

Verordnung betreffend das Grundbuch im Kanton Graubünden (Kantonale Grundbuchverordnung / KGBV)

Gestützt auf Art. 143 EG z ZGB ¹⁾

vom Grossen Rat erlassen am 4. Oktober 1995 ²⁾

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Diese Verordnung regelt in Vollzug des übergeordneten Rechts: Inhalt

- a) die Anlage des eidgenössischen Grundbuches;
- b) die Grundbuchführung;
- c) die Führung des Grundbuches mit elektronischer Datenverarbeitung;
- d) die Organisation des Grundbuchwesens und die kantonalen Grundbuchformen.

Art. 2

Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in dieser Verordnung beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Verordnung nicht etwas anderes ergibt. Gleichstellung der Geschlechter

II. Anlage des eidgenössischen Grundbuches

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Die Gemeinden führen nach Abschluss der amtlichen Vermessung rasch- Grundsatz
möglichst das eidgenössische Grundbuch ein.

Art. 4

Die Einführung des eidgenössischen Grundbuches bezweckt: Zweck

- a) die Feststellung und Eintragung der in den kantonalen Grundbucheinrichtungen bisher nicht eingetragenen Rechte;

¹⁾ BR 210.100

²⁾ B vom 13. Juni 1995, 219; GRP 1995/96, 208, 349

- b) die Überprüfung der eingetragenen Rechte, deren Überführung ins eidgenössische Grundbuch und die Behebung von Mängeln;
- c) die Löschung der nicht eintragungsfähigen und der untergegangenen Rechte.

Art. 5

Organisation
1. Anordnung

Die Regierung bestimmt Beginn und Bezugsgebiet des Einführungsverfahrens.¹⁾

Art. 6

2. Durchführung

- ¹ Die Gemeinde überträgt die Grundbucheinführung dem Grundbuchamt.
- ² Der Kanton stellt nach Möglichkeit dem Grundbuchamt gegen Entschädigung Beamte zur Anlage des eidgenössischen Grundbuches zur Verfügung.

Art. 7

3. Bereinigungs-
kommission

- ¹ Für die Behandlung der streitigen Fälle ist eine Bereinigungskommission zu bestellen.
- ² Die Kommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern.
- ³ Das Grundbuchamt stellt ein Mitglied, welches gleichzeitig als Aktuar amtiert. Die übrigen Mitglieder und die Stellvertreter werden von der Gemeinde gewählt.

Art. 8

4. Aufsicht

Die Grundbucheinführung unterliegt der kantonalen Aufsicht nach Artikel 38.

Art. 9

Kosten

- ¹ Das eidgenössische Grundbuch wird auf Kosten der Gemeinde angelegt.
- ² Die Gemeinden sind berechtigt, einen Teil der Kosten auf die Grundeigentümer zu übertragen.

2. BEREINIGUNGSVERFAHREN

Art. 10

Aufruf

¹ Nach dem Anordnungsbeschluss der Regierung und im Anschluss an die Vorbereitungsarbeiten erlässt das Grundbuchamt einen öffentlichen Auf-

¹⁾ Mit Art. 4 der Verordnung betreffend die Übertragung von Befugnissen der Regierung auf die Departemente und Dienststellen, BR 170.340 wird die Befugnis zur Bestimmung von Beginn und Bezugsgebiet des Einführungsverfahrens an das Departement delegiert; am 1. Januar 2009 in Kraft getreten.

ruf, der zweimal nacheinander im Kantonsamtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu erscheinen hat.

² In der Publikation sind alle Personen, die

- a) Rechte beanspruchen, welche in den kantonalen Grundbucheinrichtungen noch nicht eingetragen sind, oder
- b) Änderungen oder Löschungen von unrichtigen oder bedeutungslos gewordenen Eintragungen beantragen,

aufzufordern, diese beim Grundbuchamt schriftlich anzumelden.

³ Die Anmeldefrist beträgt mindestens zwei Monate ab erster Publikation.

Art. 11

Die Anmeldungen sind mit einem Eingangsvermerk zu versehen und in chronologischer Reihenfolge zu sammeln. Anmeldung

Art. 12

¹ Das Grundbuchamt erledigt zusammen mit den Beteiligten die eingegangenen Anmeldungen. Bereinigung

² Bedürfen bestehende Einträge einer Erneuerung, Änderung oder Ergänzung, fordert das Grundbuchamt die Beteiligten zur Bereinigung auf.

Art. 13

¹ Eingetragene Rechtsverhältnisse, die keiner Änderung bedürfen, sind mit dem ursprünglichen Eintragsdatum zu übertragen. Übertragung

² Bisherige Einträge, die durch Vereinbarung nicht verbessert werden können, sind zu belassen und in das Grundbuch zu übertragen, wenn aufgrund des Rechtsgrundausweises der Rechtsinhalt, das belastete Grundstück und die berechnigte Person oder das berechnigte Grundstück feststehen.

Art. 14

Kommt zwischen den Beteiligten keine Einigung zustande, veranlasst das Grundbuchamt die Einberufung der Bereinigungskommission. Einberufung der
Bereinigungs-
kommission

Art. 15

¹ Die Bereinigungskommission hat alles vorzukehren und abzuklären, was zur Feststellung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse notwendig und zweckmässig ist. Aufgaben der
Bereinigungs-
kommission

² Sie kann die Beteiligten vorladen und führt über die Einvernahmen und Verhandlungen Protokoll.

³ Kann keine Einigung erzielt werden, ist der Fall als streitig der Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen vorzulegen.

Art. 16

Zuweisung der Klägerrolle

¹ Die Aufsichtsbehörde prüft die streitigen Fälle summarisch. Sie kann den Parteien eigene Vergleichsvorschläge unterbreiten oder die Bereinigungskommission zu weiteren Massnahmen anhalten.

² Aufgrund der Prüfung weist die Aufsichtsbehörde die Klägerrolle zu. In der Regel wird die Klägerrolle zugewiesen:

- a) dem Ansprecher, der ein nicht im Grundbuch vollzogenes Recht geltend macht oder die Änderung eines Eintrages beantragt;
- b) demjenigen, der ein im Grundbuch eingetragenes Recht ganz oder teilweise bestreitet.

Art. 17

Fristansetzung zur gerichtlichen Erledigung

¹ Die Aufsichtsbehörde setzt mit der Zuweisung der Klägerrolle eine Frist von einem Monat an, um die Sache beim zuständigen Gericht anhängig zu machen.

² Bei unbenütztem Fristablauf wird der Fall im Einführungsverfahren entsprechend dem Entscheid der Aufsichtsbehörde behandelt.

³ In der Fristansetzung ist für den Fall der Klageerhebung auf die Sicherungsmöglichkeit durch vorläufige Eintragung gemäss Artikel 961 ZGB ¹⁾ hinzuweisen.

Art. 18

Publikation der Fertigstellung

¹ Nach Abschluss der Bereinigungsarbeiten veröffentlicht das Grundbuchamt zweimal nacheinander im Kantonsamtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde die Fertigstellung des Grundbuches.

² In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass:

- a) das bereinigte Grundbuch während zweier Monate zur öffentlichen Einsicht aufliegt, und
- b) innert der Auflagefrist beim Grundbuchamt Einsprache erhoben werden kann.

³ Die Publikation kann unabhängig von der ausstehenden gerichtlichen Beurteilung einzelner Fälle erfolgen.

Art. 19

Einsprache

¹ Einsprachen, die auf die Auflage des bereinigten Grundbuches hin erfolgen, sind in sinngemässer Anwendung der Artikel 11-17 zu erledigen.

² Auf wiederholte, im Bereinigungsverfahren bereits behandelte Begehren tritt das Grundbuchamt nicht ein und erlässt eine mittels Grundbuchbeschwerde anfechtbare Verfügung.

¹⁾ SR 210

Art. 20

¹ Das Grundbuchamt teilt die Erledigung aller Anmeldungen und Einsprachen der Aufsichtsbehörde mit, welche die Richtigkeit der Grundbuchanlage prüft. Verifikation und Inkraftsetzung

² Die Regierung setzt auf Antrag der Aufsichtsbehörde das eidgenössische Grundbuch in Kraft. ¹⁾

³ Das Grundbuchamt veröffentlicht die Inkraftsetzung einmal im Kantonsamtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde. In der Publikation ist auf den Gutglaubensschutz des eidgenössischen Grundbuches hinzuweisen.

III. Grundbuchführung im allgemeinen**Art. 21**

Für die Grundbuchführung gelten insbesondere die Vorschriften des Zivilgesetzbuches ²⁾ und der bundesrätlichen Verordnung betreffend das Grundbuch ³⁾ sowie die nachfolgenden Bestimmungen. Rechtliche Grundlagen

Art. 22

¹ Die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke können gestützt auf eine Aufnahmeerklärung der Territorialgemeinde in das Grundbuch aufgenommen werden. Aufnahme der Grundstücke

² Die Aufnahme derartiger Grundstücke in das Grundbuch hat auf jeden Fall zu erfolgen, wenn Rechte und Lasten daran zur Eintragung gebracht werden sollen.

Art. 23

¹ Die im Hauptbuch geführte Nummer einer Liegenschaft und eines selbständigen und dauernden Baurechts muss mit derjenigen des Plans für das Grundbuch übereinstimmen. Bestehende Abweichungen sind innert nützlicher Frist zu beheben. Anlage des Hauptbuches

² Nummern von im Grundbuch gestrichenen Grundstücken dürfen nur mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde wieder verwendet werden.

Art. 24

Sämtliche Belege sind in chronologischer Reihenfolge aufzubewahren und Belege

¹⁾ Mit Art. 5 der Verordnung betreffend die Übertragung von Befugnissen der Regierung auf die Departemente und Dienststellen, BR 170.340 wird die Befugnis, auf Antrag der Aufsichtsbehörde das eidgenössische Grundbuch in Kraft zu setzen, an das Departement delegiert; am 1. Januar 2009 in Kraft getreten.

²⁾ SR 210

³⁾ SR 211.432.1

entsprechend der Ordnungsnummer des Tagebuches zu numerieren.

Art. 25

Verteilung der Pfandsumme

Werden mehrere Grundstücke für die nämliche Forderung verpfändet, ohne dass ein Gesamtpfandrecht errichtet werden soll, und haben die Parteien über die Verteilung nichts bestimmt, so weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung ab.

Art. 26

Schuldbrief und Gült

¹ Die Pfandtitel sind fortlaufend zu numerieren und in ein Pfandtitelverzeichnis einzutragen.

² Im Pfandtitelverzeichnis sind die Art des Titels, der Betrag, das Datum der Ausstellung sowie die Namen des Schuldners, des Eigentümers, des Gläubigers und des Empfängers anzugeben.

³ Die Einwilligung des Schuldners und des Eigentümers des belasteten Grundstückes zur Aushändigung der Pfandtitel und die Bescheinigung über die Aushändigung der Pfandtitel sind bei den Belegen aufzubewahren.

Art. 27

Anmerkungen

¹ Öffentliche Wege und öffentlich-rechtliche Beschränkungen (insbesondere Beschränkungen bau-, wasser-, gewässerschutz-, umweltschutz- und forstpolizeilicher Art, ferner zugunsten öffentlicher Plätze und Strassen, rationeller Bewirtschaftung der Grundstücke mit den zugehörigen Anlagen und Bauten, historischer Bauwerke, der Wahrung der landschaftlichen Schönheit und der Bewahrung von besonderen Lebensräumen) können im Grundbuch angemerkt werden.

² Von Strafverfolgungs- oder Gerichtsbehörden erlassene Grundbuchsperrungen sind im Grundbuch anzumerken. Sie schliessen im Umfang der Anordnung jede Verfügung über das Grundstück aus.

Art. 28

Aktenaufbewahrung

¹ Sämtliche Akten sind in zweckmässiger Weise und in geeigneten Lokalen aufzubewahren.

² Die Hauptbuchblätter und Belege müssen periodisch mikroverfilmt oder mit elektronischen Mitteln gesichert werden.

Art. 29

EDV-Hilfsregister
1. Datenpflege

Elektronisch gespeicherte Daten der Hilfsregister sind entsprechend den Daten des Hauptbuches beim EDV-Grundbuch zu unterhalten und zu sichern.

Art. 30

Die Nachführungsgeometer dürfen direkt oder mittelbar auf elektronisch gespeicherte Daten des Eigentümerregisters greifen.

2. Datenzugriff
Eigentümer-
register

IV. Grundbuchführung mit elektronischer Datenverarbeitung**Art. 31**

¹ Die Grundbuchführung mit elektronischer Datenverarbeitung (EDV-Grundbuch) ist zulässig. Grundsatz

² Die Aufsichtsbehörde ermächtigt im Einzelfall ein Grundbuchamt zur Führung des EDV-Grundbuches, nachdem sie überprüft hat, ob das System den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Art. 32¹⁾

Miteigentumsanteile im Eigentum von verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Personen sowie Miteigentumsanteile bei Autoabstellplätzen und dergleichen müssen nicht als eigene Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden.

Aufnahme von
Grundstücken

Art. 33

Die Aufsichtsbehörde bezeichnet die Daten, die erhoben werden müssen, deren Genauigkeit und Zuverlässigkeit und die weiteren Anforderungen an diese.

Grunddatensatz

Art. 34

Die Aufsichtsbehörde erstellt ein verbindliches Konzept über Datensicherheit.

Datensicherheit

Art. 35

¹ Die Nachführungsgeometer dürfen direkt oder mittelbar auf die Daten des Hauptbuches greifen, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in der amtlichen Vermessung, insbesondere auch für Aufbau und Betrieb von Landinformationssystemen, benötigen.

Zugriff im
Abrufverfahren

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung über die Anpassung grossrätlicher Verordnungen an das Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare Art. 1, Ziff. 2, AGS 2007, KA 1028; am 1. April 2007 in Kraft getreten.

² Die Regierung kann Bestimmungen über Bedingungen und Beschränkungen der Weitergabe von Grundbuchdaten aus Landinformationssystemen erlassen.

³ Urkundspersonen, Steuerbehörden und andere Behörden dürfen Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen, mittelbar einholen.

Art. 36

Die Aufsichtsbehörde kann ergänzende Weisungen technischer Art lassen.

Ergänzende
Weisungen

V. Organisation und kantonale Grundbuchformen

Art. 37

Der Grundbuchkreis teilt der Regierung die Wahl des Grundbuchverwaltung und der Stellvertreter mit.

Organisation
1. Grundbuch-
verwalter

Art. 38

¹ Das von der Regierung bezeichnete Departement übt die Aufsicht über das Grundbuchwesen aus.

2. Aufsicht

² Kantonale Fachstelle ist das Grundbuchinspektorat. Es ist in grundbuchtechnischen und administrativen Angelegenheiten weisungsbefugt.

Art. 39

¹ Das Grundbuchinspektorat überprüft regelmässig die Grundbuchführung der einzelnen Ämter. Über schwerwiegende Beanstandungen erstattet es dem Departement Bericht.

3. Inspektionen

² Die Kosten der Inspektionen tragen die Grundbuchkreise.

Art. 40

Die Grundbuchkreise haben auf ihre Kosten die Grundbuchverwalter und Stellvertreter zu Instruktionkursen abzuordnen, die das Grundbuchinspektorat veranstaltet.

4. Kurse

Art. 41

Die Beamten und Angestellten der Grundbuchämter sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

5. Geheimhaltung

Art. 42

¹ Für den Grundbuchverwalter und die Stellvertreter gelten die Unvereinbarkeits- und Ausstandsgründe der Notariatsverordnung.¹⁾

6. Ausstand

¹⁾ BR 210.350

² Will eine Partei gegen den Grundbuchverwalter oder einen Stellvertreter einen Ausstandsgrund geltend machen, so hat sie ihm rechtzeitig davon Kenntnis zu geben. Lässt dieser den Ausstandsgrund nicht gelten, erlässt er umgehend eine anfechtbare Verfügung.

³ Befinden sich Grundbuchverwalter und Stellvertreter gleichzeitig im Ausstand, bezeichnet das Grundbuchinspektorat einen ausserordentlichen Stellvertreter.

Art. 43

Der Kanton versichert die Beamten und Angestellten der Grundbuchkreise gegen Schadenersatzansprüche aus fehlerhafter Grundbuchführung. Die Versicherungskosten werden anteilmässig auf die Grundbuchkreise überwält.

7. Haftpflichtversicherung

Art. 44

Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches sind die bestehenden Kauf- und Pfandprotokolle bzw. die Liegenschafts- und Servitutenregister weiterzuführen.

Kantonale Grundbuchformen
1. Grundsatz

Art. 45

Für die Anlage und Führung der kantonalen Liegenschafts- und Servitutenregister sind die Vorschriften über die Anlage und Führung des eidgenössischen Grundbuches analog anwendbar. Die Aufsichtsbehörde kann ergänzende Weisungen erlassen.

2. Liegenschafts- und Servitutenregister

Art. 46

¹ Der Eintrag des Eigentums in das Kaufprotokoll sowie der Pfandrechtserrichtungen in das Pfandprotokoll besteht in der Regel in der Wiedergabe des wesentlichen Inhalts des Rechtsgrundausschnittes.

3. Kauf- und Pfandprotokoll

² Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowie Bemerkungen zu den Grundpfandrechten werden mittels Randbemerkungen beim Protokolleintrag des entsprechenden Grundstückes oder Pfandvertrages gebucht.

³ Jedem Eintrag ist das Datum und ein Hinweis auf den Beleg beizufügen.

⁴ Für jedes Protokoll ist ein genaues Namensverzeichnis mit Hinweisen auf die Eintragungsstellen zu führen.

⁵ Im übrigen gelten die Bestimmungen zur Führung des eidgenössischen Grundbuches sinngemäss. Die Aufsichtsbehörde kann ergänzende Weisungen erlassen.

Art. 46a¹⁾

Veröffentlichung

¹ Die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen an Grundstücken nach Artikel 970a ZGB ²⁾ erfolgt durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet.

² Die Dauer der Veröffentlichung beträgt 10 Tage.

³ Die Gegenleistung und der Erwerb kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile oder Wertquoten werden nicht veröffentlicht.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen**Art. 47**Aufhebung
bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden die Ausführungsbestimmungen zur eidgenössischen Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch, vom Grossen Rat erlassen am 25. Mai 1912 ³⁾, aufgehoben.

² ⁴⁾ Die Vollziehungsverordnung betreffend Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 1. Oktober 1993 wird aufgehoben.

Art. 48Grundbuch-
anlagen

In Bearbeitung stehende Grundbuchanlagen sind ab Inkrafttreten dieser Verordnung nach neuem Recht fortzuführen.

Art. 49

Inkrafttreten

Die Regierung bestimmt nach der Genehmigung durch den Bund ⁵⁾ den Zeitpunkt des Inkrafttretens ⁶⁾ dieser Verordnung.

¹⁾ Einfügung gemäss GRB vom 29. März 2000; B vom 14. Dezember 1999, 413; GRP 1999/2000, 939

²⁾ SR 220

³⁾ aRB 303; AGS 1958, 42; AGS 1985, 1573; AGS 1987, 1825; AGS 1994, 3004

⁴⁾ Einfügung gemäss GRB vom 29. März 2000; siehe FN zu Art. 46a

⁵⁾ Mit Verfügung vom 3. Januar 1996 durch das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement genehmigt

⁶⁾ Mit RB vom 15. Januar 1996 auf den 1. Februar 1996 in Kraft gesetzt