

Gesetz

vom 28. Februar 1986

über das Grundbuch

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf die Artikel 942 bis 977 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), Artikel 38 bis 48 und 52 Schlusstitel ZGB;

gestützt auf die Verordnung des Bundesrates betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (GBV);

gestützt auf Artikel 346 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch für den Kanton Freiburg, vom 22. November 1911 (EG ZGB);

gestützt auf die Botschaft des Staatsrates vom 2. Juli 1985;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

ERSTER TITEL**Organisation****1. KAPITEL****Grundbuchkreise und Organisation der Grundbuchämter****Art. 1** 1. Grundbuchkreise

¹ Jeder Bezirk bildet einen Grundbuchkreis.

² Das Grundbuchamt des Kreises befindet sich am Bezirkshauptort.

Art. 2 2. Grundbuchverwalter

a) Stellung

¹ Jedes Grundbuchamt wird von einem Grundbuchverwalter geleitet.

² Der Grundbuchverwalter wird nach Anhören der Aufsichtsbehörde über das Grundbuch (nachfolgend: die Aufsichtsbehörde) vom Staatsrat angestellt und ernannt; er muss Inhaber eines Rechtslizenziates sein.

³ Der Grundbuchverwalter untersteht der Gesetzgebung über das Dienstverhältnis des Staatspersonals.

⁴ In administrativen Belangen sind die Grundbuchverwalter von der Finanzdirektion (nachfolgend: die Direktion) abhängig.

Art. 3 b) Stellvertretung

Nach Anhören der Aufsichtsbehörde bezeichnet die Direktion für jedes Grundbuchamt einen Grundbuchverwalter-Stellvertreter. Dieser tritt insbesondere bei Ausstand oder längerer Abwesenheit des Grundbuchverwalters in Funktion.

Art. 4 c) Rückgriffsrecht des Staates

Der Rückgriff des Staates auf den Grundbuchverwalter für Schaden, der aus der Führung des Grundbuches entsteht (Art. 955 Abs. 2 ZGB), erfolgt gemäss der Sondergesetzgebung.

Art. 5 3. Adjunkt des Grundbuchverwalters

a) Ernennung

¹ Der Staatsrat ernennt nach Anhören des Grundbuchverwalters für jedes Grundbuchamt einen Adjunkten.

² Als Adjunkt kann jede Person ernannt werden, die sich auf einem Grundbuchamt die erforderliche Ausbildung angeeignet hat oder Inhaber eines Rechtslizenziates ist.

Art. 6 b) Funktionen

¹ Der Adjunkt unterstützt den Grundbuchverwalter; er kann Grundbuchauszüge unterzeichnen.

² Die Direktion kann dem Adjunkten auf Vorschlag des Grundbuchverwalters und der Aufsichtsbehörde weitere Befugnisse übergeben, die genau festzulegen sind.

³ Die Vorschriften betreffend Ausstand und Rückgriffsrecht des Staates auf den Grundbuchverwalter sind analog auf den Adjunkten anwendbar.

Art. 7 4. Büropersonal

¹ Die Grundbuchverwalter verfügen über das Büropersonal gemäss der Bedeutung des Grundbuchkreises und des zu bewältigenden Arbeitsanfalles.

² Die Vorschriften betreffend Rückgriffsrecht des Staates auf den Grundbuchverwalter sind analog auf das Büropersonal anwendbar.

2. KAPITEL

Aufsichtsbehörde über das Grundbuch

Art. 8 1. Zusammensetzung und Ernennung

¹ Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch setzt sich aus drei Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern zusammen. Der Kantonsgeometer gehört der Aufsichtsbehörde von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder und die Ersatzmitglieder werden vom Staatsrat ernannt.

² Die Aufsichtsbehörde bestimmt ihren Sekretär selbst.

³ Die Aufsichtsbehörde ist verwaltungsmässig der Direktion angegliedert. Ihre Organisation wird im Ausführungsreglement geregelt.

Art. 9 2. Ausstand und Rückgriffsrecht des Staates

¹ Der Ausstand der Mitglieder und des Sekretärs der Aufsichtsbehörde bestimmt sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege.

² Die Vorschriften betreffend Rückgriffsrecht des Staates auf den Grundbuchverwalter sind analog auf die Mitglieder der Aufsichtsbehörde und ihren Sekretär anwendbar.

Art. 10 3. Aufgaben

a) Aufsicht

¹ Die Aufsichtsbehörde prüft die Grundbuchführung regelmässig; insbesondere inspiziert sie jedes Grundbuchamt jährlich mindestens einmal.

² Sie kann notwendige Weisungen erlassen.

³ Sie erstattet dem Staatsrat jährlich Bericht über ihre Tätigkeit und die Grundbuchführung im Kanton.

Art. 11 b) Beschwerdeinstanz

Die Aufsichtsbehörde befindetet, unter Vorbehalt der Beschwerde an das Kantonsgericht, über Beschwerden gegen Entscheide der Grundbuchverwalter.

Art. 12 c) Disziplinarstrafgewalt

¹ Die Aufsichtsbehörde übt in Sachen Grundbuchführung die Disziplinarstrafgewalt über die Beamten und Angestellten der Grundbuchämter aus.

² Disziplinarstrafen sind

- a) der Verweis,
- b) die Busse bis zu Fr. 1000.– und
- c) in schweren Fällen die Amtsenthebung; diese kann nur vom Staatsrat auf Antrag der Aufsichtsbehörde ausgesprochen werden.

³ Anwendbar sind die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Dienstverhältnis des Staatspersonals betreffend das Disziplinarstrafverfahren und die Verjährung.

⁴ Von der Aufsichtsbehörde verfügte Disziplinarstrafen können innert 30 Tagen vorgängig an den Staatsrat weitergezogen werden.

⁵ ...

ZWEITER TITEL**Anlegung des eidgenössischen Grundbuches****1. KAPITEL****Ordentliches Verfahren***I. Allgemeine Bestimmungen***Art. 13** 1. Anwendungsbereich

¹ Das eidgenössische Grundbuch wird im ordentlichen Verfahren angelegt, wenn

- a) unabhängig von einer Güterzusammenlegung eine neue Parzellarvermessung ausgeführt wurde,
- b) keine neue Parzellarvermessung erfolgt.

² Das eidgenössische Grundbuch kann nur dann ohne vorgängige neue Parzellarvermessung angelegt werden, wenn die Bedingungen gemäss Artikel 40 des Schlusstitels des Zivilgesetzbuches erfüllt sind und wenn:

- a) übermässige Schwierigkeiten bei der Ausführung der neuen Vermessung zu hohe Kosten verursachen, oder

- b) die Grundstücke in einem Gebiet gelegen sind, welches eine Waldzusammenlegung erfordert, deren Realisierung aufgeschoben werden muss, oder
- c) die Grundstücke in einem Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen gelegen sind.

Art. 14 2. Beschluss betreffend Ausführung

¹ Der Staatsrat beschliesst die Anlegung des eidgenössischen Grundbuches für eine Gemeinde oder einen Teil derselben.

² Der Grundbuchverwalter veröffentlicht diesen Beschluss zweimal.

³ Mit der Veröffentlichung werden namentlich diejenigen Personen, die vor dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches (1. Januar 1912) begründete, aber nicht eingetragene Rechte geltend machen, aufgerufen, die Eintragung zu verlangen. Diese Begehren ist innert zwei Monaten ab zweiter Veröffentlichung schriftlich beim Grundbuchverwalter einzureichen.

⁴ Das Ausführungsreglement regelt die einzelnen Bestimmungen der Veröffentlichung.

Art. 15 3. Subrogation und Anmerkung

¹ Der Erwerber von dinglichen Rechten an einem Grundstück tritt in die Rechte und Pflichten des Veräusserers ein, die sich aus den Arbeiten für die Anlegung des eidgenössischen Grundbuches ergeben.

² Die öffentliche Urkunde muss die Bestätigung der Parteien enthalten, dass sie vom Notar über den Stand der Arbeiten sowie über die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten in Kenntnis gesetzt worden sind.

³ Der Grundbuchverwalter merkt von Amtes wegen auf den Blättern der betroffenen Grundstücke «Anlegung des eidgenössischen Grundbuches in Bearbeitung» an.

Art. 16 4. Mitwirkung der Eigentümer

Die betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, bei den Arbeiten für die Anlegung des eidgenössischen Grundbuches mitzuwirken.

II. Vorbereitung der Anerkennungen

Art. 17 1. Ergänzung und Nachführung des Übergangskatasters

¹ Der Grundbuchverwalter überprüft die rechtlichen Angaben auf dem Übergangskataster, welcher gemäss der Gesetzgebung über die Katastervermessung angelegt worden ist.

² Er ergänzt diesen mit allen fehlenden Eintragungen, Vor- und Anmerkungen auf dem kantonalen Kataster.

³ Er überträgt provisorisch alle geltend gemachten Rechte, die bereits vor Inkraftsetzung des ZGB begründet, aber nicht eingetragen worden sind.

⁴ ...

⁵ Alle Verrichtungen im kantonalen Kataster, die seit der Hinterlegung des Übergangskatasters beim Grundbuchamt bis zur Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches vorgenommen wurden, werden von Amtes wegen auf den Übergangskataster und die angelegten Blätter des eidgenössischen Grundbuches übertragen.

Art. 18 2. Bereinigung

a) Zweck

¹ Die Bereinigung bezweckt, die Rechte klar und eindeutig festzustellen.

² Im besonderen zielt sie darauf ab,

a) Eintragungen zu löschen, die nicht mehr Gegenstand einer Eintragung sein können oder die jede rechtliche Bedeutung verloren haben, und

b) Eintragungen dem heutigen Sachverhalt anzupassen.

Art. 19 b) Vorgehen

aa) Von Amtes wegen vorgenommene Eintragungen

¹ Die im kantonalen Kataster eingetragenen dinglichen Rechte werden von Amtes wegen ins Übergangskataster übertragen, sofern sie mit den Bestimmungen des ZGB vereinbar sind. Der Grundbuchverwalter legt den Wortlaut fest.

² Angaben im kantonalen Kataster, die Vor- und Anmerkungen entsprechen, werden von Amtes wegen im Übergangskataster vor- oder angemerkt.

Art. 20 bb) Mit Zustimmung der Betroffenen oder auf Anweisung des Richters vorgenommene Eintragungen

¹ Wird durch die Änderung einer Eintragung, einer Vor- oder Anmerkung der Inhalt oder der Umfang eines Rechtes beschränkt, so kann dies nur mit

Zustimmung der Betroffenen geschehen. Vorbehalten bleiben die gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen, wo von der Zustimmung abgesehen werden kann.

² Geltend gemachte Rechte können nur mit Zustimmung der Betroffenen oder auf Anordnung des Richters eingetragen werden.

Art. 21 c) Besondere Fälle
 aa) Alte Rechte

¹ Gemäss altem kantonalem Recht begründete dingliche Rechte, die nach dem Grundbuchrecht nicht mehr begründet werden können, werden nicht eingetragen, jedoch in zweckdienlicher Weise angemerkt.

² Die Parteien können diese Rechte jedoch den Bestimmungen des ZGB anpassen.

³ Der Grundbuchverwalter merkt bei Grundpfandrechten, die vor dem 1. Januar 1912 begründet wurden, von Amtes wegen im Übergangskataster «Recht auf freie Pfandstellen» vor.

Art. 22 bb) Angaben betreffend Eigentum, Dienstbarkeiten oder Grundlasten

¹ Der Grundbuchverwalter bemüht sich, im Übergangskataster die Angaben betreffend Eigentum zu ergänzen, nämlich

- a) den gegenwärtigen Eigentümer des Grundstückes,
- b) bei Miteigentum den Bruchteil jedes Miteigentümers,
- c) bei Gesamteigentum das die Gemeinschaft begründende Rechtsverhältnis.

² Der Grundbuchverwalter ist dafür besorgt, dass die Grunddienstbarkeiten mit entsprechendem Wortlaut als Recht und als Last eingetragen werden können.

³ Im Einverständnis der Parteien versucht er, den Wert der Grundlasten in den Übergangskataster einzutragen.

III. Anerkennungsverfahren

Art. 23 1. Vorladung

¹ Der Grundbuchverwalter lädt zu den Anerkennungssitzungen vor

- a) die Eigentümer der im Perimeter gelegenen Liegenschaften,
- b) die Inhaber der aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte,

- c) die anderen Inhaber von beschränkten dinglichen Rechten, sofern sie einer beabsichtigten Änderung oder Löschung oder der Eintragung eines geltend gemachten Rechtes zuzustimmen haben, und
 - d) wenn nötig die Personen, die die Eintragung eines nicht eingetragenen Rechtes geltend gemacht haben, sowie die Eigentümer der an den Perimeter angrenzenden Liegenschaften.
- ² Form und Inhalt der Vorladung werden im Ausführungsreglement bestimmt.
- ³ Erscheinen vorgeladene Personen nicht, so werden sie ein zweites Mal vorgeladen.
- ⁴ In einfachen Fällen stellt der Grundbuchverwalter den vorzuladenden Personen eine Kopie des sie betreffenden Blattes des Übergangskatasters zu. Senden diese das Blatt unterschrieben zurück, so werden sie nicht vorgeladen.

Art. 24 2. Anerkennungskommission

- ¹ Die Anerkennungen werden vom Grundbuchverwalter durchgeführt. Es sind ebenfalls anwesend ein Geometer und ein vom Gemeinderat bestimmter Vertreter.
- ² Ausnahmsweise kann sich der Geometer mit dem Einverständnis des kantonalen Vermessungsamtes von einem sachkundigen Angestellten vertreten lassen.
- ³ In einfachen Fällen kann der Grundbuchverwalter davon absehen, dass der Geometer und der Gemeindevertreter an der Sitzung anwesend sein müssen.

Art. 25 3. Anerkennungssitzungen

- ¹ Der Grundbuchverwalter setzt die Erscheinenden in Kenntnis über den Wortlaut der Eintragungen, die geltend gemachten Rechte sowie die eingetragenen oder beabsichtigten Änderungen oder Löschungen und holt nötigenfalls ihre Zustimmung gemäss Artikel 20 ein.
- ² In der Regel erteilen die Erscheinenden ihre Zustimmung mit der Unterschrift auf dem Übergangskataster.
- ³ Nötigenfalls verlangt der Grundbuchverwalter von den Erscheinenden die Adressen der Inhaber beschränkter dinglicher Rechte auf ihren Grundstücken und setzt die Eigentümer über die gesetzlichen Möglichkeiten der Bereinigung von Grundpfandrechten in Kenntnis.
- ⁴ Der Grundbuchverwalter merkt auf den Ausfertigungen der Grundpfandtitel an, dass die Anlegung des eidgenössischen Grundbuches in Bearbeitung ist.

Art. 26 4. Öffentliche Urkunden

¹ Wenn die Bereinigung der Rechte oder die Begründung eines neuen Rechtes, infolge Geltendmachung eines nicht eingetragenen Rechtes, öffentliche Beurkundung erfordert, so kann der Grundbuchverwalter beurkunden.

² Er wendet dafür analog das Gesetz über das Notariat an. Die Urschrift dient dem Grundbuch als Beleg.

Art. 27 5. Schluss des Anerkennungsverfahrens

¹ Der Grundbuchverwalter hält in der Schlussverfügung insbesondere fest, dass

- a) alle Blätter des Übergangskatasters Gegenstand des Anerkennungsverfahrens waren, und alle Betroffenen ordnungsgemäss vorgeladen wurden,
- b) alle notwendigen Zustimmungen gemäss Artikel 20 eingeholt wurden, insbesondere die der Grundpfandgläubiger und der Berechtigten der Personaldienstbarkeiten,
- c) der Geometer auf den Vermessungsdokumenten alle Änderungen nachgeführt hat, die während den Anerkennungen vorgenommen wurden, und
- d) keine Fälle mehr hängig sind.

² Die Schlussverfügung wird von den übrigen Mitgliedern der Anerkennungskommission gegengezeichnet.

*IV. Auflage des eidgenössischen Grundbuches***Art. 28** 1. Grundsatz

¹ Der Grundbuchverwalter erstellt, gestützt auf den anerkannten Übergangskataster, die Blätter des eidgenössischen Grundbuches (eidgenössische Blätter).

² Nach abgeschlossener Anerkennung und Kontrolle der Änderungen auf den Vermessungsdokumenten durch das kantonale Vermessungsamt legt er die Blätter öffentlich auf.

Art. 29 2. Veröffentlichungen

¹ Die Auflage wird bekanntgemacht durch

- a) zweimalige Veröffentlichung im Amtsblatt,

b) persönliche Anzeige an

1. alle Grundeigentümer der im Perimeter gelegenen Liegenschaften,
2. alle Inhaber der aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte,
3. die Inhaber anderer beschränkter dinglicher Rechte, sofern ihre Zustimmung eingeholt werden musste, und
4. die Personen, die nicht eingetragene Rechte geltend gemacht haben, und
5. die Eigentümer der an den Perimeter angrenzenden Liegenschaften.

² Der Grundbuchverwalter teilt den Personen mit, die vor Inkrafttreten des ZGB begründete, aber nicht eingetragene Rechte geltend gemacht haben, ob diese eingetragen wurden.

³ Die Zustimmung der Vorladung an Personen, deren Adressen dem Grundbuch nicht bekannt sind und deren Adressen weder von den Eigentümern noch von der Gemeindeverwaltung, noch von der kantonalen Steuerverwaltung vermittelt werden können, gilt mit zweimaliger Veröffentlichung im Amtsblatt als erfolgt.

Art. 30 3. Dauer und Auflageakten

¹ Die Auflage dauert dreissig Tage.

² Die Auflageakten werden im Grundbuch hinterlegt. Sie enthalten namentlich

- a) die erstellten eidgenössischen Blätter,
- b) den Übergangskataster und
- c) die Pläne.

³ Diese Akten können in Gegenwart eines Angestellten des Grundbuchamtes von jedermann eingesehen werden, sofern er ein Interesse gemäss Artikel 970 ZGB glaubhaft macht.

Art. 31 4. Gegenstand

Die Auflage beschränkt sich auf die Übereinstimmung des Inhaltes des eidgenössischen Grundbuches mit

- a) der Liegenschaftsbeschreibung des Übergangskatasters und
- b) den Eintragungen, Vormerkungen und Anmerkungen des kantonalen Katasters unter Vorbehalt

1. der Einhaltung der Artikel 18 bis 22 bei der Übertragung der Rechte sowie
2. der anlässlich der Anerkennungen vereinbarten Änderungen, Löschungen oder neuen Eintragungen.

Art. 32 5. Einsprachen
a) Grundsätze

- ¹ Jedermann, der berechtigt ist, Einsicht in die Auflageakten zu nehmen, kann Einsprache erheben.
- ² Einsprachen sind während der Auflage an den Grundbuchverwalter zu richten. Sie müssen begründet sein und klare Begehren enthalten.
- ³ Nach der Auflage erhobene Einsprachen werden nur entgegengenommen, wenn die Verspätung begründet ist.
- ⁴ Einsprachen können mündlich oder schriftlich erhoben werden.
- ⁵ Der Grundbuchverwalter führt ein Einsprachenverzeichnis mit den gefällten Entscheiden. Wird die Einsprache mündlich angebracht, so unterzeichnet der Einsprecher in diesem Verzeichnis.

Art. 33 b) Entscheid

- ¹ Der Grundbuchverwalter entscheidet über die Einsprachen.
- ² Betrifft die Gutheissung einer Einsprache den Inhalt von Rechten Dritter, so holt er, unter Vorbehalt gesetzlicher Ausnahmen, deren Zustimmung ein. Wird die Zustimmung verweigert, so weist er die Einsprache ab.
- ³ Entscheide über gutgeheissene Einsprachen teilt der Grundbuchverwalter schriftlich mit; ausgenommen sind mündlich angebrachte und sofort gutgeheissene Einsprachen. Wird eine Einsprache nicht angenommen, so teilt er den begründeten Entscheid unter Angabe der Beschwerdeinstanz und Beschwerdefrist gegen Empfangsschein mit.

Art. 34 6. Beschwerde

- ¹ Die Einspracheentscheide des Grundbuchverwalters können innert dreissig Tagen nach der Zustellung bei der Aufsichtsbehörde angefochten werden. Die Artikel 67–75 gelten sinngemäss.
- ² Die Entscheide der Aufsichtsbehörde können mit Beschwerde an einen Appellationshof des Kantonsgerichts angefochten werden; der Artikel 75a Abs. 2 ist anwendbar.

*V. Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches und Kosten***Art. 35** 1. Beschluss

¹ Sobald die Entscheide über Einsprachen gefällt sind, beschliesst der Staatsrat die Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches für die betroffene Gemeinde oder den Teil derselben.

² Der Beschluss wird zweimal im Amtsblatt veröffentlicht. Er enthält

- a) das Datum der Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches,
- b) die Mitteilung, dass die hängigen Beschwerden vorbehalten sind,
- c) die Mitteilung, dass die im Grundbuch nicht eingetragenen dinglichen Rechte gemäss Artikel 36 aufgehoben werden, sofern sie nicht innerhalb von zwei Monaten ab zweiter Veröffentlichung eingetragen oder vorübergehend eingetragen werden, und
- d) die Aufforderung an die Grundpfandgläubiger, beim Grundbuchamt innerhalb von drei Monaten ab zweiter Veröffentlichung ihre Grundpfandtitel und Grundpfandverschreibungen zur Nachführung einzureichen.

³ Der Grundbuchverwalter teilt diesen Beschluss zudem persönlich mit

- a) den Personen, die dingliche Rechte geltend gemacht haben, aber im Grundbuch nicht eingetragen wurden,
- b) den Grundpfandgläubigern, deren Adressen bekannt sind.

Art. 36 2. Aufhebung nicht eingetragener Rechte

Die im Sinne von Artikel 44 Absatz 2 Schlusstitel ZGB nicht eingetragenen dinglichen Rechte sind aufgehoben, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten ab zweiter Veröffentlichung weder eingetragen noch vorübergehend eingetragen wurden.

Art. 37 3. Kosten

Die Kosten für die Anlegung des eidgenössischen Grundbuches werden vom Staat übernommen. Ausgenommen sind die Kosten für

- a) die Anwesenheit des Gemeindevertreters an den Anerkennungssitzungen; diese werden von der Gemeinde übernommen,
- b) die Ausfertigung von Urkunden oder Plänen; diese werden von den Begünstigten übernommen,
- c) die Nachführung der Grundpfandtitel und Grundpfandverschreibungen; diese werden von den Grundpfandgläubigern übernommen, und

- d) die Anwesenheit des Geometers an den Anerkennungssitzungen für die Anlegung des eidgenössischen Grundbuches im Zusammenhang mit der neuen Parzellarvermessung; diese sind in der Kostenverteilung gemäss Gesetzgebung über die Katastervermessung inbegriffen.

2. KAPITEL

Verfahren nach erfolgter Güterzusammenlegung

Art. 38 1. Anwendungsbereich

¹ Die folgenden Bestimmungen sind anwendbar, wenn das eidgenössische Grundbuch nach erfolgter Güterzusammenlegung angelegt wird.

² Die Bestimmungen der Gesetzgebung über die Bodenverbesserungen und über die Grundbuchvermessung bleiben vorbehalten.

Art. 39 2. Anlegung des Übergangsregisters

a) Übergangskataster und Anmerkungen

¹ Der Übergangskataster wird dem Grundbuchverwalter übergeben, der ihn ergänzt, indem er die Grundpfandrechte überträgt.

² Der Grundbuchverwalter legt danach diese Rechte auf; die Artikel 29-34 sind sinngemäss anwendbar.

³ Die Auflage beschränkt sich auf die Übereinstimmung der Angaben über die Grundpfandrechte im Übergangskataster mit den Grundpfandrechten, die im geltenden Register aufgeführt sind, unter Vorbehalt der Anwendung der Artikel 802 des Zivilgesetzbuches und 21 Absatz 3 des vorliegenden Gesetzes.

⁴ Nach der Inkraftsetzung des Übergangskatasters gemäss der Gesetzgebung über die Bodenverbesserungen:

a) kontrolliert der Grundbuchverwalter den Wortlaut der rechtlichen Angaben aus dem Übergangskataster und ergänzt ihn nötigenfalls, und

b) bereinigt der Grundbuchverwalter die dinglichen Rechte, die Vormerkungen und Anmerkungen, sofern diese nicht bereits von der Schätzungskommission behandelt wurden.

⁵ Der Grundbuchverwalter legt den Wortlaut aller rechtlichen Angaben aus dem Übergangskataster fest.

⁶ Er bereitet die Anerkennungen vor. Die Artikel 17-27 sind analog anwendbar.

Art. 40 b) Blätter

¹ Der Grundbuchverwalter legt ein Übergangsregister an, indem er die Angaben des Übergangskatasters auf die eidgenössischen Blätter überträgt. Die Angaben der Grundstückbeschreibung haben provisorischen Charakter.

²...

Art. 41 c) Auflage

¹ Der Grundbuchverwalter legt das Übergangsregister sofort nach Beendigung der Anerkennungen öffentlich auf. Die Artikel 29 bis 34 sind analog anwendbar.

² Die Auflage beschränkt sich auf die Übereinstimmung des Inhaltes des Übergangsregisters

- a) unter Vorbehalt von Artikel 39 Abs. 5, mit den Angaben, die Gegenstand der Auflage des Übergangskatasters sowie der Auflage der Grundpfandrechte waren, und
- b) mit den anderen Angaben «Grundbuch» aus dem kantonalen Kataster, unter Vorbehalt
 - 1. der Einhaltung der Artikel 18 bis 22 für die Übertragung der Rechte sowie
 - 2. der anlässlich der Anerkennungen vereinbarten Änderungen, Löschungen und neuen Eintragungen.

Art. 42 d) Inkraftsetzung

¹ Sobald die Entscheide über die Einsprachen gefällt sind, beschliesst der Staatsrat die Inkraftsetzung des Übergangsregisters.

² Der Beschluss wird im Amtsblatt veröffentlicht. Er enthält

- a) das Datum der Inkraftsetzung,
 - b) die Mitteilung, dass die hängigen Beschwerden vorbehalten sind, und
 - c) die Aufforderung an die Grundpfandgläubiger, innerhalb von drei Monaten ab zweiter Veröffentlichung ihre Grundpfandtitel und Grundpfandverschreibungen dem Grundbuchamt zur Nachführung einzureichen.
- ³ Dem in Kraft gesetzten Übergangsregister kommt die Wirkung des eidgenössischen Grundbuches zu.

Art. 43 3. Anlegung des eidgenössischen Grundbuches

a) Blätter

¹ Nach Abschluss der Neuvermessung überträgt der Grundbuchverwalter die Liegenschaftsbeschreibung der neuen Parzellarvermessung auf die Blätter des Übergangsregisters.

² Er legt das eidgenössische Grundbuch öffentlich auf. Die Artikel 29 bis 34 sind analog anwendbar.

³ Die Auflage beschränkt sich auf die Übereinstimmung der Liegenschaftsbeschreibung mit dem Ergebnis der neuen Parzellarvermessung.

Art. 44 b) Inkraftsetzung

Der Staatsrat beschliesst die Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches. Artikel 35 ist analog anwendbar.

Art. 45 4. Kosten

Für die Kosten der Anlegung des eidgenössischen Grundbuches nach erfolgter Güterzusammenlegung ist Artikel 37 anwendbar.

DRITTER TITEL**Führung des Eidgenössischen Grundbuches****1. KAPITEL****Dokumente des Grundbuches****Art. 46** 1. Im Allgemeinen

¹ Die Dokumente des Grundbuches werden nach Gemeinden geführt.

² Das Tagebuch, das Pfändungsregister, das Register mit den vorläufigen Eintragungen, das Berichtigungsregister und das Register für die Korrespondenz werden bezirksweise geführt. Die Belege werden bezirksweise klassiert.

Art. 47 2. Sprache

¹ Die gemeindeweisen Register werden nur in einer Sprache geführt.

² Diese Sprache wird im Ausführungsreglement bestimmt. Massgebend ist insbesondere die Sprache der Mehrheit der Gemeindeglieder.

³ Das Ausführungsreglement kann diesbezüglich geändert werden, wenn die betreffende Gemeindebehörde dies verlangt und eine wesentliche und vermutlich dauernde Änderung in der sprachlichen Zusammensetzung der Einwohner der Gemeinde eingetreten ist. Die Übersetzung der Register wird vom Staatsrat angeordnet. Die Kosten für die Übersetzung werden je zur Hälfte vom Staat und der betreffenden Gemeinde getragen.

⁴ Die Register werden in ihrer Gesamtheit übersetzt. Die Vorschriften hiefür sind im Ausführungsreglement festgelegt.

Art. 48 3. Sicherheit

¹ Es sind die notwendigen Massnahmen zu treffen, um die Dokumente vor Verlust und Zerstörung zu schützen. Insbesondere ist periodisch ein Doppel der wichtigsten Dokumente anzulegen.

² Die Einzelheiten werden durch Weisungen der Aufsichtsbehörde geregelt.

Art. 49 4. Hauptbuch

Das Hauptbuch wird auf losen Blättern geführt.

Art. 50 5. Ergänzende Dokumente

a) Plan

¹ Die beim Grundbuchamt hinterlegte Plankopie des Vermessungsplanes entspricht dem in Artikel 942 ZGB erwähnten Plan. Die nach der Nachführung eingereichten Geometer-Verbale ergänzen diese.

² Die Plankopie des Katasterplanes wird jedes Jahr nachgeführt.

Art. 51 b) Belege

¹ Die Belege werden nach der zeitlichen Reihenfolge ihrer Einreichung nummeriert und klassiert.

² Die Geometer-Verbale werden für sich klassiert.

Art. 52 c) Liegenschaftsbeschreibung

¹ Die Liegenschaftsbeschreibung wird auf dem Blatt des Hauptbuches eingetragen.

² Sie enthält insbesondere

a) die Plannummern,

b) den Lokal- oder Strassennamen,

c) die Gebäudebeschreibung und die Gebäudenummer,

d) die Bemerkungen betreffend die Parzellarvermessung gemäss der Gesetzgebung über die Katastervermessung und

e) die Fläche, wenn es sich um eine Liegenschaft handelt.

³ Die Organe der Katastervermessung geben die Angaben der Beschreibung der Liegenschaften oder selbständigen und dauernden Rechte an.

⁴ Der Geometer teilt dem Grundbuchverwalter von Amtes wegen die Änderungen von Liegenschaftsbeschreibungen mit.

Art. 53 6. Hilfsregister

¹ Der Grundbuchverwalter führt ein Register der vorläufigen Eintragungen, das in zeitlicher Reihenfolge die Zusatzangaben zu Vormerkungen gemäss Artikel 961 ZGB enthält.

² Die Vorschriften für die übrigen durch die Bundesgesetzgebung vorgesehenen Hilfsregister werden im Ausführungsreglement aufgeführt.

Art. 53a 7. Technische Hilfsmittel

¹ Der Staatsrat kann beschliessen, dass das Grundbuch mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung durchgeführt wird.

² Das Ausführungsreglement regelt die Einzelheiten.

2. KAPITEL

Grundbuchliche Verrichtungen

Art. 54 1. Aufnahme

a) Öffentliche Grundstücke

¹ Die nicht im Privateigentum stehenden Grundstücke und die dem öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke werden ins Grundbuch aufgenommen.

² Das Ausführungsreglement kann jedoch Ausnahmen für die Kantonal- und Gemeindestrassen sowie für die Gewässer von geringer Bedeutung vorsehen.

³ ...

Art. 55 b) Stockwerkeinheiten

¹ Werden vor Erstellung des Gebäudes Stockwerkeinheiten aufgenommen (Art. 33c Grundbuchverordnung), so ist der Grundbuchverwalter besorgt, dass ihm die Fertigstellung des Gebäudes von den Eigentümern mitgeteilt

wird, allenfalls mit dem Aufteilungsplan und der im Artikel 33b Abs. 2 Grundbuchverordnung erwähnten amtlichen Bestätigung. Die amtliche Bestätigung wird vom Oberamtmann ausgestellt.

² Wird innerhalb von drei Monaten der in Artikel 33c Abs. 4 Grundbuchverordnung vorgesehenen Aufforderung nicht nachgekommen, so verlangt der Grundbuchverwalter vom Gerichtspräsident die Ermächtigung, das Stockwerkeigentum in gewöhnliches Miteigentum zurückzuführen. Der Entscheid kann mit Berufung beim Kantonsgericht angefochten werden.

Art. 56 2. Vorläufige Eintragungen

Der Bezirksgerichtspräsident urteilt als letzte kantonale Instanz im summarischen Verfahren über Begehren um vorläufige Eintragungen im Grundbuch.

Art. 57 3. Anzeigen

Die Anzeigen, die der Grundbuchverwalter nach jeder grundbuchlichen Verrichtung zu erlassen hat, werden im Ausführungsreglement aufgeführt. Vorbehalten bleibt die Bundesgesetzgebung.

Art. 58 4. Bescheinigungen

Auf Verlangen versieht der Grundbuchverwalter eine oder mehrere Kopien des Beleges mit dem Datum und in Kurzform mit dem Inhalt der vorgenommenen Verrichtungen.

Art. 59 5. Berichtigungen

Der Bezirksgerichtspräsident ist der gemäss den Artikeln 976 und 977 ZGB zuständige Richter. Der Entscheid kann mit Berufung beim Kantonsgericht angefochten werden.

Art. 59a 6. Veröffentlichungen a) Grundsätze

¹ Die Rechtsgeschäfte zum Erwerb von Eigentum werden im Amtsblatt veröffentlicht.

² Nicht veröffentlicht werden, nebst den Erwerbsgeschäften aus Erbschaften:

- a) der Erwerb von nicht bebauten Liegenschaften von weniger als 50 m² bei Bauland und weniger als 1000 m² bei anderem Land;

- b) der Erwerb von Liegenschaften, der vom Geometer oder vom Grundbuchverwalter beurkundet wird;
- c) der Erwerb von Miteigentumsanteilen oder Stockwerkeigentum von geringer Bedeutung, insbesondere wenn diese dem Inhaber nur die Nutzung eines Parkplatzes, einer Garage, eines Kellers oder eines ähnlichen Lokals einräumen.

Art. 59b b) Verfahren

¹ Dem Begehren um Eintragung öffentlich beurkundeter Rechtsgeschäfte zum Erwerb von Eigentum, die zu veröffentlichen sind, muss eine Erklärung mit den zu veröffentlichenden Angaben beigelegt werden; die Finanzdirektion entwirft zu diesem Zweck ein Formular.

² Fehlt die Erklärung, so schiebt der Grundbuchverwalter die Eintragung auf und setzt dem Notar eine Frist von zehn Tagen, um die Erklärung zu liefern. Wird die Erklärung erneut nicht eingereicht, so weist der Grundbuchverwalter das Eintragungsbegehren ab.

³ Im Übrigen wird das Verfahren im Ausführungsreglement geregelt.

3. KAPITEL

Voraussetzungen für grundbuchliche Verrichtungen

Art. 60 1. Anmeldungen

a) Unzulässigkeit

Der Grundbuchverwalter erklärt die Anmeldung insbesondere dann als unzulässig, wenn

- a) sie nicht klar ist,
- b) für Verrichtungen nicht getrennte Eintragungsbegehren gestellt werden,
- c) sie vom Anmeldenden nicht unterzeichnet ist, oder
- d) trotz Aufforderung das Eintragungsbegehren nicht fristgerecht in der Sprache des Hauptbuches nachgereicht wird.

Art. 61 b) Anmeldungen zur Eintragung von Gesamtpfandrechten

¹ Soll ein Gesamtpfandrecht auf mehreren Grundstücken in verschiedenen Grundbuchkreisen errichtet werden, so ist die Anmeldung zur Eintragung zuerst in demjenigen Kreise vorzunehmen, in dem die grössere Fläche der zu verpfändenden Grundstücke liegt. Der Grundbuchverwalter veranlasst von Amtes wegen die Eintragung in den anderen Grundbuchkreisen.

² Das Datum der ersten Anmeldung ist für alle Grundstücke das Datum der Eintragung.

Art. 62 c) Anmeldungen durch Urkundspersonen

¹ Die mit der öffentlichen Beurkundung beauftragten Personen melden die von ihnen beurkundeten Geschäfte zur Eintragung an.

²...

Art. 63 2. Urkunde

a) Sprache

Werden Urkunden zur Eintragung angemeldet, die weder in französischer noch in deutscher Sprache abgefasst sind, so kann der Grundbuchverwalter die Übersetzung in eine der beiden Sprachen verlangen.

Art. 64 b) Notarielle Urkunden – Urkunden von Behörden

¹ Der Grundbuchverwalter kann in Ausnahmefällen beglaubigte Kopien von Beilagen zu Urkunden verlangen (Vollmachten, Ermächtigungen usw.).

² Werden durch Urkunden Liegenschaften abgeändert, geteilt oder vereinigt oder ein selbständiges und dauerndes Baurecht auf einem Grundstück aufgenommen oder abgeändert, so hat der Notar der für das Grundbuchamt bestimmten Ausfertigung ein Verbal beizulegen. Dieses ist von einem amtlichen Geometer gemäss der Gesetzgebung über die Katastervermessung zu erstellen.

³ Begehren, Ermächtigungen und andere Erklärungen von Behörden sind mit Unterschriften und Amtsstempeln zu versehen.

Art. 65 c) Privaturkunden

¹ Privaturkunden sind im Original oder in beglaubigter Kopie einzureichen.

² Sind die Unterschriften dem Grundbuchverwalter nicht bekannt und nicht vor ihm hingesetzt worden, so kann er deren Beglaubigung verlangen.

Art. 66 3. Entscheide über Unzulässigkeit und Abweisungen

¹ Erklärt der Grundbuchverwalter eine Anmeldung als unzulässig oder weist er sie ab, so teilt er dies dem Anmeldenden und allen Betroffenen unter Angabe der Gründe, der Beschwerdeinstanz und der Beschwerdefrist gegen Empfangsschein mit.

² Nach erfolgter Abweisung schiebt der Grundbuchverwalter die Eintragung von Anmeldungen ins Hauptbuch auf, wenn diese Anmeldungen das Recht der abgewiesenen Anmeldung einschränken, und zwar

- a) während vierzig Tagen nach der Abweisung, wenn die Anmeldungen innert dieser Frist erfolgen, oder
- b) bei Beschwerden bis zum rechtskräftigen Beschwerdeentscheid.

4. KAPITEL

Beschwerde an die Aufsichtsbehörde

Art. 67 1. Vertretung

¹ Der Beschwerdeführer kann selbst Beschwerde einreichen oder sich vertreten lassen von

- a) einem Notar oder Anwalt, die berechtigt sind, ihren Beruf im Kanton auszuüben, oder von
- b) einem Geometer, wenn dieser eine unzulässig erklärte oder abgewiesene Urkunde ausgefertigt hat.

² Der Beauftragte weist sich über seine Befugnisse mit einer schriftlichen Vollmacht aus, die mit der Beschwerde einzureichen ist. Weist er sich nicht durch Vollmacht aus, so setzt ihm das mit der Abklärung des Falles beauftragte Mitglied der Aufsichtsbehörde (der mit der Abklärung Beauftragte) unter Androhung der Verwirkung eine kurze Frist, die Vollmacht nachzureichen.

Art. 68 2. Berechnung der Fristen

¹ Die Beschwerdefrist beginnt mit dem Tag nach der Zustellung des Entscheides des Grundbuchverwalters zu laufen.

² Die Beschwerdefrist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag um Mitternacht einem schweizerischen Postamt übergeben wird.

³ Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen anderen staatlich anerkannten Feiertag, so endet sie am nächstfolgenden Werktag.

⁴ Die Frist kann nicht verlängert werden. Es gibt weder Ferien, noch können Fristen aufgeschoben werden.

⁵ Die Frist kann gemäss der Gesetzgebung über das Verfahren für Verwaltungsbeschwerden wiederhergestellt werden.

Art. 69 3. Form

¹ Die Beschwerdeschrift ist in drei Ausfertigungen mit der Post an den Sitz der Aufsichtsbehörde zu senden oder dort einzureichen.

² Die Beschwerdeschrift muss insbesondere

- a) den angefochtenen Entscheid nennen,
- b) Begehren enthalten,
- c) begründet sein,
- d) allfällige Beweismittel angeben,
- e) datiert und vom Beschwerdeführer unterzeichnet sein.

³ Die Schriftstücke, die im Besitz des Beschwerdeführers sind, namentlich die Mitteilung über die Abweisung der Anmeldung, sind der Beschwerdeschrift beizulegen.

⁴ Entspricht die Beschwerdeschrift nicht den Anforderungen betreffend Form und Inhalt, so setzt der mit der Abklärung Beauftragte dem Beschwerdeführer unter Androhung der Verwirkung eine kurze Frist, um das Versäumte nachzuholen.

Art. 70 4. Kostenvorschuss

¹ Der mit der Abklärung Beauftragte setzt dem Beschwerdeführer eine Frist, um einen Vorschuss für die mutmasslichen Kosten zu leisten.

² Auf Gesuch hin kann er diese Frist verlängern.

³ Wird der Kostenvorschuss nicht innert der festgesetzten Frist geleistet, so erklärt die Aufsichtsbehörde die Beschwerde als unzulässig.

Art. 71 5. Stellungnahmen

¹ Dem Grundbuchverwalter, dessen Entscheid angefochten oder dessen Amtsführung gerügt wird, wird eine Ausfertigung der Beschwerde zugestellt. Dieser lässt dem mit der Abklärung Beauftragten zukommen

- a) seine Stellungnahme,
- b) das Aktenheft, insbesondere den Empfangsschein des Entscheides der Abweisung oder der Unzulässigkeit und
- c) die Angaben betreffend Identität der Personen, deren Interessen bei Gutheissung der Beschwerde betroffen sein könnten.

² Ist die Beschwerde nicht offensichtlich unzulässig oder unbegründet, so wird sie den Personen, deren Rechte mit der Gutheissung der Beschwerde betroffen werden, zur Stellungnahme zugestellt.

Art. 72 6. Abklärung und Verfahren

¹ Der mit der Abklärung Beauftragte trifft die Massnahmen für die Entscheidfindung.

² Die Aufsichtsbehörde entscheidet ohne Verhandlung.

³ Der Entscheid kann auf dem Zirkularweg getroffen werden, sofern nicht ein Mitglied die Besprechung verlangt.

Art. 73 7. Wirkung des Entscheides

Wird die Beschwerde gutgeheissen, hebt die Aufsichtsbehörde den angefochtenen Entscheid auf und verlangt vom Grundbuchverwalter, dem Begehren nachzukommen.

Art. 74 8. Mitteilung des Entscheides

Der Entscheid der Aufsichtsbehörde wird gegen Empfangsschein mitgeteilt,

- a) dem Beschwerdeführer
- b) dem betroffenen Grundbuchverwalter,
- c) den Betroffenen, die zur Stellungnahme aufgefordert wurden, und
- d) bei Abweisung der Beschwerde, die eine Verrichtung im Grundbuch verlangte, den anderen betroffenen Personen.

Art. 75 9. Kosten

¹ Bei Abweisung oder Unzulässigkeit trägt in der Regel der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten. Auf entsprechendes Begehren kann den Personen, die Stellung genommen haben, eine angemessene Entschädigung zu Lasten des Beschwerdeführers zugesprochen werden.

² Bei Gutheissung der Beschwerde kann die Aufsichtsbehörde, sofern es die Umstände rechtfertigen, dem Beschwerdeführer auf entsprechendes Begehren eine angemessene Entschädigung zu Lasten des Staates zusprechen.

³ Die Verfahrenskosten werden im Ausführungsreglement geregelt.

⁴ Gegen die Kostenfestsetzungsentscheide der Aufsichtsbehörde kann vorgängig bei dieser Behörde Einsprache erhoben werden, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird.

KAPITEL 4a**Beschwerde an das Kantonsgericht****Art. 75a**

¹ Die Entscheide der Aufsichtsbehörde können mit Beschwerde an einen Appellationshof des Kantonsgerichts angefochten werden.

² Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege; der Artikel 67 dieses Gesetzes ist jedoch anwendbar.

5. KAPITEL**Gebühren**

Art. 76 1. Beträge
 a) Verhältnismässige Gebühren
 aa) Fälle

¹ Verhältnismässige Gebühren werden erhoben

a) bei Eigentumsübertragung

1. unter Lebenden (Kauf, Tausch, Schenkung, Abtretung, Teilung, Fusion von Gesellschaften usw.), oder

2. von Todes wegen bei Vermächtnissen;

b) bei Errichtung von Grundpfandrechten.

² Der Erwerb dinglicher Rechte im Erbgang oder der gesetzlichen Nutzniessung, sowie Berichtigungen der Titulatur (Namensänderung infolge Heirat, Namensänderung einer Firma) sind von verhältnismässigen Gebühren befreit.

Art. 77 bb) Berechnung

¹ Die verhältnismässigen Gebühren werden wie folgt berechnet, für

a) Eigentumsübertragungen: auf dem Preis, bei Fehlen eines solchen auf dem angegebenen Wert, aber mindestens auf dem Steuerwert;

b) Grundpfandrechte: auf dem grundpfandgesicherten Betrag.

² Sie werden festgesetzt für

a) einen Wert bis Fr. 200 000.– auf 1,5‰

b) einen Wert ab Fr. 200 000.– auf 1‰

³ Die Beträge, auf denen die verhältnismässige Gebühr erhoben wird, sind auf die nächsten Fr. 1000.– aufzurunden.

⁴ Für Tauschverträge wird die verhältnismässige Gebühr einzig auf dem höheren Wert oder dem höheren Steuerwert erhoben.

⁵ Die Kantonale Steuerverwaltung teilt auf Ersuchen die für die Berechnung der Gebühren erforderlichen Elemente mit. Diese Daten können durch ein elektronisches Abrufverfahren zugänglich gemacht werden.

Art. 78 b) Feste Gebühren

¹ Feste Gebühren für grundbuchliche Verrichtungen werden erhoben, auch wenn die verhältnismässige Gebühr geschuldet ist.

² Die Beträge und die Fälle der Befreiung von Gebühren werden im Ausführungsreglement geregelt.

Art. 79 2. Schuldner

Die Gebühren sind von dem geschuldet, der von einer grundbuchlichen Verrichtung oder Dienstleistung einen Vorteil erzielt.

Art. 80 3. Erhebung

¹...

² Die Gebühren sind innert dreissig Tagen zahlbar. Nach Ablauf dieser Frist wird ein Verzugszins geschuldet, dessen Satz dem in Anwendung von Artikel 207 Abs. 3 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern festgesetzten Satz entspricht. Die Inkassokosten gehen ebenfalls zu Lasten des Schuldners.

Art. 81 4. Einsprachen und Beschwerden

a) Einsprachen

¹ Der Schuldner kann gegen die Anwendung der Bestimmungen dieses Kapitels Einsprache erheben. Einsprachen sind innert dreissig Tagen ab Erhalt der Gebührenrechnung schriftlich an den Grundbuchverwalter zu richten.

² Der Grundbuchverwalter entscheidet über die Einsprachen.

³ Entscheide über gutgeheissene Einsprachen teilt der Grundbuchverwalter schriftlich mit; ausgenommen sind mündlich angebrachte und sofort gutgeheissene Einsprachen. Wird eine Einsprache nicht angenommen, so teilt er den begründeten Entscheid unter Angabe der Beschwerdeinstanz und der Beschwerdefrist gegen Empfangsschein mit.

Art. 82 b) Beschwerden

Einspracheentscheide des Grundbuchverwalters sind mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht anfechtbar.

Art. 83 c) Wirkungen

Die in Anwendung dieses Gesetzes getroffenen rechtskräftigen Entscheide, die zur Zahlung eines Geldbetrages verpflichten, sind vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen gemäss Artikel 80 des Bundesgesetzes vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs gleichgestellt.

VIERTER TITEL**Übergangs- und Schlussbestimmungen****1. KAPITEL****Übergangsbestimmungen***1. Anlegung des eidgenössischen Grundbuches***Art. 84** Nach eidgenössischem System geführte Register
a) Aufhebung nicht eingetragener Rechte

¹ In den Gemeinden oder Teilen von ihnen, wo zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Gesetzes das Grundbuch nach eidgenössischem System angelegt ist, sind die i.S. von Artikel 44 Abs. 2 Anwendungs- und Einführungsbestimmungen ZGB nicht eingetragenen dinglichen Rechte nach Ablauf von zwei Jahren ab Aufruf gemäss Artikel 85 aufgehoben, sofern sie weder eingetragen noch vorübergehend eingetragen werden.

² Je nach den Umständen kann der Staatsrat diese Frist verlängern.

³ Nach Ablauf der festgesetzten Frist für die Eintragung der Rechte tritt das eidgenössische Grundbuch in diesen Gemeinden oder Teilen von ihnen in Kraft.

Art. 85 b) Öffentlicher Aufruf

¹ Sofort nach der Inkraftsetzung fordert der Staatsrat die Inhaber von Rechten, die vor Inkrafttreten des ZGB begründet und nicht eingetragen wurden, oder von Dienstbarkeiten, die nach Inkraftsetzung des ZGB durch ausserordentliche Ersitzung erworben, aber nicht eingetragen wurden, auf,

die Eintragung oder die vorläufige Eintragung dieser Rechte innerhalb von zwei Jahren zu erwirken.

² Dieser Beschluss wird zweimal im Amtsblatt veröffentlicht, das erste Mal sofort, das zweite Mal einen Monat später. Während der Frist für die Geltendmachung nicht eingetragener Rechte wird er ebenfalls am öffentlichen Anschlag der betroffenen Gemeinden und der Nachbargemeinden ausgehängt.

³ Die Bekanntmachung enthält

- a) die Namen der Gemeinden, in denen das Verfahren betreffend Aufhebung nicht eingetragener Rechte durchgeführt wird,
- b) die Mitteilung an die Inhaber nicht eingetragener dinglicher Rechte, dass deren Eintragung innerhalb von sechs Monaten schriftlich beim Grundbuchverwalter verlangt werden kann,
- c) die Aufforderung, dass mit den Eintragungsbegehren
 - 1. die verfügbaren Beweise (Kaufverträge, Dienstbarkeitsverträge usw.) oder wenn möglich andere Beweismittel (Zeugenaussage usw.) zu nennen, und
 - 2. Gegenstand und Art der geltend gemachten Rechte klar zu bezeichnen sind,
- d) die Mitteilung, dass die Eintragung der Rechte vom Richter zu verlangen ist, wenn die Inhaber sich innerhalb der sechsmonatigen Frist nicht an den Grundbuchverwalter gewendet haben, und
- e) den Hinweis, dass die in Artikel 44 Absatz 2 Schlusstitel ZGB angeführten Rechte definitiv aufgehoben sind, wenn keine Eintragung oder vorläufige Eintragung der geltend gemachten Rechte erfolgt.

⁴ Ein allfälliger Beschluss über die Verlängerung der Frist wird wie der öffentliche Aufruf bekanntgemacht.

Art. 86 c) Behandlung der Geltendmachungen

¹ Handelt es sich bei einem geltend gemachten Recht um eine Dienstbarkeit, die nach Inkrafttreten des ZGB durch ausserordentliche Ersitzung erworben wurde, teilt der Grundbuchverwalter dem Gesuchsteller die Anforderungen für die Eintragung der Dienstbarkeit und die Folgen bei Nicht-Eintragung mit.

² In den anderen Fällen ladet der Grundbuchverwalter die Eigentümer der belasteten Grundstücke sowie die anderen Betroffenen vor und ersucht um die Zustimmung zur Eintragung. Er hat die Zustimmung nicht einzuholen,

wenn das geltend gemachte Recht offensichtlich nicht besteht oder die Eintragung nach dem Grundbuchrecht unmöglich ist.

Art. 87 d) Anzeigen

¹ Der Grundbuchverwalter teilt den Personen, die vor der Inkraftsetzung des ZGB begründete Rechte geltend gemacht haben, schriftlich mit, ob diese Rechte Gegenstand einer Eintragung waren oder nicht. Die Mitteilung hat zu erfolgen, unmittelbar nachdem versucht worden ist, die notwendigen Zustimmungen für die Eintragung zu erhalten, spätestens aber drei Monate vor dem Termin für die Aufhebung der nicht eingetragenen dinglichen Rechte.

² Konnte das geltend gemachte Recht nicht eingetragen werden, so teilt er den Gesuchstellern mit,

- a) wer der zuständige Richter ist für die Anordnung der definitiven oder vorübergehenden Eintragung,
- b) dass die Rechte, die nicht fristgerecht eingetragen werden können, endgültig aufgehoben sind.

Art. 88 2. Hängige Verfahren

a) Ordentliches Verfahren

¹ Sind zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Gesetzes Anerkennungsverfahren im Gange, so werden sie gemäss bisheriger Regelung beendet.

² Das eidgenössische Grundbuch kann jedoch nur in Kraft gesetzt werden, wenn

- a) das Verfahren betreffend der nicht eingetragenen Rechte gemäss den analog anwendbaren Bestimmungen des ersten Kapitels, zweiter Titel, durchgeführt worden ist, und
- b) die Blätter gemäss Artikel 29 bis 34 aufgelegt worden sind.

Art. 89 b) Güterzusammenlegung

¹ Ist die Auflage des Übergangskatasters gemäss altem Recht bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes noch nicht erfolgt, so kann dieser Kataster nur rechtskräftig werden, wenn

- a) das Verfahren betreffend der nicht eingetragenen Rechte gemäss den analog anwendbaren Bestimmungen des ersten Kapitels, zweiter Titel, durchgeführt worden ist, und

b) die Anerkennungen betreffend die Angaben des Übergangskatasters und die Auflage gemäss den analog anwendbaren Bestimmungen des zweiten Kapitels, zweiter Titel, durchgeführt worden sind.

² Ist die Auflage bereits erfolgt, der Übergangskataster jedoch noch nicht rechtskräftig, so kann er nur in Kraft gesetzt werden, wenn

a) das Verfahren betreffend der nicht eingetragenen Rechte gemäss den analog anwendbaren Bestimmungen des ersten Kapitels, zweiter Titel, durchgeführt worden ist und

b) die Auflage gemäss den Bestimmungen des zweiten Kapitels, zweiter Titel, erfolgt ist.

³ Ist der Übergangskataster bereits rechtskräftig, so kann das eidgenössische Grundbuch nur in Kraft gesetzt werden, wenn das Verfahren betreffend der nicht eingetragenen Rechte gemäss den analog anwendbaren Bestimmungen des ersten Kapitels, zweiter Titel, durchgeführt worden ist.

Art. 90 3. Anlegung der Blätter

a) Grundsätze

¹ Die Register, die bei Inkraftsetzung dieses Gesetzes gemäss eidgenössischem System in Buchform geführt werden, sind innert zehn Jahren ab Inkraftsetzung auf lose Blätter zu übertragen.

² Der Grundbuchverwalter bestimmt den Wortlaut der Eintragungen auf den Blättern.

³ Die Direktion ordnet im Einverständnis mit der Aufsichtsbehörde das Programm der Übertragungen auf die Blätter an.

Art. 91 b) Auflage

aa) Veröffentlichung

¹ Die Blätter werden nach erfolgter Auflage in Kraft gesetzt.

² Die Auflage wird bekanntgemacht mit

a) zweimaliger Veröffentlichung im Amtsblatt, und

b) persönlicher Anzeige an

1. alle Eigentümer der betroffenen Liegenschaften und

2. die Inhaber der aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte.

³ Die Zustellung der Vorladung an Personen, deren Adressen dem Grundbuchamt nicht bekannt sind und deren Adressen weder von den Eigentümern noch von der Gemeindeverwaltung noch von der kantonalen

Steuerverwaltung vermittelt werden können, gilt mit zweimaliger Veröffentlichung im Amtsblatt als erfolgt.

Art. 92 bb) Dauer und Auflageakten

¹ Die Auflage dauert dreissig Tage.

² Die Auflageakten werden auf dem Grundbuchamt hinterlegt. Sie enthalten namentlich

- a) die neu angelegten eidgenössischen Blätter, und
- b) die Dokumente des bisherigen eidgenössischen Grundbuches in Buchform.

³ Die Auflageakten können in Gegenwart eines Angestellten des Grundbuchamtes von jedermann eingesehen werden, sofern er ein Interesse gemäss Artikel 970 ZGB glaubhaft macht.

Art. 93 cc) Gegenstand der Auflage, Einsprachen und Beschwerden

¹ Die Auflage beschränkt sich auf die Übereinstimmung des Inhaltes der eidgenössischen Blätter mit dem Inhalt des Grundbuches zur Zeit der Anlegung der Blätter. Vorbehalten bleibt Artikel 90 Absatz 2.

² Die Artikel 32 bis 34 sind auf Einsprachen und Beschwerden anwendbar.

Art. 94 dd) Inkraftsetzung

¹ Sobald die Entscheide über die Einsprachen gefällt sind, beschliesst der Staatsrat die Inkraftsetzung der Blätter des eidgenössischen Grundbuches für die betroffenen Gemeinden oder Teile von ihnen.

² Der Beschluss wird zweimal im Amtsblatt veröffentlicht. Er enthält

- a) das Datum der Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches und
- b) die Mitteilung, dass die hängigen Beschwerden vorbehalten bleiben.

³ Die rechtskräftigen Blätter werden vom Grundbuchverwalter visiert.

II. Grundbuchführung

Art. 95 1. Sprache
 a) Grundsatz

¹ Wird bei Inkrafttreten dieses Gesetzes die Übersetzung von Registern einer Gemeinde gemäss einer Anwendungsbestimmung von Artikel 47 notwendig, so geschieht dies

- a) für Gemeinden oder Teile derselben, wo die kantonalen Kataster noch in Kraft sind, wenn mit der Anlegung des eidgenössischen Grundbuches begonnen worden ist, und
- b) in den anderen Fällen, wenn der Staatsrat im Einverständnis der Gemeindebehörden namentlich betreffend der Kostenaufteilung die Übersetzung angeordnet hat.

² Die Finanzdirektion bestimmt auf Antrag der Aufsichtsbehörde einen Übersetzer.

Art. 96 b) Verfahren

¹ Wird das Grundbuch bei der Anlegung des eidgenössischen Grundbuches übersetzt, so geschieht dies bei der Vorbereitung der Anerkennung (Artikel 17 bis 22, 39). Die Übersetzung ist ebenfalls Gegenstand der Auflage des eidgenössischen Grundbuches (Artikel 28 bis 34) oder des Übergangsregisters (Artikel 41).

² In den anderen Fällen werden die übersetzten Blätter öffentlich aufgelegt. Die Auflage beschränkt sich auf die Übereinstimmung der übersetzten Blätter mit dem noch rechtskräftigen Grundbuch. Die Artikel 29, 30, 32 bis 35 sind analog anwendbar auf die Veröffentlichung, Dauer, Auflageakten, Einsprachen und Beschwerden sowie auf die Inkraftsetzung der Blätter.

Art. 97 2. Kantonaler Kataster

a) Anwendbares Recht

Die Bestimmungen betreffend die Führung des eidgenössischen Grundbuches sind analog auf die Führung des kantonalen Katasters anwendbar. Vorbehalten bleiben die nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 98 b) Hauptbuch

aa) Bestandteile und Wirkungen

¹ Folgende Dokumente des kantonalen Katasters gelten als Hauptbuch gemäss Artikel 942 ZGB:

- a) der Kataster,
- b) das Grundpfandregister,
- c) das Casier.

² Die Eintragungen in diese Register haben die gleiche Wirkung wie diejenigen ins eidgenössische Grundbuch. Hingegen können sich Dritte nicht darauf berufen, nicht eingetragene Rechte bestünden nicht; ausgenommen davon sind die Rechte, die gemäss altem Recht hätten

eingetragen sein müssen, damit sie Dritten entgegengehalten werden können.

Art. 99 bb) Kataster

¹ Der Kataster wird blattweise (Folio) pro Eigentümer geführt. Auf einem Blatt sind ein oder mehrere Grundstücke aufgeführt.

² Das Folio enthält für jedes Grundstück

- a) die Beschreibung des Grundstückes,
- b) die Dienstbarkeiten,
- c) die Vormerkungen und
- d) die Anmerkungen.

Art. 100 cc) Grundpfandregister und Casier

¹ Das Grundpfandregister enthält die Angaben betreffend die einzelnen Grundpfandrechte. Es dient ebenfalls als Gläubigerregister.

² Das Casier ist in der Reihenfolge der Artikel numeriert und enthält für jedes Grundstück

- a) den Verweis auf das Kataster-Folio,
- b) die Grundpfandrechte mit
 - 1. dem Verweis auf das Grundpfandregister,
 - 2. dem Rang und
 - 3. der allfälligen Vormerkung des Rechtes auf freie Pfandstellen sowie
- c) dem allfälligen Verweis auf das Pfändungsregister oder auf das Register der vorläufigen Eintragungen.

Art. 101 3. Führung der Register nach eidgenössischem System in Buchform

¹ Die Bestimmungen betreffend Führung des eidgenössischen Grundbuches sind analog anwendbar auf die Führung des gemäss eidgenössischem System in Buchform angelegten Grundbuches.

² Als Hauptbuch gemäss Artikel 942 ZGB gelten

- a) das Grundstückregister und
- b) das Grundpfandregister.

³ Das Grundpfandregister wird gemäss Artikel 100 geführt.

2. KAPITEL

Schlussbestimmungen

Art. 102 1. Aufhebung

Das Dekret vom 5. Juli 1848 betreffend die Hypothekar-Register ist aufgehoben.

Art. 103 2. Änderungen

a) Einführungsgesetz zum ZGB

Das Gesetz vom 22. November 1911 betreffend das Einführungsgesetz zum ZGB für den Kanton Freiburg wird wie folgt geändert:

...

Art. 104 b) Gesetz über das Notariat

Das Gesetz vom 20. September 1967 über das Notariat wird wie folgt geändert:

...

Art. 105 c) Gesetz über die öffentlichen Sachen

Das Gesetz vom 4. Februar 1972 über die öffentlichen Sachen wird wie folgt geändert:

...

Art. 106 3. Ausführungsreglement

Der Staatsrat erlässt das Ausführungsreglement zum vorliegenden Gesetz.

Art. 107 4. Inkraftsetzung und Ausführung

¹ Der Staatsrat ist mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt. Er bestimmt den Zeitpunkt der Inkraftsetzung.¹⁾

² Er ist ermächtigt, an diesem Gesetz für die Genehmigung durch die Bundesbehörden die notwendigen Änderungen vorzunehmen.

¹⁾ *Datum des Inkrafttretens: 1. Januar 1987 (StRB 1.7.1986).*

Genehmigung

Dieses Gesetz ist vom Bundesrat am 15.5.1986 genehmigt worden.

Folgende Änderungen sind genehmigt worden:

1. Gesetz vom 28.9.1993, vom Eidgenössischen Justiz- und
Polizeidepartement genehmigt am 3.6.1994
2. Gesetz vom 15.11.1995, vom Eidgenössischen Justiz- und
Polizeidepartement genehmigt am 3.1.1996
3. Gesetz vom 17.9.1998, vom Eidgenössischen Justiz- und
Polizeidepartement genehmigt am 11.12.1998