

Nr. 225

Grundbuch-Gesetz

vom 14. Juli 1930* (Stand 1. August 2008)

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

auf den Vorschlag des Regierungsrates¹ und das Gutachten einer Kommission,²
beschliesst:

§ 1

Jeder der sechs Amtsgerichtsbezirke des Kantons bildet einen Grundbuchkreis.

§ 2

¹ Zur Führung des Grundbuches wird für jeden Grundbuchkreis ein Grundbuchverwalter gewählt.

² Das Obergericht wählt die Grundbuchverwalter.³

³ ...⁴

§ 3

¹ Das Obergericht bezeichnet für jeden Grundbuchverwalter einen Stellvertreter.

² Der Stellvertreter tritt in Tätigkeit, wenn der Grundbuchverwalter sich im Auslande befindet, in der Ausübung seines Amtes verhindert oder eingestellt ist oder wenn infolge Ablebens eine Stelle unbesetzt ist.

* G XI 218. Vom Bundesrat am 29. September 1930 genehmigt.

¹ GR 1930 48

² Fassung des Ingresses gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 256).

³ Fassung gemäss Änderung vom 14. Juni 1999, in Kraft seit dem 1. September 1999 (G 1999 245).

⁴ Aufgehoben durch Personalgesetz vom 26. Juni 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2003 (G 2002 305).

§ 4

Der Regierungsrat erlässt auf den Vorschlag des Obergerichtes die Vorschriften über die Anstellung des Personals des Grundbuchverwalters.

§ 5

¹ Als Grundbuchverwalter und Stellvertreter ist wählbar, wer im Besitze eines obergerichtlichen Fähigkeitszeugnisses für die Führung des Grundbuches ist.

² Das Obergericht wird solche Fähigkeitszeugnisse in der Regel auf Grund einer abgelegten Prüfung ausstellen. Über die Prüfungsvorschriften erlässt es ein Reglement.

³ Ausnahmsweise kann das Obergericht einem Bewerber um die Stelle des Grundbuchverwalters die Prüfung erlassen, wenn er sich sonstwie über seine Fähigkeit zur Grundbuchführung hinreichend ausweisen kann.

§ 6

Das Grundbuchamt befindet sich in der Regel am Sitze des Amtsgerichtes. In Ausnahmefällen kann der Kantonsrat⁵ einen andern Sitz des Grundbuchverwalters bestimmen.

§ 7 ⁶

§ 8

Die Bereinigung der bestehenden Eintragungen und die Anlage des Grundbuches erfolgen nach Einwohnergemeinden, in der Stadt Luzern gesondert für die beiden Stadtteile rechts und links der Reuss.

§ 9⁷

¹ Ist das Grundbuch für eine Einwohnergemeinde angelegt, so bestimmt das Obergericht den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

² Wenn die Verhältnisse es rechtfertigen, kann das Obergericht das Grundbuch für Teilgebiete der Einwohnergemeinde in Kraft setzen und in solchen Fällen die Weiterführung des Handänderungs- und Hypothekarprotokolls für das übrige Gemeindegebiet dem Grundbuchamt übertragen.

³ Das Obergericht macht diese Beschlüsse öffentlich bekannt.

⁵ Gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 256), wurde die Bezeichnung «Grosser Rat» durch «Kantonsrat» ersetzt.

⁶ Aufgehoben durch Änderung vom 25. Januar 1965, in Kraft seit dem 1. April 1965 (G XVI 617).

⁷ Fassung gemäss Änderung vom 25. Januar 1965, in Kraft seit dem 1. April 1965 (G XVI 617).

⁴ Dingliche Rechte, die noch nicht eingetragen, aber eintragungspflichtig sind, erlöschen, wenn sie nicht binnen zweier Jahre zur Eintragung angemeldet werden. Das Obergericht hat in seiner Bekanntmachung den Zeitpunkt anzugeben, von dem an diese Verwirklichungsfrist zu laufen beginnt, und die Folge ihrer Nichtbeachtung anzudrohen.

§ 10

¹ Das Obergericht kann die Vorarbeiten für die Einführung des Grundbuches und die Aufsicht über die Anlage und Verwaltung der Grundbücher einem besondern Beamten – Grundbuchinspektor – übertragen.

² Es ist befugt, diesen Beamten auch mit der unmittelbaren Aufsicht über die Hypothekarbehörden zu betrauen, die nach Massgabe des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch⁸ bis zur Einführung des Grundbuches Amtshandlungen mit grundbuchlicher Wirkung vorzunehmen haben.

§ 11

Die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauche dienenden Grundstücke sind in das Grundbuch aufzunehmen.

§ 12

Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums bestehen ohne Eintragung im Grundbuche. Dagegen sind sie auf Verlangen der zuständigen Behörden im Grundbuche anzumerken.

§ 13

Unter der alten Rechtsordnung entstandene dingliche Rechte, die nach Grundbuchrecht nicht mehr begründet werden können, wie Stockwerkeigentum, Eigentum an Bäumen auf fremdem Boden und dergl., sind während des Bereinigungsverfahrens in eine nach Grundbuchrecht eintragungsfähige Form überzuführen.

§ 14

¹ Die Einzinsereien und die überlangenden Pfandrechte sind während des Bereinigungsverfahrens abzulösen.

² Das Nähere über die Ablösung und die Mitwirkung der Einzinserkasse regelt ein Dekret des Grossen Rates.

⁸ SRL Nr. 200

§ 15

¹ Der Bereinigungsbeamte kann die Umwandlung bestehender Pfandtitel des alten Rechtes in Pfandtitel des Zivilgesetzbuches verfügen, wenn die Verhältnisse es erfordern.

² Ebenso ist er berechtigt, eine Neuausfertigung bestehender Pfandtitel des Zivilgesetzbuches zu verfügen, wenn die Titel mit den grundbuchlichen Eintragungen nicht mehr übereinstimmen und eine Berichtigung im Titel selbst nicht möglich ist.

³ Das Obergericht ordnet das Verfahren und setzt die Gebühren fest für die Umwandlung alt-rechtlicher Titel und die Neuausfertigung bestehender Titel des Zivilgesetzbuches.

§ 16

¹ Die alten Reallasten, wie Grundzinsen und Zehnten, sind, soweit sie nicht infolge ihrer Bedeutung als Grundlasten in das Grundbuch aufgenommen werden, im Bereinigungsverfahren abzulösen.

² Ablösungskapitalien, mit denen Gegenverpflichtungen verbunden sind, müssen in bisheriger Weise sichergestellt werden.

§ 17

Gegen die vom Bereinigungsbeamten nach Massgabe der §§ 13, 15 und 16 getroffenen Verfügungen kann binnen einer Frist von 10 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung bei der Justizkommission des Obergerichtes Beschwerde geführt werden.

§ 18

Die Prioritätsgülten sind inskünftig unter die Pfandrechte einzustellen, sofern sie im Bereinigungsverfahren nicht abbezahlt und gelöscht werden.

§ 19

Der Staat und die Gemeinden leisten an die Kosten, die bei der Ablösung der Einzinseisen und der alten Reallasten sowie bei der in § 15 vorgesehenen Umwandlung oder Neuausfertigung von Pfandtiteln entstehen, die gleichen Beiträge wie an die Kosten der Bereinigung der dinglichen Rechte überhaupt.

§ 20

¹ Die Kosten der Bereinigung der dinglichen Rechte und der Einführung des Grundbuches sind, soweit damit die Grundeigentümer belastet werden, von der Gemeinde, spätestens nachdem das Grundbuch für die Gemeinde in Kraft gesetzt ist, einzuziehen.⁹

⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²Für die Betreffnisse der Grundeigentümer besteht zugunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung auf die Dauer von zwei Jahren seit Verfall.

§ 21¹⁰

Das Obergericht erlässt durch Verordnung nähere Vorschriften über

- a. das Verfahren für die Einführung des Grundbuchs, die Bereinigung der dinglichen Rechte sowie die Gebühren des Einführungsverfahrens und die Einführungskosten,
- b. die Organisation, das System und die technischen Einzelheiten der Grundbuchführung, namentlich über die Führung des Grundbuchs mit elektronischer Datenverarbeitung (EDV),
- c. Art und Umfang des Zugriffs von Behörden und Urkundspersonen auf die Daten des mit EDV geführten Grundbuchs.

§ 22¹¹

§ 23¹²

¹Die Grundbuchämter beziehen für ihre grundbuchlichen Verrichtungen Gebühren.

²Die Gebühren gemäss den Abs. 3, 4 und 5 haben den Charakter einer Gemengsteuer. Im übrigen sind es eigentliche Gebühren.

³Für die Eintragung von Eigentum und Grundpfandrechten an Grundstücken beträgt die Gebühr je zwei Promille der Vertragssumme beziehungsweise der Pfandsumme. Sie berechnet sich nach dem Katasterwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist.

⁴Wird Eigentum zu Lebzeiten durch Ehe- oder Erbvertrag oder durch Veräusserung an den Ehegatten, an den eingetragenen Partner oder an Verwandte in auf- und absteigender Linie übertragen, beträgt die Gebühr die Hälfte des Ansatzes gemäss Absatz 3. Wechselt das Eigentum infolge Erbgangs, beträgt die Gebühr ein Promille des Katasterwertes, höchstens aber 5000 Franken.¹³

⁵Für die Eintragung einer Wasserrechtskonzession oder eines Bergwerks beträgt die Gebühr 100 bis 10000 Franken.

⁶Für die übrigen Verrichtungen setzt der Regierungsrat unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedeutung des Vorgangs die Gebühren in einer Verordnung fest.

¹⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1996, in Kraft seit dem 1. Januar 1997 (G 1996 287). Vom Bund genehmigt am 2. Juni 1998.

¹¹ Aufgehoben durch Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 274).

¹² Fassung gemäss Änderung vom 2. Dezember 1991, in Kraft seit dem 1. April 1992 (G 1992 34).

¹³ Fassung gemäss Änderung vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2006 316).

⁷ Das Grundbuchamt ist berechtigt, vor der Eintragung Bezahlung oder Sicherstellung der Gebühren und Auslagen zu verlangen.¹⁴

⁸ Für die Gebühren und Auslagen haften die Parteien solidarisch.¹⁵

§ 23a¹⁶

¹ Für die Gebühren und Auslagen besteht ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.

² Wer ein konkretes Kaufinteresse an einem Grundstück nachweist, kann vom Grundbuchamt Auskunft über den Bestand und die mutmassliche Höhe der auf dem Grundstück haftenden Pfandrechte für Gebühren und Auslagen verlangen.

§ 24

Die Grundbuchverwalter haben dem Staate Sicherheit im Betrage von 10000 bis 20000 Franken zu leisten, die im einzelnen Falle durch das Obergericht festzusetzen ist.

§ 25

¹ Die Amtsgerichtspräsidenten haben im Sinne von Art. 857 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches¹⁷ neben dem Grundbuchverwalter die Gülten und Schuldbriefe zu unterzeichnen.

² Das Obergericht kann die vorübergehende oder dauernde Übertragung dieser Obliegenheit an ein anderes Mitglied des Amtsgerichtes verfügen.

§ 26¹⁸

§ 27

¹ ...¹⁹

² Dem Grundbuchverwalter ist die Besorgung von Nebengeschäften verboten, insbesondere auch der Handel mit Liegenschaften, Grundpfandtiteln, grundversicherten Forderungen, Börsenpapieren sowie die Vermittlung des An- und Verkaufes von Grundstücken.

¹⁴ Gemäss Änderung vom 14. Juni 1999, in Kraft seit dem 1. September 1999 (G 1999 245), wurde Absatz 7 neu gefasst und Absatz 8 eingefügt.

¹⁵ Gemäss Änderung vom 14. Juni 1999, in Kraft seit dem 1. September 1999 (G 1999 245), wurde Absatz 7 neu gefasst und Absatz 8 eingefügt.

¹⁶ Eingefügt durch Änderung vom 14. Juni 1999, in Kraft seit dem 1. September 1999 (G 1999 245).

¹⁷ SR 210

¹⁸ Aufgehoben durch Beurkundungsgesetz vom 18. September 1973, in Kraft seit dem 1. Januar 1974 (SRL Nr. 255).

¹⁹ Aufgehoben durch G über die öffentlichen Beurkundungen vom 8. Mai 1944, in Kraft seit dem 1. Januar 1945 (G XIII 107).

§ 28

¹ Die Grundbuchämter sind verpflichtet, den Gemeinden kostenlos die für die Durchführung ihrer Verwaltungsaufgaben erforderlichen Mitteilungen über den Grundstücksverkehr und die Grundbucheintragungen zu machen.²⁰

² Das Nähere bestimmt eine Verordnung des Regierungsrates.

§ 29²¹**§ 30²²****§ 31**

¹ Das Obergericht ist die kantonale Aufsichtsbehörde für die Grundbuchämter, den Grundbuchinspektor und die Tätigkeit der öffentlichen Urkundspersonen im Grundstücksverkehr.

² Es erlässt die für den Vollzug der kantonalen Gesetzesbestimmungen über das Grundbuch erforderlichen Weisungen und Reglemente und verfügt die in Art. 957 des Zivilgesetzbuches²³ vorgesehenen Disziplinar massnahmen.²⁴

³ Ebenso regelt es auf dem Verordnungswege die Übertragung des Eigentums an kleinen Grundstücken und setzt die Gebühren fest für die öffentliche Beurkundung und die grundbuchliche Behandlung dieser Eigentumsübertragungen.

§ 32²⁵

¹ Die Grundbuchverwalter und der Grundbuchinspektor haben vor dem Obergericht den Eid oder das Gelübde abzulegen.

² Wer den Eid oder das Gelübde nicht leistet, verzichtet auf das Amt.

²⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²¹ Aufgehoben durch Änderung vom 14. Juni 1999, in Kraft seit dem 1. September 1999 (G 1999 245).

²² Aufgehoben durch G über die Abänderung des G über die Stempelabgaben (Stempelgesetz) vom 10. April 1972, in Kraft seit dem 1. Juli 1972 (G XVIII 162).

²³ SR 210

²⁴ Fassung gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 274).

²⁵ Eingefügt durch Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 274).

§ 33²⁶**§ 34**

Durch dieses Gesetz werden alle ihm widersprechenden Bestimmungen anderer Gesetze und Verordnungen aufgehoben, insbesondere:

1. der Abschnitt «Grundbuch», §§ 112–122, mit Ausnahme des § 117, der für die Gemeinden in Geltung bleibt, in denen das Grundbuch noch nicht eingeführt ist, sowie die §§ 128 und 130 des Einführungsgesetzes vom 21. März 1911 zum Zivilgesetzbuch²⁷;
2. das Gesetz betreffend die Grundbuchkreise und die Einführung des Grundbuches vom 29. November 1922²⁸.

§ 35

Dieses Gesetz ist dem Regierungsrate zur Bekanntmachung²⁹ sowie – vorbehältlich einer allfälligen Volksabstimmung – zur Vollziehung mitzuteilen und urschriftlich in das Staatsarchiv niederzulegen.

Luzern, 14. Juli 1930

Namens des Grossen Rates

Der Präsident: J. Wismer

Die Sekretäre: Jos. Theiler, J. Wüest

²⁶ Aufgehoben durch G über die Abänderung des G über die Gerichtsorganisation und die Zivilprozessordnung vom 15. April 1969, in Kraft seit dem 1. Juli 1969 (SRL Nr. 260).

²⁷ G IX 186

²⁸ G X 461

²⁹ Dieses Gesetz wurde am 18. Juli 1930 im Kantonsblatt veröffentlicht (K 1930 740). Die Referendumsfrist lief am 27. August 1930 unbenützt ab (K 1930 1125).