

# Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV)

Änderung vom 11. März 2005

---

*Der Schweizerische Bundesrat  
verordnet:*

I

Die Verordnung vom 22. Februar 1910<sup>1</sup> betreffend das Grundbuch wird wie folgt geändert:

*Ingress*

gestützt auf die Artikel 943, 945, 949, 949a, 953, 954, 956, 967, 970, 970a, 977 und Artikel 18 Schlusstitel des Zivilgesetzbuches<sup>2</sup> (ZGB) sowie Artikel 102 des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003<sup>3</sup> (FusG),

*Art. 102 Sachüberschrift*

Grundbuchbeschwerde

*Art. 103 Sachüberschrift*

Beschwerde gegen die Abweisung einer Anmeldung

*Art. 104 Sachüberschrift*

Beschwerde in anderen Fällen

*Art. 104a* Obergerichtsamt des Bundes

<sup>1</sup> Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht übt die Obergerichtsamt über die Grundbuchführung in den Kantonen aus.

<sup>2</sup> Es kann namentlich:

- a. allgemeine Weisungen und Empfehlungen über die Einführung, Einrichtung und Führung des Eidgenössischen Grundbuchs sowie über den Vollzug dieser Verordnung erlassen;

<sup>1</sup> SR 211.432.1

<sup>2</sup> SR 210

<sup>3</sup> SR 221.301

- b. verbindliche Mustervorlagen für die Grundbuchführung und für Vereinbarungen über den Zugriff im Abrufverfahren auf elektronisch gespeicherte Grundbuchdaten abgeben;
- c. einen Datenkatalog für die Grundbuchführung mittels Informatik erstellen;
- d. Weisungen über die langfristige Sicherung, die Auslagerung, Aufbewahrung und Archivierung von Grundbuchdaten erlassen;
- e. Inspektionen der Grundbuchämter durchführen.

<sup>3</sup> Es erfüllt bei der Grundbuchführung mittels Informatik die ihm übertragenen besonderen Aufgaben; es prüft namentlich Projekte, Informatiksysteme und Konzepte, und bereitet insbesondere die Festlegung von Datenmodellen und einheitlichen Schnittstellen vor.

#### *Art. 104b Sachüberschrift*

Genehmigung kantonaler Vorschriften durch den Bund

#### *Gliederungstitel vor Art. 105*

## **XII. Auszüge und Auskünfte**

#### *Art. 105 Sachüberschrift und Abs. 1*

##### Auszüge

<sup>1</sup> Auszüge aus dem Tagebuch, dem Hauptbuch, den Belegen oder den Hilfsregistern werden erstellt, indem die entsprechenden Stellen abgeschrieben, kopiert oder, wenn sie elektronisch gespeichert sind, ausgedruckt werden. Auszüge aus dem Hauptbuch müssen übersichtlich nach Abteilungen dargestellt werden.

#### *Art. 106* Auszüge für Gerichte und Behörden

Artikel 105 findet auch Anwendung auf Auszüge und Bescheinigungen, die für Gerichte und andere Behörden ausgestellt werden.

#### *Art. 106a* Öffentlichkeit des Grundbuchs

<sup>1</sup> Jede Person kann vom Grundbuchamt ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses Auskunft oder einen Auszug über die folgenden rechtsgültigen Daten des Hauptbuches verlangen:

- a. die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers, die Eigentumsform und das Erwerbsdatum (Art. 970 Abs. 2 ZGB);
- b. die Dienstbarkeiten und Grundlasten;
- c. die Anmerkungen mit Ausnahme von:
  - 1. Grundbuchsperrungen nach Artikel 80 Absatz 6 und nach kantonalem Recht,

2. Veräußerungsbeschränkungen zur Sicherung des Vorsorgezwecks bei der Förderung von Wohneigentum nach Artikel 30e Absatz 2 BVG<sup>4</sup>,
3. Eigentumsbeschränkungen zur Sicherung der Zweckerhaltung nach den Vorschriften des Bundes und der Kantone zur Förderung des Wohnbaus und des Wohneigentums,
4. auf kantonalem Recht beruhenden Eigentumsbeschränkungen mit Pfandrechtscharakter.

<sup>2</sup> Eine Auskunft oder ein Auszug darf nur hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks abgegeben werden.

*Gliederungstitel vor Art. 107*

## **XIIa. Form des Hauptbuches, Belege und Hilfsregister**

*Art. 107 Sachüberschrift*

Hauptbuchblatt

*Art. 107a Sachüberschrift*

Anlage eines Ersatzblattes bei Verlust eines Hauptbuchblattes

*Art. 107b Sachüberschrift*

Öffentliche Bekanntmachung bei unvollständigem Ersatzblatt

*Art. 107c Sachüberschrift*

Belege beim Ersatzblatt

*Art. 108 Sachüberschrift*

Hilfsregister

*Art. 109* Eigentümerregister

<sup>1</sup> Das Eigentümerregister ist so einzurichten, dass die Namen der Eigentümer in alphabetischer Reihenfolge eingeschrieben werden können.

<sup>2</sup> Beim Namen muss jedes zugehörige Grundstück mit seiner Identifikation aufgeführt werden.

<sup>3</sup> Die Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer dürfen zur Erfüllung ihrer Aufgaben in der amtlichen Vermessung auf die Namen und Adressen der Eigentümer zugreifen.

<sup>4</sup> SR 831.40

4 Wird das Eigentümerregister computerunterstützt geführt, so gilt für den Zugriff im Abrufverfahren Artikel 111*m* sinngemäss.

*Art. 110 Sachüberschrift*

Aufbewahrung der Bücher, Register und Grundbuchakten

*Art. 110a* Elektronisches Einlesen der Belege

<sup>1</sup> Belege dürfen ausserhalb des Grundbuchamtes an einem sicheren Ort aufbewahrt werden, wenn sie hinsichtlich eines Geschäfts vollständig elektronisch eingelesen und derart gespeichert und gesichert sind, dass die eingelesenen Daten nicht mehr verändert werden können.

<sup>2</sup> Die eingelesenen Daten haben nicht die Rechtswirkungen des informatisierten Grundbuchs.

*Art. 110b* Herausgabe des Hauptbuches und von Belegen

<sup>1</sup> Das Hauptbuch darf nicht herausgegeben werden.

<sup>2</sup> Belege dürfen nur an Gerichte und nur gegen eine Empfangsbescheinigung herausgegeben werden. Eine vom Grundbuchamt beglaubigte Abschrift oder Kopie muss bei den Grundbuchakten bleiben. Nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens sind die Belege dem Grundbuchamt zurückzugeben.

*Gliederungstitel vor Art. 111*

**XIII. Besondere Bestimmungen zur Führung des Grundbuchs  
mittels Informatik (Art. 942 Abs. 3 und 4, Art. 949*a* ZGB)**

*Art. 111* Grundsatz

In der Grundbuchführung mittels Informatik (informatisiertes Grundbuch) werden die Daten des Hauptbuches, des Tagebuchs, der Grundstücksbeschreibung und der Hilfsregister gemeinsam in einem System gehalten, verwaltet und zueinander in Beziehung gesetzt.

*Art. 111a* Verhältnis zu den vorangehenden Abschnitten

Soweit dieser Abschnitt keine besonderen Bestimmungen über die Führung des Grundbuchs mittels Informatik enthält, gelten die übrigen Bestimmungen dieser Verordnung.

*Art. 111b* Hauptbuch

<sup>1</sup> Den Daten über ein Grundstück, die im System ordnungsgemäss gespeichert, gesichert (Art. 111*i*) und auf den Geräten des Grundbuchamtes durch technische Hilfsmittel in Schrift und Zahlen lesbar sind, kommen die Rechtswirkungen des

Hauptbuches zu. Das System darf Änderungen dieser Daten nur mittels eines geregelten Bearbeitungsverfahrens (Art. 111g) zulassen.

<sup>2</sup> Aus der Darstellung der Daten muss ersichtlich sein, dass es sich um Angaben über ein bestimmtes Grundstück zu einem bestimmten Zeitpunkt handelt.

*Art. 111c Abs. 1*

<sup>1</sup> Die Anteile an selbständigem Miteigentum müssen als Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden, wenn ein Anteil mit einem Grundpfandrecht belastet wird.

*Art. 111e* Liste der Eigentümer

Die Namen der Eigentümer müssen mindestens für einen ganzen Grundbuchkreis in alphabetischer Reihenfolge dargestellt werden können.

*Art. 111f* Anmeldung und Tagebuch

<sup>1</sup> Anmeldungen auf elektronischem Weg sind nur zulässig, soweit es diese Verordnung ausdrücklich vorsieht.

<sup>2</sup> Den Angaben über die Anmeldungen und über die von Amtes wegen eingeleiteten Verfahren, die im System ordnungsgemäss gespeichert, gesichert (Art. 111i) und auf den Geräten des Grundbuchamtes durch technische Hilfsmittel in Schrift und Zahlen lesbar sind, kommen die Rechtswirkungen des Tagebuches zu.

<sup>3</sup> Aus der Darstellung der Daten muss ersichtlich sein, dass es sich um Angaben des Tagebuchs zu einem bestimmten Zeitpunkt handelt.

<sup>4</sup> Jede Anmeldung ist stichwortartig mit der Identifikation der betroffenen Grundstücke im Tagebuch zu erfassen. Sind alle Angaben der Anmeldung (Art. 14 Abs. 1) bereits in einer Geschäftskontrolle erfasst, so genügt im Tagebuch der Hinweis auf diese.

<sup>5</sup> Alle Änderungen und Ergänzungen müssen unter Angabe ihres Zeitpunkts vom System automatisch protokolliert werden.

<sup>6</sup> Die Tagebuchdaten müssen in chronologischer Reihenfolge abgerufen werden können.

*Art. 111g Abs. 3*

<sup>3</sup> Ist eine Einschreibung im Tagebuch hängig, so ist in den Daten des Hauptbuches darauf hinzuweisen. Ein Hinweis, aus dem der Stand der Bearbeitung ersichtlich ist, gilt als Anmerkung (Art. 24 und 24a).

*Art. 111h* Löschungen, Änderungen und Berichtigungen

<sup>1</sup> Einträge werden gelöscht, indem die Daten vom Bestand der rechtsgültigen in denjenigen der nicht mehr rechtsgültigen Daten übergeführt werden.

<sup>2</sup> Einträge werden geändert oder berichtigt, indem die neuen Daten in den Bestand der rechtsgültigen Hauptbuchdaten aufgenommen und die geänderten oder berichtigten Daten in den Bestand der nicht mehr rechtsgültigen Daten übergeführt werden.

<sup>3</sup> Nicht mehr rechtsgültige Daten sind als solche kenntlich zu machen.

*Art. 111i* Verfügbarkeit und Datensicherheit

<sup>1</sup> Alle rechtsgültigen Daten des informatisierten Grundbuchs einschliesslich der Tagebuchdaten hängiger Bearbeitungsverfahren müssen sofort abgerufen werden können. Die Kantone sorgen dafür, dass die elektronisch gespeicherten Grundbuchdaten während der Öffnungszeiten der Grundbuchämter verfügbar sind.

<sup>2</sup> Die Daten des informatisierten Grundbuchs sind so zu unterhalten und zu sichern, dass sie in Bestand und Qualität erhalten bleiben. Die Sicherung hat nach anerkannten Normen und entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik gemäss kantonalem Konzept zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die im informatisierten Grundbuch gehaltenen Daten müssen periodisch in geeigneten Datenformaten ausgelagert und sicher aufbewahrt werden. Die archivierten Daten müssen auch ohne Informatikhilfsmittel lesbar und maschinell wieder einlesbar sein. Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht erlässt Weisungen über die langfristige Sicherung, die Auslagerung, Aufbewahrung und Archivierung der Grundbuchdaten.

*Art. 111k* Veröffentlichung der Handänderungen

Die Kantone dürfen die nach Artikel 970a ZGB zur Veröffentlichung bestimmten Daten in öffentlichen Datennetzen publizieren.

*Art. 111l* Elektronische Auskunft und Einsichtnahme

<sup>1</sup> Die Kantone dürfen die Daten des Hauptbuches, über die jede Person ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses Auskunft oder einen Auszug verlangen kann, in öffentlichen Datennetzen zur Verfügung stellen, wenn sie diese Daten in einem besonderen System halten.

<sup>2</sup> Sie müssen sicherstellen, dass die Daten nur grundstücksbezogen (Art. 106a Abs. 2) abgerufen werden können, und dass die Auskunftssysteme vor Serienabfragen geschützt sind.

*Art. 111m* Zugriff im Abrufverfahren

<sup>1</sup> Die Kantone können folgenden Personen und Behörden den Zugriff im Abrufverfahren auf die folgenden nach Artikel 111i verfügbaren Daten gestatten:

- a. Urkundspersonen, Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden auf die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;
- b. Banken, Pensionskassen und Versicherungen auf die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekargeschäft benötigen;
- c. bestimmten Personen auf die Daten der Grundstücke, die ihnen gehören oder auf die zur Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit benötigten Daten der Grundstücke, an denen ihnen Rechte zustehen.

<sup>2</sup> Alle Zugriffe müssen vom System automatisch protokolliert werden. Die Protokolle sind während zwei Jahren aufzubewahren.

<sup>3</sup> Werden die bezogenen Daten missbräuchlich bearbeitet, so ist die Zugriffsberechtigung unverzüglich zu entziehen. Als Missbrauch gilt insbesondere die Datenbearbeitung zur Kundenwerbung.

<sup>4</sup> Die Kantone schliessen mit den Benutzern gemäss dem verbindlichen Muster des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht Vereinbarungen ab. Diese regeln mindestens die Art und Weise des Zugriffs, die Zugriffskontrolle, den Verwendungszweck der bezogenen Daten, den Schutz vor unbefugtem Zugang zu den Daten, die Einschränkungen hinsichtlich ihrer Weitergabe an Dritte und die Folgen bei missbräuchlicher Bearbeitung der Daten.

*Art. 111n Abs. 1 und 2 Bst. c*

<sup>1</sup> Will ein Kanton das Grundbuch mittels Informatik führen, so stellt er beim Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht ein Begehren um Vorprüfung.

<sup>2</sup> Dem Begehren sind beizulegen:

- c. ein Zeitplan für die Einführung des informatisierten Grundbuchs in den einzelnen Grundbuchämtern oder Grundbuchkreisen.

*Art. 111o Abs. 1 Einleitungssatz*

<sup>1</sup> Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (Departement) ermächtigt den Kanton zur Führung des informatisierten Grundbuchs, wenn: ...

*Art. 111p* Meldung von Systemänderungen

Die Kantone oder in deren Auftrag die Systemhersteller bringen dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht wesentliche Änderungen des Systems, insbesondere Änderungen an den Konzepten nach Artikel 111n oder Weiterentwicklungen vor ihrer Einführung zur Kenntnis.

*Art. 111q* Eidgenössische Grundstücksidentifikation

<sup>1</sup> Der Bund stellt den Kantonen eine landesweit eindeutige Grundstücksidentifikation (E-GRID) zur Verfügung.

<sup>2</sup> Die Kantone nehmen die Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken vor.

<sup>3</sup> Das Departement regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

II

Diese Änderung tritt am 1. April 2005 in Kraft.

11. März 2005

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Samuel Schmid

Die Bundeskanzlerin: Annemarie Huber-Hotz