

# **Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches**

Nachtrag vom 1. Dezember 2016

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden*

*beschliesst:*

**I.**

**Der Erlass GDB 210.1 (Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911) (Stand 1. März 2015) wird wie folgt geändert:**

*Art. 163*

*Aufgehoben*

*Art. 164*

*Aufgehoben*

*Art. 165*

*Aufgehoben*

*Art. 166*

*Aufgehoben*

*Art. 167*

*Aufgehoben*

*Art. 168*

*Aufgehoben*

*Art. 168a* (neu)

Grundbuchkreis Obwalden

<sup>1</sup> Der Kanton Obwalden bildet einen einzigen Grundbuchkreis. In Engelberg besteht eine Aussenstelle.

<sup>2</sup> Die Führung des Grundbuches obliegt dem Grundbuchamt.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat regelt die nähere Organisation des Grundbuchamts und bestimmt dessen Sitz.

*Art. 168b* (neu)

Grundbuchamt

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt ist eine kantonale Amtsstelle gemäss Art. 22 Abs. 1 des Staatsverwaltungsgesetzes<sup>1)</sup>.

<sup>2</sup> Es führt das Grundbuch nach den Vorschriften des Bundesrechts und nimmt insbesondere die folgenden Aufgaben wahr:

- a. Teilung eines Grundstückes (743 Abs. 2 und 3);
- b. Zerstückelung und Anzeige der Schuldübernahme (833 und 834);
- c. Änderungen im Pfandrechtsverhältnis (852 Abs. 2);
- d. Ausstellung von Pfandtiteln (861);
- e. Entgegennahme von Zahlungen bei unbekanntem Wohnsitz des Gläubigers oder bei dessen Verlegung zum Nachteil des Schuldners (851 Abs. 2);
- f. Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (962);
- g. Bereinigung der Einschreibungen bei der Teilung und bei der Vereinigung von Grundstücken (974a und 974b);
- h. erleichterte Löschung zweifelsfrei bedeutungsloser Einträge (976);
- i. Löschung anderer Einträge (976a und 976b);
- k. Einführung des Grundbuches (Art. 38 ff. SchIT ZGB);
- l. Durchführung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens (976c).

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt veröffentlicht im Amtsblatt, ausgenommen in der elektronischen Fassung im Internet, den Erwerb von Grundstücken.

---

<sup>1)</sup> GDB 130.1

<sup>4</sup> Die Mitarbeiter des Grundbuchamts und der Grundbuchbereinigung sind gegenüber dem Kanton für den Schaden verantwortlich, der durch ihr Verschulden in der Grundbuchführung entsteht.

#### *Art. 168c (neu)*

##### Regierungsrat

<sup>1</sup> Der Regierungsrat ist die Aufsichtsbehörde.

<sup>2</sup> Er veranlasst regelmässige Inspektionen, wobei er die unmittelbare Aufsicht über die Führung des Grundbuches einem Grundbuchinspektor übertragen kann.

#### *Art. 168d (neu)*

##### Rechtsschutz

<sup>1</sup> Gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung kann innert 30 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Bei Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung kann dagegen jederzeit Beschwerde geführt werden (956a und 956b).

<sup>2</sup> Im Übrigen sind die Bestimmungen des Staatsverwaltungsgesetzes<sup>2)</sup> und der Verwaltungsverfahrensverordnung<sup>3)</sup> anwendbar.

#### *Art. 168e (neu)*

##### Kantonsgerichtspräsidium

<sup>1</sup> Das Kantonsgerichtspräsidium ist zuständig:

- a. für die Eintragung des Eigentums an einem nicht im Grundbuch aufgenommenen Grundstück (662);
- b. für die Massnahmen bei Unauffindbarkeit des Grundeigentümers, des Dienstbarkeitsberechtigten, des Grundpfandgläubigers sowie bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe einer juristischen Person (666a, 666b, 781a und 823);
- c. für die Bereinigung der Pfandrechte (833 Abs. 2);
- d. für die Anordnung betreffend die Hinterlegung von Zahlungen beim Schuldbrief (851);
- e. für die vorläufigen Eintragungen ins Grundbuch (961 und 966);

---

<sup>2)</sup> GDB 130.1

<sup>3)</sup> GDB 133.21

f. für die Anfechtung der Löschung und die Verfügung auf Berichtigung (976b).

<sup>2</sup> Im Übrigen sind die Zivilprozessordnung<sup>4)</sup> und das Gerichtsorganisationsgesetz<sup>5)</sup> anwendbar.

#### *Art. 168f (neu)*

##### Aufnahme öffentlicher Grundstücke in das Grundbuch

<sup>1</sup> Die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauche dienenden Grundstücke sind in das Grundbuch aufzunehmen.

#### *Art. 168g (neu)*

##### Elektronischer Geschäftsverkehr und weitere Dienstleistungen

<sup>1</sup> Der Regierungsrat kann in Ausführungsbestimmungen regeln, ob und inwieweit:

- a. der elektronische Geschäftsverkehr angeboten wird;
- b. elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch, dem Tagebuch, den Hilfsregistern und den Belegen angeboten werden;
- c. die elektronische Auskunft und Einsichtnahme in die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuches zugelassen werden;
- d. bestimmten Behörden oder Personen ein erweiterter Zugang zu den Daten des Hauptbuches, des Tagebuches und der Hilfsregister gewährt werden soll.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat entscheidet über Art und Umfang des Zugriffs auf Daten des Hauptbuches für Nachführungsgeometer, Amtsstellen des Kantons, Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und Urkundspersonen. Er kann, unter vorgängiger Anhörung des Grundbuchamts und des Datenschutzbeauftragten, weiteren Personen und Behörden einen direkten oder mittelbaren Zugriff gewähren.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat erlässt ein Datenschutz- und Datensicherheitskonzept und ordnet die erforderlichen Massnahmen an.

---

<sup>4)</sup> SR 272

<sup>5)</sup> GDB 134.1

## *Art. 168h (neu)*

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

<sup>1</sup> Die durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für ein einzelnes, privates Grundstück angeordneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 129 Abs. 1 der Grundbuchverordnung<sup>6)</sup> sind im Grundbuch anzumerken. Bei den übrigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist die Anmerkung nicht zwingend.

<sup>2</sup> Für die Anmeldung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen zur Anmerkung oder Löschung im Grundbuch ist die Behörde des Gemeinwesens oder der Trägerschaft der betreffenden öffentlichen Aufgabe zuständig, welche sie verfügt oder mitveranlasst hat.

<sup>3</sup> Die Kosten gehen zulasten des Veranlassers des Verwaltungsverfahrens. Wird die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aufgrund eines verwaltungsrechtlichen Vertrags im Grundbuch angemerkt, so erfolgt die Kostentragung nach der spezifischen Interessenlage.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat kann weitere Anmerkungstatbestände gemäss Art. 129 Abs. 3 der Grundbuchverordnung<sup>7)</sup> erlassen. Er erstellt diesfalls eine Liste mit sämtlichen Anmerkungstatbeständen und teilt sie dem Bund mit.

## *Art. 168i (neu)*

### Öffentliches Bereinigungsverfahren

<sup>1</sup> Für die Anordnung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens (976c) ist der Regierungsrat zuständig.

<sup>2</sup> Die Kosten des öffentlichen Bereinigungsverfahrens gehen zulasten des Kantons.

<sup>3</sup> Die Einzelheiten und das Verfahren werden vom Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen geregelt. Er kann die Bereinigung weiter erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften erlassen.

## *Art. 168k (neu)*

### Ergänzende Bestimmungen zum Grundbuchwesen

<sup>1</sup> Der Kantonsrat regelt die Grundbuchgebühren durch Verordnung.

---

<sup>6)</sup> [SR 211.432.1](#)

<sup>7)</sup> [SR 211.432.1](#)

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt die Führung des Grundbuches in Ausführungsbestimmungen.

*Art. 168I (neu)*

Grundbuchbereinigung

<sup>1</sup> Die Anlage, die Inkraftsetzung und die Führung des Grundbuches erfolgt von Gemeinde zu Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Grundbuchbereinigung erfolgt nach Anordnung und unter Aufsicht des Regierungsrates.

<sup>3</sup> Der Kantonsrat erlässt die für die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des Grundbuches erforderlichen Vorschriften durch Verordnung.

*Art. 169*

*Aufgehoben*

*Art. 170*

*Aufgehoben*

*Art. 171*

*Aufgehoben*

*Art. 172*

*Aufgehoben*

*Art. 173*

*Aufgehoben*

*Art. 174*

*Aufgehoben*

*Art. 175*

*Aufgehoben*

Art. 176

*Aufgehoben*

Art. 177

*Aufgehoben*

Art. 181a (neu)

Kantonales Grundbuch

<sup>1</sup> Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches kommt die Grundbuchwirkung im Sinne von Art. 48 SchlT ZGB<sup>8)</sup> in Bezug auf Begründung, Abänderung oder Löschung der dinglichen Rechte an Grundstücken der Eintragung in das altrechtliche Grundbuch zu.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen der Grundbuchverordnung<sup>9)</sup>, insbesondere die Vorschriften über das Tagebuch, sind sinngemäss anwendbar.

Art. 182a (neu)

Übergangsbestimmung zu Art. 168a

<sup>1</sup> Solange die notwendigen Massnahmen zur Bildung eines einzigen Grundbuchkreises noch nicht abgeschlossen sind, bildet der Kanton Obwalden weiterhin zwei Grundbuchkreise. Zum ersten Kreis gehören die Einwohnergemeinden Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil und Lungern. Den zweiten Kreis bildet die Einwohnergemeinde Engelberg.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat ist, unter Vorbehalt der Finanzkompetenzen des Kantonsrates, ermächtigt, sämtliche notwendigen Massnahmen für die Vereinigung der beiden Grundbuchkreise zu einem einzigen Grundbuchkreis zu ergreifen.

## II.

### 1.

**Der Erlass GDB 210.2 (Gesetz betreffend Ergänzung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 26. April 1914) (Stand 1. Januar 2011) wird wie folgt geändert:**

---

<sup>8)</sup> SR 220

<sup>9)</sup> SR 211.432.1

## **Ingress (geändert)**

Die Landsgemeinde des Kantons Unterwalden ob dem Wald,  
in der Absicht:

die Übergriffsrechte der Altgülden, besonders diejenigen, welche geringe oder keine materielle Bedeutung haben, aber doch der Ordnung der Grundbücher hinderlich sind, zu tilgen;

die Zusammenlegung der Altgültposten, welche wegen ihres geringen Betrages einen nicht ihrem wirklichen Werte entsprechenden Verkehrswert besitzen, zu ermöglichen;

in der Absicht ferner, das Servitutsbereinigungsverfahren möglichst zu vereinfachen;

auf Antrag des Kantonsrates,

erlässt folgendes Gesetz:

### *Art. 1 Abs. 4 (geändert)*

<sup>4</sup> Sollen Schuldbriefe auf einem Grundstück errichtet werden, das mit Übergriffen von Altgülden belastet ist, so sind diese Übergriffe vor der Ausstellung der Pfandtitel zu tilgen.

## **2.**

**Der Erlass GDB 213.11 (Vollziehungsverordnung über die amtliche Vermessung vom 27. April 1995) (Stand 1. September 2011) wird wie folgt geändert:**

### *Art. 9 Abs. 2 (neu)*

<sup>2</sup> Zusätzlich zu den Daten der amtlichen Vermessung können auch die Dienstbarkeiten im Plan für das Grundbuch dargestellt werden, sofern diese lagemässig eindeutig definiert sind; Art. 732 Abs. 2 ZGB bleibt vorbehalten.

## **3.**

**Der Erlass GDB 213.61 (Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 15. März 2012) (Stand 1. April 2012) wird wie folgt geändert:**



## Ingress (geändert)

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,*

in Ausführung von Artikel 954 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907,

gestützt auf Artikel 17 und 168k Absatz 1 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911,

*beschliesst:*

### *Art. 12 Ziff. 7 (geändert)*

An Gebühren werden erhoben:

Für die Angabe eines neuen Gläubigers im Grundbuch und die Angabe des Bevollmächtigten bei Schuldbrief beträgt die Gebühr je 40.–

Werden auf demselben Grundstück gleichzeitig mehrere Pfandrechte angemeldet, beträgt die Gebühr für jedes weitere Pfandrecht 10.–

Die Löschung ist gebührenfrei.

## 4.

**Der Erlass GDB 213.7 (Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandgesetz] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2017) wird wie folgt geändert:**

*Art. 20 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)*

<sup>1</sup> Ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss Art. 836 ZGB<sup>10)</sup>, das den eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten vorgeht, besteht, vorbehältlich anderer gesetzlicher Regelungen, ohne Eintrag im Grundbuch:

b. (*geändert*) für alle in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehenden Steuerforderungen (Art. 262 StG<sup>11)</sup>).

---

<sup>10)</sup> SR 210

<sup>11)</sup> GDB 641.4

<sup>2</sup> Nicht im Grundbuch eingetragene, gesetzliche Grundpfandrechte von über Fr. 1 000.–, die nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens aber innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden, können nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben andere gesetzliche Regelungen, wonach das gesetzliche Grundpfandrecht erlischt, sofern es nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens aber innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung, in das Grundbuch eingetragen wird.

<sup>4</sup> Gelangen mehrere gesetzliche Grundpfandrechte zur Eintragung, so haben sie, auch wenn sie von verschiedenem Datum sind, untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand.

## 5.

**Der Erlass GDB 213.71 (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2017) wird wie folgt geändert:**

*Art. 25*

*Aufgehoben*

*Art. 26*

*Aufgehoben*

## 6.

**Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2017) wird wie folgt geändert:**

*Art. 262 Abs. 1 (geändert)*

<sup>1</sup> Für alle in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehenden Steuerforderungen (Grundstücksgewinn-, Handänderungs-, Einkommens- sowie Gewinnsteuern) steht dem Kanton und den steuerberechtigten Gemeinden an den entsprechenden Grundstücken ein, den im Grundbuch eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten im Range vorangehendes, gesetzliches Pfandrecht zu, welches zu seiner Entstehung keiner Eintragung bedarf; es kann auch ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung im Grundbuch eingetragen werden.

7.

**Der Erlass GDB 710.1 (Baugesetz vom 12. Juni 1994) (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:**

*Art. 11a Abs. 2 (geändert)*

<sup>2</sup> Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung. Das Kaufrecht ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Beschwerden gegen die Feststellung des Verkehrswerts entscheidet die Schätzungskommission, alle anderen Beschwerden der Regierungsrat. Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen. Der Regierungsrat kann die Einzelheiten zum Vollzug in Ausführungsbestimmungen regeln.

*Art. 29 Abs. 5 (geändert)*

<sup>5</sup> Die Gemeinden und die Versorgungswerke gemäss Art. 28 Abs. 1 dieses Gesetzes haben für ihre Forderungen aus Erschliessungs- und Anschlussbeiträgen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes.

*Art. 58 Abs. 5 (geändert)*

<sup>5</sup> Für die Kosten der Ersatzvornahme besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht. Das Pfandrecht muss innert vier Monaten seit Fälligkeit der Forderung, spätestens aber zwei Jahre seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden.

8.

**Der Erlass GDB 710.11 (Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994) (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:**

*Art. 32 Abs. 3* (geändert)

<sup>3</sup> Die Baubewilligung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auflagen gemäss Art. 129 Abs. 1 der Grundbuchverordnung (GBV)<sup>12)</sup> sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

9.

**Der Erlass GDB 740.1 (Gesetz über den Wasserbau und die Wassernutzung [Wasserbaugesetz] vom 31. Mai 2001) (Stand 1. Januar 2008) wird wie folgt geändert:**

*Art. 25 Abs. 1* (geändert)

<sup>1</sup> Kanton, Gemeinden, Gemeindeverbände und Wuhrgenossenschaften haben für ihre Beitragsforderungen sowie die Gemeinden für ihre Forderungen aus der Liegenschaftssteuer ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht.

10.

**Der Erlass GDB 740.11 (Wasserbauverordnung vom 31. Mai 2001) (Stand 15. Januar 2009) wird wie folgt geändert:**

*Art. 11 Abs. 2* (geändert)

<sup>2</sup> Mit einer Bewilligung verbundene Auflagen oder Bedingungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

*Art. 18 Abs. 1* (geändert)

<sup>1</sup> Die Konzession ist im Grundbuch anzumerken, sofern sie nicht als selbstständiges und dauerndes Recht nach Art. 59 des Bundesgesetzes über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte<sup>13)</sup> begründet wird.

---

<sup>12)</sup> SR 211.432.1

<sup>13)</sup> SR 721.80

11.

**Der Erlass GDB 786.11 (Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz [Naturschutzverordnung] vom 30. März 1990) (Stand 1. Januar 2008) wird wie folgt geändert:**

*Art. 19 Abs. 3 (geändert)*

<sup>3</sup> Die zuständige Behörde lässt die Schutzreglemente bzw. -verfügungen auf den belasteten Parzellen im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken.

III.

1.

**Der Erlass GDB 213.41 (Verordnung über das Grundbuch vom 29. Februar 1980) wird aufgehoben.**

2.

**Der Erlass GDB 213.414 (Ausführungsbestimmungen zur Einführung des neuen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 26. Februar 2013) wird aufgehoben.**

IV.

Der Regierungsrat bestimmt nach der Genehmigung durch den Bundesrat, wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sarnen, 1. Dezember 2016

Im Namen des Kantonsrats

Der Ratspräsident: Willy Fallegger

Die Ratssekretärin: Nicole Frunz Wallimann