

# **Verordnung über die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (Bereinigungsverordnung)**

vom 6. September 1985 (Stand 1. September 2011)

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden erlässt,*

gestützt auf Artikel 38 ff. und 52 des Schlusstitels des Zivilgesetzbuches (SchIT ZGB) vom 10. Dezember 1907<sup>1)</sup> sowie Artikel 20quater des Schlusstitels des Zivilgesetzbuches, Fassung gemäss Bundesgesetz vom 19. Dezember 1963<sup>2)</sup>, sowie auf Artikel 17 und 177 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB) vom 30. April 1911<sup>3)</sup> und Artikel 72 Ziffer 2 und 3 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>4)</sup>,

*als Verordnung:*

## **1. Allgemeines**

### **Art. 1      Zweck**

<sup>1</sup> Das Bereinigungsverfahren bezweckt die Feststellung der Rechtsverhältnisse an den einzelnen Grundstücken und die Anlage eines, den Vorschriften des 25. Titels des Zivilgesetzbuches entsprechenden Grundbuches.

<sup>2</sup> Das kantonale Grundbuch ist zu bereinigen und es sind die erforderlichen Register als eidgenössisches Grundbuch neu anzulegen.

---

<sup>1</sup> SR 210

<sup>2</sup> SR 210 und AS 1964, 993

<sup>3</sup> GDB 210.1

<sup>4</sup> GDB 101.0

**Art. 2**      *Organe*

<sup>1</sup> Die Bereinigung des kantonalen und die Anlegung des eidgenössischen Grundbuches wird durchgeführt durch:

- a. ein Bereinigungsamt je Grundbuchkreis;
- b. eine Bereinigungskommission je Gemeinde;
- c. die Grundbuchverwalter.

<sup>2</sup> ... \*

<sup>3</sup> Das Sekretariat der Bereinigungskommission wird vom zuständigen Grundbuchamt geführt.

**Art. 3**      *Regierungsrat*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat beaufsichtigt die Bereinigung.

<sup>2</sup> Er bestimmt, welche Gemeinden zu welchem Zeitpunkt zu bereinigen sind.

**Art. 4**      *Zeitliche Zielsetzung*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat sorgt dafür, dass spätestens 20 Jahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung das eidgenössische Grundbuch im ganzen Kanton eingeführt ist.

<sup>2</sup> Die Bereinigungsämter planen entsprechend und stellen dem Regierungsrat die erforderlichen Anträge zur Erreichung des zeitlichen Ziels.

<sup>3</sup> Sie erstatten der Aufsichtsbehörde alljährlich Bericht über den Stand der Bereinigung. Dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement ist jeweils eine Kopie des Berichtes zuzustellen.

**Art. 4a \***    *Vor dem 1. Juli 1986 bereinigte Grundstücke*

<sup>1</sup> Für die vor dem 1. Juli 1986 bereinigten und im kantonalen Grundbuch aufgenommenen Grundstücke sind die Art. 5 bis 28 sowie 45 bis 55 dieser Verordnung nur anwendbar, wenn die bestehenden Eintragungen schwerwiegende Mängel aufweisen, so dass sie in dieser Form nicht ins eidgenössische Grundbuch übertragen werden können.

**Art. 4b \*** *Nach neuem Recht entstandene Grundstücke*

<sup>1</sup> Für die aufgrund der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches<sup>5)</sup> entstandenen Grundstücke, insbesondere für die Stockwerkeigentumseinheiten, sind die Art. 5 bis 35 sowie 45 bis 55 dieser Verordnung nur anwendbar, wenn die bestehenden Eintragungen schwerwiegende Mängel aufweisen, so dass sie in dieser Form nicht ins eidgenössische Grundbuch übertragen werden können.

**2. Bereinigung der dinglichen Rechte****2.1. Bereinigungsverfahren****Art. 5 \*** *Bereinigungsdossier*

<sup>1</sup> Vor Beginn der Bereinigungsarbeiten ist vom Bereinigungsamt für jedes zu bereinigende Grundstück ein Bereinigungsdossier anzulegen, in das ausser dem Eigentümer und der Grundstückbeschreibung auch sämtliche gültige Buchungen des kantonalen Grundbuches von Amtes wegen aufzunehmen sind.

<sup>2</sup> Die Erklärungen und Löschungsbewilligungen der Parteien sind zu protokollieren, die Verfügungen und Eröffnungen des Bereinigungsamtes zu den Akten zu nehmen und das Bereinigungsergebnis abschliessend festzustellen.

<sup>3</sup> Das Bereinigungsdossier trägt die Nummer der Parzelle oder des Grundbuchblattes.

**Art. 6** *Öffentlicher Aufruf*

<sup>1</sup> Die Grundbuchverwalter erlassen für alle ins Grundbuch aufzunehmenden öffentlichen und privaten Grundstücke im Amtsblatt eine amtliche, öffentliche Auskündigung, in der die Ansprecher von dinglichen Rechten an Grundstücken aufgefordert werden, diese Rechte beim Bereinigungsamt anzumelden, soweit sie nicht schon im kantonalen Grundbuch eingetragen sind.

<sup>2</sup> ... \*

<sup>3</sup> ... \*

<sup>4</sup> ... \*

---

<sup>5</sup> SR 210

**Art. 7**      *Anmeldung*

<sup>1</sup> Die Anmeldung soll auf amtlichem Formular erfolgen und enthalten:

- a. eine genaue Bezeichnung und Umschreibung des geltend gemachten Rechtes;
- b. die Bezeichnung des Rechtstitels, auf den sich der einzelne Anspruch stützt, oder die Angabe, seit wann die Ausübung des Rechts nachweisbar erfolgt;
- c. die Bezeichnung des belasteten Grundstücks;
- d. bei Dienstbarkeiten und Grundlasten auch die Angabe des berechtigten Grundstückes oder der berechtigten Person;
- e. bei Grundlasten den mutmasslichen Gesamtwert;
- f. bei Grundpfandrechten die Angabe der Pfandsumme, des Schuldners und des Gläubigers.

<sup>2</sup> Alle Anmeldungen sind in die Bereinigungs dossiers einzutragen. \*

**Art. 8**      *Überprüfung*  
a. *Grundsatz*

<sup>1</sup> Die bisherigen Grundbucheintragungen und die eingegangenen Anmeldungen sind durch die Bereinigungsämter zu überprüfen.

**Art. 9**      *b. Löschung*

<sup>1</sup> Es sind zu löschen:

- a. überflüssige und bedeutungslos gewordene Eintragungen (Art. 964 und 976 ZGB);
- b. Rechte, die nach Zivilgesetzbuch nicht oder nicht mehr eintragung- oder vormerkungsfähig sind; vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 1 dieser Verordnung;
- c. gesetzliche Eigentumsbeschränkungen, die keiner Eintragung bedürfen.

**Art. 10**      *c. Ermittlungen*

<sup>1</sup> Es sind zu ermitteln:

- a. \* der Gesamtwert der Grundlasten (Art. 783 ZGB). Sofern diese als Dienstbarkeiten oder Anmerkungen eingetragen werden können, ist auf die Ermittlung des Gesamtwertes zu verzichten. Hagpflichten ohne vereinbarten Gesamtwert oder entsprechende Ablösungsbestimmungen sind als Einfriedigungsvorschriften einzutragen;
- b. die Art des gemeinschaftlichen Eigentums und der Quotenverteilung bei Miteigentum sowie das Grundverhältnis bei Gesamteigentum.

**Art. 11**      *d. Weitere Bestimmungen*

<sup>1</sup> Bestehende Rechte, die nicht eintragungsfähig jedoch anmerkungsfähig sind, sind in der Kolonne «Anmerkungen» zu verweisen.

<sup>2</sup> Bisher nur einseitig als Recht eingetragene Dienstbarkeiten und Grundlasten sind auf dem berechtigten wie auch auf dem angeblich belasteten Grundbuchblatt unter der Abteilung «Vormerkungen» vorläufig einzutragen. Die Eintragung wird erst rechtsverbindlich und darf erst unter der Abteilung «Dienstbarkeiten und Grundlasten» vorgenommen werden, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstückes zugestimmt hat oder ein rechtskräftiger Entscheid des Gerichts vorliegt. Wird dies nicht innert angemessener Frist beigebracht, so ist die Vormerkung zu löschen. \*

<sup>3</sup> Für unklar lautende Einträge ist eine unmissverständliche Fassung einzutragen, unvollständige Eintragungen sind zu vervollständigen.

<sup>4</sup> Vor der Bereinigung begründete Rechtsverhältnisse dinglicher Natur, wie Abänderungen gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen (Art. 680 Abs. 2 ZGB), Verpfändungen, Grundlasten usw., sind vom Bereinigungsamt auf die Einhaltung der gesetzlichen Formen hin zu kontrollieren. Fehlende Rechtsformen sind nachzuholen. Eine Nachverkündung erübrigt sich, wenn die Voraussetzungen der Ersitzung (Art. 661 ZGB) erfüllt sind.

<sup>5</sup> Wird die fehlende Rechtsform nicht nachgeholt und sind auch die Voraussetzungen der Ersitzung nicht erfüllt, so wird das Recht nicht ins eidgenössische Grundbuch übertragen.

**Art. 12 \*** *Formelle Erledigung*

<sup>1</sup> Die Ergebnisse der Überprüfung, die Anerkennung der angemeldeten Rechte sowie die Zustimmung zu Abänderung, Ergänzung, Neuumschreibung oder Löschung bisheriger Einträge sind zu protokollieren und soweit der Bereinigungsbeamte es als notwendig erachtet, durch die Verfügungsberechtigten oder ihre Vertreter zu unterzeichnen. Für die Löschung bisheriger Rechte und die Eintragung neuer Lasten ist die Unterzeichnung unabdingbar.

<sup>2</sup> Den von den Beteiligten und dem Bereinigungsbeamten unterschriebenen Protokollen über die Bereinigung von Grundstücken kommt die Wirkung öffentlicher Urkunden zu.

**Art. 13** *Mitwirkungspflicht*

<sup>1</sup> Die Beteiligten sind verpflichtet, auf Einladung hin persönlich oder durch einen Vertreter bei der Durchführung dieser Bereinigungen mitzuwirken.

<sup>2</sup> Im Weigerungsfalle ist eine dahingehende Verfügung zu erlassen. Sie kann mit der Androhung der in Art. 292 Strafgesetzbuch<sup>6)</sup> vorgesehenen Strafen verbunden werden. \*

<sup>3</sup> Die Bereinigungsämter und die Bereinigungskommissionen können die Hilfe der Grundbuchämter und der Nachführungsgeometer in Anspruch nehmen. \*

**Art. 14 \*** *Eröffnung*

<sup>1</sup> Das Bereinigungsergebnis und die im Zusammenhang mit der Bereinigung getroffenen grundbuchlichen Verfügungen sind den Beteiligten schriftlich zu eröffnen. Dem Eigentümer sind gleichzeitig die vorgesehenen neuen Grundbucheinträge mitzuteilen.

**Art. 15 \*** *Einspracheverfahren*

<sup>1</sup> Gegen das Bereinigungsergebnis und die getroffenen Verfügungen kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Bereinigungsamt schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

<sup>2</sup> Das Bereinigungsamt behandelt die Einsprache. Kommt eine Einigung zustande, ist das Ergebnis im Protokoll festzuhalten und von den Beteiligten zu unterschreiben.

---

<sup>6</sup> SR [311.0](#)

<sup>3</sup> Kommt keine Einigung zustande, ist die Einsprache der Bereinigungskommission zur Behandlung zu überweisen.

**Art. 16**      *Verfahren vor der Bereinigungskommission \**

<sup>1</sup> ... \*

<sup>2</sup> Die Bereinigungskommission versucht, eine Verständigung herbeizuführen. Den vor der Bereinigungskommission abgeschlossenen und von den Beteiligten unterzeichneten Vereinbarungen kommt die Wirkung öffentlicher Urkunden zu. \*

<sup>3</sup> Das Verfahren vor der Bereinigungskommission ist kostenlos.

**Art. 17**      *Vorläufige Eintragung*

<sup>1</sup> Ein im Streite liegendes Recht kann durch eine vorläufige Eintragung gesichert werden (Art. 961 ZGB).

**Art. 18**      *Gerichtliche Erledigung*  
*a. Fristansetzung zur Klage*

<sup>1</sup> Kann vor der Bereinigungskommission zwischen den Beteiligten über Bestand, Inhalt, Umfang oder Rang eines Rechtes oder über den Gesamtwert einer Grundlast keine gütliche Einigung erzielt werden, so hat sie die rechtliche Erledigung herbeizuführen.

<sup>2</sup> Hiefür setzt der Präsident der Bereinigungskommission durch eingeschriebenen Brief der klägerischen Partei eine Frist von 20 Tagen zur Geltendmachung des Anspruchs auf dem Zivilprozessweg unter Androhung der Annahme des Rechtsverzichtes für den Fall der Nichtbeachtung. \*

**Art. 19**      *b. Parteirollen*

<sup>1</sup> Die Frist zur Klage wird angesetzt:

- a. dem Grundeigentümer, der den Bestand, Inhalt, Umfang oder Rang eines im kantonalen Grundbuch eingetragenen Rechtes bestreitet;
- b. dem Ansprecher, der den Bestand eines bisherigen nicht eingetragenen oder von der bisherigen Eintragung abweichenden Rechtes behauptet.

**Art. 20**      *Mitteilung durch das Gericht*

<sup>1</sup> Die richterlichen Behörden teilen dem zuständigen Bereinigungsamt den Eingang einer Klage im Bereinigungsverfahren und deren rechtskräftige Erledigung von Amtes wegen mit.

**Art. 21**      *Beschwerdeverfahren*

<sup>1</sup> Gegen Verfügungen und andere Amtshandlungen der Bereinigungsämter sowie der Grundbuchverwalter im Bereinigungsverfahren kann, sofern nicht die Einsprache gemäss Art. 15 dieser Verordnung gegeben ist, innert 20 Tagen seit Zustellung bzw. Kenntnis schriftlich und begründet Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden. \*

<sup>2</sup> Über die Beschwerdefälle ist durch das Bereinigungsamt ein besonderes Verzeichnis zu führen, in dem auch die Erledigung vermerkt wird.

## **2.2. Grundeigentum**

**Art. 22**      *Bereinigung der Eigentumsverhältnisse*

<sup>1</sup> Wenn die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsrechte mit den wirklichen Eigentumsverhältnissen nicht übereinstimmen, sind sie richtigzustellen.

<sup>2</sup> Dazu sind die Beteiligten unter Fristansetzung zu den erforderlichen Vorkehren zu verhalten.

<sup>3</sup> Nach unbenütztem Fristablauf erfolgt die Anmeldung durch das Bereinigungsamt, das sich bei Erbgang zuvor vergewissert, dass keine Ausschlagung vorliegt und kein öffentliches Inventar angeordnet wurde.

**Art. 23**      *Nicht eingetragene Grundstücke*

<sup>1</sup> Für die bisher im kantonalen Grundbuch nicht aufgenommenen Grundstücke und für Grundstücke, für die bisher kein Eigentumseintrag besteht, ist das Verfahren nach Art. 662 des Zivilgesetzbuches durchzuführen, soweit es sich nicht um öffentliche Grundstücke nach Art. 664 und 944 des Zivilgesetzbuches handelt.



**Art. 24**      *Öffentliche Grundstücke*

<sup>1</sup> Die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke sind in das eidgenössische Grundbuch aufzunehmen.

**Art. 25**      *Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen*

<sup>1</sup> Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bestehen ohne Eintrag im Grundbuch, sind aber auf Verlangen der zuständigen Behörde im Grundbuch anzumerken. Sie bedürfen der gesetzlichen Grundlage und die Bestimmungen, welche die Anmerkung im Grundbuch vorschreiben, der Genehmigung durch den Bundesrat (Art. 962 ZGB).

**Art. 26**      *Behandlung aufgehobener Rechte*

<sup>1</sup> Unter der Herrschaft des kantonalen Rechts entstandene dingliche Rechte, die gemäss Zivilgesetzbuch nicht mehr begründet werden können, sind im Grundbuch anzumerken.

**2.3. Dienstbarkeiten und Grundlasten****Art. 27**      *Wegrechte*

<sup>1</sup> Die Einwohnergemeinden haben dem zuständigen Bereinigungsamt ein Verzeichnis der öffentlichen Strassen und Wege (Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, öffentliche Güterstrassen) sowie jener privaten Strassen und Wege, die öffentlich begangen werden, einzureichen. \*

<sup>2</sup> Wege über Privatgrundstücke, die von jedermann benutzt werden dürfen, sind als Popularservitut (Gemeindedienstbarkeiten) im Sinne von Art. 781 des Zivilgesetzbuches einzutragen.

**Art. 28**      *Altrechtliche Servituten*

<sup>1</sup> Altrechtliche Dienstbarkeiten und Reallasten sind als Grunddienstbarkeiten oder Realgrundlasten zu behandeln, soweit sich aus dem bisherigen Grundbucheintrag oder dem Errichtungsakt nicht die Errichtung zugunsten einer bestimmten Person ergibt.

## 2.4. Grundpfandrechte

### **Art. 29**      *Pflicht des Grundeigentümers*

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer haben auf Aufforderung hin für die Durchführung der Pfandbereinigung ein Verzeichnis der Pfandgläubiger zur Verfügung zu stellen.

### **Art. 30**      *Herausgabepflicht*

<sup>1</sup> Die Pfandtitelbesitzer sind verpflichtet, die einverlangten Pfandtitel dem Bereinigungsamt gegen Quittung einzureichen.

### **Art. 31**      *Pfandrechte alten Rechts*

<sup>1</sup> Die altrechtlichen Grundpfandrechte (Altgülden) sind in solche des neuen Rechtes umzuwandeln.

<sup>2</sup> Für die Ausstellung der neuen Titel ist kein Pfandvertrag notwendig.

<sup>3</sup> Der Nennwert der neuen Titel soll in der Regel mindestens Fr. 1 000.– betragen und durch 500 teilbar sein.

### **Art. 32**      *Zusammenlegung von Pfandforderungen*

<sup>1</sup> Die Pfandtitel sollen soweit möglich zusammengelegt und die Pfandsummen auf gerade Beträge auf- oder abgerundet werden.

### **Art. 33**      *Pfandtitel des Zivilgesetzbuches*

<sup>1</sup> Die Bereinigungsämter sind befugt, eine Neuausfertigung von Pfandtiteln des Zivilgesetzbuches zu verfügen, wenn die Titel mit den bereinigten grundbuchlichen Eintragungen nicht mehr übereinstimmen oder wenn dies aus Gründen der Klarheit wünschbar ist, insbesondere wenn die Zirkulationsfähigkeit eines Titels beeinträchtigt sein könnte.

### **Art. 34 \***      ...

**Art. 35**      *Kraftloserklärung durch den Richter \**

<sup>1</sup> Wird ein eingeforderter Titel nicht eingesandt und kann er sonst nicht erhältlich gemacht werden, so wird er auf Veranlassung des Bereinigungsamtes auf Kosten des Gläubigers in entsprechender Anwendung von Art. 870 des Zivilgesetzbuches kraftlos erklärt.

<sup>2</sup> Für nach 1912 errichtete Pfandtitel, deren Gläubiger seit zehn Jahren unbekannt ist, veranlasst das Bereinigungsamt die Durchführung des Kraftloserklärungsverfahrens nach Art. 871 des Zivilgesetzbuches auf Kosten des Schuldners. \*

<sup>3</sup> Zur Kostenersparnis soll das Kraftloserklärungsverfahren für mehrere Titel gemeinsam durchgeführt werden.

**Art. 35a \***      *Kraftloserklärung durch das Bereinigungsamt*

<sup>1</sup> Für Altgülden, die seit mindestens zehn Jahren vermisst werden und für die während dieser Zeit keine Zinsen gefordert wurden, erlässt das Bereinigungsamt einen Aufruf im Amtsblatt an allfällige Gläubiger, sich innert einer Frist von drei Monaten zu melden und die Forderung unter Vorweisung des Pfandtitels geltend zu machen.

<sup>2</sup> Der Aufruf enthält die alte und, sofern abweichend, die neue Bezeichnung des Unterpfandes, den letzten registrierten Gläubiger, das Datum der Errichtung und der Protokollierung im Güldenprotokoll sowie den gegenwärtigen Grundeigentümer.

<sup>3</sup> Erfolgt innert der festgesetzten Frist keine Vorweisung der Pfandtitel, verfügt das Bereinigungsamt deren Kraftloserklärung. Bei den Einträgen im Grundbuch und alten Güldenprotokoll wird auf die Kraftloserklärung hingewiesen. Pfandrechte, deren Titel kraftlos erklärt wurden, werden nicht ins eidgenössische Grundbuch übertragen.

**2.5. Abschluss des Bereinigungsverfahrens****Art. 36**      *Überprüfung*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat lässt die neu angelegten Hauptbücher und Hilfsregister durch einen ausgewiesenen Fachmann überprüfen.

**Art. 37 \***     *Öffentliche Auflage*

<sup>1</sup> Die neu angelegten Grundbücher sind während zwei Monaten auf dem Bereinigungsamt öffentlich aufzulegen und die Auflage ist im Amtsblatt bekanntzumachen.

<sup>2</sup> In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass noch nicht eingetragene dingliche Rechte während der Auflagefrist beim Bereinigungsamt noch angemeldet werden können, und dass solche Rechte einem Dritten gegenüber in Bestand, Inhalt, Umfang und Rang nur gemäss Eintrag im Grundbuch Geltung haben werden.

**Art. 38**       *Einspracheverfahren*

<sup>1</sup> Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein Interesse glaubhaft macht, Einsprache beim Bereinigungsamt erheben mit der Begründung, dass Übertragungen aus dem kantonalen Grundbuch oder dem Bereinigungsheft unrichtig oder lückenhaft vorgenommen wurden.

<sup>2</sup> Für das Einspracheverfahren ist Art. 16 ff. dieser Verordnung sinngemäss anwendbar.

<sup>3</sup> Eine allfällige richterliche Erledigung von Einsprachen soll die Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches nicht verzögern.

**Art. 39**       *Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches*

<sup>1</sup> Das zuständige Departement setzt nach Abschluss des Bereinigungsverfahrens sowie der öffentlichen Auflage den Zeitpunkt der Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches für die betroffenen Grundstücke fest. \*

<sup>2</sup> Es veröffentlicht seinen Beschluss im Amtsblatt und gibt dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement hievon Kenntnis.

**Art. 40 \***     *Schliessung des alten Grundbuches und der Bereinigungsdossiers*

<sup>1</sup> Auf den Tag der Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches sind das kantonale Grundbuch, das alte Gültenprotokoll und die Bereinigungsdossiers zu schliessen und zu archivieren.

**Art. 41 \*** *Folgen der Nichteintragung*

<sup>1</sup> Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Inkraftsetzung des Grundbuches für die betroffenen Grundstücke erlöschen alle dinglichen Rechte, die noch nicht eingetragen, aber eintragungspflichtig sind, sofern sie nicht während dieser Zeit zur Eintragung beim Grundbuch angemeldet werden.

<sup>2</sup> Das zuständige Departement hat in seiner Bekanntmachung den Zeitpunkt, von dem an diese Verwirkungsfrist zu laufen beginnt, anzugeben und die Folgen ihrer Nichtbeachtung anzudrohen.

**3. Anlage des eidgenössischen Grundbuches****Art. 42** *Grundlagen*

<sup>1</sup> Die Anlage des Grundbuches erfolgt nach Massgabe von Art. 942 ff. des Zivilgesetzbuches und Art. 38 ff. des Schlusstitels des Zivilgesetzbuches, unter Einhaltung der Vorschriften der eidgenössischen Grundbuchverordnung<sup>7)</sup> sowie der nachfolgenden Vorschriften.

**Art. 43 \*** *Verweisung*

<sup>1</sup> Im Grundbuchblatt ist auf die bisherige Nummer des kantonalen Grundbuches zu verweisen.

**Art. 44** *Eisenbahngrundstücke*

<sup>1</sup> Die für die Eisenbahngrundstücke, welche unmittelbar dem Bahnbetrieb dienen (Betriebsgrundstücke), anzulegenden Hauptbuchblätter sind mit der Bezeichnung «Eisenbahngrundstück» zu versehen.

<sup>2</sup> Die Kolonne der Grundpfandrechte ist zu sperren.

**4. Ausführungsbestimmungen über das Miteigentum und Stockwerkeigentum****Art. 45** *Anwendungsbereich*

<sup>1</sup> Art. 712a ff. des Zivilgesetzbuches unterliegen:

- a. das altrechtliche, gewohnheitsrechtliche Stockwerkeigentum, auch wenn es nicht im Grundbuch eingetragen ist;

---

<sup>7</sup> SR [211.432.1](#)

- b. das altrechtliche, gewohnheitsrechtliche Stockwerkeigentum, das in Miteigentum mit dauernden und übertragbaren Nutzungsrechten (Personal- oder Grunddienstbarkeit) umgewandelt wurde;
- c. das Miteigentum, das vor oder nach dem 1. Januar 1965 mit dauernden und übertragbaren Nutzungsrechten (Personal- oder Grunddienstbarkeit) verbunden wurde;
- d. das Stockwerkeigentum, das gestützt auf Art. 712a ff. des Zivilgesetzbuches begründet wurde.

**Art. 46** *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Das altrechtliche Stockwerkeigentum (Art. 45 Bst. a dieser Verordnung) ist mit sofortiger Wirkung Art. 712a ff. des Zivilgesetzbuches unterstellt (Art. 20bis Schlusstitel ZGB). Das Miteigentum gemäss Art. 45 Bst. b und c dieser Verordnung ist Art. 712a ff. des Zivilgesetzbuches unterstellt, sobald die Eintragungen im Grundbuch entsprechend geändert worden sind.

**Art. 47** *Anpassung durch die Berechtigten*

<sup>1</sup> Das Bereinigungsamt fordert von Amtes wegen oder auf Begehren eines Beteiligten die Berechtigten auf, ihre Rechte an Grundstücken gemäss Art. 45 Bst. a bis c dieser Verordnung festzulegen und räumt ihnen hiefür eine angemessene Frist ein.

<sup>2</sup> Das Gesuch um Eintragung ist für alle Anteile gemeinsam zu stellen.

<sup>3</sup> Die Berechtigten haben ihren Anteil in Hundertsteln oder Tausendsteln entsprechend dem Wert der ihnen gehörenden Räume zu bestimmen. Dem Bereinigungsamt ist zudem eine Beschreibung der Räume und ein Aufteilungsplan, aus dem die Abgrenzung der einzelnen Stockwerkeinheiten und allfälliger Nebenräume ersichtlich ist, einzureichen. Beschreibung und Aufteilungsplan sind von den Berechtigten oder ihren Vertretern zu unterzeichnen.

<sup>4</sup> Das Bereinigungsamt ist berechtigt, falls ihm der eingereichte Plan als ungenügend erscheint, die Vorlegung eines von einem Nachführungsgeometer oder Architekten erstellten Plans zu verlangen. \*

**Art. 48**      *Überprüfung*

<sup>1</sup> Das Bereinigungsamt prüft, ob die Voraussetzungen der Art. 712a ff. des Zivilgesetzbuches erfüllt sind, insbesondere, ob Wohnungen oder Einheiten zu geschäftlichen oder anderen Zwecken in sich abgeschlossen sind und einen eigenen Zugang haben (Art. 712 Abs. 1 ZGB).

**Art. 49**      *Miteigentum*

<sup>1</sup> Sind in den Fällen gemäss Art. 45 Bst. b und c dieser Verordnung die Voraussetzungen für Stockwerkeigentum (insbesondere die räumliche Abgeschlossenheit und der eigene Zugang) nicht erfüllt, so ist das Grundstück in gewöhnlichem Miteigentum zu belassen.

<sup>2</sup> Das Bereinigungsamt fordert die Berechtigten auf, eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss Art. 649a des Zivilgesetzbuches zu beschliessen. Kommt eine solche nicht zustande, so gelten die Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB).

**Art. 50**      *Richterlicher Entscheid*

<sup>1</sup> Wird die Verpflichtung zur Unterstellung unter das Miteigentum oder unter das Stockwerkeigentum bestritten, so setzt das Bereinigungsamt dem Einsprecher eine Frist von 20 Tagen, um auf dem Zivilprozessweg Klage auf Feststellung seines Rechts einzureichen. \*

<sup>2</sup> Wird keine Klage eingereicht oder die Klage abgewiesen, so besteht unter den Berechtigten Miteigentum beziehungsweise Stockwerkeigentum gemäss Entscheid des Bereinigungsamtes. Für die Festsetzung der Eigentumsanteile ist, falls diese nicht durch den Richter festgesetzt werden, Art. 51 dieser Verordnung sinngemäss anwendbar.

**Art. 51**      *Anpassung von Amtes wegen*

<sup>1</sup> Falls sich die Beteiligten über die Festsetzung der Wertquoten oder über die räumliche Aufteilung nicht einigen können, führt das Bereinigungsamt einen Augenschein durch und hört die Parteien an. Es stellt hierauf einen Verteilungsplan auf. Die Beschreibung der Räume, eine Planskizze und die Angabe der Wertquoten sind Bestandteile des Verteilungsplans. Es kann Sachverständige beziehen.

<sup>2</sup> Das Bereinigungsamt stellt jedem Berechtigten mit eingeschriebenem Brief den Verteilungsplan zu, mit dem Hinweis, dass innert einer gesetzlichen Frist von 20 Tagen auf dem Zivilprozessweg Klage auf Festlegung der Wertquoten erhoben werden kann und dass, falls die Frist unbenützt abläuft, der Verteilungsplan rechtskräftig wird. \*

<sup>3</sup> Der vom Bereinigungsamt erstellte und rechtskräftig gewordene Verteilungsplan gilt als öffentliche Urkunde.

#### **Art. 52** *Bereinigung der Grundstücksgrenzen*

<sup>1</sup> Mit der Eintragung des Stockwerkeigentums ist, soweit notwendig, die Bereinigung der Grundstücksgrenzen durchzuführen. Die Grundstücke, auf denen das jeweilige Gebäude steht, sind zusammenzulegen und bilden künftig das Grundstück im Sinne des Art. 712a des Zivilgesetzbuches.

<sup>2</sup> Das Bereinigungsamt unterbreitet den Berechtigten eine entsprechende Mutation des Nachführungsgeometers. \*

<sup>3</sup> Die Änderung der Grundstücksgrenzen bedarf der Zustimmung aller Beteiligten.

#### **Art. 53** *Richterlicher Entscheid*

<sup>1</sup> Wird die Notwendigkeit einer Änderung der Grenzen bestritten, so setzt das Bereinigungsamt dem Einsprecher eine Frist von 20 Tagen an, um auf dem Zivilprozessweg Klage auf Festlegung der Grenzen einzureichen. \*

<sup>2</sup> Wird keine Klage eingereicht oder wird die Klage abgewiesen, so werden die vom Geometer ausgefertigten Mutationsakten rechtskräftig.

#### **Art. 54** *Grundbuchakten, Vermessung*

<sup>1</sup> Das Stockwerkeigentum und die Mutationsakten für die Grenzbereinigung bilden eine Einheit; sie dürfen nur zusammen im Grundbuch eingetragen werden.

<sup>2</sup> Für das weitere gilt die Instruktion für die Vermarkung und Parzellenvermessung<sup>8</sup>).

---

<sup>8</sup> SR [211.432.23](#)



**Art. 55** *Begründung des Stockwerkeigentums im Grundbuch*

<sup>1</sup> Jedes Sonderrecht am Stockwerkeigentum ist auf einem Stockwerkplan abzugrenzen. Dieser mit einer Beschreibung versehene Plan ist von allen Miteigentümern zu unterzeichnen. Er ist gleichzeitig mit dem Begehren um Eintragung dem Grundbuchamt vorzulegen.

<sup>2</sup> Die in den Art. 33b und Art. 33c der Verordnung betreffend das Grundbuch<sup>9)</sup> vorgesehene Bestätigung wird von dem für Baubewilligungen zuständigen Gemeinderat ausgestellt.

<sup>3</sup> Für jedes einzelne Stockwerk ist ein Einzelblatt anzulegen.

**5. Kosten der Einführung des eidgenössischen Grundbuches****Art. 56** *Räumlichkeiten*

<sup>1</sup> Die Gemeinden stellen die für die Bereinigungsverhandlungen erforderlichen Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung.

**Art. 57 \*** *Gebühr*

<sup>1</sup> Nach Abschluss des Bereinigungsverfahrens einzelner Grundstücke werden beim Grundeigentümer vom zuständigen Bereinigungsamt folgende Gebühren zuhanden der Staatskasse erhoben: \*

- a. 1 ‰ der Pfandsumme der vor dem 1. Januar 1912 errichteten und im Bereinigungsverfahren gelöschten Pfandtitel, mindestens aber Fr. 40.– je Grundstück;
- b. \* ½ ‰ der Grundstückschätzung (Steuerwert), mindestens aber Fr. 40.– und höchstens Fr. 1 000.– je Grundstück, das im Sinne dieser Verordnung neu bereinigt wurde;
- c. \* eine Pauschalgebühr von Fr. 40.– je Grundstück, welches ohne neue Bereinigung vom bisherigen kantonalen ins eidgenössische Grundbuch übertragen wurde.

<sup>2</sup> Für Grundbuchgeschäfte, die sich im Rahmen der Bereinigung ergeben, aber nicht unmittelbar mit dieser zusammenhängen, sind die ordentlichen Grundbuchgebühren zu entrichten.

---

<sup>9</sup> SR [211.432.1](#)

## 6. Schlussbestimmungen

### **Art. 58**      *Laufende Geschäfte*

<sup>1</sup> Bis zum Inkrafttreten des eidgenössischen Grundbuches wird das bisherige kantonale Grundbuch weitergeführt.

<sup>2</sup> Daneben sind alle eintretenden Rechtsänderungen, soweit erforderlich, in den Bereinigungsheften nachzutragen.

<sup>3</sup> Ist eine Liegenschaft bereinigt, ist jeder künftigen Handänderung oder Pfanderrichtung die Beschreibung des Vermessungswerkes und das Ergebnis des Bereinigungsverfahrens zugrunde zu legen.

### **Art. 59**      *Verhältnis zum Vermessungswerk*

<sup>1</sup> Die Grundbuchämter haben dem Nachführungsgeometer schon während des Bereinigungsverfahrens alle zur Nachführung des Vermessungswerkes erforderlichen Unterlagen zur Kenntnisnahme zuzustellen.

### **Art. 60**      *Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Die dieser Verordnung widersprechenden Bestimmungen werden aufgehoben, insbesondere:

- a. ...<sup>10)</sup>
- b. der Regierungsratsbeschluss über den Abschluss des Grundbuchbereinigungsverfahrens vom 13. Oktober 1975.<sup>11)</sup>

### **Art. 61**      *Ausführungsbestimmungen*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieser Verordnung erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

### **Art. 62**      *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat bestimmt nach der Genehmigung durch den Bundesrat<sup>12)</sup>, wann diese Verordnung in Kraft tritt.<sup>13)</sup>

---

<sup>10</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1986, 83 konsultiert werden

<sup>11</sup> OGS 1976, 57

<sup>12</sup> Vom Bundesrat genehmigt am 8. November 1985

<sup>13</sup> Vom Regierungsrat auf 1. Juli 1986 in Kraft gesetzt

## **Informationen zum Erlass**

*Ursprüngliche Fundstelle: OGS 1986, 83*

*geändert durch*

- Nachtrag vom 25. März 1993, in Kraft seit 1. Juli 1993 (OGS 1993, 84),*
- Nachtrag vom 11. September 1997, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 3. November 1997, in Kraft seit 1. Januar 1998 (OGS 1997, 94),*
- das Einführungsgesetz zur Änderung des Strafgesetzbuches und des Jugendstrafrechts (Einführungsgesetz zum AT StGB) vom 14. Oktober 2005, in Kraft seit 1. Januar 2007 (OGS 2005, 61),*
- das Gesetz über die Bereinigung der amtlichen Gesetzessammlung (Bereinigungsgesetz II) vom 15. März 2007, in Kraft seit 1. August 2007 (OGS 2007, 13 und 25),*
- das Gesetz über die Justizreform vom 21. Mai 2010, in Kraft seit 1. Januar 2011 (OGS 2010, 33 Ziff. III. 9., OGS 2010, 41),*
- das Geoinformationsgesetz vom 1. Juli 2011, in Kraft seit 1. September 2011 (OGS 2011, 36 Anhang Ziff. II.3., OGS 2011, 46)*

## Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
06.09.1985	01.07.1986	Erllass	Erstfassung	OGS 1986, 83
25.03.1993	01.07.1993	Art. 57	totalrevidiert	OGS 1993, 84
11.09.1997	01.01.1998	Art. 2 Abs. 2	aufgehoben	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 4a	eingefügt	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 4b	eingefügt	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 5	totalrevidiert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 6 Abs. 2	aufgehoben	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 6 Abs. 3	aufgehoben	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 6 Abs. 4	aufgehoben	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 7 Abs. 2	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 10 Abs. 1, a.	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 11 Abs. 2	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 12	totalrevidiert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 14	totalrevidiert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 15	totalrevidiert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 16	Titel geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 16 Abs. 1	aufgehoben	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 16 Abs. 2	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 21 Abs. 1	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 34	aufgehoben	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 35	Titel geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 35 Abs. 2	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 35a	eingefügt	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 37	totalrevidiert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 39 Abs. 1	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 40	totalrevidiert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 41	totalrevidiert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 43	totalrevidiert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 57 Abs. 1	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 57 Abs. 1, b.	geändert	OGS 1997, 94
11.09.1997	01.01.1998	Art. 57 Abs. 1, c.	eingefügt	OGS 1997, 94
14.10.2005	01.01.2007	Art. 13 Abs. 2	geändert	OGS 2005, 61
15.03.2007	01.08.2007	Art. 27 Abs. 1	geändert	OGS 2007, 13
21.05.2010	01.01.2011	Art. 18 Abs. 2	geändert	OGS 2010, 33
21.05.2010	01.01.2011	Art. 50 Abs. 1	geändert	OGS 2010, 33

---

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
21.05.2010	01.01.2011	Art. 51 Abs. 2	geändert	OGS 2010, 33
21.05.2010	01.01.2011	Art. 53 Abs. 1	geändert	OGS 2010, 33
01.07.2011	01.09.2011	Art. 13 Abs. 3	geändert	OGS 2011, 36
01.07.2011	01.09.2011	Art. 47 Abs. 4	geändert	OGS 2011, 36
01.07.2011	01.09.2011	Art. 52 Abs. 2	geändert	OGS 2011, 36

## Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	06.09.1985	01.07.1986	Erstfassung	OGS 1986, 83
Art. 2 Abs. 2	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 94
Art. 4a	11.09.1997	01.01.1998	eingefügt	OGS 1997, 94
Art. 4b	11.09.1997	01.01.1998	eingefügt	OGS 1997, 94
Art. 5	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 94
Art. 6 Abs. 2	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 94
Art. 6 Abs. 3	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 94
Art. 6 Abs. 4	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 94
Art. 7 Abs. 2	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 10 Abs. 1, a.	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 11 Abs. 2	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 12	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 94
Art. 13 Abs. 2	14.10.2005	01.01.2007	geändert	OGS 2005, 61
Art. 13 Abs. 3	01.07.2011	01.09.2011	geändert	OGS 2011, 36
Art. 14	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 94
Art. 15	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 94
Art. 16	11.09.1997	01.01.1998	Titel geändert	OGS 1997, 94
Art. 16 Abs. 1	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 94
Art. 16 Abs. 2	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 18 Abs. 2	21.05.2010	01.01.2011	geändert	OGS 2010, 33
Art. 21 Abs. 1	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 27 Abs. 1	15.03.2007	01.08.2007	geändert	OGS 2007, 13
Art. 34	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 94
Art. 35	11.09.1997	01.01.1998	Titel geändert	OGS 1997, 94
Art. 35 Abs. 2	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 35a	11.09.1997	01.01.1998	eingefügt	OGS 1997, 94
Art. 37	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 94
Art. 39 Abs. 1	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 40	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 94
Art. 41	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 94
Art. 43	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 94
Art. 47 Abs. 4	01.07.2011	01.09.2011	geändert	OGS 2011, 36
Art. 50 Abs. 1	21.05.2010	01.01.2011	geändert	OGS 2010, 33
Art. 51 Abs. 2	21.05.2010	01.01.2011	geändert	OGS 2010, 33
Art. 52 Abs. 2	01.07.2011	01.09.2011	geändert	OGS 2011, 36
Art. 53 Abs. 1	21.05.2010	01.01.2011	geändert	OGS 2010, 33
Art. 57	25.03.1993	01.07.1993	totalrevidiert	OGS 1993, 84

---

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Art. 57 Abs. 1	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 57 Abs. 1, b.	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 94
Art. 57 Abs. 1, c.	11.09.1997	01.01.1998	eingefügt	OGS 1997, 94