Anschliessend sind die Pfandtitel zu vernichten, sofern sie nicht im Gemeinde- oder Staatsarchiv aufbewahrt werden.

<sup>2</sup> Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin hat den Empfang des ausgehändigten Pfandtitels zu bescheinigen.

<sup>3</sup> Bei der Neuausstellung eines Pfandtitels im Sinne von Art. 152 Abs. 2 der eidg. Grundbuchverordnung<sup>37</sup> darf der gelöschte Titel weder dem Gläubiger noch dem Grundeigentümer ausgehändigt werden.

**Art. 24** Pfandtitelregister

<sup>1</sup> In das elektronisch zu führende Pfandtitelregister sind einzutragen:

---

<sup>36</sup> Vgl. ferner Art. 144 ff. GBV (SR 211.432.1)

<sup>37</sup> SR 211.432.1

- a. alle entkräfteten und kraftlos erklärten Pfandtitel
- b. die vorübergehend eingegangenen Pfandtitel
- c. die neu errichteten Pfandtitel.

<sup>2</sup> Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin kontrolliert die Richtigkeit des Pfandtitelregisters regelmässig.

<sup>3</sup> Die Aushändigung von Pfandtiteln darf nur gegen Empfangsschein erfolgen. Der Rücklauf der Empfangsscheine ist in kurzen Abständen zu kontrollieren. Die Empfangsscheine sind geordnet und während mindestens zehn Jahren aufzubewahren.

#### **Art. 25** Anzeigen an die Grundpfandgläubiger

<sup>1</sup> Die Doppel der Anzeigen der Schuldübernahme oder derjenigen infolge Erbganges, Erbausscheidung, Änderung des Güterstandes usw. an die Grundpfandgläubiger werden beim entsprechenden Beleg oder in einer separaten Sammlung aufbewahrt. Nach Ablauf von zehn Jahren können sie vernichtet werden.

#### **Art. 26** Selbständige Teilrechte an privatrechtlichen Körperschaften des kantonalen Rechts

<sup>1</sup> Übertragbare und vererbliche Teilrechte an privatrechtlichen Körperschaften (Alprechte, Kuhrechte, Stösse) können im Grundbuch als Grundstücke aufgenommen werden. Für sie sind eigene Grundbuchblätter anzulegen. Die Vorschriften über die Miteigentumsanteile an Grundstücken finden sinngemäss Anwendung<sup>38</sup>.

<sup>2</sup> Anstelle der Aufnahme im Grundbuch als Grundstücke können separate Teilrechtsverzeichnisse geführt werden. Für die Anlage und Führung der Teilrechtsverzeichnisse sind die Vorschriften über die Anlage und Führung des eidgenössischen Grundbuches analog anwendbar.

#### **Art. 27** Publikation von Handänderungen

<sup>1</sup> Die Gemeinden veröffentlichen periodisch, mindestens einmal pro Jahr, den Erwerb des Eigentums an Grundstücken im amtlichen Publikationsorgan oder auf der Homepage der Gemeinde. Zu publizieren sind folgende Angaben:

1. Vornamen und Namen bzw. Firmen der veräussernden und der erwerbenden Partei sowie deren Wohnort oder Sitz,
2. Datum des Erwerbs durch die veräussernde Partei,
3. Grundstücksnummer und Ortsbezeichnung,
4. Gebäudenummer,
5. Fläche,
6. Inhalt eines selbständigen und dauernden Rechts,
7. Miteigentums- oder Wertquote.

<sup>2</sup> Nicht zu veröffentlichen ist die Gegenleistung.

---

<sup>38</sup> Art. 23 Abs. 1 EG zum ZGB (bGS 211.1)

<sup>3</sup> Die folgenden Eigentumsübertragungen von Grundstücken sind nicht zu veröffentlichen:

1. Flächen ohne Gebäude bis zu 100 m<sup>2</sup> in der Bauzone und bis 500 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzone;
2. Die separate Veräusserung von Mit- oder Gesamteigentumsanteilen von weniger als 10 % am gesamten Grundstück;
3. Die separate Veräusserung von kleinen Einheiten im Stockwerkeigentum, wie Garageboxen, Abstellplätze, Bastelräume etc. sowie geringfügige Wertquotenänderungen bis zu einem Zehntel der bisherigen Quote;
4. Landabtretungen für Strassenkorrekturen ohne Gebäude;
5. Landumlegungen;
6. Handänderungen infolge Güterrecht (Scheidungsurteil, Ehevertrag etc.) und Erbgang.

#### **Art. 28** Zusammenarbeit von Gemeinden

<sup>1</sup> Gemeinden, welche die Führung ihres Grundbuches einer anderen Gemeinde in Auftrag geben, ohne Zusammenschluss zu einem neuen Grundbuchkreis gemäss Art. 247 EG zum ZGB<sup>39</sup>, schliessen mit dieser einen entsprechenden Vertrag ab. Dieser Vertrag ist dem Regierungsrat zur Kenntnisnahme zustellen.

### **Öffentliches Bereinigungsverfahren**

#### **Art. 29** Einleitung

<sup>1</sup> Der Regierungsrat kann das öffentliche Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB<sup>40</sup> anordnen und das betroffene Gebiet bezeichnen,

- a. wenn sich in einem bestimmten Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und deswegen eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden ist oder die Lage nicht mehr bestimmbar ist,  
oder
- b. wenn sich in einem bestimmten Gebiet ohne Veränderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse zeigt, dass unklare Rechtsverhältnisse an Grundstücken bestehen, insbesondere hinsichtlich deren privatrechtlicher Erschliessung oder im Fall von örtlich beschränkt ausübbarer Dienstbarkeiten, deren Lage nicht mehr bestimmt werden kann.

#### **Art. 30** Nichtstreitiges Verfahren

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt überprüft mit den Beteiligten die Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen auf ihre aktuelle rechtliche und tatsächliche Bedeutung sowie auf ihre Klarheit. Nach Anhörung der Beteiligten unterbreitet es diesen einen Bereinigungsvorschlag.

<sup>2</sup> Der Bereinigungsvorschlag bezeichnet die zu löschenden, die unverändert fortbestehenden und die zu bereinigenden Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen für jedes beteiligte

---

<sup>39</sup> bGS 211.1

<sup>40</sup> SR 210

Grundstück, die Neuformulierungen und Präzisierungen und es enthält neue oder korrigierte Planbeilagen, soweit solche gemäss Art. 732 Abs. 2 ZGB<sup>41</sup> erforderlich sind.

<sup>3</sup> Der von den Beteiligten unterzeichnete Bereinigungsvorschlag bildet den Rechtsgrundaussweis für die entsprechenden Einschreibungen und Löschungen im Grundbuch. Eine öffentliche Beurkundung ist auch dann nicht erforderlich, wenn im Rahmen der Bereinigung unklare Dienstbarkeiten gelöscht und durch neue Dienstbarkeiten ersetzt werden.

<sup>4</sup> Wird der Bereinigungsvorschlag nicht von allen Beteiligten unterzeichnet, kann das Grundbuchamt bezüglich der unbestrittenen Verhältnisse eine Teilbereinigung durchführen und das Verfahren damit zum Abschluss bringen, sofern das der Bereinigung des Grundbuches dienlich ist.

### **Art. 31** Streitiges Verfahren

<sup>1</sup> Zur Bereinigung der umstritten gebliebenen Verhältnisse kann das Grundbuchamt die betroffenen Grundeigentümer zu einer Schlichtungsverhandlung vorladen, bei der die Art. 201, 202, 203, 204 und 205 Abs. 1 der Schweiz. Zivilprozessordnung<sup>42</sup> sinngemäss anwendbar sind.

<sup>2</sup> Einigen sich die am streitigen Rechtsverhältnis Beteiligten auch anlässlich der Schlichtungsverhandlung nicht, stellt das Grundbuchamt derjenigen Partei, welche für sich die Klägerrolle in Anspruch nimmt, die Klagebewilligung aus.

<sup>3</sup> Nimmt kein Beteiligter die Klägerrolle in Anspruch oder können sich die Parteien darüber nicht einigen, ist es aber möglich, auch bei einem Abstand der Parteien von der Prozessführung ein für das Grundbuch eindeutiges Ergebnis herbeizuführen<sup>43</sup>, ist das Grundbuchamt berechtigt, von Amtes wegen die Parteirollen zuzuweisen, die Rechtsbegehren zu formulieren und derjenigen Partei mit der Klägerrolle die Klagebewilligung auszustellen.

<sup>4</sup> Nach Eröffnung berechtigt die Klagebewilligung während dreier Monate zur Einreichung der Klage beim Gericht. Zuständig ist unabhängig vom Streitwert der Einzelrichter oder die Einzelrichterin des Kantonsgerichts im ordentlichen Verfahren.

### **Art. 32** Kosten und Abschluss des Verfahrens

<sup>1</sup> Die Kosten des öffentlichen Bereinigungsverfahrens gehen je zur Hälfte zulasten der betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer und der Gemeinde. Die Kostenverteilung des allfälligen gerichtlichen Verfahrens richtet sich nach den Bestimmungen der Schweiz. Zivilprozessordnung<sup>44</sup>.

Der Regierungsrat ist über den Abschluss des Verfahrens in Kenntnis zu setzen.

---

<sup>41</sup> SR 210

<sup>42</sup> SR 272

<sup>43</sup> Art. 223 und 234 der Schweiz. Zivilprozessordnung (SR 272)

<sup>44</sup> SR 272

## Übergangsbestimmungen

### Art. 33 Papiergrundbuch und Hilfsregister

<sup>1</sup> Die Gemeinden sichern das Papiergrundbuch (Hauptbuch, Protokolle etc.) alle fünf Jahre auf unveränderbaren Bild- oder Datenträgern. Es bewahrt die Datenträger sicher auf.

<sup>2</sup> Die in Papierform geführten eidgenössischen und kantonalen Hilfsregister werden durch die Gemeinden geordnet, unbefristet und sicher aufbewahrt.

<sup>3</sup> Die Gemeinden entscheiden selber darüber, wie lange sie Grundbuchpläne auf Papier aufbewahren wollen.

<sup>4</sup> Während der Übertragung der Daten des Papiergrundbuches bzw. der Handänderungs-, Pfand-, Servituten- und Vormerkungsprotokolle auf EDV und vor der Bewilligung zur Führung des kantonalen oder eidgenössischen Grundbuches mittels Informatik durch das zuständige Departement erfolgt die Grundbuchnachführung sowohl auf Papier als auch mittels Informatik.

### Art. 34 Formen vor Einführung des eidgenössischen Grundbuches

<sup>1</sup> Bis zur Einführung des Eidg. Grundbuches werden für die Führung des kantonalen Grundbuches und seiner Hilfsregister die eidgenössische Grundbuchverordnung<sup>45</sup>, die grundbuchrechtlichen Vorschriften des EG zum ZGB<sup>46</sup> und die Bestimmungen dieser Verordnung sinngemäss angewendet, soweit diese Übergangsbestimmungen nichts anderes vorsehen.

<sup>2</sup> Eintragungen, Änderungen, Löschungen und Bemerkungen in den Handänderungs-, Pfand-, Servituten- und Vormerkungsprotokollen werden beim entsprechenden Eintrag von Hand vorgenommen und von der Grundbuchverwalterin oder dem Grundbuchverwalter unterzeichnet. Bei Platzmangel ist für das betreffende Grundstück mit allen noch aktuellen Einträgen, Anmerkungen, Vormerkungen und Bemerkungen ein loses Grundbuchblatt anzulegen, unter gleichzeitiger Streichung der Protokolleinträge.

<sup>3</sup> Die Gemeinden sorgen für die geordnete, unbefristete und sichere Aufbewahrung der kantonalen Protokolle, der Tagebücher und der Hilfsregister in Papierform.

---

<sup>45</sup> SR 211.432.1

<sup>46</sup> bGS 211.1