



## **Botschaft des Regierungsrats zu einem Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und zur Teil- revision des Immobiliarsachen- und Grundbuch- rechts**

16. August 2016

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf eines Nachtrags zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und zum Entwurf einer totalrevidierten Bereinigungsverordnung (Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts) mit den nachfolgenden Erläuterungen und beantragen Ihnen, darauf einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats  
*Landammann: Franz Enderli*  
*Landschreiber: Dr. Stefan Hossli*

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>I. Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Genereller Revisionsbedarf und Ziel der Revision</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Vorgesehene Regelungsstufe</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Übersicht über die wesentlichen Revisionspunkte</b> .....	<b>7</b>
3.1 Einführung des papierlosen Schuldbriefs (Register-Schuldbrief) und Aufhebung der Gült sowie der kantonalen Gesetzgebungskompetenzen im Schuldbriefrecht .....	7
3.2 Gesetzliche kantonale Grundpfandrechte .....	8
3.3 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen .....	9
3.4 Öffentliches Bereinigungsverfahren .....	11
3.5 Elektronischer Geschäftsverkehr und weitere Dienstleistungen .....	11
3.6 Zusammenlegung der Grundbuchkreise Sarneraatal und Engelberg zu einem einzigem Grundbuchkreis .....	12
3.7 Punktuelle Überarbeitung und formeller Neuerlass der Bereinigungsverordnung .....	13
3.8 Aufhebung der Verordnung über das Grundbuch und Erlass von entsprechenden Ausführungsbestimmungen .....	13
3.9 Weitere Änderungen.....	14
<b>II. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens</b> .....	<b>14</b>
<b>III. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen</b> .....	<b>17</b>
<b>1. Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches</b> .....	<b>17</b>
<b>2. Verordnung über die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung         des eidgenössischen Grundbuches (Bereinigungsverordnung)</b> .....	<b>31</b>
<b>IV. Finanzielle Auswirkungen der Revision</b> .....	<b>36</b>

## Zusammenfassung

Das kantonale Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht, namentlich das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911 (EG ZGB; GDB 210.1), die Verordnung über das Grundbuch vom 29. Februar 1980 (GDB 213.41) und die Verordnung über die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches vom 6. September 1985 (Bereinigungsverordnung; GDB 213.51), hat sich bisher überaus bewährt. Die betreffenden kantonalen Erlasse, insbesondere die Verordnung über das Grundbuch und die Bereinigungsverordnung, sind mittlerweile bereits 30 bis 35 Jahre alt. Vereinzelt wurden im Laufe der letzten Jahre punktuelle Anpassungen vorgenommen, eine gesamtheitliche, systematische Überarbeitung ist bislang jedoch nicht erfolgt.

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte eine Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) im Bereich des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts verabschiedet. Die Änderung bezweckt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht nachhaltig zu verbessern. Zudem soll das Grundbuch vermehrt seine Funktion als zeitgemässes und transparentes Bodeninformationssystem erfüllen. Gleichzeitig mit der Änderung des ZGB wurde die eidgenössische Grundbuchverordnung vollständig überarbeitet. Die Änderung des ZGB und die neue Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) sind am 1. Januar 2012 in Kraft getreten.

Die Kernpunkte der Änderung des ZGB und der GBV sind namentlich:

- die Einführung des papierlosen Schuldbriefs (Register-Schuldbrief),
- die Abschaffung der Gült,
- kleinere Änderungen beim Bauhandwerkerpfandrecht,
- die Ausdehnung der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten,
- neue Vorschriften zur Bereinigung aller Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bei Teilung und Vereinigung von Grundstücken,
- Möglichkeit zur Einführung eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens,
- die Einführung einer Pflicht zur Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und zur Eintragung von unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten,
- Lösungsverfahren für bedeutungslos gewordene Grundbucheinträge,
- neue Bestimmungen zur Ausfertigung elektronischer Grundbuchauszüge und elektronischer Kopien von Urkunden sowie zum elektronischen Geschäftsverkehr im Bereich des Grundbuchrechts.

Der Kanton Obwalden hat seine Gesetzgebung an diese Änderungen anzupassen. Davon betroffen sind primär das EG ZGB, die Verordnung über das Grundbuch und die Bereinigungsverordnung. Daneben sind auch punktuelle Änderungen weiterer, mit dem kantonalen Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht in Zusammenhang stehender Erlasse notwendig. Bereits im Jahr 2013 hat der Regierungsrat die aufgrund der Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des ZGB unmittelbar zwingenden Anpassungen, insbesondere die kantonalen Zuständigkeiten, vorgenommen und dazu die Ausführungsbestimmungen zur Einführung des neuen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 26. Februar 2013 (GDB 213.414) erlassen. Diese Ausführungsbestimmungen sollen im Rahmen der vorliegenden Revision in die ordentliche Gesetzgebung bzw. in das EG ZGB überführt werden.

Die Revision wird überdies zum Anlass genommen, die gesetzlichen Grundlagen für eine anzustrebende Reorganisation der Grundbuchkreise (Vereinigung der Grundbuchkreise Sarneraatal und Engelberg) zu schaffen. Des Weiteren werden bei dieser Gelegenheit verschiedene kleinere Anpassungen der kantonalen Gesetzgebung an früher geändertes Bundesrecht nachvollzogen. Ausserdem sollen die in der kantonalen Immobiliarsachen- und Grundbuchgesetzgebung anzutreffenden Wiederholungen von bundesrechtlichen Bestimmungen beseitigt werden.

Die bewährte Aufteilung der immobilarsachen- und grundbuchrechtlichen Bestimmungen im Gesetz (EG ZGB), in Verordnungen (Verordnung über das Grundbuch, Bereinigungsverord-

*nung) sowie in Ausführungsbestimmungen (z. B. Ausführungsbestimmungen über den Zugriff auf Daten des EDV-Grundbuchs vom 20. Mai 2003 [GDB 213.412]) soll im Rahmen dieser Revision weitgehend beibehalten werden. Von einem gesetzgeberischen Paradigmenwechsel, wie etwa der Schaffung eines zentralen Grundbuchgesetzes, wird abgesehen. Dementsprechend werden im EG ZGB die notwendigen Anpassungen vorgenommen. Die Bereinigungsverordnung wird vollumfänglich aufgehoben, neu konzipiert und anschliessend formell neu erlassen. Die Verordnung über das Grundbuch soll hingegen aufgehoben und durch entsprechende regierungsrätliche Ausführungsbestimmungen ersetzt werden, da es sich hierbei um eine überwiegend technische Regelungsmaterie handelt.*

*Die Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sowie deren Nachvollzug im kantonalen Recht werden überschaubare finanzielle und personelle Auswirkungen zeitigen.*

*Der Nachtrag zum EG ZGB und der weiteren mit dem kantonalen Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht zusammenhängenden Erlasse sollen auf den 1. März 2017 in Kraft treten.*

*Im Vernehmlassungsverfahren wurden 20 Stellungnahmen und Vernehmlassungsverzichte eingereicht. Die Stellungnahmen stellen grundsätzlich fest, dass die Teilrevision notwendig und nachvollziehbar ist. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll erachtet. Die meisten Vernehmlassungen kritisieren jedoch die angestrebte Reorganisation der Grundbuchkreise und die geplante Anpassung der Kostentragung im Bereinigungsverfahren in Bezug auf die Kostentragung durch die Einwohnergemeinden. Die angestrebten Vereinheitlichungsschritte beim Grundbuch werden zwar mehrheitlich begrüsst. Das Grundbuch Engelberg oder eine Aussenstelle des Grundbuchs in Engelberg sollten jedoch beibehalten werden. Das Parlament und nicht der Regierungsrat solle den Entscheid fällen können, ob die Aussenstelle später einmal aufgehoben werde. Der vorgeschlagene Kostenteiler wird abgelehnt. Die Grundbuchbereinigung wird als Sache des Kantons beurteilt. Die bisherige Regelung der Kostentragung zwischen Kanton und Grundeigentümern im Bereinigungsverfahren soll beibehalten, oder die Kosten vollumfänglich vom Kanton getragen werden.*

## I. Ausgangslage

### 1. Genereller Revisionsbedarf und Ziel der Revision

Am 11. Dezember 2009 hat die Bundesversammlung eine Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) betreffend Registerschuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht beschlossen. In diesem Zusammenhang erfolgte ebenfalls die Totalrevision der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) durch den Bundesrat. Die betreffenden Änderungen wurden auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt. Bei dieser Gelegenheit wurde ebenfalls die Technische Verordnung des EJPD und des VBS über das Grundbuch vom 28. Dezember 2012 (TGBV; SR 211.432.11) angepasst.

Zusätzlich zur Einführung des papierlosen Schuldbriefs wird das Grundbuch infolge der ZGB-Teilrevision zu einem modernen und transparenten Bodeninformationssystem ausgebaut, über welches Privatpersonen, Verwaltung und Wirtschaft zuverlässige und aktuelle Auskünfte über Grundstücke erhalten. Den Grundbuchämtern wird überdies ein griffiges Instrumentarium für die Löschung von bedeutungslos gewordenen Einträgen im Grundbuch zur Verfügung gestellt. Auf der anderen Seite sind neu bestimmte Tatbestände, wie z. B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch einzutragen bzw. anzumerken. Durch diese Massnahmen wird die Publizitätsfunktion des Grundbuchs optimiert.

Die revidierte GBV wurde stark auf die Grundbuchführung mittels Informatik ausgerichtet. Sie beinhaltet ausserdem die erforderlichen Grundlagen, um den elektronischen Geschäftsverkehr mit den Grundbuchämtern einzuführen. Die GBV wird durch die neue Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung vom 23. September 2011 (EÖBV; SR 943.033) ergänzt, welche die elektronische Ausfertigung öffentlicher Urkunden sowie die Beglaubigung von Kopien und Unterschriften zum Gegenstand hat.

Der Kanton Obwalden hat seine Gesetzgebung an diese Änderungen anzupassen. Die immobiliarsachen- und grundbuchrechtlichen Aspekte werden im Kanton Obwalden in zahlreichen, über die gesamte Rechtsordnung verstreuten Erlassen geregelt. Die wesentlichen Bestimmungen sind in den nachfolgenden Gesetzen, Verordnungen, Ausführungsbestimmungen und Weisungen normiert:

- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911 (EG ZGB; GDB 210.1),
- Gesetz betreffend Ergänzung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 26. April 2014 (GDB 210.2),
- Verordnung über das Grundbuch vom 29. Februar 1980 (GDB 213.41),
- Stichwortverzeichnis der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen mit Erläuterungen vom 9. Dezember 1986 (GDB 213.411),
- Ausführungsbestimmungen über den Zugriff auf Daten des EDV-Grundbuchs vom 20. April 2003 (GDB 213.412),
- Weisungen über die Errichtung und die Anmeldung von Schuldbriefen vom 5. Dezember 2006 (GDB 213.413),
- Ausführungsbestimmungen zur Einführung des neuen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 26. Februar 2013 (GDB 213.414),
- Verordnung über die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs vom 6. September 1985 (Bereinigungsverordnung; GDB 213.51),
- Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 15. März 2012 (GDB 213.61),
- Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht vom 26. Oktober 2006 (Schätzungs- und Grundpfandgesetz; GDB 213.7),
- Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht vom 26. Oktober 2006 (Schätzungs- und Grundpfandverordnung; GDB 213.71).

Des Weiteren bestehen betreffend gesetzliche Grundpfandrechte vereinzelte Bestimmungen in Spezialerlassen:

- Art. 262 Steuergesetz vom 30. Oktober 1994 (StG; GDB 641.4),
- Art. 28 Abs. 5 und Art. 58 Abs. 5 Baugesetz vom 12. Juni 1994 (BauG; GDB 710.1),
- Art. 25 Gesetz über den Wasserbau und die Wassernutzung vom 31. Mai 2001 (Wasserbaugesetz-/WBG; GDB 740.1),
- Art. 10 Abs. 5 Sozialhilfeverordnung vom 10. November 1983 (GDB 870.110).

Zudem werden die verschiedenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, welche der Anmerkung im Grundbuch zugänglich sind, ebenfalls in einer ganzen Reihe von Spezialerlassen normiert:

- Art. 15, Art. 16 und Art. 20 Verordnung über den Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern vom 30. März 1990 (Denkmalschutzverordnung/DSV; GDB 451.21),
- Art. 11a BauG,
- Art. 32 Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 (BauV; GDB 710.11),
- Art. 11 und Art. 18 Wasserbauverordnung vom 31. Mai 2001 (WBV; GDB 740.11),
- Art. 3 f. Ausführungsbestimmungen über die Ausscheidung von Schutzzonen bei Grundwasserfassungen vom 8. Mai 2006 (GDB 783.112),
- Art. 2 f. Ausführungsbestimmungen über die Ausscheidung von Grundwasserschutzarealen vom 8. Mai 2006 (GDB 783.113),
- Art. 18, Art. 19 und Art. 23 Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz vom 30. März 1990 (Naturschutzverordnung/NSV; GDB 786.11),
- Art. 9 Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 27. September 1992 (GDB 880.1).

Revisionsbedarf besteht aufgrund der Revision des ZGB und der GBV insbesondere beim EG ZGB, der Verordnung über das Grundbuch und im untergeordneten Umfang bei der Bereinigungsverordnung. Daneben sind auch punktuelle Änderungen weiterer Erlasse, wie namentlich der Schätzungs- und Grundpfandgesetzgebung, notwendig. Das EG ZGB stammt aus dem Jahr 1911, mit einzelnen immobiliarsachen- und grundbuchrechtlichen Nachträgen von 1964, 1973 und 2007. Die Grundbuchverordnung datiert von 1980 und die Bereinigungsverordnung von 1985. Auch diese beiden Erlasse wurden seither nur punktuell geändert und sind teilweise veraltet. Bei Änderungen des übergeordneten Rechts unterblieb der konsequente Nachvollzug im kantonalen Recht regelmässig. Die vorliegende Revision wird deshalb auch zum Anlass genommen, verschiedene kleinere Anpassungen der kantonalen Gesetzgebung an früher geändertes Bundesrecht nachträglich zu vollziehen. Des Weiteren werden bei dieser Gelegenheit die gesetzlichen Grundlagen für eine Reorganisation der Grundbuchkreise (Vereinigung der Grundbuchkreise Sarnen und Engelberg) geschaffen. Ausserdem sollen die – ohne rechtliche Notwendigkeit – in der kantonalen Immobiliarsachen- und Grundbuchgesetzgebung anzutreffenden Wiederholungen von bundesrechtlichen Bestimmungen beseitigt werden.

Diesbezüglich ist überdies zu erwähnen, dass der Regierungsrat die aufgrund der Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des ZGB unmittelbar zwingenden Anpassungen bereits im Jahr 2013 vorgenommen und dazu die Ausführungsbestimmungen zur Einführung des neuen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches erlassen hat. Darin hat er insbesondere die folgenden Aspekte geregelt:

- sachliche Zuständigkeit für die Beurteilung von Grundbuchbeschwerden und
- sachliche Zuständigkeit für die Anordnung von richterlichen Massnahmen bei Unauffindbarkeit des Grundeigentümers, des Dienstbarkeitsberechtigten oder des Grundpfandgläubigers sowie bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe einer juristischen Person.

Diese Ausführungsbestimmungen müssen im Rahmen der vorliegenden Revision für eine bessere Transparenz in die ordentliche Gesetzgebung bzw. in das EG ZGB überführt werden.

## 2. Vorgesehene Regelungsstufe

Es stellt sich im Rahmen der kantonalen Umsetzung der Revision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts im ZGB weiter die Frage, auf welcher Regelungsstufe bzw. in welchen Erlassen die betreffenden Anpassungen sinnvollerweise zu erfolgen haben. Diesbezüglich gibt es mehrere Möglichkeiten. Es wäre einerseits möglich, die betreffenden Bestimmungen im EG ZGB vollumfänglich aufzuheben und das ganze Grundbuchrecht in einem separaten Erlass zu normieren. Denkbar wäre etwa die Schaffung eines neuen Grundbuchgesetzes oder die Überführung der bislang im EG ZGB enthaltenen Bestimmungen zum Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht in die Verordnung über das Grundbuch. Die Schaffung eines neuen Grundbuchgesetzes oder die Zentralisierung sämtlicher immobilarsachen- sowie grundbuchrechtlichen Bestimmungen in der Verordnung über das Grundbuch würden für den Kanton Obwalden einen eigentlichen Paradigmenwechsel darstellen und zudem zu einer weiteren Aushöhlung des EG ZGB führen. Bereits im Rahmen der Umsetzung des revidierten Vormundschaftsrechts wurde bewusst darauf verzichtet, die entsprechenden Bestimmungen im EG ZGB aufzuheben und gänzlich in einen anderen Erlass auszusondern. In der Botschaft des Regierungsrats zum neuen Kindes- und Erwachsenenschutzrechts vom 17. Januar 2012 wird diesbezüglich auf S. 24 Folgendes festgehalten:

*„Das EG ZGB soll – als massgebender Ausführungserlass zum ZGB und in der Funktion der formellgesetzlichen Grundlage – die Grundsätze des Kindes- und Erwachsenenschutzrechts enthalten. Die Vielzahl von Detailbestimmungen, die den Umfang eines Nachtrags zum EG ZGB sprengen würden, sollen in einer neuen Verordnung zum Kindes- und Erwachsenenschutzrecht zusammengefasst werden. Die Verordnung wird ergänzt durch Ausführungsbestimmungen des Regierungsrats, namentlich in Bereichen, in denen die zukünftige Rechtslage oder die Auswirkungen in der Praxis noch unklar sind, die Anwender jedoch auf eine flexible Anpassung der Gesetzgebung angewiesen sind.“*

An dem damals gefällten Grundsatzentscheid (Grundsätze im EG ZGB, Detailbestimmungen in der Verordnung über das Grundbuch und in der Bereinigungsverordnung sowie Regelungen in Bereichen, in welchen die zukünftige Rechtslage oder die Auswirkungen in der Praxis noch unklar sind, in Ausführungsbestimmungen des Regierungsrats) ist somit auch bei der Umsetzung des revidierten Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts so weit als möglich festzuhalten. Dadurch wird eine weitgehende gesetzgebungstechnische Kontinuität gewährleistet. Dementsprechend werden im EG ZGB die notwendigen Anpassungen vorgenommen. Die Bereinigungsverordnung wird vollumfänglich aufgehoben, neu konzipiert sowie sprachlich überarbeitet und anschliessend formell neu erlassen. Die Verordnung über das Grundbuch soll hingegen aufgehoben und durch entsprechende Ausführungsbestimmungen des Regierungsrats ersetzt werden, da es sich hierbei um Bestimmungen mit überwiegend technischem Charakter handelt.

## 3. Übersicht über die wesentlichen Revisionspunkte

### 3.1 Einführung des papierlosen Schuldbriefs (Register-Schuldbrief) und Aufhebung der Gült sowie der kantonalen Gesetzgebungskompetenzen im Schuldbriefrecht

Ein zentraler Kernpunkt der Änderung des Zivilgesetzbuches stellt die Einführung des papierlosen Schuldbriefs (sog. Register-Schuldbriefs) dar, welcher neu neben den Papier-Schuldbrief tritt. Der Register-Schuldbrief soll den Banken- und Wirtschaftskreisen im Bereich des Kreditgeschäfts als zeitgemässes und attraktives Rechtsinstitut dienen. Er entsteht bereits mit der Eintragung in das Grundbuch, ohne dass ein spezifisches Wertpapier ausgestellt werden müsste (reines Registerpfandrecht). Auch die Übertragung des Register-Schuldbriefs erfolgt im Grundbuch. Aufgrund dessen entfallen sämtliche Ausfertigungs- und Aufbewahrungs- sowie Übermittlungskosten. Zudem fallen ebenfalls das Verlustrisiko und das damit verbundene aufwändige Kraftloserklärungsverfahren weg. Die Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe wird überdies – zwecks möglichst rascher Etablierung des papierlosen Schuldbriefs als neuen Standard – von Bundesrechts Wegen durch erleichterte Formvorschriften (Be-

gehren in einfacher Schriftform) vereinfacht (Art. 33b SchIT ZGB). Da diese Materie grundsätzlich im Bundesrecht abschliessend geregelt ist, sind im kantonalen Recht nur punktuelle Anpassungen notwendig. Des Weiteren wurde die Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe – als gebührenpflichtige Dienstleistung des kantonalen Grundbuchamts – bereits in Art. 11 Ziff. 5 der Verordnung über die Grundbuchgebühren berücksichtigt.

Der Bund hat ausserdem die Bestimmungen zur weitgehend bedeutungslos gebliebenen Gült aufgehoben. Dementsprechend erübrigen sich auch einzelne, auf die Gült Bezug nehmende Bestimmungen des kantonalen Rechts. Gemäss Art. 33a Abs. 1 und 2 SchIT ZGB bleiben Gült im Grundbuch eingetragen und unterstehen weiterhin den Bestimmungen des bisherigen Rechts. Das kantonale Recht kann die Umwandlung von Gült, die gestützt auf Bundesrecht oder früheres Recht errichtet wurden, in Pfandarten nach geltendem Recht vorsehen. Die Umwandlung kann für geringfügige Beträge auch die Einführung einer persönlichen Haftung des Eigentümers des verpfändeten Grundstücks beinhalten (Art. 33a Abs. 3 SchIT ZGB). Eine derartige Regelung im kantonalen Recht macht jedoch nur dann Sinn, wenn effektiv noch Gült bestehen, was im Kanton Obwalden gemäss Auskunft der beiden Grundbuchämter nicht der Fall ist (es bestehen lediglich noch Altgült). Aufgrund dessen ist eine entsprechende Bestimmung im kantonalen Recht nicht erforderlich.

Nach dem alten ZGB konnten die Kantone für die Errichtung von Schuldbriefen eine amtliche Schätzung des Grundstücks den Beteiligten zur Verfügung stellen oder allgemein vorschreiben (Art. 843 Abs. 1 aZGB). Zudem waren die Kantone ermächtigt, Vorschriften über die Belastungsgrenze bei Schuldbriefen zu erlassen (Art. 843 Abs. 2 aZGB). Des Weiteren war es den Kantonen unter altem Recht erlaubt, einschränkende Bestimmungen über die Kündbarkeit der Schuldbriefe aufzustellen (Art. 844 Abs. 2 aZGB). Mit der Revision des Immobiliarsachenrechts sind sämtliche dieser kantonalen Regelungskompetenzen dahingefallen. Die amtliche Schätzung im Rahmen der Errichtung von Schuldbriefen ist daher fakultativ, kantonale Bestimmungen über die Belastungsgrenzen bei Schuldbriefen sind unzulässig und die Kündbarkeit von Schuldbriefen wird vom Bundesrecht vorgegeben. Dementsprechend werden sämtliche dieser kantonalen Ausführungsvorschriften obsolet.

### 3.2 Gesetzliche kantonale Grundpfandrechte

Der bis Ende 2011 geltende Art. 836 aZGB hielt fest, dass gesetzliche Grundpfandrechte zur Sicherung von Forderungen aus kantonalem öffentlichem oder privatem Recht unmittelbar von Gesetzes wegen, d.h. ohne Eintragung im Grundbuch entstehen, wenn das kantonale Recht dies nicht anders regelt. In solchen Fällen versagte jeweils die Publizitätswirkung des Grundbuchs und der gute Glaube Dritter blieb ohne entsprechenden Schutz.

Neu gilt eine transparentere Regelung. Räumt das kantonale Recht dem Gläubiger für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Grundstück stehen (z. B. Grundstücksteuern, Grundstückgewinnsteuern, Handänderungsabgaben und Anschlussgebühren, nicht aber Einkommenssteuern), einen Anspruch auf ein Pfandrecht ein (sog. mittelbares Grundpfandrecht), so entsteht dieses Pfandrecht neu mit der Eintragung in das Grundbuch (sog. konstitutiver Eintrag; Art. 836 Abs. 1 ZGB). Pfandrechte, welche aufgrund des kantonalen Rechts auch weiterhin ohne Eintragung im Grundbuch entstehen (sog. unmittelbares Grundpfandrecht), benötigen demgegenüber keinen Grundbucheintrag. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass derartige Pfandrechte mit einem Betrag von über Fr. 1 000.– einem Dritten, welcher sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen hat, nicht mehr entgegengehalten werden können, sofern diese 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 werden (Art. 836 Abs. 2 ZGB). Das Grundpfandrecht als solches erlischt aber – trotz Nichteintragung innert Frist – nicht und kann bösgläubigen Erwerbenden und den Grundeigentümern auch weiterhin entgegengehalten werden. Gemäss Art. 49 Abs. 3 SchIT ZGB wird die Eintragsfrist für bereits vor dem 1. Januar 2012 bestehende, unmittelbare Grundpfand-



rechte auf zehn Jahre verlängert. Den Kantonen ist es jedoch anheimgestellt, einschränkendere Regelungen vorzusehen und insbesondere die in Art. 836 Abs. 2 ZGB vorgesehenen Fristen zu reduzieren oder den Grenzbetrag zu verringern. Sie können ausserdem auch vorsehen, dass das betreffende Pfandrecht erlischt, wenn es nicht innert der vorgegebenen Fristen in das Grundbuch eingetragen wird (Art. 836 Abs. 3 ZGB).

Die Grundsatzbestimmung zu den kantonalen, gesetzlichen Grundpfandrechten ist im Kanton Obwalden nicht – wie bei den meisten übrigen Kantonen – im EG ZGB, sondern im Schätzungs- und Grundpfandgesetz enthalten. Gemäss Art. 20 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes besteht für die auf Grundstücke verlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge an Bodenverbesserungsmassnahmen, Gewässerverbauungen, Strassen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen und dergleichen auf die Dauer von 20 Jahren und für sämtliche aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen ein gesetzliches, den eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Grundpfandrecht, welches ohne Eintrag im Grundbuch entsteht. Es handelt sich somit um unmittelbare Grundpfandrechte.

Die Detailregelungen zu den einzelnen, spezifischen Grundpfandrechten finden sich jeweils in der Spezialgesetzgebung (z. B. im Steuergesetz, im Baugesetz etc.). Die Konsultation der Spezialerlasse macht deutlich, dass die gesetzlichen Grundpfandrechte im Kanton Obwalden sehr unterschiedlich geregelt sind. Einerseits bestehen sowohl unmittelbare als auch mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte, wobei Letztere eher die Ausnahme darstellen. Zudem sind die Fristen für die Eintragung in das Grundbuch sowie deren Beginn uneinheitlich geregelt. Des Weiteren ist beim gesetzlichen Grundpfandrecht gemäss WBG eine vorgängige Befristung auf zwei Jahre, dafür aber keine Eintragungspflicht vorgesehen. Überdies werden bestimmte gesetzliche Grundpfandrechte im Rang privilegiert, andere hingegen benachteiligt. Die verschiedenen unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte sind daher zu vereinheitlichen. Dementsprechend ist im kantonalen Recht eine Angleichung der Voraussetzungen, der Eintragungsfristen sowie der weiteren Modalitäten erforderlich.

### 3.3 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

Im Gegensatz zu den privatrechtlichen und realobligatorischen Rechten und Lasten an Grundstücken, welche aktuell zuverlässig aus dem Grundbuch hervorgehen, gab dieses bis zur Revision des ZGB über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen keine oder keine genügende Auskunft. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen werden von den Kantonen, den Gemeinden oder weiteren Trägern von öffentlich-rechtlichen Aufgaben entweder generell-abstrakt beschlossen oder individuell-konkret verfügt. Denkbar sind überdies auch Abschlüsse von verwaltungsrechtlichen Verträgen. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bedurften keiner Eintragung im Grundbuch, konnten jedoch bereits gemäss dem bis Ende 2011 geltenden Recht im Grundbuch angemerkt werden, sofern das Bundesrecht oder ein kantonaler, vom Bund genehmigter Erlass die Anmerkung vorsah (vgl. Art. 962 aZGB). Solchen Anmerkungen kommt aber lediglich deklaratorische Wirkung zu. Immerhin vermögen sie den guten Glauben einer Drittperson zu zerstören, welche ein Grundstück oder Rechte daran erwirbt (Art. 963 ZGB).

Gemäss dem neuen Art. 962 ZGB sind die Gemeinwesen oder andere Träger einer öffentlichen Aufgabe in ihrem Entscheid, ob und welche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sie im Grundbuch anmerken möchten, nicht mehr frei. Vielmehr werden sie verpflichtet, für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegen, eine Anmerkung vorzusehen (vgl. Art. 962 Abs. 1 ZGB). Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche sich unmittelbar aus dem Gesetz ergeben (z. B. Bauvorschriften) oder sämtliche Grundstücke in einem bestimmten Gebiet gleichermassen betreffen (z. B. Nutzungszonen), bedürfen jedoch keiner Anmerkung im Grundbuch. Des Weiteren sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche dahingefallen sind, zu löschen (Art. 962 Abs. 2 ZGB). Der

Bundesrat hat gestützt auf Art. 962 Abs. 3 ZGB in Art. 129 Abs. 1 GBV jene Gebiete des kantonalen Rechts festgelegt, in welchen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Es handelt sich dabei um die folgenden Bereiche:

- Natur-, Heimat- und Umweltschutz, mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte,
- Wasserrecht und Wasserbau,
- Strassenbau und Strassenpolizei,
- Förderung des Wohnungsbaus,
- Förderung der Land- und Forstwirtschaft,
- amtliche Vermessung,
- Baugesetzgebung und
- Enteignungsrecht.

Diese Liste ist jedoch nicht abschliessend. Die Kantone können weitere Anmerkungen vorsehen. Sie haben in diesem Fall eine Liste der Anmerkungstatbestände zu erstellen und diese dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) mitzuteilen (Art. 962 Abs. 3 Satz 2 und 3 ZGB sowie Art. 129 Abs. 3 und 4 GBV). Es ist ausserdem darauf hinzuweisen, dass jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, welche vor der Revision des Immobiliarsachenrechts rechtskräftig verfügt worden sind, auch ohne Anmerkung gegenüber jedermann bestehen bleiben (vgl. dazu auch Art. 163 GBV).

In diesem Zusammenhang gilt es darauf hinzuweisen, dass der Bund kürzlich den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eingeführt hat (vgl. Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 2. September 2009 [ÖREBKV; SR 510.622.4]; Art. 16 ff. Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 [Geoinformationsgesetz, GeolG; SR 510.62]). Dieser Kataster dient – in Kombination mit dem Grundbuch – der Sichtbarmachung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Gegenstand des betreffenden Katasters sind lediglich jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, welche nach den Vorschriften des ZGB nicht im Grundbuch angemerkt werden (Art. 16 Abs. 1 GeolG). Der Kanton Obwalden hat mit dem Geoinformationsgesetz vom 1. Juli 2011 (GDB 131.5; in Kraft seit dem 1. September 2011) die entsprechenden Rechtsgrundlagen für die Schaffung eines kantonalen ÖREB-Katasters geschaffen. Für jene Anmerkungen, welche im Grundbuch angemerkt werden sollen und gleichzeitig Gegenstand des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bilden, besteht die Anmerkung im Grundbuch in einem Hinweis auf den betreffenden Kataster (vgl. Art. 129 Abs. 2 GBV).

Handlungsbedarf ergibt sich im kantonalen Recht insofern, als dass sämtliche in Spezialerlassen vorhandene Normen (vgl. dazu Ziff. I.1 des vorliegenden Berichts), welche die blosse Möglichkeit einer Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 129 Abs. 1 GBV vorsehen, anzupassen sind. Neu müssen die betreffenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zwingend im Grundbuch angemerkt werden. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich im kantonalen Recht überdies dann, wenn dieses – neben den in Art. 129 Abs. 1 GBV vorgesehenen Fällen – weitere, im Grundbuch anzumerkende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen vorsehen soll. Diesfalls ist auch die Erstellung einer entsprechenden Liste zu normieren und deren Mitteilung an das EGBA vorzusehen.

### 3.4 Öffentliches Bereinigungsverfahren

Es kommt regelmässig vor, dass in einem bestimmten Gebiet auf einer Mehrzahl von Grundstücken materiell bedeutungslose Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen bestehen. Dadurch büsst das Grundbuch erheblich an Transparenz ein. Nach bisherigem Recht war die Bereinigung solcher Missstände lediglich bezogen auf ein einzelnes Grundstück möglich (Art. 743f aZGB), was sich stets als sehr umständlich erwies und oftmals am Widerstand einzelner berechtigter Personen scheiterte. Aus diesem Grund sieht Art. 976c ZGB neu ein für die Kantone fakultatives, öffentliches Bereinigungsverfahren vor, in dessen Rahmen für ein bestimmtes Gebiet, innerhalb dessen sich die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und deshalb eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden sind oder die Lage nicht mehr bestimmbar ist, die Bereinigung angeordnet werden kann (vgl. Art. 976c Abs. 1 ZGB). Die Anordnung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens ist auf den entsprechenden Grundbuchblättern anzumerken (Art. 976c Abs. 2 ZGB). Die Regelung der Einzelheiten und des Verfahrens obliegt den Kantonen, wobei diese die Bereinigung weiter erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften erlassen können (Art. 976 Abs. 3 ZGB).

Regelungsbedarf ergibt sich in diesem Bereich von Bundesrechts wegen nicht zwingend. Es steht den Kantonen vielmehr frei, ob sie ein spezielles, öffentliches Bereinigungsverfahren einführen möchten. Die Einführung eines solchen Verfahrens macht jedoch im Kanton Obwalden, wo effektiv noch grössere Gebiete existieren, in welchen in das Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen, durchaus Sinn. Die Kosten des öffentlichen Bereinigungsverfahrens könnten zwischen dem Kanton und den betroffenen Gemeinden aufgeteilt werden. Es sind jedoch auch andere Varianten, wie die Aufteilung der Kosten zwischen Kanton, Gemeinden und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer möglich. Die verschiedenen Varianten sind bei Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen aufgeführt.

### 3.5 Elektronischer Geschäftsverkehr und weitere Dienstleistungen

Die als Folge der Revision des Immobiliarsachenrechts erneuerte GBV enthält zahlreiche Bestimmungen zum elektronischen Rechtsverkehr. Eine vollumfänglich auf elektronischem Weg abgewickelte Anmeldung von Geschäften beim Grundbuchamt setzt insbesondere voraus, dass die Rechtsgrundaussage, i.d.R. öffentliche Urkunden, ebenfalls in elektronischer Form eingereicht werden können. Neu sind die Kantone gemäss Art. 55a Abs. 1 SchIT ZGB einerseits befugt, Urkundspersonen zu ermächtigen, elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten, öffentlichen Urkunden (z. B. Kaufverträge) zu erstellen. Des Weiteren können die Kantone den Urkundspersonen erlauben, die Übereinstimmung der von ihnen erstellten, elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten auf Papier sowie die Echtheit von Unterschriften elektronisch zu beglaubigen (Art. 55a Abs. 2 SchIT ZGB).

Die Kantone können für ihre Grundbuchämter überdies den elektronischen Geschäftsverkehr zulassen (Art. 39 GBV). Sie können diesbezüglich festlegen, ob bei elektronischen Eingaben alle für den Vollzug des Geschäfts nötigen Belege zuhanden des Grundbuchamts elektronisch zu übermitteln sind, oder ob die gemischte Einreichung von elektronischen Belegen und solchen in Papierform zulässig ist (Art. 42 GBV; vgl. auch Art. 65 Staatsverwaltungsgesetz vom 8. Juni 1997 [StVG; GDB 130.1] und Art. 26a Gesetz über die Gerichtsorganisation vom 22. Oktober 1996 [GOG; GDB 134.1]).

Die Kantone sind überdies ermächtigt, elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch anzubieten (vgl. Art. 32 Abs. 4 GBV). Sie haben zudem neu die Möglichkeit, die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs (Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers, die Eigentumsform und das Erwerbsdatum) im Internet öffentlich zugänglich zu machen (Art. 27 Abs. 1 GBV).

Des Weiteren kann aufgrund besonderer Vereinbarungen bestimmten Behörden oder Personen im Rahmen des Abrufverfahrens Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister gewährt werden, ohne dass sie im Einzelfall ein Interesse glaubhaft machen müssen. Dies können etwa Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragene Ingenieur-Geometer, Steuerbehörden sowie andere Behörden sein. Des Weiteren können auch Banken, die Schweizerische Post, Pensionskassen und weitere Institutionen gemäss der Gesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht darunter fallen. Auch Rechtsanwälten oder weiteren, an den betreffenden Daten berechnigte Personen kann ein erweiterter Zugang gewährt werden (vgl. Art. 28 und Art. 30 Abs. 1 GBV).

Im Kanton Obwalden existieren für die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs im Verkehr mit dem Grundbuch, für das öffentliche Zugänglichmachen von ohne Interessensnachweis einseharen Daten im Internet sowie für das Anbieten von elektronischen Auszügen aus dem Papiergrundbuch derzeit noch keine Rechtsgrundlagen. Für den erweiterten Zugang existieren jedoch in Art. 17b der Verordnung über das Grundbuch entsprechende Vorschriften. Der Regierungsrat entscheidet demnach über Art und Umfang des Zugriffs auf Daten des Hauptbuchs für Nachführungsgeometer, Amtsstellen des Kantons, Gemeinden, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und Urkundspersonen. Er kann im Rahmen der bundesrechtlichen Bestimmungen weiteren Personen und Behörden einen direkten oder mittelbaren Zugriff gewähren. Er hört dabei zuvor das Grundbuchamt und den Datenschutzbeauftragten an.

Angesichts der Tatsache, dass auf Bundesebene der elektronische Rechtsverkehr sowie weitere damit zusammenhängende Dienstleistungen gefördert werden, kann und will sich auch der Kanton Obwalden nicht vor diesen Entwicklungsschritten verschliessen. Es liegt jedoch auf der Hand, dass die Einführung eines elektronischen Notariats und des elektronischen Geschäftsverkehrs mit dem Grundbuchamt sowie die weiteren damit zusammenhängenden Dienstleistungen seriöse Vorarbeiten voraussetzen. Dies bedingt einen beträchtlichen, zeitlichen Aufwand. Aufgrund dessen erweist sich eine unmittelbare Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs und der damit zusammenhängenden Dienstleistungen nicht als angezeigt. Deshalb soll im aktuellen Zeitpunkt im EG ZGB eine Grundsatznorm vorgesehen werden, welche den Regierungsrat ermächtigt, entsprechende Ausführungsbestimmungen zu erlassen, die die Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs mit dem Grundbuchamt sowie der weiteren Dienstleistungen und die diesbezüglichen Einzelheiten regeln. Dies erscheint, da es sich dabei um überwiegend technische Vorschriften handelt, als sachgerecht.

### 3.6 Zusammenlegung der Grundbuchkreise Sarneraatal und Engelberg zu einem einzigen Grundbuchkreis

Anlässlich der Revision der kantonalen Immobiliarsachenrechts- und Grundbuchgesetzgebung sollen überdies die gesetzlichen Grundlagen für eine Reorganisation des kantonalen Grundbuchamts geschaffen werden.

Derzeit bildet der Kanton Obwalden zwei Grundbuchkreise, wobei für jeden Kreis ein Grundbuchamt zuständig ist. Zum ersten Kreis (Sarneraatal) gehören die Einwohnergemeinden Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil und Lungern. Den zweiten Kreis bildet die Einwohnergemeinde Engelberg (Art. 163 EG ZGB und Art. 1 und Art. 2 Abs. 1 Verordnung über das Grundbuch).

Die beiden Grundbuchkreise Sarneraatal und Engelberg sollen zu einer Abteilung mit Sitz in Sarnen und Aussenstelle in Engelberg werden. Auch sollen die beiden Grundbuchkreise so bald als möglich zu einem einzigen Grundbuchkreis Obwalden zusammengefasst werden. Das Grundbuch selbst wird aber weiterhin nach Gemeinden geführt. Das bisherige Büro des Grundbuchkreises Engelberg soll als Aussenstelle des Grundbuchkreises Obwalden weitergeführt werden, solange dafür ein Bedürfnis besteht. Durch dieses Vorgehen lassen sich die Abläufe

vereinfachen und effizienter gestalten, Doppelspurigkeiten vermeiden sowie eine einheitliche Praxis gewährleisten. Die Zusammenlegung der beiden bisherigen Grundbuchkreise Sarneraatal und Engelberg zum Grundbuchkreis Obwalden schafft im Übrigen die Möglichkeit zu einer weiteren Vereinheitlichung des Grundbuchs. So wird es inskünftig möglich sein, sämtliche grundbuchrechtlich relevanten Daten, die im Grundbuchsystem Terris erfasst sind, über die Gemeindegrenzen hinaus und kantonsweit einheitlich abzufragen.

Die organisatorischen, technischen und finanziellen Anstrengungen für die Einführung eines einzigen Grundbuchkreises im Kanton Obwalden sind aber nicht zu unterschätzen. Es ist vorgesehen, dass – im Rahmen einer Übergangsbestimmung – vorerst die zwei bisherigen Grundbuchkreise weiterexistieren sollen, bis die notwendigen Massnahmen für die Bildung eines einheitlichen Grundbuchkreises getroffen sind. Die erforderlichen Vorarbeiten erfordern eine gewisse Übergangszeit, da sie aus finanziellen Gründen ohne zusätzliche Personalressourcen geleistet werden. Es ist deshalb auch nicht mit hohen Zusatzkosten zu rechnen. Der Regierungsrat wird ausdrücklich ermächtigt, vorbehaltlich der Finanzkompetenzen des Kantonsrats, sämtliche diesbezüglich notwendigen Massnahmen in die Wege zu leiten.

### 3.7 Punktuelle Überarbeitung und formeller Neuerlass der Bereinigungsverordnung

Die Bereinigungsverordnung hat sich in der Vergangenheit grundsätzlich bewährt. Im Rahmen der Anpassung des EG ZGB an das neue Immobiliarsachenrecht des Bundes soll diese Verordnung jedoch – unter Vornahme von bestimmten Anpassungen und inhaltlichen Änderungen – neu erlassen werden. Ein Neuerlass rechtfertigt sich insbesondere deshalb, weil 16 Artikel der bisherigen Bereinigungsverordnung aufgehoben werden soll. Zwecks besserer Lesbarkeit erweist sich ein Neuerlass als sinnvoll. Des Weiteren erfährt die Bereinigungsverordnung auch diverse terminologische Änderungen. So soll neu etwa nicht mehr vom Bereinigungsamt, sondern von der Abteilung Bereinigung gesprochen werden. Überdies werden bestimmte Verweise auf das übergeordnete Recht, welche mittlerweile nicht mehr korrekt sind, angepasst. Zudem soll die Bereinigungsverordnung neu sowohl die weibliche als auch die männliche Form berücksichtigen. Daneben erfolgen auch verschiedenste inhaltliche Änderungen, welche die Grundbuchbereinigung möglichst vereinfachen sollen. Überdies sollen die in der bisherigen Bereinigungsverordnung vorkommenden Wiederholungen von bundesrechtlichen Bestimmungen beseitigt werden. Die Bereinigungsverordnung sieht gegenwärtig eine primäre Kostenpflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vor. Die Berechnung der zu leistenden Gebühren erweist sich jedoch als umständlich und kaum praktikabel (vgl. Art. 57 Bereinigungsverordnung). Zudem erfolgt die Bereinigung im öffentlichen Interesse und von Amtes wegen. Es wird deshalb in Variante 1 vorgeschlagen, dass die Kosten des Bereinigungsverfahrens neu je hälftig vom Kanton und den betroffenen Gemeinden getragen werden. Die anderen Varianten, wie die Aufteilung der Kosten zwischen Kanton, Gemeinden und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind bei den Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen aufgeführt.

### 3.8 Aufhebung der Verordnung über das Grundbuch und Erlass von entsprechenden Ausführungsbestimmungen

Die revidierte GBV des Bundes gibt den Grundbuchämtern die Art und Weise der Führung des Grundbuchs um einiges detaillierter vor, als dies noch bei der aufgehobenen GBV der Fall war. Dementsprechend sind einerseits markant weniger kantonale Ausführungsvorschriften hinsichtlich der Führung des Grundbuchs als bisher notwendig. Es handelt sich hierbei um ausgewiesene technische Vorschriften, für welche Ausführungsbestimmungen des Regierungsrats die sachgerechte Regelungsstufe darstellen. Andererseits wurden diverse zentrale Bestimmungen der Verordnung über das Grundbuch, wie namentlich Zuständigkeitsvorschriften, in den Nachtrag für das EG ZGB integriert.

Die künftigen Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch werden namentlich die Grundbuchführung mittels Informatik, die Öffnungszeiten des Grundbuchs, die erforderlichen Hilfsregister und Belege, die Anzeigen bei Handänderungen, die Veröffentlichung des Erwerbs von

Grundstücken und deren Kosten sowie die näheren Details zum öffentlichen Bereinigungsverfahren regeln.

### 3.9 Weitere Änderungen

Gemäss Art. 944 Abs. 1 ZGB sind jene Grundstücke, welche nicht im Privateigentum stehen, und diejenigen, welche dem öffentlichen Gebrauche dienen, lediglich dann in das Grundbuch aufzunehmen, wenn dingliche Rechte daran zur Eintragung gebracht werden sollen oder die Kantone deren Aufnahme vorschreiben. Gemäss geltender kantonaler Gesetzgebung wird der Grundsatz, dass sämtliche nicht im Privateigentum stehende, dem öffentlichen Gebrauch dienende Grundstücke in das Grundbuch einzutragen sind, lediglich in Art. 24 der Bereinigerverordnung geregelt. Ein Blick in die Gesetzgebung anderer Kantone zeigt, dass dieser Grundsatz meistens bereits auf Gesetzesstufe – in der Regel im jeweiligen EG ZGB – geregelt wird. Aufgrund dessen soll mit Art. 168f des Entwurfs neu eine entsprechende Bestimmung auf Gesetzesstufe geschaffen werden, was dem Gesetzesvorbehalt von Art. 66 der Verfassung des Kantons Obwalden vom 19. Mai 1968 (Kantonsverfassung/KV; GDB 101.0) Rechnung trägt.

Zudem erfolgt im Rahmen der vorliegenden Revision eine Bündelung der bislang im EG ZGB und in der Verordnung über das Grundbuch verstreuten Vorschriften betreffend die Kompetenzen des Grundbuchamts, des Regierungsrats und des Kantonsgerichtspräsidiums im Bereich des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts.

Des Weiteren werden im Rahmen der vorliegenden Revision diverse kleinere Anpassungen der kantonalen Gesetzgebung an früher geändertes Bundesrecht vorgenommen. Insbesondere werden die im EG ZGB und in den weiteren relevanten Erlassen enthaltenen Verweise auf bestimmte Artikel des ZGB oder der GBV an änderungsbedingte Neunummerierungen angepasst. Überdies sollen verschiedene, offensichtlich überholte Bestimmungen im EG ZGB und in den weiteren relevanten Erlassen aufgehoben werden.

## II. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Beim Obergericht, bei den Einwohnergemeinden, bei den kantonalen politischen Parteien (CVP, FDP, CSP, SP, SVP, Junge Mitte Obwalden, Jungfreisinnige Obwalden), bei der Nomenklaturkommission, den Wirtschaftsverbänden, dem Verein Obwaldner Wanderwege, bei der Eidgenössischen Vermessungsdirektion und beim Datenschutzbeauftragten Schwyz, Obwalden, Nidwalden wurde ein Vernehmlassungsverfahren bis zum 3. Juni 2016 durchgeführt. Insgesamt wurden 20 Stellungnahmen und Vernehmlassungsverzichte eingereicht. Das Obergericht und der REV Sarneraatal haben auf eine Vernehmlassung verzichtet. Der Gewerbeverband unterstützt die Gesetzesentwürfe. Der Datenschutzbeauftragte hat aus datenschutzrechtlicher Sicht keinen Anlass zu Bemerkungen. Auch die Vermessungsaufsicht hat zu den Entwürfen keine Bemerkungen.

Die Stellungnahmen, welche sich zur Vorlage äussern, stellen grundsätzlich fest, dass die Teilrevision notwendig und nachvollziehbar ist. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll eingestuft. Die meisten Vernehmlassungen kritisieren jedoch die angestrebte Reorganisation der Grundbuchkreise und die geplante Anpassung der Kostentragung im Bereinigungsverfahren in Bezug auf die Kostentragung durch die Einwohnergemeinden. Die angestrebten Vereinheitlichungsschritte beim Grundbuch werden zwar mehrheitlich begrüsst. Das Grundbuch Engelberg oder eine Aussenstelle des Grundbuchs in Engelberg sollen jedoch beibehalten werden. Das Parlament und nicht der Regierungsrat soll den Entscheid fällen können, ob die Aussenstelle später einmal aufgehoben wird. Die Einwohnergemeinde Engelberg geht noch weiter und lehnt eine Zusammenlegung der beiden Grundbuchkreise klar ab. Gegen die Anpassung der Kostentragung im Bereinigungsverfahren wird grundsätzlich nichts eingewendet. Der vorgeschlagene Kostenteiler wird jedoch abgelehnt. Die Ein-

wohnergemeinden wollen sich nicht an den Kosten beteiligen. Die Bereinigung ist nach Auffassung der zur Vernehmlassung eingeladenen Einwohnergemeinden eine kantonale Angelegenheit. Die Vernehmlasser haben aber keine Unterscheidung der Kosten für ein öffentliches Bereinigungsverfahren und ein solches für die Einführung des eidgenössischen Grundbuches gemacht, welches nicht das gleiche Verfahren darstellt.

Die Einwohnergemeinden halten fest, dass die Teilrevision nachvollziehbar und notwendig ist. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll erachtet. In Bezug auf die angestrebte Reorganisation der Grundbuchkreise und die Anpassung der Kostentragung im Bereinigungsverfahren besteht jedoch aus Sicht der Einwohnergemeinden kein direkter Handlungsbedarf. Das Führen einer Aussenstelle des Grundbuchs in Engelberg soll jedoch im Gesetz verankert bleiben, sodass das Parlament und nicht der Regierungsrat den Entscheid fällen kann, ob die Aussenstelle später einmal aufgehoben wird. Die Aussenstelle Engelberg wird daher im Gesetz aufgenommen.

Für die politischen Parteien ist die Teilrevision nachvollziehbar und notwendig. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll erachtet. Die verschiedenen Kompetenzverschiebungen vom Gesetzgeber zum Regierungsrat werden jedoch insbesondere von der CVP abgelehnt. Ebenso werden die Zusammenlegung der Grundbuchkreise sowie die Kostenbeteiligung der Einwohnergemeinden am Bereinigungsverfahren abgelehnt. Die bisherige Regelung der Kostentragung sei beizubehalten.

Die FDP begrüsst die Reorganisation der Grundbuchkreise. Die SP hält die angestrebte Reorganisation der Grundbuchkreise und die Anpassung der Kostentragung im Bereinigungsverfahren für problematisch. Eine Aufhebung der Aussenstelle Engelberg dürfe nur im Einverständnis mit der Einwohnergemeinde Engelberg erfolgen. Die Einwohnergemeinden hätten sich nicht an den Kosten der Bereinigung zu beteiligen. Auch die SVP plädiert für die Beibehaltung des Grundbuchs Engelberg und ist gegen eine Beteiligung der Einwohnergemeinden an den Bereinigungskosten. Ebenfalls die CSP fordert, dass eine Aufhebung der Aussenstelle Engelberg nur im Einverständnis mit der Einwohnergemeinde Engelberg erfolgt und dass sich die Einwohnergemeinden nicht an den Kosten der Bereinigung beteiligen müssen.

Der Notariatsverband hält fest, dass die Arbeiten zur Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs prioritär vorangetrieben werden sollen. Der elektronische Zugriff auf die Grundbuchdaten soll möglichst bald ermöglicht werden. Die Zusammenlegung der beiden Grundbuchkreise würde im Interesse der Arbeitsabläufe und der Vereinheitlichung der Praxis begrüsst.

Der Grundbuchgeometer beantragt, mit der Teilrevision gleichzeitig auch die Rechtsgrundlage für die nutzenbringende Erfassung von geometrisch abbildbarer Dienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung zu schaffen. Die Aufnahme von geometrisch abbildbaren Dienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung wäre zu begrüessen. Die Vollziehungsverordnung über die amtliche Vermessung (GDB 213.11) sollte in Art. 9 mit einem weiteren Absatz ergänzt werden. Die Notwendigkeit der zeichnerischen Darstellung in einem Auszug des Planes für das Grundbuch ist gegeben, wenn sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben ist. Die Umsetzung dieser zusätzlichen Bestimmung führt zu einer deutlichen Verbesserung der Rechtssicherheit, sind doch die räumlichen Einschränkungen und Rechte im geforderten Plan klar verortet. Jedoch hat sich die Erstellung dieser zeichnerischen Darstellung für die Beteiligten als unbefriedigend erwiesen. Zudem kann sich die Ausgangssituation im Laufe der Jahre verändern, z. B. aufgrund eines Strassenausbaus oder einer Grenzänderungen. Damit wird die Rechtssicherheit über einen längeren Zeitraum wieder beeinträchtigt. Mit der Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts kann die Rechtsgrundlage für die nutzenbringende Erfassung von geometrisch abbildbarer Dienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung geschaffen werden. Die Umsetzung in der amtlichen Vermessung soll jedoch nicht zwingend erfolgen und sich zumindest in einer ersten Phase auf neue Dienstbarkeiten beschränken. Dabei hat die Kostentragung nach dem Verursacherprinzip zu erfolgen. Umgekehrt entfallen durch die Erstellung der Dienstbarkeitspläne im Rahmen der amtlichen Vermessung aufwändige Planerstellungen durch die Planer. Es stellt sich jedoch die Frage, wie die technische Abwicklung erfolgen soll, da der gültige und von allen Parteien unterzeichnete Plan im Original des Dienstbarkeitsvertrags als integrierender Bestandteil beigeheftet wird. Massgebend ist also derjenige Plan im Original-Vertrag, welcher bei den Akten des Grundbuchs liegt. Die Rechtswirkung des

Vertrags und des Plans erfolgt erst mit dem Eintrag im Grundbuch. Weiter stellt sich auch die Frage des Datenschutzes und des Mehraufwands insbesondere wenn die bereits im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten ebenfalls erfasst werden sollten. Da die entsprechenden Fragen derzeit noch nicht beantwortet werden können, ist in der Vollziehungsverordnung lediglich eine „Kann“-Bestimmung aufzunehmen.

Die Obwaldner Wanderwege halten fest, dass für das im kantonalen Richtplan eingetragene Wanderwegnetz es äusserst wichtig sei, dass bestehende öffentliche Wegrechte gemäss Art. 781 ZGB erhalten bleiben und nicht im Bereinigungsverfahren gelöscht werden. Sie dürfen insbesondere auch nicht dem neu vorgesehenen öffentlichen Bereinigungsverfahren zum Opfer fallen. Das Wanderwegnetz sollte zudem im ÖREB-Kataster aufgenommen werden. Die Vorschläge der Wanderwege Obwalden sind in der Gesetzgebung nicht aufzunehmen. Die Wanderwege sind heute in der Regel gar nicht im Grundbuch eingetragen. Die bestehenden Richtpläne sind behördenverbindlich. Darin sind die Wanderwege aufgeführt. Sie könnten auch im Kataster der öffentlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) aufgenommen werden. Bei den öffentlichen Fusswegrechten handelt es sich um sogenannte Popularservitute nach Art. 781 ZGB. Das Publikum respektive die Öffentlichkeit sind wegberechtigt. Die Gemeinde ist ohne anderslautende Vereinbarung als Werkeigentümerin unterhaltspflichtig. Zuständig für eine allfällige Löschung eines im Grundbuch eingetragenen öffentlichen Wegrechts ist der Einwohnergemeinderat. Die Grundbuchbereinigung darf Löschungen nur mit schriftlicher Zustimmung der Berechtigten vornehmen. Bisher ist die Grundbuchbereinigung bei öffentlichen Wegrechten davon ausgegangen, dass die Löschungszustimmung der zuständigen Einwohnergemeinde ausreichend ist. Es ist Aufgabe der Einwohnergemeinden, bei öffentlichen Wanderwegen im Zweifelsfalle vor der Erteilung der Löschungszustimmung bei den Obwaldner Wanderwegen eine Stellungnahme einzuholen. Andernfalls würde das Bereinigungsverfahren zusätzlich in die Länge gezogen.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass die Teilrevision aus Sicht der zur Vernehmlassung Eingeladenen nachvollziehbar und notwendig ist. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll eingestuft. Das Führen einer Aussenstelle des Grundbuchs in Engelberg soll im Gesetz aufgenommen werden.

Die Detailanträge sind im Gesetz aufzunehmen, soweit dies möglich und sinnvoll ist. Das Grundbuch Engelberg ist im EG ZGB als Aussenstelle ausdrücklich aufzunehmen. Damit kann das Grundbuch Engelberg nicht ohne Gesetzesänderung aufgehoben werden. An der Schaffung eines einzigen Grundbuchkreises ist jedoch festgehalten. Die Rechtsgrundlage für die nutzenbringende Erfassung von geometrisch abbildbarer Dienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung ist zu schaffen.

Zu den konkreten Änderungsvorschlägen wird bei den einzelnen Artikeln eingegangen, soweit diese in den Entwürfen nicht aufgenommen wurden.



### III. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

#### 1. Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

##### I.

##### **Art. 163 Abs. 1 und Abs. 4 (aufgehoben)**

###### Abs. 1

Die Grundbuchkreise werden neu in Art. 168a des Entwurfs geregelt. Dementsprechend kann Art. 163 Abs. 1 EG ZGB aufgehoben werden.

###### Abs. 4

Die Regelung der für die Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung verbotenen Geschäfte ist nicht zwingend notwendig. Im EG ZGB sollen inskünftig lediglich die zentralen Normen zum Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht festgehalten werden. Auch wenn das Verbot von bestimmten Geschäften für die Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung grundsätzlich eine Einschränkung darstellt, bedarf es dafür keiner ausdrücklichen, gesetzlichen Grundlage, da bereits Art. 33 Bst. a und c StVG von allen, im Staatsdienst stehenden Personen eine dienstleistungsgerechte, zielgerichtete, wirtschaftliche und zweckmässige Aufgabenerfüllung voraussetzt und ihnen zudem die Pflicht auferlegt, auch ausser Dienst alles zu unterlassen, was die Erfüllung ihrer Aufgaben beeinträchtigen oder der Vertrauenswürdigkeit der Staatsverwaltung schaden könnte. Zudem gilt das Amtsgeheimnis (Art. 36 StVG). Art. 163 Abs. 4 EG ZGB kann daher ersatzlos gestrichen werden.

##### **Art. 164 (aufgehoben)**

###### Abs. 1

Der Verantwortlichkeit der Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung gegenüber dem Kanton wird neu in Art. 168b Abs. 4 des Entwurfs geregelt, weshalb Art. 164 Abs. 1 EG ZGB aufzuheben ist.

###### Abs. 2

Die Leistung einer Kautions durch die Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung zwecks Gewährleistung einer allseitig treuen Pflichterfüllung der Amtspflichten entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und ist aktuell nicht mehr von grosser Bedeutung. Sie hatte ihre Rechtfertigung in einer Zeit, als die Staatshaftung eine Neuerung darstellte und es für sinnvoll erachtet wurde, den Kantonen die Rückgriffsrechte auf die Fehlbaren zu sichern. Art. 164 Abs. 2 EG ZGB kann daher ersatzlos gestrichen werden.

##### **Art. 165 (aufgehoben)**

Der Regelungsgehalt von Art. 165 EG ZGB wird neu in angepasster Form in Art. 168k des Entwurfs überführt. Art. 165 EG ZGB ist aufgrund dessen aufzuheben.

##### **Art. 166-168 (aufgehoben)**

Die in den betreffenden Artikeln vorgesehenen Kompetenzen des Kantonsgerichtspräsidenten bzw. des Kantonsgerichtspräsidiums werden neu in Art. 168e des Entwurfs zusammengefasst, weshalb die Art. 166-168 EG ZGB vollumfänglich aufzuheben sind.

**Art. 168a** Grundbuchkreis Obwalden

Abs. 1

Wie bereits in Ziff. I 3.6 des vorliegenden Berichts ausgeführt worden ist, sollen die bisherigen Grundbuchkreise Sarneraatal und Engelberg zu einem einzigen Grundbuchkreis Obwalden vereinigt werden, wobei das bisherige Büro des Grundbuchkreises Engelberg als Aussenstelle des Grundbuchkreises Obwalden weiterbetrieben werden soll. Durch dieses Vorgehen soll die Effizienz gesteigert werden, was sich für den gesamten Grundbuchkreis positiv auswirken wird. Insbesondere werden die Abläufe vereinfacht, Doppelspurigkeiten vermieden sowie eine einheitliche Praxis im Kanton gewährleistet. Dem Anliegen auf Erhalt der Aussenstelle Engelberg wird durch die Aufnahme im Gesetz Rechnung getragen.

Art. 182a des Entwurfs enthält eine entsprechende Übergangsregelung, wonach die bisherigen beiden Grundbuchkreise fortgeführt werden sollen, bis die organisatorischen, technischen und finanziellen Massnahmen zur Schaffung eines einzigen Grundbuchkreises abgeschlossen sind.

Abs. 2

Das Grundbuchamt führt das Grundbuch – und somit auch das EDV-Grundbuch – gemeindeweise. Jedes Grundstück ist einer bestimmten Gemeinde zugeordnet.

Abs. 3

Der Regierungsrat regelt die nähere Organisation des Grundbuchamts und bestimmt dessen Sitz. Die Bestimmung in Art. 2 Abs. 2 der Verordnung über das Grundbuch wird in Art. 168a Abs. 3 des Entwurfs überführt.

**Art. 168b** Grundbuchamt

Abs. 1

Das Grundbuchamt ist eine kantonale Amtsstelle (vgl. auch Art. 2 Abs. 3 Verordnung über das Grundbuch). Gemäss Art. 22 Abs. 1 StVG werden Ämter, Abteilungen und Dienststellen unter dem Begriff „*Amtsstellen*“ zusammengefasst. Gegenwärtig wird das Grundbuch als Abteilung des Volkswirtschaftsamts geführt und die Grundbuchbereinigung von der Abteilung Grundbuchbereinigung betreut (Art. 4 Abs. 1 Bst. b Ziff. 9 Ausführungsbestimmungen über die Aufgaben und Gliederung der Departemente vom 4. Juni 2002 [GDB 133.111]). Die Zivilgesetzgebung des Bundes bezeichnet die für die Führung des Grundbuchs zuständigen Stellen des Kantons jedoch ungeachtet ihrer organisationsrechtlichen Ausgestaltung stets als Grundbuchamt. Deshalb soll diese Terminologie verwendet werden. Art. 168b Abs. 1 des Entwurfs belässt dem Regierungsrat somit die nötige Flexibilität, die Abteilung Grundbuch bzw. die Abteilung Grundbuchbereinigung zum gegebenen Zeitpunkt allenfalls einmal als Amt im Sinne von Art. 32 der Verordnung über die Organisation des Regierungsrats und der kantonalen Verwaltung vom 7. September 1989 (Organisationsverordnung; GDB 133.11) auszugestalten. Es bestehen derzeit keine entsprechenden Pläne.

Abs. 2

In Art 168b Abs. 2 des Entwurfs werden die zentralen Kompetenzen des Grundbuchamts zwar sehr umfassend – jedoch nicht abschliessend (vgl. die Wendung „*insbesondere*“) – aufgezählt. Dabei wurden sämtliche mit der Revision des Immobiliarsachenrechts einhergehenden inhaltlichen Neuerungen sowie die Artikeländerungen berücksichtigt. Durch die Aufzählung der wesentlichen Aufgaben soll ein wertvoller Überblick über die Tätigkeit des Grundbuchamts gegeben werden.

Abs. 3

Art. 168b Abs. 4 des Entwurfs entspricht Art. 164 Abs. 1 EG ZGB. Die betreffende Regelung stützt sich auf Art. 955 Abs. 2 ZGB ab, wonach die Kantone Rückgriff auf die Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung sowie die Organe der unmittelbaren Aufsicht haben, wenn diese ein Verschulden trifft. Diese Norm ist als Spezialnorm zu den Bestimmungen des kanto-

nenal Haftungsgesetzes vom 24. September 1999 (HG; GDB 130.3) zu betrachten, da Letzteres den Rückgriff nur bei einem vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Verhalten zulässt (vgl. Art. 13 f. HG).

**Art. 168c** *Regierungsrat*

Abs. 1

Art. 168c Abs. 1 des Entwurfs ist nahezu identisch mit Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über das Grundbuch. Da es sich bei der Regelung der Aufsicht über das Grundbuchamt um eine zentrale Bestimmung handelt, soll diese Bestimmung inskünftig auf Gesetzesstufe festgehalten werden.

Abs. 2

Art. 168c Abs. 2 des Entwurfs entspricht vollumfänglich Art. 4 Abs. 2 und 3 der Verordnung über das Grundbuch. Auch diese Bestimmungen sollen inskünftig bereits auf Gesetzesstufe normiert werden.

**Art. 168d** *Rechtsschutz*

Abs. 1

Gemäss Art. 956a Abs. 1 ZGB kann bei der vom Kanton bezeichneten Behörde gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung oder gegen das unrechtmässige Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung durch das Grundbuchamt Beschwerde erhoben werden. Zur Beschwerde kann ebenfalls die kantonale administrative Aufsichtsbehörde ermächtigt werden (vgl. Art. 956a Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).

Im kantonalen Recht ist von Bundesrechts wegen die zuständige Beschwerdeinstanz, welche Beschwerden gegen Verfügungen des Grundbuchamts oder dessen rechtsverweigerndes bzw. -verzögerndes Verhalten behandelt, zu bezeichnen. Gemäss der provisorischen Regelung in Art. 1 der Ausführungsbestimmungen zur Einführung des neuen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ist der Regierungsrat die zuständige Beschwerdeinstanz. Diese Regelung gilt es angesichts der umfassenden Anpassung des kantonalen Rechts an die Revision des Immobiliarsachenrechts in das EG ZGB zu integrieren. Da der Regierungsrat einerseits Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter (Art. 4 Abs. 1 Verordnung über das Grundbuch) und andererseits gleichzeitig Beschwerdeinstanz ist, erübrigt es sich, ihm ein Beschwerderecht gemäss Art. 956a Abs. 2 Ziff. 2 ZGB einzuräumen.

Abs. 2

Art. 168d Abs. 2 des Entwurfs stellt klar, dass sich die Modalitäten des Beschwerdeverfahrens (Feststellung des Sachverhalts, Anhörung, Akteneinsicht etc.) nach den allgemeinen Vorschriften des StVG und der Verordnung über das Verwaltungs- und Verwaltungsbeschwerdeverfahren vom 29. Januar 1998 (Verwaltungsverfahrensverordnung; VwVV, GDB 133.21) richten.

**Art. 168e** *Kantonsgerichtspräsidium*

Abs. 1

Art. 168e Abs. 1 des Entwurfs fasst die bislang im EG ZGB (Art. 166-168 EG ZGB) und in der Verordnung über das Grundbuch (Art. 7 EG ZGB) verstreuten Kompetenzen des Kantonsgerichtspräsidiums zusammen. Neu soll überdies nicht mehr die Terminologie „*Kantonsgerichtspräsident*“, sondern der modernere und geschlechtsneutrale Ausdruck „*Kantonsgerichtspräsidium*“ verwendet werden.

Die Kompetenz des Kantonsgerichtspräsidiums, Gesuche um Eintragung des Eigentums an einem nicht im Grundbuch aufgenommenen Grundstück gemäss Art. 662 ZGB zu beurteilen, war bisher in Art. 167 EG ZGB geregelt und wird neu in Art. 168e Abs. 1 Bst. a des Entwurfs festgehalten.

Im Rahmen der Revision des Immobiliarsachenrechts des ZGB wurde das kantonale Gericht neu für die Anordnung von Massnahmen bei Unauffindbarkeit des Grundeigentümers, des Dienstbarkeitsberechtigten oder des Grundbuchpfandgläubigers sowie bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe einer juristischen Person als zuständig erklärt (vgl. Art. 666a, Art. 666b, Art. 781a und Art. 823 ZGB). Diese gerichtlichen Zuständigkeiten müssen im Rahmen der innerkantonalen Kompetenzverteilung einer bestimmten Gerichtsstanz zugewiesen werden. Der Regierungsrat hat die entsprechenden Kompetenzen provisorisch in den Ausführungsbestimmungen zur Einführung des neuen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches festgelegt. Im Rahmen der umfassenden Anpassung des kantonalen Rechts an die Revision des Immobiliarsachenrechts ist diese Regelung in Art. 168 Abs. 1 Bst. b des Entwurfs zu überführen.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. a der Verordnung über das Grundbuch obliegt dem Kantonsgerichtspräsidenten die Ordnung der Pfandrechte bei Schuldbriefen und Gülden (Art. 833 und Art. 852 aZGB). Da die Gült mittlerweile abgeschafft worden ist, soll inskünftig lediglich noch von der Ordnung der Pfandrechte gesprochen werden. Zudem ist nur noch Art. 833 ZGB, welcher sich auf den Schuldbrief bezieht, zu erwähnen. Diese Regelung soll neu in Art. 168e Abs. 1 Bst. c des Entwurfs festgehalten werden.

Art. 7 Abs. 1 Bst. b der Verordnung über das Grundbuch sieht vor, dass der Kantonsgerichtspräsident für die Anordnung über die Hinterlegungen von Zahlungen bei Schuldbrief und Gült zuständig ist (Art. 861 aZGB). Art. 861 aZGB hat im Rahmen der Revision des Immobiliarsachenrechts eine neue Nummerierung erhalten (Art. 851 ZGB), weshalb die Artikelangabe entsprechend anzupassen ist. Ausserdem ist der Begriff „Gült“ zu streichen, da das ZGB dieses Rechtsinstitut mittlerweile nicht mehr vorsieht. Diese angepasste Bestimmung wird neu in Art. 168e Abs. 1 Bst. d des Entwurfs vorgesehen.

Das Kantonsgerichtspräsidium wird gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. c der Verordnung über das Grundbuch als zuständige Instanz für die Beurteilung von Anfechtungen der Löschung von Grundbucheinträgen (Art. 976 aZGB) und für die Verfügung von Berichtigungen (Art. 977 ZGB) bezeichnet. Diese Bestimmung soll neu in Art. 168e Abs. 1 Bst. f des Entwurfs überführt werden. Da sich die Nummerierung im Bereich der Löschung und Änderung der Grundbucheinträge geändert hat (neu: Art. 976 [erleichterte Löschung], Art. 976a und Art. 976b ZGB [andere Einträge]; alt: Art. 976 aZGB), ist nun der Verweis auf Art. 976b ZGB und nicht mehr auf Art. 976 aZGB vorzusehen.

Abs. 2

Art. 168e Abs. 2 des Entwurfs entspricht inhaltlich vollumfänglich Art. 7 Abs. 2 der Verordnung über das Grundbuch, weshalb sich weitere Ausführungen diesbezüglich erübrigen.

#### **Art. 168f** *Aufnahme öffentlicher Grundstücke in das Grundbuch*

Der in Art. 24 der Bereinigungsverordnung festgehaltene Grundsatz, dass auch sämtliche nicht im Privateigentum stehende, dem öffentlichen Gebrauch dienende Grundstücke in das Grundbuch aufzunehmen sind, wird – wie dies auch in den meisten anderen Kantonen der Fall ist – neu bereits im EG ZGB geregelt.

#### **Art. 168g** *Elektronischer Geschäftsverkehr und weitere Dienstleistungen*

Abs. 1

In Art. 168g des Entwurfs wird neu eine Grundsatznorm vorgesehen, welche den Regierungsrat ermächtigt, insbesondere über folgende Themen entsprechende Ausführungsbestimmungen zu erlassen:

- Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs,
- Ermächtigung von Urkundspersonen, elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten, öffentlichen Urkunden zu erstellen sowie die Übereinstimmung der von ihnen erstellten,

- elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten auf Papier sowie die Echtheit von Unterschriften elektronisch zu beglaubigen,
- Anbieten von elektronischen Auszügen aus dem Papiergrundbuch,
  - Zulassung der elektronischen Auskunft und Einsichtnahme in die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs und
  - Gewährung eines erweiterten Zugangs zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister bei bestimmten Behörden oder Personen.

Durch diese Delegationsnorm wird es dem Regierungsrat ermöglicht, die Einführung dieser elektronischen Hilfsmittel rasch und in flexibler Weise vornehmen zu können, sobald dies erwünscht und in technischer und organisatorischer Hinsicht machbar ist. Die Wendung *insbesondere*“ macht deutlich, dass es sich bei Art. 168g Abs. 1 des Entwurfs nicht um eine abschliessende Aufzählung handelt.

Der Antrag der Obwaldner Wanderwege ist in der heutigen Gesetzesformulierung enthalten und muss nicht zusätzlich aufgenommen werden.

#### Abs. 2

Die aktuell in Art. 17b der Verordnung über das Grundbuch festgehaltenen Grundsätze betreffend Gewährung eines erweiterten Zugangs zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister bei bestimmten Behörden oder Personen werden neu in Art. 168g Abs. 2 des Entwurfs überführt. Demnach entscheidet der Regierungsrat über Art und Umfang des Zugriffs auf Daten des Hauptbuchs für Nachführungsgeometer, Amtsstellen des Kantons, Gemeinden, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und Urkundspersonen. Er kann überdies, unter vorgängiger Anhörung des Grundbuchamts und des Datenschutzbeauftragten, weiteren Personen und Behörden einen direkten oder mittelbaren Zugriff gewähren.

#### Abs. 3

Die betreffende Vorschrift entspricht Art. 17c der geltenden Verordnung über das Grundbuch. Weitergehende Ausführungen erübrigen sich deshalb.

### **Art. 168h Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

#### Abs. 1

Der Kanton Obwalden kennt in folgenden Rechtsgebieten öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen:

- Denkmalschutz,
- Baurecht,
- Wasserrecht und Wasserbau,
- Naturschutz,
- Gewässerschutz und
- Wohnbau- und Eigentumsförderung.

Sämtliche dieser kantonalen Anmerkungstatbestände betreffend öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen werden in Art. 129 Abs. 1 GBV aufgeführt und sind somit zwingend im Grundbuch anzumerken. In den betreffenden, kantonalen Spezialerlassen besteht jedoch derzeit keine einheitliche Regelung. Bestimmte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind – wie von Bundesrechts wegen gefordert – zwingend im Grundbuch anzumerken (vgl. Art. 15 Abs. 2, Art. 16 Abs. 2 und Art. 20 Abs. 3 DSV, Art. 18 Abs. 2 und Art. 23 Abs. 3 NSV, Art. 4 Ausführungsbestimmungen über die Ausscheidung von Schutzzonen bei Grundwasserfassungen, Art. 3 Ausführungsbestimmungen über die Ausscheidung von Grundwasserschutzarealen und Art. 9 Abs. 1 WEG). Für andere, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ist die Anmerkung aktuell lediglich fakultativ (Art. 11a Abs. 2 BauG, Art. 32 Abs. 3 BauV, Art. 11 Abs. 2 und Art. 18 WBV und Art. 19 Abs. 3 NSV).

Es gilt daher die verschiedenen – unter Art. 129 Abs. 1 GBV fallenden – Anmerkungstatbestände zu vereinheitlichen. Art. 168h Abs. 1 des Entwurfs legt deshalb neu in allgemeinverbindlicher Weise fest, dass die durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für ein einzelnes, privates Grundstück angeordneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 129 Abs. 1 GBV zwingend im Grundbuch anzumerken sind. Generell-konkrete sowie generell-abstrakte Eigentumsbeschränkungen, welche eine Vielzahl von Grundstücken betreffen und sich aus einem Rechtssatz oder einem Nutzungsplan ergeben, sind jedoch nicht im Grundbuch anzumerken. Sie ergeben sich vielmehr aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen – dem sogenannten ÖREB-Kataster (vgl. Art. 16 GeolG). Bei solchen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen besteht die Anmerkung im Grundbuch in einem Hinweis auf den ÖREB-Kataster (vgl. Art. 129 Abs. 2 GBV).

#### Abs. 2

Für die Anmeldung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen zur Anmerkung oder zur Löschung soll jeweils die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anordnende (Verfügung) oder mitveranlassende (verwaltungsrechtlicher Vertrag) Behörde des Gemeinwesens oder der Trägerschaft, welche die betreffende öffentliche Aufgabe wahrnimmt, zuständig sein.

#### Abs. 3

Die Kosten der Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gehen bei deren Begründung durch Verfügung zu Lasten der Veranlasserin bzw. des Veranlassers des betreffenden Verwaltungsverfahrens. In den meisten Fällen wird dies die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller sein (z. B. im Baubewilligungsverfahren). Wird das Verwaltungsverfahren jedoch durch eine Behörde in Gang gesetzt, so trägt das entsprechende Gemeinwesen die Kosten. Erfolgt die Anmerkung einer öffentlichen Eigentumsbeschränkung hingegen aufgrund eines verwaltungsrechtlichen Vertrags, so erfolgt die Kostentragung nach der spezifischen Interessenlage respektive der vertraglichen Abmachungen.

#### Abs. 4

Wie bereits erwähnt, decken sich die kantonalen Anmerkungstatbestände vollumfänglich mit den in Art. 129 Abs. 1 GBV aufgeführten Rechtsgebieten. Aus diesen Gründen ist aus heutiger Sicht keine Schaffung von weiteren, kantonalen Anmerkungstatbeständen erforderlich. Sollten sich Letztere in Zukunft einmal als notwendig erweisen, wäre dafür jedoch eine ausdrückliche, gesetzliche Grundlage erforderlich. Aufgrund dessen wird in Art. 168h Abs. 4 des Entwurfs eine „Kann-Vorschrift“ vorgesehen, wonach der Regierungsrat, sofern dafür ein Bedürfnis besteht, weitere Anmerkungstatbestände gemäss Art. 129 Abs. 3 GBV erlassen kann, diesbezüglich eine Liste erstellt und diese dem Bund mitteilt. Durch diese Regelung kann flexibel auf neue Entwicklungen im Bereich der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen reagiert werden.

### **Art. 168i**    *Öffentliches Bereinigungsverfahren*

#### Abs. 1

Art. 976c ZGB sieht neu ein für die Kantone fakultatives, öffentliches Bereinigungsverfahren vor. Dieses ermöglicht es, in einem bestimmten Gebiet, innerhalb dessen sich die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und deshalb eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden sind oder die Lage nicht mehr bestimmbar ist, eine gesamtheitliche Bereinigung vorzunehmen (vgl. Art. 976c Abs. 1 ZGB). Die Regelung der Einzelheiten und des Verfahrens obliegt den Kantonen, wobei diese die Bereinigung weiter erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften erlassen können (Art. 976 Abs. 3 ZGB).

Das öffentliche Bereinigungsverfahren ist von der systematischen Bereinigung der vor dem 1. Januar 1912 entstandenen Rechte an Grundstücken zur Einführung des eidgenössischen Grundbuchs zu unterscheiden. Diese ist im Kanton Obwalden bisher einzig für die Gemeinde

Sachseln abgeschlossen. In den übrigen Gemeinden ist die systematische Grundbuchbereinigung mehr oder weniger weit fortgeschritten, jedoch noch nicht abgeschlossen. Aber auch in bereinigten Gemeinden ändern sich die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich allmählich wieder, sodass für bestimmte Gebiete wieder eine gesamtheitliche Bereinigung vorzunehmen ist. Das öffentliche Bereinigungsverfahren erweist sich als ein sinnvolles Instrument um die grundbuchliche Situation mit den tatsächlichen Verhältnissen in Einklang zu bringen. Ein grosser Teil der Kantone hat die Möglichkeit, ein solches Verfahren einzuführen, genutzt. Insbesondere in jenen Kantonen, in denen effektiv noch grössere Gebiete existieren, in welchen in das Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen, erweist sich dieses Verfahren als sehr nützlich. Wie bei der systematischen Bereinigung der vor dem 1. Januar 1912 entstandenen Rechte an Grundstücken zur Einführung des eidgenössischen Grundbuchs soll auch im Rahmen des öffentlichen Bereinigungsverfahrens der Regierungsrat für dessen Anordnung zuständig sein (vgl. Art. 170 EG ZGB). Die Bereinigung soll jedoch nicht durch eine Bereinigung, sondern durch das Grundbuchamt durchgeführt werden.

Abs. 2

Die Kosten sind vom Kanton zu tragen.

Abs. 3

Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten und das Verfahren des öffentlichen Bereinigungsverfahrens in Ausführungsbestimmungen. Darunter fallen insbesondere Bestimmungen über die Anordnung und die Durchführung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens, den Rechtsschutz und den Vollzug.

**Art. 168k** *Ergänzende Bestimmungen zum Grundbuchwesen*

Abs. 1

Die Regelung der Grundbuchgebühren soll wie bis anhin (vgl. Art. 165 EG ZGB) dem Kantonsrat überlassen werden.

Abs. 2

Da die GBV des Bundes die Modalitäten der Grundbuchführung mittlerweile sehr detailliert regelt, sind lediglich vereinzelte kantonale Ausführungsbestimmungen diesbezüglich notwendig. Aufgrund des technischen Charakters der entsprechenden Vorschriften und infolge dessen, dass diverse zentrale Bestimmungen der gegenwärtigen Verordnung über das Grundbuch neu im EG ZGB angesiedelt werden sollen, rechtfertigt es sich, dass neu der Regierungsrat Ausführungsbestimmungen über die Führung des Grundbuchs erlässt. Praktisch in allen anderen Kantonen wird das Ausführungsrecht zum Grundbuchwesen jeweils vom Regierungsrat erlassen.

Die Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch werden insbesondere die Grundbuchführung mittels Informatik, die Öffnungszeiten des Grundbuchs, die erforderlichen Hilfsregister und Belege, die Anzeigen bei Handänderungen, die Veröffentlichung des Erwerbs von Grundstücken und deren Kosten sowie die näheren Details zum öffentlichen Bereinigungsverfahren zum Gegenstand haben.

Die Kompetenzverschiebungen vom Gesetzgeber zum Regierungsrat sind sehr gering und technischer Natur. Der Regierungsrat hat nicht die Absicht, die bestehenden Regelungen zu ändern.

### **Art. 168I Grundbuchbereinigung**

#### Vorbemerkung

Die Grundbuchbereinigung soll im EG ZGB selber inskünftig lediglich mit einem zentralen Artikel geregelt werden, welcher die Art der Bereinigung, die Kompetenz zur Anordnung der Bereinigung sowie die Befugnis zum Erlass einer Verordnung zur näheren Regelung der Bereinigung festlegt. Es ist dementsprechend vorgesehen, die nähere Regelung des Bereinigungsverfahrens in der Bereinigungsverordnung vorzunehmen. Daher sind die Art. 169-177 EG ZGB aufzuheben und – soweit sie noch zwingend notwendig sind – in Art. 168I des Entwurfs und in die Bereinigungsverordnung zu überführen.

#### Abs. 1

In Art. 168I Abs. 1 des Entwurfs soll der in Art. 170 EG ZGB erwähnte Grundsatz, wonach die Bereinigung von Gemeinde zu Gemeinde vorzunehmen ist, festgehalten werden.

#### Abs. 2

Art. 168I Abs. 2 des Entwurfs entspricht ebenfalls der in Art. 170 EG ZGB festgehaltenen Regelung, wonach die Bereinigung vom Regierungsrat angeordnet wird.

#### Abs. 3

Art. 168I Abs. 3 des Entwurfs ist nahezu identisch mit Art. 177 EG ZGB, welcher dem Kantonsrat die Kompetenz zum Erlass der für die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des Grundbuchs erforderlichen Vorschriften mittels Verordnung zuweist.

### **Art. 169-177 (aufgehoben)**

Die betreffenden Artikel sind – wie bereits erwähnt – vollumfänglich aufzuheben und soweit erforderlich in Art. 168I des Entwurfs und in die Bereinigungsverordnung zu überführen.

### **Art. 181 Kantonales Grundbuch**

#### Abs. 1

Gemäss Art. 48 SchIT ZGB können die Kantone mit dem Inkrafttreten des Sachenrechts und vor der Einführung des Grundbuchs die Formen, wie Fertigung, Eintragung in Grund-, Pfand und Servitutenregister bezeichnen, denen sofort Grundbuchwirkung zukommen soll. Bislang existierte im Kanton Obwalden keine entsprechende Regelung. Ein Blick auf die diesbezüglichen Vorschriften der übrigen Kantone hat jedoch ergeben, dass die meisten Kantone, welche das eidgenössische Grundbuch noch nicht (vollumfänglich) eingeführt haben, von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht haben.

Art. 181a Abs. 1 des Entwurfs sieht daher neu vor, dass der Eintragung in das altrechtliche Grundbuch bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuchs in Bezug auf Begründung, Abänderung oder Löschung der dinglichen Rechte an Grundstücken Grundbuchwirkung im Sinne von Art. 48 SchIT ZGB zukommt.

#### Abs. 2

Art. 181 Abs. 2 des Entwurfs hält überdies ergänzend fest, dass die Bestimmungen der GBV, insbesondere die Vorschriften über das Tagebuch, sinngemäss anwendbar sind.

### **Art. 182a Übergangsbestimmung zu Art. 168**

#### Abs. 1

Die Bildung eines einzigen Grundbuchkreises im Kanton Obwalden setzt gewisse Vorarbeiten voraus. Dementsprechend wird die Zusammenlegung der beiden gegenwärtigen Grundbuchkreise nicht kurzfristig erfolgen. Angesichts dessen ist in Art. 182a Abs.1 des Entwurfs festzuhalten, dass der Kanton solange weiterhin mit zwei Grundbuchkreisen operiert, bis die erforderlichen Massnahmen zur Einführung eines einzigen Grundbuchkreises getroffen sind.



Abs. 2

Der Regierungsrat soll gemäss Art. 182a Abs. 2 des Entwurfs ermächtigt werden, sämtliche notwendigen Massnahmen für die Bildung eines einzigen Grundbuchkreises in die Wege zu leiten. Vorbehalten bleiben die Finanzkompetenzen des Kantonsrats.

## **II. Fremdänderungen**

### **a. Gesetz betreffend Ergänzung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

#### **Ingress (geändert)**

Da es gemäss revidiertem ZGB keine Gülten mehr gibt und im Kanton Obwalden gemäss Aussage der beiden Grundbuchämter keine Gülten bestehen, ist die Wendung „*und der Errichtung von Gülten des neuen Rechts*“ zu streichen.

#### **Art. 1 Abs. 4 (geändert)**

Die Gült wurde im Rahmen der Revision des Immobiliarsachenrechts abgeschafft, weshalb der Begriff „*Gült*“ zu streichen ist.

### **b. Verordnung über die Grundbuchgebühren**

#### **Ingress (geändert)**

Die Kompetenz zur Regelung der Grundbuchgebühren soll neu in Art. 168k Abs. 1 EG ZGB geregelt werden.

#### **Art. 12 Ziff. 7 (geändert)**

Da die Gült mittlerweile abgeschafft worden ist und im Kanton Obwalden keine Gülten bestehen, ist Art. 12 Ziff. 7 der Verordnung über die Grundbuchgebühren dementsprechend anzupassen.

### **c. Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)**

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

Vorbemerkung

Art. 20 Abs. 1 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes hält fest, dass gesetzliche Grundpfandrechte gemäss Art. 836 ZGB, welche den eingetragenen, privatrechtlichen Pfandrechten vorgehen, ohne Eintrag im Grundbuch bestehen. Dies ist insbesondere für die auf Grundstücke verlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge an Bodenverbesserungsmassnahmen, Gewässerverbauungen, Strassen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen und dergleichen auf die Dauer von 20 Jahren und für alle aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen der Fall.

Im Kanton Obwalden existieren unter anderem folgende spezialgesetzliche Grundpfandrechte:

– *unmittelbares, gesetzliches Grundpfandrecht gemäss Art. 262 StG*

Art. 262 Abs. 1 StG sieht für sämtliche aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen (Grundstückgewinn-, Handänderungs-, Einkommens-, Gewinn- sowie Erbschaftssteuern) ein für den Kanton und die steuerberechtigten Gemeinden ein den im Grundbuch eingetragenen, privatrechtlichen im Range vorangehendes, gesetzliches Grundpfandrecht vor. Dieses bedarf zu seiner Entstehung keiner Eintragung. Es kann, ohne dass eine rechtskräftige Verfügung vorliegt, im Grundbuch eingetragen werden. Gemäss Art. 262 Abs. 2 StG erlischt dieses Pfandrecht, sofern es nicht nach Ablauf von drei Jahren nach dem Eintrag der Handänderung in das Grundbuch oder, falls kein Eintrag der

Handänderung in das Grundbuch erforderlich ist, nach drei Jahren seit der Wahrnehmung durch die für die Veranlagung zuständigen Steuerbehörde nicht in das Grundbuch eingetragen worden ist.

Der Kanton Obwalden regelt das unmittelbare, gesetzliche Steuerpfandrecht somit strenger als von Bundesrechts wegen vorgegeben. Wird das Pfandrecht nicht innert drei Jahren seit dem Eintrag der Handänderung in das Grundbuch bzw. seit der Wahrnehmung durch die für die Veranlagung zuständige Steuerbehörde in das Grundbuch eingetragen, erlischt es. Der Kanton Bern kennt ein ähnliches System. Die übrigen Kantone sehen dies aber selten so vor. Vielmehr sind die entsprechenden unmittelbaren, gesetzlichen Grundpfandrechte, sofern diese nicht innert der von Art. 836 Abs. 2 ZGB vorgesehenen Fristen eingetragen werden, lediglich gegenüber gutgläubigen Dritterwerbenden nicht bindend. Sie behalten aber weiterhin ihre Gültigkeit.

– *unmittelbare, gesetzliche Pfandrechte gemäss Art. 28 Abs. 5 und Art. 58 Abs. 5 BauG*

Die Gemeinden und die Versorgungswerke haben für ihre Forderungen aus Erschliessungs- und Anschlussbeiträgen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen, allen eingetragenen Belastungen vorgehenden Grundpfands (Art. 28 Abs. 5 BauG). Des Weiteren besteht für die Kosten, welche den Gemeinden im Rahmen der Ersatzvornahme entstehen, ein gesetzliches Grundpfandrecht, welches den bereits eingetragenen Pfandrechten im Rang nachgeht (Art. 58 Abs. 5 BauG). Beide Pfandrechte müssen jeweils spätestens zwölf Monate nach Fälligkeit der Forderung im Grundbuch eingetragen werden.

Auch diese beiden gesetzlichen Pfandrechte erlöschen somit, wenn sie nicht innert der betreffenden Frist eingetragen werden. Damit ist das kantonale Recht ebenfalls strenger als von Bundesrechts wegen vorgegeben. Zudem geht das Pfandrecht gemäss Art. 28 Abs. 5 BauG allen eingetragenen Belastungen im Rang vor, wohingegen jenes gemäss Art. 58 Abs. 5 allen eingetragenen Belastungen im Rang nachgeht. Inskünftig sollen alle gesetzlichen Pfandrechte einander gleichgestellt werden.

– *unmittelbares, gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 25 WBG*

Gemäss Art. 25 WBG haben Kanton, Gemeinden, Gemeindeverbände und Wuhrgenossenschaften für ihre Beitragsforderungen sowie die Gemeinden für ihre Forderungen aus der Liegenschaftssteuer ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht auf zwei Jahre.

Speziell an diesem Pfandrecht ist, dass es den anderen, eingetragenen Belastungen – und somit auch den übrigen gesetzlichen Pfandrechten – vorgeht. Diese Privilegierung lässt sich sachlich nicht rechtfertigen. Daher soll dieses Pfandrecht inskünftig den anderen gesetzlichen Pfandrechten gleichgestellt werden. Ebenfalls als Besonderheit ist zu werten, dass es – nicht wie die anderen gesetzlichen Pfandrechte – zeitlich befristet ist, dafür aber nicht innert einer bestimmten Frist ins Grundbuch eingetragen werden muss.

– *mittelbares, gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 10 Abs. 5 Sozialhilfeverordnung*

Art. 10 Abs. 5 der Sozialhilfeverordnung hält fest, dass die Gewährung wirtschaftlicher Hilfe, sofern erhebliche vermögensrechtliche Ansprüche gegenüber Dritten vorhanden sind, davon abhängig zu machen ist, dass die betreffenden Ansprüche der Hilfeempfänger der unterstützenden Einwohnergemeinde abgetreten werden. Bestehen die Vermögenswerte der Hilfeempfänger in Grundstücken, so ist die im Rahmen der Hilfe gewährte Leistung grundpfandrechtl. sicherzustellen.

Hier handelt es sich – im Gegensatz zu den vorerwähnten gesetzlichen Pfandrechten – um ein sogenannt mittelbares, gesetzliches Pfandrecht, welches der berechtigten Gemeinde le-

diglich einen Anspruch auf Errichtung eines Grundpfandrechts einräumt. In diesem Fall ist stets eine Eintragung im Grundbuch erforderlich.

Wie der Überblick über die kantonalen, gesetzlichen Grundpfandrechte zeigt, sind diese sehr unterschiedlich konzipiert. Einerseits bestehen sowohl unmittelbare als auch mittelbare, gesetzliche Grundpfandrechte, wobei Letztere eher die Ausnahme darstellen. Zudem sind die Fristen für die Eintragung in das Grundbuch sowie deren Beginn uneinheitlich geregelt. Des Weiteren ist beim gesetzlichen Grundpfandrecht gemäss WBG eine vorgängige Befristung auf zwei Jahre, dafür aber keine Eintragungspflicht vorgesehen. Überdies werden bestimmte gesetzliche Grundpfandrechte im Rang privilegiert, andere hingegen benachteiligt. Die verschiedenen, unmittelbaren, gesetzlichen Grundpfandrechte sind daher zu vereinheitlichen. Dementsprechend ist eine Angleichung der Voraussetzungen, der Eintragungsfristen sowie der weiteren Modalitäten erforderlich.

#### Abs. 1

Art. 20 Abs. 1 des zu revidierenden Schätzungs- und Grundpfandgesetzes hält neu fest, dass ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss Art. 836 ZGB, das den eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten vorgeht, „*vorbehältlich abweichender Regelungen in Spezialgesetzen*“, ohne Eintrag im Grundbuch besteht. Damit soll klargestellt werden, dass im Kanton Obwalden auch mittelbare, gesetzliche Grundpfandrechte existieren, wie dies etwa im Bereich der Sozialhilfe der Fall ist. In solchen Fällen ist das betreffende Spezialgesetz zu konsultieren.

Art. 20 Abs. 1 Bst. b des zu revidierenden Schätzungs- und Grundpfandgesetzes ist überdies dahingehend zu präzisieren, dass für alle in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehenden Steuerforderungen ein unmittelbares, gesetzliches Grundpfandrecht besteht. Darunter fallen einerseits Grundstücksteuern, Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern. Ein unmittelbarer Zusammenhang ist überdies bei allgemeinen Steuern dann gegeben, wenn deren Objekt das Grundstück oder sein Ertrag ist (z. B. aus Vermietung). Sofern der pfandgesicherte Steuerbetrag in einer Steuerforderung enthalten ist, welche auch weitere Steuerobjekte betrifft (z. B. allgemeine Vermögens- oder Einkommenssteuer), muss derjenige Steuerbetrag ausgeschieden werden, der auf das Pfandgrundstück entfällt. Die Terminologie „*für alle aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen*“ greift daher zu kurz. Der Ertrag aus Vermietung ist etwa nicht erfasst. Deshalb ist die universellere Formulierung, wie oben dargestellt, zu wählen.

#### Abs. 2

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. Neu soll für alle unmittelbaren, gesetzlichen Grundpfandrechte mit einer Pfandsumme von über Fr. 1 000.– die Bestimmung von Art. 836 Abs. 2 ZGB massgebend sein. 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. Sie bleiben aber – auch wenn sie nicht innert Frist eingetragen werden – weiterhin bestehen und können der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer sowie bösgläubigen Dritten auch weiterhin entgegengehalten werden. Die in den Spezialgesetzen vorgesehenen, von dieser Grundregel abweichenden Vorschriften sind anzupassen oder aufzuheben. Gesetzliche Grundpfandrechte mit einer Pfandsumme von bis zu Fr. 1 000.– bedürfen hingegen keiner Eintragung in das Grundbuch und können auch gutgläubigen Dritten stets entgegengehalten werden.

Abs. 3

Sofern bei gewissen unmittelbaren, gesetzlichen Grundpfandrechten weiterhin an der Verwirklichungsfolge festgehalten werden soll, kann in der Spezialgesetzgebung vorgesehen werden, dass das betreffende Pfandrecht erlischt, sofern es nicht innert der von Art. 836 Abs. 2 ZGB bestimmten Frist in das Grundbuch eingetragen wird.

Abs. 4

Art. 20 Abs. 4 des zu revidierenden Schätzungs- und Grundpfandgesetzes hält neu fest, dass alle gesetzlichen Grundpfandrechte untereinander im gleichen Rang stehen. Damit wird die Rechtssicherheit erhöht und Unklarheiten vorgebeugt. Diese Regelung kennen unter anderem auch die Kantone Fribourg, Glarus, Luzern, Nidwalden, Thurgau und Zug. Überdies soll festgehalten werden, dass die gesetzlichen Grundpfandrechte auch dann im selben Rang stehen, wenn sie von verschiedenem Datum sind. Dies haben auch die Kantone Glarus und Nidwalden so geregelt. Art. 29 Abs. 5 und Art. 58 Abs. 5 BauG sowie Art. 25 WBG sind daher entsprechend anzupassen.

**d. Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)**

**Art. 25 Abs. 1 (aufgehoben)**

Da die Gült aufgrund der Revision des Immobiliarsachenrechts abgeschafft worden ist, erweist sich diese Bestimmung als nicht mehr notwendig und kann folglich gestrichen werden.

**Art. 26 (aufgehoben)**

Gemäss Art. 851 ZGB kann sich der Schuldner durch Hinterlegung bei der „zuständigen Behörde“ am eigenen Wohnsitz oder am früheren Wohnsitz des Gläubigers befreien, sofern der Wohnsitz des Gläubigers nicht bekannt oder zum Nachteil des Schuldners verlegt worden ist.

Bisher wurde jeweils die Obwaldner Kantonalbank als zuständige Behörde bezeichnet (vgl. Art. 26 Schätzungs- und Grundpfandverordnung). In Art. 6 der Verordnung über das Grundbuch wird die Obwaldner Kantonalbank zudem als Depositenstelle für die beim Grundbuchamt hinterlegten Gelder bezeichnet. Die Obwaldner Kantonalbank stellt keine Behörde dar, auch wenn sie als unselbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt der Kantonsverwaltung angegliedert ist. Deshalb sind sämtliche Gelder beim Grundbuchamt zu hinterlegen. Wie dieses intern mit diesen Geldern verfährt, braucht im kantonalen Recht nicht näher ausgeführt zu werden.

**e. Steuergesetz (StG)**

**Art. 262 Abs. 1 (geändert) und Abs. 2 (aufgehoben)**

Abs. 1

Art. 262 Abs. 1 des zu revidierenden Steuergesetzes wird terminologisch an die neu vorgesehene Formulierung von Art. 20 Abs. 1 Bst. b des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes angepasst.

**f. Baugesetz (BauG)**

**Art. 11a Abs. 2 (geändert)**

Bisher war die Anmerkung des Kaufrechts als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung lediglich fakultativ. Neu ist sie von Bundesrechts wegen jedoch zwingend (Art. 129 Abs. 1 Bst. g GBV).

**Art. 29 Abs. 5 (geändert)**

Da die unmittelbaren, gesetzlichen Pfandrechte neu nicht mehr erlöschen, wenn sie nicht innert Frist eingetragen werden, sondern lediglich den gutgläubigen Erwerbern nicht mehr entgegen gehalten werden können, ist Art. 29 Abs. 5 BauG in diesem Sinne anzupassen. Zudem ist die Passage, wonach das betreffende Pfandrecht allen anderen eingetragenen Belastungen vorgeht, zu streichen, da sämtliche gesetzlichen Grundpfandrechte bezüglich ihres Rangs inskünftig gleichbehandelt werden sollen.

**Art. 58 Abs. 5 (geändert)**

Art. 58 Abs. 5 BauG ist in zweierlei Hinsicht zu ändern. Einerseits sind neu sämtliche gesetzlichen Pfandrechte einander gleichgestellt. Dementsprechend ist die Wendung „*das den bereits eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgeht*“ ersatzlos zu streichen. Andererseits sollen die unmittelbaren, gesetzlichen Pfandrechte inskünftig nicht mehr erlöschen, wenn sie nicht innert der vorgegebenen Frist in das Grundbuch eingetragen werden. Auch dies ist zu ändern.

**g. Verordnung zum Baugesetz (BauV)**

**Art. 32 Abs. 3 (geändert)**

Die Anmerkung von Auflagen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch ist von Bundesrechts wegen zwingend (Art. 129 Abs. 1 Bst. g GBV). Art. 32 Abs. 3 BauV ist entsprechend angepasst, indem in der Fussnote ausdrücklich auf Art. 129 Abs. 1 Bst. g GBV verwiesen wird. Laut dieser Bestimmung besteht die Anmerkungspflicht lediglich für angeordnete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit länger dauernder Wirkung, welche die Rechtsgebiete Natur-, Heimat- und Umweltschutz (mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte), Wasserrecht und Wasserbau, Strassenbau und Strassenpolizei, Förderung des Wohnungsbaus, Förderung der Land- und Forstwirtschaft, amtliche Vermessung, Baugesetzgebung und Enteignungsrecht betreffen.

**h. Gesetz über den Wasserbau und die Wassernutzung (Wasserbaugesetz/WBG)**

**Art. 25 (geändert)**

Inskünftig sollen sämtliche gesetzlichen Grundpfandrechte einander im Rang gleichgestellt werden. Deshalb ist die Wendung „*allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht*“ wegzulassen. Zudem soll die zeitliche Befristung des Pfandrechts auf zwei Jahre abgeschafft werden.

**i. Wasserbauverordnung (WBV)**

**Art. 11 Abs. 2 (geändert)**

Inskünftig sind – wie vom Bundesrecht gefordert – die mit einer Bewilligung verbundenen Auflagen und Bedingungen zwingend als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken (Art. 129 Abs. 1 Bst. b GBV). Die bislang in der WBV vorgesehene, freiwillige Anmerkung ist nicht mehr bundesrechtskonform.

**Art. 18 (geändert)**

Auch eine Konzession ist aufgrund des Bundesrechts zwingend als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken, sofern Erstere nicht als selbstständiges und dauerndes Recht begründet wird. Bislang war die Anmerkung freiwillig, was jedoch dem übergeordneten Recht widerspricht.

**k. Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzverordnung/NSV)**

**Art. 19 Abs. 3 (geändert)**

Schutzreglemente bzw. -verfügungen im Bereich des Naturschutzrechts können nach geltender Gesetzgebung nach Möglichkeit als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden. Der Bund schreibt jedoch für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Bereich des Naturschutzes zwingend eine Anmerkung vor (Art. 129 Abs. 1 GBV). Deshalb ist neu eine Anmerkungspflicht vorzusehen.

**I. Vollziehungsverordnung über die amtliche Vermessung**

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

Die Notwendigkeit der zeichnerischen Darstellung in einem Auszug des Plans für das Grundbuch ist gegeben, wenn sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben ist. Die Umsetzung dieser zusätzlichen Bestimmung wird zu einer deutlichen Verbesserung der Rechtssicherheit führen. Zusätzlich zu den Daten der amtlichen Vermessung sollen deshalb in Zukunft auch die Dienstbarkeiten im Plan für das Grundbuch dargestellt werden, sofern diese lagemässig eindeutig definiert sind.

**III. Aufhebungen**

Die Verordnung über das Grundbuch wird aufgehoben und durch entsprechende Ausführungsbestimmungen des Regierungsrats ersetzt. Ausserdem sind die Ausführungsbestimmungen zur Einführung des neuen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches aufzuheben, da die entsprechenden Bestimmungen in das EG ZGB integriert werden.

**IV. Inkrafttreten**

Es obliegt dem Regierungsrat, den Zeitpunkt für das Inkrafttreten des Nachtrags zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches – nach erfolgter Genehmigung durch den Bundesrat – festzulegen. Sinnigerweise wird er den betreffenden Nachtrag zusammen mit der Bereinigungsverordnung in Kraft setzen. Ausserdem sind auch die Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch zeitnah zum Nachtrag zum EG ZGB und zur Bereinigungsverordnung zu erlassen.

## 2. Verordnung über die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (Bereinigungsverordnung)

### I.

#### **Art. 1** *Vollzug*

Art. 1 des Entwurfs entspricht – abgesehen von leichten, terminologischen Änderungen – exakt Art. 1 der bisherigen Bereinigungsverordnung.

#### **Art. 2** *Organe*

Abs. 1 und 2

Die aktuelle Bereinigungsverordnung bezeichnet das Bereinigungsamt als die in der Hauptsache für die Bereinigung des kantonalen und die Anlegung des eidgenössischen Grundbuchs zuständige Stelle (vgl. Art. 2 Bst. a Bereinigungsverordnung). In Tat und Wahrheit handelt es sich bei der Grundbuchbereinigung jedoch um eine Abteilung, welche wiederum dem Volkswirtschaftsamt angegliedert ist (Art. 22 Abs. 1 StVG und Art. 4 Abs. 1 Bst. b Ziff. 9 Ausführungsbestimmungen über die Aufgaben und Gliederung der Departemente). Die Abteilung Grundbuchbereinigung wird von der Leiterin Grundbuchbereinigung oder dem Leiter Grundbuchbereinigung geführt. Die betreffende Leitungsperson untersteht jeweils direkt dem Amtsvorsteher des Volkswirtschaftsamts

Die Bezeichnung der Grundbuchbereinigung als Amt ist dementsprechend etwas verwirrend und entspricht überdies nicht den kantonalen Organisationsstrukturen. Aufgrund dessen soll in der neuen Bereinigungsverordnung künftig durchgehend von der „*Abteilung Grundbuchbereinigung*“ gesprochen werden.

Des Weiteren soll neu darauf verzichtet werden, für jede Gemeinde eine separate Bereinigungskommission vorzusehen. Der Verzicht rechtfertigt sich insbesondere deshalb, weil die betreffenden Kommissionen in den letzten zehn Jahren nie tätig werden mussten (davor ca. zweimal). Aufgrund dessen erweist sich die Bildung einer Bereinigungskommission für den gesamten Kanton als sachgerecht (vgl. Art. 2 Abs. 1 Bst. b Entwurf).

Da der Standort Engelberg auch nach erfolgter Zusammenlegung der verschiedenen Grundbuchkreise als Zweigstelle bestehen bleiben soll, wird in Art. 2 Abs. 1 Bst. c des Entwurfs auch weiterhin von Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern gesprochen.

Abs. 3

Art. 2 Abs. 2 des Entwurfs entspricht in inhaltlicher Hinsicht unverändert Art. 2 Abs. 2 der Bereinigungsverordnung.

#### **Art. 3** *Regierungsrat*

Art. 3 des Entwurfs entspricht wortgleich Art. 3 der bisherigen Bereinigungsverordnung.

#### **Art. 4** *Berichterstattung*

Abs. 1

Art. 4 Abs. 1 der bisherigen Bereinigungsverordnung sieht vor, dass der Regierungsrat dafür sorgt, dass spätestens 20 Jahre nach Inkrafttreten der Bereinigungsverordnung das eidgenössische Grundbuch im ganzen Kanton eingeführt ist. Diese zeitliche Zielsetzung konnte jedoch aus verschiedenen Gründen (verspäteter Bereinigungsbeginn, anfänglicher Minimalbestand, ausserordentlicher Bereinigungsbedarf) nicht eingehalten werden. Der definitive Abschluss der Bereinigung lässt sich nur mit Mühe exakt festlegen. Schätzungsweise wäre der Abschluss der Bereinigungsarbeiten mit drei für die Bereinigung zuständigen Angestellten etwa im Jahr 2034 möglich. Auf eine exakte Terminvorgabe in Art. 4 Abs. 1 des Entwurfs ist daher zu verzichten. Vielmehr soll neu festgehalten werden, dass das Grundbuchamt die zeitlichen Ziele plant und

dem Regierungsrat entsprechend Antrag stellt (vgl. Art. 4 Abs. 2 Bereinigungsverordnung). Das Ziel einer möglichst schnellen Bereinigung muss jedoch konsequent weiterverfolgt werden.

Abs. 2

Art. 4 Abs. 2 des Entwurfs (Berichterstattung) ist identisch mit Art. 4 Abs. 3 der Bereinigungsverordnung. Aufgrund des geänderten Inhalts von Art. 4 des Entwurfs soll die Marginalie nicht mehr „*Zeitliche Zielsetzung*“, sondern treffender „*Berichterstattung*“ lauten.

#### **Art. 4a (aufgehoben)**

Diese Bestimmung der bisherigen Bereinigungsverordnung erweist sich als bedeutungslos, da sämtliche Grundstücke auf ihren Bereinigungsbedarf hin überprüft werden. Sie soll dementsprechend nicht in den Entwurf einer neuen Bereinigungsverordnung übernommen werden.

#### **Art. 4b (aufgehoben)**

Da bereits bei der Datenerfassung die erforderlichen Korrekturen vorgenommen werden, ist auch dieser Artikel der bisherigen Bereinigungsverordnung nicht mehr notwendig.

#### **Art. 5-8**

Die betreffenden Bestimmungen entsprechen in inhaltlicher Hinsicht – abgesehen von wenigen terminologischen Änderungen – vollumfänglich den Art. 5-8 der bisherigen Bereinigungsverordnung.

#### **Art. 9**      *Löschung*

Art. 9 Bst. a der bisherigen Bereinigungsverordnung sieht die Löschung von überflüssigen und bedeutungslos gewordenen Eintragungen vor und verweist diesbezüglich auf Art. 964 und Art. 976 ZGB. In Art. 9 Bst. a des Entwurfs wird neu von überflüssigen und „*rechtlich*“ bedeutungslos gewordenen Eintragungen gesprochen, da dies begrifflich exakter ist. Zudem sind die Gesetzesverweise anzupassen. Neben Art. 964 sowie Art. 976 ZGB sind daher auch Art. 976a und Art. 976b ZGB anzuführen.

Da sich die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen neu in Art. 168h des Nachtrags zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches geregelt werden, soll in Art. 9 Bst. c des Entwurfs auf diese Bestimmung verwiesen werden.

Zwecks Vereinfachung der Grundbuchbereinigung wird in Art. 9 Bst. d des Entwurfs neu vorgesehen, dass Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie betreffend Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gelöscht werden dürfen, sofern sich die betreffenden Rechte und Pflichten bereits aus den nachbarrechtlichen Bestimmungen (Art. 689 und Art. 691 ZGB) bestehen.

Abgesehen von diesen Ergänzungen ist Art. 9 des Entwurfs identisch mit Art. 9 der bisherigen Bereinigungsverordnung.

#### **Art. 10**      *Ermittlungen*

In Art. 10 Bst. a des Entwurfs wird – im Sinne einer inhaltlichen Neuerung – festgehalten, dass Hagpflichten ohne vereinbarten Gesamtwert oder entsprechende Ablösungsbestimmungen zu löschen sind. Nach bisherigem Recht erfolgt jeweils ein Eintrag als Einfriedungsvorschrift. Diese Änderung vereinfacht wiederum das Bereinigungsverfahren und dient somit einer zügigeren Bereinigung des Grundbuchs. Ansonsten erweist sich Art. 10 des Entwurfs als nahezu identisch mit Art. 10 der Bereinigungsverordnung (vgl. auch Art. 106 EG ZGB).



#### **Art. 11-21**

Sämtliche dieser Vorschriften verbleiben – abgesehen von vereinzelt, terminologischen Anpassungen – in der gleichen Form wie Art. 11-21 der bisherigen Bereinigungsverordnung.

#### **Art. 22** *Bereinigung der Eigentumsverhältnisse*

Abs. 1

Art. 22 Abs. 1 des Entwurfs wird gegenüber der Fassung von Art. 22 Abs. 1 der Bereinigungsverordnung ergänzt. Wie bisher wird festgehalten, dass im Grundbuch eingetragene Eigentumsrechte, welche mit den wirklichen Eigentumsverhältnissen nicht übereinstimmen, richtiggestellt werden müssen. Neu wird überdies vorgeschrieben, dass die Abteilung Grundbuchbereinigung nach Art. 666a ZGB vorzugehen hat, sofern sich die im Grundbuch eingetragene Eigentümerschaft nicht identifizieren lässt.

Abs. 2

In Art. 22 Abs. 2 des Entwurfs wird die bereits in Art. 22 Abs. 2 der Bereinigungsverordnung statuierte Mitwirkungspflicht der Beteiligten präziser umschrieben. Inskünftig sind sowohl die beteiligten Personen als auch die Gemeinden verpflichtet, im Rahmen der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse mitwirken, wobei die Abteilung Grundbuchbereinigung jeweils eine angemessene Frist hierfür ansetzt.

Abs. 3

Die Regelung in Art. 22 Abs. 3 des Entwurfs ist deckungsgleich mit Art. 22 Abs. 3 der Bereinigungsverordnung.

#### **Art. 23** *Nicht eingetragene Grundstücke*

Art. 23 der bisherigen Bereinigungsverordnung wird in unveränderter Form beibehalten.

#### **Art. 24-31**

Die Aufnahme von öffentlichen Grundstücken in das Grundbuch soll bereits in Art. 168f des Nachtrags zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches geregelt werden, weshalb Art. 24 der bisherigen Bereinigungsverordnung obsolet wird.

Die öffentlichen Eigentumsbeschränkungen bilden neu Gegenstand von Art. 168h des Nachtrags zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Entwurfs einer Verordnung über das Grundbuch. Eine spezielle Regelung in der neuen Bereinigungsverordnung ist dementsprechend nicht mehr notwendig. Art. 25 der bisherigen Bereinigungsverordnung ist daher nicht mehr notwendig.

Die Art. 24-31 des Entwurfs entsprechen in inhaltlicher Hinsicht – abgesehen von wenigen terminologischen Änderungen – vollumfänglich den Art. 26-33 der bisherigen Bereinigungsverordnung.

#### **Art. 32** *Kraftloserklärung durch das Gericht*

Abs. 1

Abbezahlte Pfandrechtstitel werden durch die Banken oder bei einer Handänderung dem Grundeigentümer ausgehändigt. Lassen sich die betreffenden Titel nicht mehr auffinden, so trägt der betreffende Grundeigentümer jeweils die Verantwortung. Aufgrund dessen erweist sich eine Ergänzung des bisherigen Art. 32 Abs. 1 der Bereinigungsverordnung, wonach nicht nur die Gläubigerin oder der Gläubiger, sondern auch die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer für die Kosten der Kraftloserklärung des betreffenden Titels in Anspruch genommen werden können, als sachgerecht. Des Weiteren ist der Gesetzesverweis in Art. 22 Abs. 1 des Entwurfs anzupassen. Neu ist nicht mehr Art. 870, sondern Art. 865 ZGB einschlägig.

Abs. 2 und 3

Die Absätze 2 und 3 von Art. 32 des Entwurfs entsprechen inhaltlich weitgehend Art. 35 Abs. 2 und Abs. 3 der Bereinigungsverordnung. In Art. 22 Abs. 2 des Entwurfs ist zudem inskünftig auf Art. 856 ZGB – und nicht mehr auf Art. 871 ZGB – zu verweisen.

**Art. 33** *Kraftloserklärung durch die Abteilung Grundbuchbereinigung*

Abs. 1

Auch im Rahmen der Kraftloserklärung durch die Abteilung Grundbuchbereinigung sollen gemäss Art. 33 Abs. 1 des Entwurfs neu auch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Bezahlung der Kosten für das betreffende Verfahren herangezogen werden können. Des Weiteren beträgt die Frist – in Übereinstimmung mit Art. 856 Abs. 1 ZGB – inskünftig sechs, anstatt drei Monate.

Abs. 2

Art. 33 Abs. 2 des Entwurfs entspricht dahingegen im überwiegenden Masse den Vorschriften von Art. 35a Abs. 2 der Bereinigungsverordnung.

Abs. 3

Art. 35a Abs. 3 der Bereinigungsverordnung, wonach zur Kostenersparnis das Kraftloserklärungsverfahren für mehrere Titel gemeinsam durchgeführt werden soll, hat sich in der täglichen Praxis als überflüssig erwiesen und wird dementsprechend nicht mehr in den Entwurf der neuen Bereinigungsverordnung übernommen.

**Art. 34** *Überprüfung*

Art. 34 des Entwurfs ordnet die Überprüfung der neu angelegten Hauptbücher und Hilfsregister durch eine ausgewiesene Fachstelle oder Fachperson an. Die Prüfung durch einen Fachmann, wie dies in Art. 36 der Bereinigungsverordnung vorgeschrieben wird, greift in terminologischer Hinsicht zu kurz.

**Art. 35** *Öffentliche Auflage*

Abs. 1

Im Sinne einer inhaltlichen Änderung wird in Art. 35 Abs. 1 des Entwurfs festgehalten, dass die neu angelegten Grundbücher während 30 Tagen auf der Abteilung Grundbuchbereinigung öffentlich aufzulegen sind. Die Verkürzung der Auflagefrist von zwei Monaten (vgl. Art. 37 Abs. 1 Bereinigungsverordnung) auf 30 Tage dient einer Beschleunigung des Bereinigungsverfahrens. Auch der Kanton Nidwalden sieht etwa diese Frist vor.

Abs. 2

Art. 35 Abs. 2 des Entwurfs wurde in inhaltlicher Hinsicht unverändert aus Art. 37 Abs. 2 der Bereinigungsverordnung übernommen.

**Art. 36** *Einspracheverfahren*

Art. 36 des Entwurfs deckt sich, abgesehen von einigen terminologischen Anpassungen, vollumfänglich mit Art. 38 der Bereinigungsverordnung. Insbesondere erweist sich Art. 38 Abs. 3 der bisherigen Bereinigungsverordnung, wonach eine allfällige richterliche Erledigung von Einsprachen die Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuchs nicht verzögern soll, als nicht zwingend notwendig. Es handelt sich dabei mehr um eine ungefähre Zielangabe. Einen direkten justiziablen Gehalt weist dieser Absatz nicht auf. Dementsprechend ist Art. 38 Abs. 3 der Bereinigungsverordnung nicht in Art. 36 des Entwurfs zu überführen.

**Art. 37** *Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuchs*

Entsprechend der aktuellen Praxis in der Gesetzgebung wird in Art. 37 des Entwurfs nicht mehr vom zuständigen Departement (vgl. Art. 39 Abs. 1 und Abs. 3 Bereinigungsverordnung), sondern vom Volkswirtschaftsdepartement gesprochen. Art. 37 Abs. 2 des Entwurfs hält überdies neu fest, dass der Beschluss über die Inkraftsetzung des Grundbuchs nicht nur dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD), sondern auch den Gemeinden mitzuteilen ist.

**Art. 38** *Schliessung des alten Grundbuches und der Bereinigungs dossiers*

Diese Bestimmung entspricht vollumfänglich Art. 40 der Bereinigungsverordnung.

**Art. 39** *Folgen der Nichteintragung*

Art. 39 Abs. 1 des Entwurfs ist deckungsgleich mit Art. 41 Abs. 1 der Bereinigungsverordnung. In Art. 39 Abs. 2 des Entwurfs soll neu vom Volkswirtschaftsdepartement gesprochen werden und nicht mehr vom zuständigen Departement (vgl. Art. 41 Abs. 2 Bereinigungsverordnung).

**Art. 40-42**

Die Bestimmungen entsprechen den Vorschriften in Art. 42-44 der Bereinigungsverordnung.

**Art. 43** *Gebühr*

Abs. 1

Gemäss Art. 57 der geltenden Bereinigungsverordnung werden die Kosten für die Bereinigung primär von den betroffenen Grundeigentümern getragen. Es soll in diesem Zusammenhang inskünftig ein Paradigmenwechsel angestrebt werden. Die Gebührenerhebung erwies sich in der Vergangenheit stets als sehr aufwändig und war in keiner Weise kostendeckend. Der jährliche Ertrag war gering. Zudem erfolgten sehr viele Einsprachen gegen die Gebührenerhebung. Des Weiteren sind verschiedene Fälle von erbosten Grundeigentümern, ja sogar von Drohungen gegenüber von Mitarbeitern der Grundbuchbereinigung aktenkundig.

Aufgrund dessen wird vorgeschlagen, die Grundeigentümer von der Pflicht zur Bezahlung der Kosten für das Bereinigungsverfahren weitgehend zu dispensieren. Vielmehr sollen die Kosten vom Kanton übernommen werden. Bei besonderen aufwändigen Fällen können die Kosten weiterhin zumindest teilweise den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überbunden werden.

Abs. 2

Die bisherige Regelung in Art. 57 Abs. 2 der Bereinigungsverordnung, wonach für Grundbuchgeschäfte, welche sich im Rahmen der Bereinigung ergeben, aber nicht unmittelbar zusammenhängen, die ordentlichen Grundbuchgebühren zu entrichten sind, soll aber beibehalten werden.

**Art. 44-46**

Diese Bestimmungen entsprechen exakt Art. 58, Art. 59 und Art. 61 der Bereinigungsverordnung.

Die in der Bereinigungsverordnung vorgesehenen Ausführungsbestimmungen über das Miteigentum und das Stockwerkeigentum (Art. 44-56 der gegenwärtigen Bereinigungsverordnung) haben in der Praxis zu keinem Zeitpunkt eine nennenswerte Bedeutung erlangt. In Absprache mit der Abteilung Grundbuchbereinigung sind sie daher nicht in die neue Bereinigungsverordnung zu übernehmen.

Art. 56 der Bereinigungsverordnung, wonach die Gemeinden die für die Bereinigungsverhandlungen erforderlichen Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung stellen, entspricht nicht mehr den heutigen Verhältnissen. Dementsprechend ist diese Bestimmung nicht in die neue Bereinigungsverordnung zu überführen.

## **II. Fremdänderungen**

Es sind keine Fremdänderungen erforderlich.

## **III. Aufhebungen**

Die bisherige Bereinigungsverordnung soll zugunsten des Entwurfs für eine neue Bereinigungsverordnung aufgehoben werden.

## **IV. Inkrafttreten**

Es obliegt dem Regierungsrat, den Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Bereinigungsverordnung – nach erfolgter Genehmigung durch den Bundesrat – festzulegen. Sinnigerweise wird er die betreffende Verordnung zusammen mit dem Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Kraft setzen.

## **IV. Finanzielle Auswirkungen der Revision**

Der Grossteil der beantragten Änderungen des EG ZGB und der Bereinigungsverordnung ist eine direkte Folge von Revisionen des ZGB. Aufgrund der vorliegenden Revision ergeben sich keine personellen Konsequenzen, welche wesentliche zusätzliche Kosten generieren. Vielmehr bewältigt das Grundbuchamt die Geschäftslast mit den bestehenden Personalressourcen. Die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefs entspricht einem Bedürfnis, insbesondere der Banken und Versicherungen. Der Verwaltungsaufwand wird dadurch deutlich verringert und das Verlustrisiko erheblich eingeschränkt. Da es eine Vielzahl von Anträgen auf Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe gibt, sind beim Grundbuchamt gewisse Mehraufwände entstanden, welche aber auch zu zusätzlichen Gebühreneinnahmen führen. Ebenso haben die neuen Formvorschriften für die rechtsgeschäftliche Errichtung von Grundpfandrechten und Grunddienstbarkeiten zur Folge, dass mehr öffentliche Beurkundungen erfolgen. Dies führt aber wiederum zu mehr Gebühreneinnahmen. Zu einem gewissen administrativen und finanziellen Mehraufwand wird sicherlich das neu vorgesehene Verfahren der öffentlichen Bereinigung führen. Ferner soll der Kanton inskünftig die Kosten der Grundbuchbereinigung in der Regel selber tragen. Dadurch verliert der Kanton zwar Einnahmen in der Höhe von jährlich etwa Fr. 30 000.–. Umgekehrt ergeben sich Einsparungen durch den Verzicht auf die Rechnungsstellung und das zum Teil aufwändige Inkasso. Die blosser Ermächtigung des Regierungsrats, Ausführungsbestimmungen zur Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs und ähnlicher Dienstleistungen zu erlassen, zeitigt hingegen keine direkten finanziellen Auswirkungen. Der elektronische Geschäftsverkehr im Allgemeinen und die weiteren damit zusammenhängenden Dienstleistungen werden sich in einem späteren Zeitpunkt aber sicherlich nachhaltig und kostensenkend auf diverse Prozessabläufe auswirken und eine zügigere Geschäftsabwicklung ermöglichen. Die Kosten für die Bildung eines einzigen Grundbuchkreises sind noch nicht abschätzbar. Es sind jedoch gewisse Vorarbeiten erforderlich, welche mit den bestehenden Personalressourcen geleistet werden. Da beide Grundbuchkreise über dasselbe EDV-Grundbuchsystem Terris verfügen, ist zwar mit einer gewissen Übergangszeit für die notwendigen Anpassungen, nicht aber mit ausserordentlichen Kosten zu rechnen.

Anhänge:

- Anhang 1: Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 16. August 2016 (Synopsis)
- Anhang 2: Verordnung über die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (Bereinigungsverordnung) vom 16. August 2016 (Synopsis)
- Anhang 3: Entwurf Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch vom 16. August 2016 (Synopsis)