

Verordnung über die Führung des Grundbuches

RRB vom 26. September 1995

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn
gestützt auf die Artikel 5 Absatz 1, 949 Absatz 2 und 953 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)¹⁾, auf Artikel 52 des Schlusstitels zum ZGB sowie auf §§ 10 Absatz 2 und 297 Absatz 3 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 (EG ZGB)²⁾

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Geltungsbereich

¹⁾ Diese Verordnung ergänzt die Verordnung des Bundesrates betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (GBV)³⁾.

²⁾ Beide Verordnungen gelten für die Führung des eidgenössischen und des kantonalen Grundbuches (§ 398 des Gesetzes vom 10. Dezember 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907⁴⁾) (aEG ZGB), soweit für das kantonale Grundbuch nicht etwas anderes bestimmt wird.

II. Aufnahme der Grundstücke und Anlage des Hauptbuches

§ 2. Bestand an Gebäuden, Schätzungen (Art. 4 Abs. 4 GBV)

¹⁾ Die Solothurnische Gebäudeversicherung meldet dem Grundbuchverwalter Veränderungen im Bestand von Gebäuden zur Eintragung in die Grundstücksbeschreibung.

²⁾ Der Katasterwert und die Schätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung werden nicht in die Grundstücksbeschreibung aufgenommen; sie werden auf dem Weg der elektronischen Übermittlung periodisch bezogen.

¹⁾ SR 210.

²⁾ BGS 211.1.

³⁾ SR 211.432.1; AS 1995, 14.

⁴⁾ BGS 211.2.

§ 3. Grundstücke in mehreren Gemeinden (Art. 6 GBV)

Liegt eine Liegenschaft in mehreren Gemeinden, so ist das Grundbuchblatt in derjenigen Gemeinde zu führen, in der der grössere Teil der Liegenschaft liegt; in den andern Gemeinden ist ein Hauptbuchblatt (Nebenaufnahme) zu führen, in dem auf die Eintragungen der Hauptaufnahme verwiesen wird.

§ 4. Wasserrechte

¹ Die ehehaften und die auf wenigstens 30 Jahre verliehenen Wasserrechte an öffentlichen Gewässern können als selbständige und dauernde Rechte in das Grundbuch aufgenommen werden (Art. 934 Ziff. 2 ZGB, Art. 59 des Bundesgesetzes über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte vom 22. Dezember 1916¹⁾).

² Sofern solche Rechte dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes zustehen, können sie auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstückes angemerkt werden.

³ Die grundbuchliche Behandlung der ehehaften Wasserrechte wird vom Regierungsrat verfügt.

III. Anmeldung, Einschreibung in das Tagebuch

§ 5. Gesetzliche Pfandrechte

Der Ausweis für die Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts nach § 284 EG ZGB wird durch die Urkunden geleistet, die zur Begründung der Forderungen, für die das Grundpfandrecht eingetragen werden soll, nötig sind.

§ 6. Grundstücke in mehreren Grundbuchkreisen

¹ Der Grundbuchverwalter, der als Amtschreiber ein Rechtsgeschäft über Rechte an Grundstücken beurkundet, von denen sich einzelne in anderen Grundbuchkreisen des Kantons befinden, veranlasst von Amtes wegen und unter Zustellung eines Auszuges aus dem beurkundeten Rechtsgeschäft die Eintragung bei den anderen Grundbuchämtern. Er zieht sämtliche Gebühren und Auslagen ein.

² Die erforderlichen Anzeigen an Beteiligte sowie die Meldungen nach § 15 sind von den jeweiligen Grundbuchverwaltern zu erlassen, in deren Kreis die Grundstücke liegen.

§ 7. Einschreibung in das Tagebuch (Art. 14 GBV)

Jede Einschreibung in das Tagebuch muss mit einem Hinweis auf die Belege versehen werden.

¹⁾ SR 721.80.

IV. Die Eintragungen

§ 8. *Ordnung der Belege (Art. 29 Abs. 2 GBV)*

¹ Die vom Amtschreiber errichteten Urkunden werden nach den Bestimmungen der Amtschreibereiverordnung¹⁾ abgelegt und aufbewahrt.

² Die Mutationsurkunden (Mutationsplan mit Mutationstabelle) werden fortlaufend numeriert und chronologisch abgelegt. Der Grundbuchverwalter führt darüber eine gesonderte Kontrolle.

³ Die übrigen Belege werden für jedes Jahr fortlaufend numeriert und chronologisch abgelegt.

§ 9. *Erbschaftsgrundstücke*

¹ Als Eigentümerin von Grundstücken, die infolge Erbanges auf mehrere Erben übergegangen sind (Art. 656 Abs. 2 ZGB), wird nach Abschluss des amtlichen Erbgangsinventars zunächst die Erbengemeinschaft eingetragen.

² Änderungen im Bestand der Erbengemeinschaft werden in der Abteilung Eigentum unter Erwerbsgrund, mit einem Hinweis auf den Beleg, vermerkt.

§ 10. *Vollzug der Eintragung (Art. 25 GBV)*

Jede Eintragung im Hauptbuch soll im Tagebuch als vollzogen vermerkt werden.

§ 11. *Kontrollzeichen des Grundbuchverwalters*

Jede Eintragung im Grundbuch wird mit einem Kontrollzeichen des Grundbuchverwalters versehen.

§ 12. *Stichwort für Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art. 35 GBV)*

¹ Die Aufsichtsbehörde erstellt ein Stichwortverzeichnis.

² Der Grundbuchverwalter legt das Stichwort zur Bezeichnung von Dienstbarkeiten und Grundlasten im Einzelfall fest.

§ 13. *Pfandrecht in mehreren Grundbuchkreisen (Art. 42 Abs. 4 GBV)*

Soll ein Grundpfandrecht auf mehreren in verschiedenen Grundbuchkreisen des Kantons gelegene Grundstücke errichtet werden, so hat der Grundbuchverwalter, der die erste Anmeldung entgegengenommen hat, von Amtes wegen die Eintragung des Pfandrechtes in den anderen Grundbuchkreisen zu veranlassen.

§ 14. *Zinsfussvermerk*

Für die nach dem alten Civilgesetzbuch für den Kanton Solothurn vom 26. Februar 1891²⁾ eingetragenen Grundpfandrechte bedarf es einer Aufnahme des vereinbarten Zinsfusses ins Grundbuch nicht.

¹⁾ BGS 123.21.

²⁾ GS 61.21.

§ 15. *Meldewesen*

¹ Der Grundbuchverwalter meldet:

- a) Handänderungen sowie grundbuchliche Vorgänge, die Auswirkungen auf die Katasterschätzung haben, dem Sekretariat der Katasterschätzung; bei Handänderungen wird auch die Gegenleistung gemeldet;
- b) Handänderungen sowie Änderungen der Grundbuchnummer von Gebäudegrundstücken der Solothurnischen Gebäudeversicherung;
- c) Handänderungen sowie Änderungen der Grundbuchnummer von Grundstücken mit der Anmerkung Altertümerschutz der zuständigen kantonalen Stelle;
- d) Handänderungen sowie Änderungen der Grundbuchnummer von Grundstücken mit der Anmerkung eines öffentlichen Vermessungszeichens dem Kantonsgeometer;
- e) rechtsgeschäftliche Übertragungen von Wasserrechten an öffentlichen Gewässern dem Amt für Wasserwirtschaft zuhanden des Wasserrechtskatasters;
- f) Handänderungen, an denen eine solothurnische Gemeinde als Partei beteiligt ist, mit Angabe der Gegenleistung, dem Amt für Gemeinden und soziale Sicherheit.¹⁾

² Weitere Meldungen sind in den von der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Fällen zu erlassen.

V. Teilung, Vereinigung und Umschreibung

§ 16. *Stockwerkeigentum*

Das unter kantonalem Recht auf zwei oder mehrere Grundbuchblätter eingetragene Stockwerkeigentum an Gebäuden ist durch Vereinigung aufzuheben, sobald ein Eigentümer einen weiteren Anteil hinzuerwirbt und die Grundpfandgläubiger einer allfällig erforderlichen Rangänderung der bestehenden Pfandrechte zustimmen.

VI. Aufsicht, Beschwerden

§ 17. *Organe*

¹ Die Geschäftsführung der Grundbuchämter unterliegt der Aufsicht des Obergerichts (§ 298 EG ZGB).

² Bei der Aufsicht wirkt der Grundbuchinspektor im Rahmen seines Pflichtenheftes mit. Er nimmt zusätzliche Inspektionen vor und kann in Beschwerdesachen zur Feststellung des Sachverhaltes und zur Vernehmlassung beigezogen werden.

¹⁾ § 15 Abs. 1 lit. f eingefügt am 18. Mai 1999.

VII. Auszüge, Form des Hauptbuches, Hilfsregister

§ 18. Form des Hauptbuches

¹ Das Hauptbuch wird auf losen Blättern geführt (Art. 107 Abs. 2 GBV).

² Es darf nur das vom Obergericht vorgeschriebene und vom Bund genehmigte Formular verwendet werden.

§ 19. Aufbewahrung und Sicherung

¹ Die Hauptbuchblätter sind gemeindeweise in Schränken oder Behältern aufzubewahren, die feuerhemmend sind und vor Wasserschaden schützen.

² Sie sind alle 5 Jahre im Mikrofilmverfahren zu kopieren; der Grundbuchinspektor ordnet die Durchführung der Verfilmung gemeindeweise an.

§ 20. Hilfsregister

1. Arten

¹ Zum eidgenössischen und zum kantonalen Grundbuch werden ein Eigentümerregister und ein Gläubigerregister geführt.

² Das Eigentümerregister wird für jeden Grundbuchkreis nach Weisung der Aufsichtsbehörde auf Karten oder computerunterstützt geführt.

³ Das Gläubigerregister wird auf dem Hauptbuchblatt in der Abteilung Grundpfandrechte geführt (Art. 66 Abs. 2 GBV).

§ 21. 2. Daten (Art. 108 Abs. 4 GBV)

In den Hilfsregistern werden folgende Personendaten aufgenommen:

- a) von natürlichen Personen: der Name, mindestens ein ausgeschriebener Vorname, das Geschlecht, das Geburtsdatum, der Zivilstand (verheiratet/nicht verheiratet), der Heimatort oder die Staatszugehörigkeit, der Wohnort und die Adresse sowie bei verheirateten Frauen der angestammte Name oder der Name, den sie vor der Heirat trugen;
- b) von juristischen Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: die Firma oder der Name, der Sitz mit Adresse und die Rechtsform, sowie die Firmennummer, wenn eine solche vom Handelsregister geführt wird.

§ 22. Unterhalt und Sicherung der Daten der Hilfsregister (Art. 108 Abs. 5 GBV)

Der Regierungsrat regelt Unterhalt und Sicherung der Daten der Hilfsregister.

§ 23. Zugriff des Nachführungsgeometers (Art. 109 Abs. 3 GBV)

Der Regierungsrat regelt die Art des Zugriffs des Nachführungsgeometers auf Daten des Eigentümerregisters.

VIII. Besondere Bestimmungen zur Führung des Grundbuchs mit elektronischer Datenverarbeitung

§ 24. Grundsatz, Datenschutz und Datensicherheit

¹ Der Regierungsrat kann für den ganzen Kanton oder Teile davon die Führung des Grundbuchs mit elektronischer Datenverarbeitung anordnen (EDV-Grundbuch, Art. 111 GBV).

² Der Schutz und die Sicherung der Daten des EDV-Grundbuchs richten sich nach dem vom Regierungsrat genehmigten Konzept (Art. 111i Abs. 2 GBV).

§ 25. Verhältnis zu den vorangehenden Abschnitten

Soweit dieser Abschnitt keine besonderen Bestimmungen über die Führung des Grundbuchs mit elektronischer Datenverarbeitung enthält, gelten die übrigen Bestimmungen dieser Verordnung.

§ 26. Aufnahme von Grundstücken (Art. 111c GBV)

¹ Anteile an selbständigem Miteigentum müssen als Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden.

² Anteile an selbständigem Miteigentum von Ehegatten sowie Autoabstellplätze und dergleichen werden jedoch in der Regel nur dann als Grundstück im Grundbuch aufgenommen, wenn sie unterschiedlich belastet sind.

§ 27. Zugriff im Abrufverfahren, Datenbezug, Meldewesen

¹ Der Regierungsrat regelt den Zugriff Dritter auf Daten des Hauptbuchs im Abrufverfahren (Art. 111m GBV).

² Das Grundbuchamt darf die Daten der Grundstücksbeschreibung sowie die Adressen der Personen, denen Rechte an Grundstücken zustehen, auf dem Weg der elektronischen Übermittlung beziehen (Art. 4 Abs. 4, 108 Abs. 4 GBV).

³ Meldungen des Grundbuchverwalters nach § 15 dürfen elektronisch übermittelt werden.

§ 28. Meldung von Änderungen (Art. 111p GBV)

Der Grundbuchinspektor meldet dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht wesentliche Änderungen des Systems zur Führung des EDV-Grundbuchs.

IX. Schlussbestimmungen

§ 29. Änderungen bisherigen Rechts

¹ Der Titel der Verordnung über die Anlage des eidgenössischen Grundbuchs und die Geschäftsführung der Grundbuchämter vom 3. Dezember

1940¹⁾ lautet neu: Verordnung über die Anlage des eidgenössischen Grundbuches.

² Die Verordnung über die Anlage des eidgenössischen Grundbuches vom 3. Dezember 1940²⁾ wird wie folgt geändert:

§ 20 lautet neu:

§ 20. Das eidgenössische Grundbuch wird auf Antrag des Justiz-Departementes vom Regierungsrat in Kraft gesetzt.

³ Die Verordnung über die Geschäftsführung der Amtschreibereien (Amtschreibereiverordnung) vom 17. Februar 1958³⁾ wird wie folgt geändert:

§ 15.

Als Absatz 4 wird eingefügt:

⁴ Der Amtschreiber, der ein Rechtsgeschäft über Rechte an Grundstücken beurkundet, von denen sich einzelne in andern Grundbuchkreisen des Kantons befinden, hat von Amtes wegen und unter Zustellung eines Auszuges aus dem beurkundeten Rechtsgeschäft die Eintragung bei den andern Grundbuchämtern zu veranlassen.

§ 25 lautet neu:

§ 25. In der Urkunde sind die Namen der Parteien sowie allfälliger Zeugen, Vertreter, Beistände, Bevollmächtigte, Übersetzer und Sachverständiger zu bezeichnen.

² Die Personenbezeichnung der Parteien soll enthalten:

- a) bei natürlichen Personen: den Namen, mindestens einen ausgeschriebenen Vornamen, das Geburtsdatum, den Zivilstand (verheiratet/nicht verheiratet), den Heimatort oder die Staatszugehörigkeit, den Wohnort und die Adresse sowie bei verheirateten Frauen den angestammten Namen oder den Namen, den sie vor der Heirat trugen;
- b) bei juristischen Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: die Firma oder den Namen, den Sitz mit Adresse und die Rechtsform, wenn diese nicht aus dem Namen oder der Firma hervorgeht, sowie die Firmennummer, wenn eine solche vom Handelsregister geführt wird.

§ 30. *Aufhebung bisherigen Rechts*

Es werden aufgehoben:

- a) die §§ 20^{bis} - 20^{sexies}, 40 - 147, 148 - 152 sowie 155 der Verordnung über die Anlage des eidgenössischen Grundbuches vom 3. Dezember 1940⁴⁾;
- b) die Weisung des Regierungsrates an die Grundbuchämter über die grundbuchliche Behandlung der Gebäudeschätzung vom 25. Mai 1954⁵⁾.

§ 31. *Inkrafttreten*

¹ Diese Verordnung unterliegt der Genehmigung des Bundes.

¹⁾ GS 75, 152 (BGS 212.471.1).

²⁾ GS 75, 152 (BGS 212.471.1).

³⁾ GS 81, 13 (BGS 123.21).

⁴⁾ GS 75, 152 (BGS 212.471.1).

⁵⁾ GS 79, 197 (BGS 212.473.71).

212.472

² Sie tritt am 1. Januar 1996 in Kraft.¹⁾ Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.

³ Ab Inkrafttreten dieser Verordnung wird das Grundbuch auf Papier nach der Verordnung des Bundesrates betreffend das Grundbuch in der Fassung vom 23. November 1994²⁾ geführt.

Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 3. Januar 1996.

Die Einspruchsfrist ist am 14. Dezember 1995 unbenutzt abgelaufen.

Publiziert im Amtsblatt vom 19. Januar 1996.

¹⁾ Inkrafttreten der Änderungen vom:
- 18. Mai 1999 am 1. September 1999.

²⁾ AS 1995, 14ff.