



Vernehmlassung zur Teilrevision Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht

Bericht zur Vernehmlassung

1. Einleitung

Mit Beschluss vom 15. März 2016 (Nr. 392) hat der Regierungsrat die Entwürfe zur Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts verabschiedet. Die Entwürfe sehen eine Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911 (EG ZGB; GDB 210.1), der kantonalen Verordnung über das Grundbuch vom 29. Februar 1980 (GDB 213.41) und der kantonalen Verordnung über die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (Bereinigungsverordnung; GDB 213.51) vor. Grund für die Teilrevision ist das revidierte Immobiliarsachenrecht des Bundes als Teil des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210). Das revidierte Immobiliarsachenrecht verbessert die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts. Zudem soll das Grundbuch vermehrt die Funktion eines zeitgemässen und transparenten Bodeninformationssystems erfüllen. Mit der Änderung des ZGB wurde auch die eidgenössische Grundbuchverordnung vollständig überarbeitet. Kernpunkte der Änderung des ZGB und der Grundbuchverordnung sind 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 der Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bei Teilung und Vereinigung von Grundstücken, die Möglichkeit zur Einführung eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens, die Einführung einer Pflicht zur Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und zur Eintragung von unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten, das Lösungsverfahren für bedeutungslos gewordene Grundbucheinträge sowie neue Bestimmungen zur Ausfertigung elektronischer Grundbuchauszüge und elektronischer Kopien von Urkunden sowie zum elektronischen Geschäftsverkehr beim Grundbuch.

Die Kantone müssen die Gesetzgebung an das neue Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht anpassen. Davon betroffen sind hauptsächlich das EG ZGB, die kantonale Verordnung über das Grundbuch und die kantonale Bereinigungsverordnung. Daneben gibt es auch punktuelle Änderungen weiterer, mit dem kantonalen Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht in Zusammenhang stehender Erlasse. Die Revision wird überdies zum Anlass genommen, die gesetzlichen Grundlagen für eine anzustrebende Reorganisation der Grundbuchkreise (Vereinigung der Grundbuchkreise Sarneraatal und Engelberg) zu schaffen, wobei das Grundbuchamt Engelberg als Aussenstelle des Grundbuchamts Obwalden weitergeführt werden soll. Weiter werden verschiedene kleinere Anpassungen der kantonalen Gesetzgebung an früher geändertes Bundesrecht nachvollzogen. Schliesslich werden in der Immobiliarsachen- und Grundbuchgesetzgebung anzutreffende Wiederholungen von bundesrechtlichen Bestimmungen beseitigt.

Die bewährte Aufteilung der immobilarsachen- und grundbuchrechtlichen Bestimmungen im Gesetz (EG ZGB), in Verordnungen (Verordnung über das Grundbuch, Bereinigungsverordnung) sowie in Ausführungsbestimmungen (z. B. Ausführungsbestimmungen über den Zugriff auf Daten des EDV-Grundbuchs vom 20. Mai 2003 [GDB 213.412]) wird im Rahmen dieser Revision weitgehend beibehalten. Dementsprechend werden im EG ZGB die notwendigen Anpassungen vorgenommen. Die Bereinigungsverordnung wird inhaltlich wenig verändert, jedoch neu konzipiert und formell neu erlassen. Die Verordnung über das Grundbuch wird aufgehoben

und durch entsprechende Ausführungsbestimmungen ersetzt, da es sich um eine überwiegend technische Regelungsmaterie handelt.

Die Vernehmlassung wurde bis zum 3. Juni 2016 beim Obergericht, den Einwohnergemeinden, den kantonalen politischen Parteien (CVP, FDP, CSP, SP, SVP, Junge Mitte Obwalden, Jungfreisinnige Obwalden), der Nomenklaturkommission, den Wirtschaftsverbänden, dem Verein Obwaldner Wanderwege, der Eidgenössischen Vermessungsdirektion und dem Datenschutzbeauftragten Schwyz, Obwalden, Nidwalden durchgeführt.

2. Stellungnahmen

Insgesamt 20 Stellungnahmen und Vernehmlassungsverzichte wurden eingereicht.

Vernehmlassungsteilnehmende	Abkürzungen	Anzahl Stellungnahmen
Obergericht Obwalden	Obergericht	1
Einwohnergemeinden	EG Sarnen, EG Sachseln, EG Kerns, EG Giswil, EG Alpnach, EG Lungern, EG Engelberg	7
Politische Parteien	CVP, FDP, SP, SVP, CSP	5
Wirtschaftsverbände	Gewerbeverband Obwalden (GVO), REV Sarneraatal (REV), Notarenverband Obwalden (NVO)	3
Datenschutzbeauftragter	Datenschutzbeauftragter	1
Weitere	Eidgenössische Vermessungsdirektion (Vermessungsaufsicht), Nachführungsgeometer Obwalden (Geometer), Obwaldner Wanderwege (Wanderwege),	3

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.

3. Zusammenfassende Aussagen

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 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 Gemeinden. 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 solle den Entscheid fällen können, ob die Aussenstelle später einmal aufgehoben werde. 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 Gemeinden sollten sich nicht an den Kosten beteiligen. Die Bereinigung sei eine kantonale Angelegenheit.

4. Grundhaltung, Anregungen und Bemerkungen

Grundhaltung	Anregung / Bemerkungen	Wer?
Grundsätzliche Zustimmung durch die Einwohnerge-	Es wird festgestellt, dass die Teilrevision nachvollziehbar und notwendig ist. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll erachtet.	EG Sarnen EG Sachseln EG Kerns

meinden	<p>Bei der angestrebten Reorganisation der Grundbuchkreise und bei der Anpassung der Kostentragung im Bereinigungsverfahren besteht kein direkter Handlungsbedarf.</p> <p>Im Grundsatz gibt es nichts gegen gewisse Vereinheitlichungsschritte einzuwenden. Das Führen einer Aussenstelle des Grundbuchs in Engelberg soll jedoch im Gesetz verankert bleiben, so dass das Parlament und nicht der Regierungsrat den Entscheid fällen kann, ob die Aussenstelle später einmal aufgehoben wird.</p> <p>Die EG Engelberg lehnt eine Zusammenlegung der beiden Grundbuchkreise ausdrücklich ab.</p> <p>Gegen die Anpassung der Kostentragung im Bereinigungsverfahren ist nichts einzuwenden. Der vorgeschlagene Kostenteiler wird jedoch abgelehnt. Die Gemeinden sollen sich nicht an den Kosten beteiligen.</p>	<p>EG Alpnach EG Giswil EG Lungern EG Engelberg</p>
Grundsätzliche Zustimmung durch die politischen Parteien	<p>Es wird festgestellt, dass die Teilrevision nachvollziehbar und notwendig ist. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll erachtet.</p> <p>Die Kompetenzverschiebungen vom Gesetzgeber zum Regierungsrat werden jedoch von der CVP abgelehnt. Ebenso werden die Zusammenlegung der Grundbuchkreise sowie die Kostenbeteiligung der Gemeinden am Bereinigungsverfahren abgelehnt. Die bisherige Regelung der Kostentragung sei beizubehalten.</p> <p>Die FDP begrüsst die Reorganisation der Grundbuchkreise.</p> <p>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 Gemeinde Engelberg erfolgen. Die Gemeinden hätten sich nicht an den Kosten der Bereinigung zu beteiligen.</p> <p>Die SVP plädiert für die Beibehaltung des Grundbuchkreises Engelberg und ist gegen eine Beteiligung der Gemeinden an den Bereinigungskosten.</p> <p>Die CSP fordert, dass eine Aufhebung der Aussenstelle Engelberg nur im Einverständnis mit der Gemeinde Engelberg erfolgt. Die Gemeinden sollen sich nicht an den Kosten der Bereinigung beteiligen müssen.</p>	<p>CVP FDP SP SVP CSP</p>
Grundsätzliche Zustimmung	<p>Die Arbeiten zur Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs sollen prioritär vorangetrieben werden. Der elektronische Zugriff auf die Grundbuchdaten soll möglichst bald ermöglicht werden.</p> <p>Die Zusammenlegung der beiden Grundbuchkreise wird im Interesse der Arbeitsabläufe und der Vereinheitlichung der Praxis begrüsst.</p>	<p>NVO</p>
Grundsätzliche Zustimmung	<p>Mit der Teilrevision könnte gleichzeitig auch die Rechtsgrundlage für die nutzenbringende Erfassung von geometrisch abbildbarer Dienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung geschaffen werden. Die Aufnahme von geo-</p>	<p>Geometer</p>

	metrisch abbildbaren Dienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung wäre zu begrüssen. Die Vollziehungsverordnung über die amtliche Vermessung (GDB 213.11) sollte in Art. 9 mit einem weiteren Absatz ergänzt werden.	
Grundsätzliche Zustimmung	Für das im kantonalen Richtplan eingetragene Wanderwegnetz ist es äusserst wichtig, 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.	Wanderwege

5. Zu den einzelnen Artikeln:

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZBG)

Artikel	Anregung / Bemerkungen	Wer?
Art. 168a Abs. 1	Das Führen einer Aussenstelle Engelberg ist zwingend im Gesetz zu verankern.	CVP
Art. 168b Abs. 3	Soll vereinfacht werden (nur Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter).	alle EG
Art. 168g Abs. 2	Zweiter Satz ergänzen mit „... <u>mit öffentlichen Aufgaben betrauten Dritten sowie weiteren Personen</u> ...“. Die Obwaldner Wanderwege sollen einen Zugriff auf die Daten erhalten.	Wanderwege
Art. 168h	Es ist zu prüfen, ob es möglich ist, die Anmeldung direkt mittels Zustellung eines mit einer Rechtskraftbescheinigung versehenen Beschlusses des Einwohnergemeinderats zu vollziehen.	alle EG
	Die Sondernutzungspläne für Fuss- und Wanderwege sind im kantonalen ÖREB-Kataster aufzunehmen.	Wanderwege
Art. 168i Abs. 2	So zu ändern, dass die Gemeinden keine Kosten zu tragen haben.	alle EG
	Der Nutzen des fakultativen öffentlichen Bereinigungsverfahrens ist näher zu erläutern und mit konkreten Beispielen zu erklären.	CVP
	Die Grundbuchbereinigung ist Sache des Kantons. Deshalb wird die Kostenregelung abgelehnt. Für die Kosten des öffentlichen Bereinigungsverfahrens soll ausschliesslich der Kanton aufkommen.	CSP
Art. 168k Abs. 2	In die Ausführungsbestimmungen gehören Bestimmungen mit technischem Charakter, nicht aber heikle politische Themen wie die Publikation von Handänderungen.	CVP

Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Artikel	Anregung / Bemerkungen	Wer?
Art. 20 Abs. 2	Variante 1 ist die richtige Lösung.	CVP
	Variante 2 ist einfacher.	FDP

Baugesetz

Artikel	Anregung / Bemerkungen	Wer?
Art. 29 Abs. 5	Variante 1 ist die richtige Lösung.	CVP FDP
Art. 58 Abs. 5	Variante 1 ist die richtige Lösung.	CVP FDP

Verordnung zum Baugesetz (BauV)

Artikel	Anregung / Bemerkungen	Wer?
Art. 32 Abs. 3	Die Baubewilligung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auflagen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch <u>anzumerken, wenn sie für das Grundstück angeordnet sind und eine länger dauernde Wirkung haben.</u>	alle EG
	Die Baubewilligung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auflagen <u>sind</u> als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch <u>anzumerken.</u> Es stellt sich die Frage, ob in Zukunft wirklich praktisch jede Baubewilligung im Grundbuch anzumerken ist.	SP

Bereinigerungsverordnung

Artikel	Anregung / Bemerkungen	Wer?
Art. 4	Der zeitliche Druck für eine möglichst schnelle Bereinigung darf nicht weggenommen werden.	CVP
Art. 9 Bst. a	Auch im ordentlichen Bereinigungsverfahren dürfen öffentliche Wegrechte nicht aufgehoben werden ohne vorgängige Stellungnahme der Fachstelle für Fuss- und Wanderwege	Wanderwege
Art. 25 Abs. 1	Ergänzung, wonach die Einwohnergemeinden der Abteilung Grundbuchbereinigung ein Verzeichnis der öffentlichen Strassen und Wege sowie jener privaten Strassen und Wege, die öffentlich begangen werden, einzureichen haben.	Wanderwege
Art. 43 Abs. 1	So zu ändern, dass die Gemeinden keine Kosten zu tragen haben.	alle EG
	Die bisherige Regelung der Kostentragung im Bereinigungsverfahren ist beizubehalten.	CVP

Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch

Artikel	Anregung / Bemerkungen	Wer?
Art. 12 Abs. 3 Bst. e	Es ist unklar, ob der Erwerb von geringfügigen Wertquoten gemeint ist oder die geringfügige Anpassung von Wertquoten. Absatz sprachlich nochmals überprüfen.	CSP
Art. 16	Die Obwaldner Wanderwege sind beim öffentlichen Bereinigungsverfahren mit einzubeziehen.	Wanderwege
Art. 17	Wünschbar wäre, dass bei den Rechtswegen klar angegeben wird, welche Instanz zuständig ist.	SVP
Art. 19 Abs. 1	Im Satz müsste es wohl richtigerweise „sinngemäss“ und nicht „sachgemäss“ lauten.	CSP