

## Synopse

### EG zum ZGB, Teilrevision (Immobiliarsachenrecht)

**Lesehinweis:** Die grau gehaltenen Textpassagen in der zweiten Spalte (Fassung 1. Lesung Kantonsrat) zeigen Beschlüsse des Kantonsrates in 1. Lesung an, welche mit den Anträgen des Regierungsrates in 2. Lesung (dritte Spalte) abgeändert werden sollen.

Geltendes Recht	Fassung 1. Lesung Kantonsrat, 31. Oktober 2016	Entwurf Regierungsrat, 24. Januar 2017
	<b>I.</b>	
	Der Erlass bGS <a href="#">211.1</a> (Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; EG zum ZGB), Stand 1. Januar 2016, wird wie folgt geändert:	
<p><b>Art. 2</b> I. Der Gemeindehauptmann</p> <p><sup>1</sup> Der Gemeindehauptmann ist für folgende, im ZGB vorgesehene Fälle die zuständige Amtsstelle:</p> <p>1. Art. 46 Abs. 2 (Entgegennahme der Anzeige von Findelkindern);</p> <p>2. Art. 164 Abs. 2 (Veröffentlichung der Entziehung der Vertretungsbefugnis der Ehefrau);</p> <p>3. Art. 167 Abs. 3 (Veröffentlichung des Verbotes der Ausübung eines Berufes oder Gewerbes durch die Ehefrau);</p> <p>4. Art. 333 Abs. 3 (Vorkehrungen betr. geistesranke oder geistesschwache Hausgenossen);</p> <p>5. Art. 721 Abs. 2 (Anordnung der Versteigerung gefundener Sachen);</p> <p>6. Art. 857 Abs. 2 (Mitunterzeichnung von Schuldbrief und Gült neben dem Grundbuchverwalter).</p>	<p>6. <i>Aufgehoben.</i></p>	

<p><b>Art. 3</b> II. Der Gemeinderat</p> <p><sup>1</sup> Dem Gemeinderat kommen folgende, im ZGB und im Partnerschaftsgesetz<sup>1)</sup> enthaltene Obliegenheiten zu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Art. 84 (Aufsicht über Stiftungen, die ihrer Bestimmung nach der Gemeinde angehören);</li> <li>2. Art. 109 (Erhebung des Einspruchs gegen die Eheschliessung wegen eines Nichtigkeitsgrundes);</li> <li>3. Art. 121 (Erhebung der Klage auf Nichtigerklärung einer Ehe);</li> <li>3<sup>bis</sup>. Art. 9 Abs. 2 PartG (Ungültigkeit einer eingetragenen Partnerschaft);</li> <li>3<sup>ter</sup>. Art. 261 Abs. 2 (Vaterschaftsklage, zuständige Behörde)</li> <li>4. ...<sup>2)</sup></li> <li>5. Art. 262 (Anfechtung der Ehelicherklärung eines ausserhelichen Kindes)<sup>3)</sup>;</li> <li>6. Art. 306 (Anfechtung der Anerkennung eines ausserhelichen Kindes)<sup>4)</sup>;</li> <li>7. Art. 329 Abs. 3<sup>5)</sup> (Feststellung der Unterstützungspflicht der Verwandten);</li> <li>8. Art. 504 und 505 Abs. 2 (Aufbewahrung letztwilliger Verfügungen, Art. 72–74 dieses Gesetzes);</li> <li>9. Art. 550 (Amtliches Begehren um Verschollenerklärung);</li> </ol>		
--	--	--

<sup>1)</sup> PartG (SR [211.231](#))

<sup>2)</sup> Gegenstandslos geworden durch BG vom 25. Juni 1976 über die Änderung des ZGB (AS 1977, S. 237)

<sup>3)</sup> Vgl. heute Art. 259 Abs. 2/3 ZGB in der Fassung gemäss BG vom 25. Juni 1976 (AS 1977, S. 237)

<sup>4)</sup> Vgl. heute Art. 260a ZGB in der Fassung gemäss BG vom 25. Juni 1976 (AS 1977, S. 237)

<sup>5)</sup> Art. 329 Abs. 3 wurde geändert durch das BG vom 25. Juni 1976 (AS 1977, S. 237)

- |  |   |
|--|---|
| <p>10. Art. 551 (Massregeln zur Sicherung des Erbanges);</p> <p>11. Art. 517, 556–559 (Eröffnung letztwilliger Verfügungen, Ausstellung der Erbbescheinigung für gesetzliche und eingesetzte Erben, Bescheinigung über die Einsetzung eines Willensvollstreckers);</p> <p>12. Art. 570, 574–576 (Entgegennahme von Erbschaftsausschlagungen und Anordnung weiterer Massnahmen);</p> <p>13. Art. 580 Abs. 2 (Entgegennahme von Begehren um Aufnahme eines öffentlichen Inventars);</p> <p>14. Art. 585 Abs. 2 (Bewilligung zur Fortsetzung des Geschäfts des Erblassers während der Dauer des öffentlichen Inventars und eventuell Sicherstellung);</p> <p>15. Art. 595 (Amtliche Liquidation einer Erbschaft);</p> <p>16. Art. 602 Abs. 3 (Ernennung eines Erbenvertreters);</p> <p>17. Art. 611 Abs. 2 (Bildung von Losen bei der Erbteilung);</p> <p>18. Art. 612 Abs. 3 (Anordnung der Versteigerung bei der Erbteilung);</p> <p>19. Art. 613 Abs. 3 (Veräusserung oder Zuweisung besonderer Gegenstände bei der Erbteilung);</p> <p>20. Art. 621 und 625 (Zuweisung, Veräusserung oder Teilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes);</p> <p>21. Art. 699 (Erlass von Verboten betreffend Wald und Weide);</p> <p>22. Art. 712b ZGB und Art. 33b Verordnung betreffend das Grundbuch<sup>1)</sup> (Bestätigung der Bauausführung gemäss Aufteilungsplan);</p> | <p>22. Art. 712b und Art. 68 Grundbuchverordnung<sup>1)</sup> (Bestätigung der Bauausführung gemäss Aufteilungsplan);</p> |
|--|---|

---

<sup>1)</sup> GBV (SR [211.432.1](#))

<p>23. Art. 861 Abs. 2 (Entgegennahme von Zahlungen des Grundpfandschuldners im Falle der Hinterlegung);</p> <p>24. Art. 882 Abs. 2 (Überwachung der Auslosungen bei Anleihenstiteln);</p> <p>25. Art. 246 Abs. 2 OR (Begehren um Vollzug einer vom Beschenkten angenommenen Auflage, wenn sie im Interesse der Gemeinde liegt);</p> <p>26. Alle weiteren Obliegenheiten, für die nicht eine andere Behörde zuständig ist.</p>	<p>23. Art. 851 Abs. 2 (Entgegennahme von Zahlungen des Grundpfandschuldners im Falle der Hinterlegung);</p> <p>24. <i>Aufgehoben.</i></p>	
<p><b>Art. 97</b> 2. Nach dem Willen des Eigentümers der Hauptsache</p> <p><sup>1</sup> Wenn es der Wille des Grundeigentümers ist, sind die der dauernden Benutzung des Gebäudes dienenden und diesem angepassten Einrichtungen, insbesondere Maschinen samt den Gerätschaften zu ihrer Bedienung und Wartung sowie Hotelmobiliar und Hotelwäsche Zugehör des Gebäudes.</p> <p><sup>2</sup> Seinen dahingehenden Willen bekundet der Eigentümer namentlich dadurch, dass er die genannten Sachen mit dem Grundstück ausdrücklich als dessen Zugehör veräußert oder durch Errichtung eines Grundpfandes mitbelastet.</p> <p><sup>3</sup> Zum selbständigen Ausdruck bringt er seinen Willen, indem er die genannten Objekte als Zugehör im Grundbuch anmerken lässt (Art. 805 Abs. 2, Art. 946 Abs. 2 ZGB und Art. 78 Verordnung betreffend das Grundbuch<sup>2</sup>).</p>	<p><sup>3</sup> Zum selbständigen Ausdruck bringt er seinen Willen, indem er die genannten Objekte als Zugehör im Grundbuch anmerken lässt (Art. 805 Abs. 2, Art. 946 Abs. 2 ZGB).</p>	

<sup>1</sup>) GBV (SR [211.432.1](#))

<sup>2</sup>) GBV (SR [211.432.1](#))

<p><b>Art. 162</b> 7. Zuständigkeit zur Entscheidung von Rechtsstreitigkeiten</p> <p><sup>1</sup> Streitigkeiten über die Öffentlichkeit, die Benutzung und den Unterhalt von Wegen im Sinne von Art. 156 werden von den Verwaltungsbehörden entschieden.</p> <p><sup>2</sup> Streitigkeiten über Rechtsverhältnisse an privaten Wegen entscheidet der Zivilrichter.</p>	<p><b>Art. 162</b> <i>Aufgehoben.</i></p>	
<p><b>Art. 185</b> 6. Kostenbeiträge</p> <p><sup>1</sup> Für die Beiträge, welche die Genossenschaft zur Deckung der Kosten des Bodenverbesserungsunternehmens erhebt, steht ihr an den einbezogenen Grundstücken der Mitglieder ein allen eingetragenen Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht ohne Eintragung zu (Art. 234).</p> <p><sup>2</sup> Ein Grundeigentümer, welcher zur Bezahlung seiner Kostenbeiträge ein Darlehen aufnimmt, kann dem Gläubiger ein allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht durch Eintragung im Grundbuch einräumen (Art. 820 ZGB und Art. 49 Verordnung betreffend das Grundbuch).<sup>1)</sup></p>	<p><sup>2</sup> Ein Grundeigentümer, welcher zur Bezahlung seiner Kostenbeiträge ein Darlehen aufnimmt, kann dem Gläubiger ein allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht durch Eintragung im Grundbuch einräumen (Art. 820 ZGB, Art. 75 und Art. 119 Grundbuchverordnung).<sup>2)</sup></p>	
<p><b>Art. 234</b> 4. Gesetzliche Pfandrechte</p> <p><sup>1</sup> Ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung:</p> <p>a) für die der kantonalen Brand- und Elementarschadenversicherungsanstalt<sup>3)</sup> geschuldeten Prämien auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;</p>		

<sup>1)</sup> GBV (SR [211.432.1](#))

<sup>2)</sup> GBV (SR [211.432.1](#))

<sup>3)</sup> heute Assekuranz von Appenzell Ausserrhoden

<p>b) für die auf Liegenschaften, Gebäulichkeiten und andere bauliche Anlagen verlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge an die Kosten der Erstellung und des Ausbaues von Wegen und Strassen, von Bodenverbesserungen, Güterzusammenlegungen, Abwasseranlagen, Verbauungen von Gewässern, auf die Dauer von zehn Jahren, gerechnet von der Kostenverteilung an.</p> <p><sup>2</sup> ...</p> <p><sup>3</sup> Die Dauer, für welche das Pfandrecht besteht, verlängert sich um die Dauer einer bewilligten Stundung, jedoch höchstens um zwei Jahre.</p> <p><sup>4</sup> Der Gläubiger kann unbeschadet seines gesetzlichen Pfandrechtes auch auf Pfändung oder Konkurs betreiben.</p>	<p><sup>5</sup> Vorbehalten bleibt der Schutz gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB für Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken.</p>	
<p><b>Art. 235</b> 5. Errichtung von Gülten</p> <p><sup>1</sup> Für die Errichtung einer Gült ist eine amtliche Schätzung erforderlich.</p> <p><sup>2</sup> Die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten richtet sich nach den Vorschriften von Art. 848 ZGB.</p> <p><sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Festsetzung der Belastungsgrenze landwirtschaftlicher Grundstücke.</p> <p><sup>4</sup> ...</p>	<p><b>Art. 235</b> <i>Aufgehoben.</i></p>	

<p><b>Art. 242</b> 9. Kündigung von Schuldbriefen</p> <p><sup>1</sup> Die bestehenden Kündigungsbeschränkungen des kantonalen Rechts werden aufgehoben.</p> <p><sup>2</sup> Schuldbriefe, die während der Geltungsdauer der Kündigungsbeschränkungen errichtet wurden, sind nach Art. 844 ZGB kündbar.</p>	<p><sup>2</sup> Schuldbriefe, die während der Geltungsdauer der Kündigungsbeschränkungen errichtet wurden, sind nach Art. 847 ZGB kündbar.</p>	
<p><b>Art. 248</b> 2. Grundbuchverwalter</p> <p><sup>1</sup> Wo das Grundbuch gemeindeweise geführt wird, ist der Gemeindeführer in der Regel Grundbuchverwalter, doch kann ein besonderes Grundbuchamt mit eigenem Verwalter geschaffen werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat wählt einen Stellvertreter, der unter eigener Verantwortung amtiert, wenn der Grundbuchverwalter verhindert ist oder in den Ausstand zu treten hat.</p>	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt einen Grundbuchverwalter und mindestens einen Stellvertreter, der unter eigener Verantwortung handelt, wenn der Grundbuchverwalter verhindert ist oder sich im Ausstand befindet.</p> <p><sup>2</sup> Die fachliche Eignung der Grundbuchverwalter muss durch Ausbildung oder Praxis nachgewiesen sein. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.</p> <p><sup>3</sup> Die Grundbuchämter sind mit genügend Fach- und Hilfspersonal auszustatten, so dass die einwandfreie Erfüllung sämtlicher Aufgaben jederzeit gewährleistet ist.</p>	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt einen Grundbuchverwalter und mindestens einen Stellvertreter, der unter eigener Verantwortung handelt, wenn der Grundbuchverwalter verhindert ist oder sich im Ausstand befindet. Die Wahl von Grundbuchverwalter und Stellvertretern bedarf der Genehmigung des Regierungsrates.</p> <p><sup>2</sup> Die fachliche Eignung der Grundbuchverwalter und Stellvertreter muss durch Ausbildung oder Praxis nachgewiesen sein. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.</p>
<p><b>Art. 250</b> 4. Aufsichtsbehörde</p> <p><sup>1</sup> Die Grundbuchämter stehen unter der Aufsicht des Regierungsrates.</p>		

<p><sup>2</sup> Der Regierungsrat übt die Aufsicht aus durch die Entscheidung der allgemeinen und speziellen Grundbuchbeschwerden, durch den Erlass von Dienstanweisungen, die Durchführung von Inspektionen auch in den Gemeinden ohne eidgenössisches Grundbuch sowie durch Massnahmen zur Beseitigung von Übelständen in der Organisation und in der Amtsführung (Art. 956 und 957 ZGB).</p>	<p><sup>2</sup> Der Regierungsrat übt die Aufsicht aus durch die Entscheidung der allgemeinen und speziellen Grundbuchbeschwerden, durch den Erlass von Verordnungen und Dienstanweisungen, die Durchführung von Inspektionen auch in den Gemeinden ohne eidgenössisches Grundbuch sowie durch Massnahmen zur Beseitigung von Übelständen in der Organisation und in der Amtsführung (Art. 956 - 956b ZGB).</p>	
<p><b>Art. 252</b> 6. Löschung und Bereinigung von gegenstandslos gewordenen Eintragungen a) auf Begehren eines Beteiligten</p> <p><sup>1</sup> Gegenstandslose Einträge sollen gemäss Art. 976 ZGB gelöscht und offensichtlich unrichtige Einträge gemäss Art. 977 richtig gestellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Entspricht der Grundbuchverwalter dem Lösungsbegehren, so kann jeder Beteiligte die Löschung innert zehn Tagen<sup>1)</sup> beim Bezirksgerichtspräsidenten<sup>2)</sup> anfechten.</p> <p><sup>3</sup> Auch das Gesuch eines Beteiligten um Anordnung der Berichtigung ist beim Bezirksgerichtspräsidenten<sup>3)</sup> einzureichen.</p> <p><sup>4</sup> Der Bezirksgerichtspräsident<sup>4)</sup> entscheidet in beiden Fällen im summarischen Verfahren (Art. 223 ff. Zivilprozessordnung<sup>5)</sup>) unter Vorbehalt der Appellation an den Obergerichtspräsidenten (Art. 11 Zivilprozessordnung<sup>6)</sup>).</p>	<p><i>Aufgehoben.</i></p> <p><i>Aufgehoben.</i></p> <p><i>Aufgehoben.</i></p> <p><i>Aufgehoben.</i></p> <p><i>Aufgehoben.</i></p>	<p><b>Art. 252</b> 6. Öffentliches Bereinigungsverfahren</p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat kann das öffentliche Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB in einem bestimmten Gebiet anordnen. Er regelt das Nähere durch Verordnung.</p>

1) Frist gemäss Art. 976 Abs. 2 ZGB

2) Heute: Kantonsgerichtspräsident

3) Heute: Kantonsgerichtspräsident

4) Heute: Kantonsgerichtspräsident

5) Heute: Art. 221 ff. ZPO vom 27. April 1980 (bGS 231.1)

6) Heute: Art. 8 Ziff. 5 ZPO vom 27. April 1980 (bGS 231.1)

<p><b>Art. 253</b> b) von Amtes wegen</p> <p><sup>1</sup> Von sich aus oder auf Weisung der Aufsichtsbehörde kann der Grundbuchverwalter gemäss Art. 976 Abs. 3 ZGB beim Bezirksgerichtspräsidenten<sup>1)</sup> die Anordnung der Löschung gegenstandsloser oder die Berichtigung unrichtiger Einträge verlangen.</p> <p><sup>2</sup> Der Bezirksgerichtspräsident<sup>2)</sup> entscheidet auf Grund der ihm vom Grundbuchverwalter zu beschaffenden Unterlagen und eigener Untersuchung, gegebenenfalls nach Anhörung der Beteiligten.</p> <p><sup>3</sup> Die Kosten des Verfahrens können der Partei, die sich der Löschung oder Berichtigung ohne ausreichenden Grund widersetzt hat, auferlegt werden; im Übrigen werden sie von der Gemeinde oder vom Grundbuchkreis, oder wenn die Untersuchung auf Weisung der Aufsichtsbehörde durchgeführt wurde, vom Kanton bezahlt, der von der Gemeinde oder vom Grundbuchkreis die Rückerstattung verlangen kann.</p>	<p><b>Art. 253</b> 7. Öffentliches Bereinigungsverfahren</p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat kann das öffentliche Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB in einem bestimmten Gebiet anordnen. Er regelt das Nähere durch Verordnung.</p> <p><sup>2</sup> <i>Aufgehoben.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Aufgehoben.</i></p>	<p><b>Art. 253</b> 7. Zugang zu Daten des Grundbuches</p> <p><sup>1</sup> Die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB werden im Internet öffentlich zugänglich gemacht. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt durch Verordnung den erweiterten Zugriff auf Daten des informatisierten Grundbuchs im Abrufverfahren. Der Datenzugriff ist kostenlos für die zugelassenen Benutzer des Kantons, der Gemeinden und weitere Institutionen, die öffentliche Aufgaben erfüllen.</p>
<p><b>Art. 254</b> 7. Vorbehalt der Grundbuchberichtigungsklage</p> <p><sup>1</sup> Die Grundbuchberichtigungsklage im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 975 ZGB bleibt den Beteiligten in jedem der genannten Fälle vorbehalten.</p>	<p><b>Art. 254</b> Zugang zu Daten des Grundbuches</p> <p><sup>1</sup> Die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB werden im Internet öffentlich zugänglich gemacht. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.</p>	<p><b>Art. 254</b> 8. Informatisierte Grundbuchführung und elektronischer Geschäftsverkehr</p> <p><sup>1</sup> Die Grundbuchführung mittels Informatik und der elektronische Geschäftsverkehr für die Grundbuchämter sind nach Massgabe des Bundesrechts zugelassen. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.</p>

<sup>1)</sup> Heute: Kantonsgerichtspräsident

<sup>2)</sup> Heute: Kantonsgerichtspräsident

	<p><sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt durch Verordnung den erweiterten Zugriff auf Daten des informatisierten Grundbuchs im Abrufverfahren. Der Datenzugriff ist kostenlos für die zugelassenen Benutzer des Kantons, der Gemeinden und weitere Institutionen, die öffentliche Aufgaben erfüllen.</p>	<p><sup>2</sup> <i>Gelöscht.</i></p>
	<p><b>Art. 254a</b> Informatisierte Grundbuchführung und elektronischer Geschäftsverkehr</p> <p><sup>1</sup> Die Grundbuchführung mittels Informatik und der elektronische Geschäftsverkehr für die Grundbuchämter sind nach Massgabe des Bundesrechts zugelassen. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.</p>	<p><b>Art. 254a</b> 9. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen</p> <p><sup>1</sup> Alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des kantonalen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung oder eine grundstückbezogene Pflicht auferlegen, sind im Grundbuch anzumerken.</p>
	<p><b>Art. 254b</b> Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen</p> <p><sup>1</sup> Alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des kantonalen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung oder eine grundstückbezogene Pflicht auferlegen, sind im Grundbuch anzumerken.</p>	<p><b>Art. 254b</b> <i>Gelöscht.</i></p>
<p><b>Art. 272</b> 2. Gleichstellung altrechtlicher Pfandarten</p> <p><sup>1</sup> Die zur Zeit des Inkrafttretens des ZGB bestehenden liegenden Zedel und Handwechselzedel bleiben in Kraft und unterliegen mit Vorbehalt von Art. 273 den Bestimmungen des kantonalen Zedelgesetzes vom 30. April 1882<sup>1)</sup> (Art. 22 Schlusstitel ZGB).</p> <p><sup>2</sup> Durch freie Vereinbarung können die Beteiligten jederzeit die bestehenden Zedel in Pfandtitel des neuen Rechts umwandeln.</p>	<p><sup>2</sup> Durch freie Vereinbarung können die Beteiligten jederzeit die bestehenden Zedel sowie Gülden, die gestützt auf das Bundesrecht oder früheres kantonales Recht errichtet wurden, in Pfandarten des neuen Rechts umwandeln.</p>	

<sup>1)</sup> bGS [213.21](#)

	<b>II.</b>	
	1. Der Erlass bGS 153.2 (Gesetz über die Gebühren der Gemeinden; Gebührentarif für die Gemeinden), Stand 1. Januar 2013, wird wie folgt geändert:	
<p><b>Art. 12</b> Übrige Gebühren</p> <p><sup>1</sup> In den Gebühren gemäss diesem Tarif ist eine allfällige Mehrwertsteuer nicht enthalten. Im Einzelnen erheben die Gemeindebehörden für ihre Amtshandlungen folgende Gebühren:</p>		
<p><b>8. Grundbuchwesen</b> Die Kosten für Beratung, Vertragsabfassung (ausser bei Ziff. 8.2), Beurkundung, Prüfung und Grundbucheintragung sind in den folgenden Gebühren enthalten. Bei erheblichem Aufwand wie ausführlicher Beratung, mehrmaliger Vertragsabfassung, wiederholten Beurkundungen, bei einer grossen Anzahl von Grundstücken (bei Pfandrechten gelten hier die Ansätze nach Ziff. 8.2) etc. kann zu den nachstehenden Ansätzen ein angemessener Zuschlag von bis zur Hälfte erhoben werden. Kommt die Unterzeichnung oder die Grundbucheintragung nicht zustande, ist die Gebühr angemessen zu ermässigen.</p> <p>Wird vom Grundbuchamt eine Leistung erbracht, welche der Mehrwertsteuer unterliegt (Vorbereitung des Rechtsgeschäftes und Beurkundung), und führt diese Leistung zu einem grundbuchlichen Vollzug, so setzt sich die Gebühr je zur Hälfte aus einer Vertragsvorbereitungs- und Beurkundungsgebühr einerseits und einer Grundbuchgebühr andererseits zusammen.</p> <p>Die Bereinigungsarbeiten für die Einführung des eidgenössischen Grundbuches erfolgen gebührenfrei.</p>		

## 8.1 Eigentum:

a) Eigentumsübergang zufolge Kauf, Tausch, Schenkung, freiwilliger Versteigerung, Ausübung Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrecht, Sacheinlagen und -übernahmen, Aufteilung und Fusion von Gesellschaften, Ein- und Austritt bei Personengesellschaften etc.: 1‰ des Handänderungswertes im Rahmen von Fr. 200.– bis 4 000.–

b) Eigentumsübergang zufolge Vermächtnis, Erbgang, Erbteilung, Erbvorbezug, Urteils- oder Zwangsvollstreckung: 1/2‰ im Rahmen von Fr. 100.– bis 2 000.–

Ist in lit. a und b kein Handänderungswert festgelegt oder liegt er unter dem Steuerwert, wird auf diesen abgestellt.

c) Eigentumsberichtigungen Fr. 50.– bis 1 000.–

d) Teilung, Vereinigung oder Grenzänderung von Grundstücken inkl. Bereinigung der Rechte und Lasten sowie Eröffnung oder Schliessung von Grundstücken Fr. 200.– bis 4 000.–

e) Begründung von Stockwerk- und Miteigentum, inkl. Eröffnung neuer Grundstücke, Vornahme von Vormerkungen und Anmerkungen sowie Anpassung der Grundpfandrechte Fr. 500.– bis 8 000.–

a) Eigentumsübergang zufolge Kauf, Tausch, Schenkung, freiwilliger Versteigerung, Ausübung Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrecht, Sacheinlagen und -übernahmen, Ein- und Austritt bei Personengesellschaften etc.: 1 ‰ des Handänderungswertes im Rahmen von Fr. 200.– bis 4 000.–

f) Eigentumsänderungen bei Umstrukturierungen nach dem Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung<sup>1)</sup> oder entsprechende Eigentumsänderungen nach öffentlichem Recht pro Grundstück

– bis fünf Grundstücke	Fr. 200.–
– jedes weitere Grundstück	Fr. 100.–
mindestens aber	Fr. 500.–

<sup>1)</sup> FusG (SR 221.301)

## 8.2 Grundpfandrechte:

Die nachfolgenden Ansätze gelten immer je Pfandrecht.  
Zuschlag pro weiteres Grundstück je Pfandrecht  
Vertragsabfassung durch das Grundbuchamt Fr. 100.–  
bis 200.–

## a) Errichtung oder Erhöhung:

1‰ der Pfandsumme im Rahmen von Fr. 100.– bis  
2 000.–

## b) Reduktion

## c) Rang- und/oder Vorgangsänderung Fr. 50.–

d) Zusammenziehung von drei oder mehreren Grund-  
pfandrechten  
in ein einziges  
Grundpfandrecht Fr. 100.–  
Zusätzliche Pfandsumme: Gemäss lit. a

## e) Umwandlung Fr. 100.–

f) Übrige Änderungen, Nachführungen, Gläubigerregis-  
ter-  
Einschreibungen Fr. 20.– bis 100.–

## a) Errichtung oder Erhöhung

1 ‰ der Pfandsumme, im Rahmen von Fr. 100.– bis  
Fr. 2'000.–

Der Wert gleichzeitig zu löschender oder zu reduzieren-  
der Pfandrechte auf demselben Grundstück ist von der  
Pfandsumme abzuziehen.

a<sup>bis</sup>) Pfandeinsetzung

0,5 ‰ vom Wert des einzusetzenden Pfandes,  
im Rahmen von Fr. 50.– bis Fr 1'000.–

b) Reduktion (sofern nicht gleichzeitig eine Erhöhung  
oder Errichtung auf demselben Grundstück erfolgt, sie-  
he lit. a) Fr. 100.–

f) Eintragungen ohne Grundbuchwirkung (Art. 103  
GBV); Eintragung Gläubiger, Nutzniessung und Pfän-  
dung beim Registerschuldbrief (Art. 104 GBV); Bemer-  
kung der vertretungsberechtigten Person (Art. 105  
GBV); Bemerkung von Nebenvereinbarungen und Ab-  
zahlungen, pro Tatbestand Fr. 50.–

g) Übrige Änderungen und Nachführungen Fr. 50.– bis  
Fr. 100.–

### 8.3 Dienstbarkeiten und Grundlasten:

- a) Errichtung aufgrund eines vorbereiteten Vertrages Fr. 50.– bis 400.–
- b) Errichtung aufgrund eines durch das Grundbuchamt abgefassten Vertrages
- c) Änderung eines bestehenden Eintrages Fr. 100.– bis 500.–

### 8.4 Vormerkungen:

- a) Persönliche Rechte  
Vertragsabfassung durch das Grundbuchamt Fr. 100.– bis 2 000.–  
Vorbereitete Verträge Fr. 50.– bis 400.–
- b) Verfügungsbeschränkungen Fr. 50.–
- c) Vorläufige Eintragungen Fr. 50.– bis 400.–

### 8.5 Anmerkungen:

- a) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sowie Verfügungsbeschränkungen Fr. 50.–  
(sofern nicht nach übergeordnetem Recht gebührenfrei)
- b) Zugehör Fr. 100.–
- c) Übrige Anmerkungen Fr. 50.– bis 400.–

### 8.6 Übrige grundbuchamtliche Handlungen:

- a) Abweisung einer Anmeldung Fr. 200.– bis 1 000.–
- b) Grundbuchauszug je Grundstück Fr. 40.– bis 200.–

b<sup>bis</sup>) Elektronische Zugriffe im Abrufverfahren:  
Grundbuchauszug Basis Fr. 10.-  
Grundbuchauszug Erweitert Fr. 20.-

<p>c) Dienstbarkeitsauszug je Dienstbarkeit Fr. 20.– bis 200.–</p> <p>d) Vorvertrag Fr. 200.– bis 2 000.–</p> <p>e) Miteintragung: Gesamtgebühr gemäss Ziff. 8.1 bis 8.5 und Aufteilung auf die beteiligten Grundbuchämter im Verhältnis der Wertanteile</p> <p>f) Übrige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Grundbuch: Je Stunde Zeitaufwand Fr. 150.–</p> <p>8.7 Löschungen: Alle Löschungen erfolgen gebührenfrei.</p>	<p>e) Miteintragung: Gesamtgebühr gemäss Ziff. 8.1 bis 8.5 und Aufteilung auf die beteiligten Grundbuchämter im Verhältnis der Wertanteile, wobei jedem Grundbuchamt mindestens die Minimalgebühr gemäss diesem Gesetz zusteht.</p> <p>g) Der Regierungsrat regelt die Gebühren für den elektronischen Geschäftsverkehr. Er kann Pauschalen vorsehen.</p>	
	<p>2. Der Erlass bGS <a href="#">621.11</a> (Steuergesetz), Stand 1. Januar 2015, wird wie folgt geändert:</p>	
<p><b>Art. 221</b> Pfandrecht an Grundstücken</p> <p><sup>1</sup> Dem Staat steht für die Steuern aus Gewinn an Grundstücken zuzüglich Zins ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, das allen anderen Pfandrechten vorgeht, ohne Eintragung zu. Unbeschadet dieses Pfandrechts kann auch auf Pfändung betrieben werden.</p> <p><sup>2</sup> Das Pfandrecht erlöscht, wenn es nicht innerhalb von sechs Monaten seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung, spätestens aber drei Jahre seit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird. Erfordert die Handänderung keine Eintragung im Grundbuch, ist die Feststellung durch die zuständige</p>	<p><sup>2</sup> Das Pfandrecht erlöscht, wenn es nicht innerhalb von sechs Monaten seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung, spätestens aber drei Jahre seit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird. Erfordert die Handänderung keine Eintragung im Grundbuch, ist die Feststellung durch die zuständige</p>	

<p>Steuerbehörde massgebend.</p> <p><sup>3</sup> Das Pfandrechtsverfahren wird mit Erlass der Pfandrechtsverfügung eingeleitet.</p> <p><sup>4</sup> Die Pfandrechtsverfügung kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht mit schriftlicher Beschwerde angefochten werden. Die Beschwerde hat einen Antrag zu enthalten und ist zu begründen.</p> <p><sup>5</sup> Die Einzelheiten des Pfandrechtsverfahrens werden durch Verordnung geregelt.</p>	<p>Steuerbehörde massgebend. Vorbehalten bleibt der Schutz gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB für Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken.</p>	
<p><b>Art. 239</b> Steuerpfandrecht</p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinde steht für die Handänderungssteuer zuzüglich Zins ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, das allen anderen Pfandrechten vorgeht, ohne Eintragung zu. Unbeschadet dieses Pfandrechts kann auch auf Pfändung betrieben werden.</p> <p><sup>2</sup> Das Pfandrecht erlöscht, wenn es nicht innerhalb von sechs Monaten seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung, spätestens aber drei Jahre seit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird. Erfordert die Handänderung keine Eintragung im Grundbuch, ist die Feststellung durch die zuständige Steuerbehörde massgebend.</p> <p><sup>3</sup> Das Pfandrechtsverfahren wird mit Erlass der Pfandrechtsverfügung eingeleitet.</p> <p><sup>4</sup> Die Pfandrechtsverfügung kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht mit schriftlicher Beschwerde angefochten werden. Die Beschwerde hat einen Antrag zu enthalten und ist zu begründen.</p>	<p><sup>2</sup> Das Pfandrecht erlöscht, wenn es nicht innerhalb von sechs Monaten seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung, spätestens aber drei Jahre seit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird. Erfordert die Handänderung keine Eintragung im Grundbuch, ist die Feststellung durch die zuständige Steuerbehörde massgebend. Vorbehalten bleibt der Schutz gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB für Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken.</p>	

<p><sup>5</sup> Die Einzelheiten des Pfandrechtsverfahrens werden durch Verordnung geregelt.</p>		
	<p>3. Der Erlass bGS <a href="#">721.1</a> (Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht; Baugesetz), Stand 1. Januar 2011, wird wie folgt geändert:</p>	
<p><b>Art. 108</b> Entfernung vorschriftswidriger Bauten</p> <p><sup>1</sup> Werden Bauten oder Anlagen ohne Baubewilligung, in Abweichung von einer Baubewilligung oder sonst rechtswidrig erstellt, verfügt diejenige Behörde die Baueinstellung, deren Verfügung missachtet wurde. Die Zuständigkeit liegt bei der Gemeindebaubehörde, falls noch keine Bewilligung erteilt wurde.</p> <p><sup>2</sup> Sofern die ausgeführten Bauten oder Bauteile nicht nachträglich bewilligt werden können, verfügt die nach Abs. 1 zuständige Behörde die Entfernung oder Abänderung sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands und setzt dafür eine angemessene Frist. Sie beachtet dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Gutgläubensschutzes.</p> <p><sup>3</sup> Wurden mehrere Verfügungen missachtet, erfolgt die Koordination durch das gemäss Art. 100 zuständige Koordinationsorgan.</p> <p><sup>4</sup> Wird eine Wiederherstellungsanordnung nicht befolgt, kann die nach Abs. 1 zuständige Behörde auf Kosten der oder des Fehlbaren die Ersatzvornahme verfügen. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch.</p> <p><sup>5</sup> Diese Bestimmung ist sinngemäss auch anwendbar auf Bauruinen, welche die Sicherheit der Bevölkerung gefährden oder das Orts- und Landschaftsbild stören.</p>	<p><sup>4</sup> Wird eine Wiederherstellungsanordnung nicht befolgt, kann die nach Abs. 1 zuständige Behörde auf Kosten der oder des Fehlbaren die Ersatzvornahme verfügen. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB.</p>	

	4. Der Erlass bGS <a href="#">814.0</a> (Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer; Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG), Stand 1. Januar 2016, wird wie folgt geändert:	
<p><b>Art. 83</b> Ersatzvornahme</p> <p><sup>1</sup> Wird eine gestützt auf die eidgenössische oder kantonale Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung erlassene Verfügung nicht befolgt, kann die zuständige Behörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Pflichtigen ergreifen oder von Dritten durchführen lassen.</p> <p><sup>2</sup> Für die Kosten der Ersatzvornahme besteht ohne Eintragung im Grundbuch ein Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht.</p> <p><sup>3</sup> Wenn nicht Gefahr im Verzug liegt, muss die Ersatzvornahme unter Ansetzung einer angemessenen Frist und unter Angabe der zu erwartenden Kosten ange droht werden.</p> <p><sup>4</sup> Vernachlässigt eine Gemeinde ihre Vollzugspflichten, verfügt an ihrer Stelle das sachlich zuständige Departement des Regierungsrates die erforderlichen Massnahmen.</p>	<p><sup>2</sup> Für die Kosten der Ersatzvornahme besteht ohne Eintragung im Grundbuch ein Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht. Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB.</p>	
	<b>III.</b>	
	Keine Fremdaufhebungen.	
	<b>IV.</b>	
	Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.	

