

# Verordnung über das Grundbuch

vom 29. Februar 1980<sup>1</sup>

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden*

*erlässt,*

in Ausführung von Artikel 953 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907<sup>2</sup>,

gestützt auf Artikel 72 Ziffer 2 und Artikel 73 Absatz 3 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>3</sup> sowie Artikel 163 und 165 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911<sup>4</sup>,

*als Verordnung:*

## I. Organisation

### **Art. 1**      *Grundbuchkreise*

Der Kanton Obwalden bildet zwei Grundbuchkreise. Zum ersten Kreis gehören die Einwohnergemeinden Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil und Lungern. Den zweiten Kreis bildet die Einwohnergemeinde Engelberg.

### **Art. 2**      *Grundbuchämter*

<sup>1</sup> Für jeden Kreis ist ein Grundbuchamt zuständig.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt die Organisation der Grundbuchämter und bestimmt ihren Sitz.

<sup>3</sup> Die Grundbuchämter sind kantonale Amtsstellen.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Die Grundbuchpläne und die Verzeichnisse werden den Einwohnergemeindekanzleien zur Verfügung gestellt, sofern in der betreffenden Gemeinde kein Grundbuchamt seinen Sitz hat.

### **Art. 3**      *Grundbuchanlegung*

Das eidgenössische Grundbuch wird nach Einwohnergemeinden angelegt und geführt.

### **Art. 4**      *Aufsichtsbehörde*

<sup>1</sup> Die Aufsicht über die Grundbuchämter führt der Regierungsrat.

<sup>2</sup> Er veranlasst regelmässige Inspektionen.

<sup>3</sup> Er kann die unmittelbare Aufsicht über die Führung des Grundbuches einem Grundbuchinspektor übertragen.

### **Art. 5**<sup>6</sup>

### **Art. 6**      *Depositinstelle*

Depositinstelle der beim Grundbuchamt hinterlegten Gelder ist die Obwaldner Kantonalbank.

**Art. 7** *Zuständigkeit des Kantonsgerichtspräsidenten*

<sup>1</sup> Der zuständige Richter in den folgenden Fällen ist der Kantonsgerichtspräsident:

*ZGB*

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Art. 662           | Eigentumszuweisung bei ausserordentlicher Ersitzung,  |
| Art. 669           | Festlegung einer ungewissen Grenze,   |
| Art. 712c          | Einsprache gegen die Verfügung über ein Stockwerk,  |
| Art. 712i          | Eintragung des Pfandrechtes der Stockwerkeigentümergeinschaft,                                      |
| Art. 779d, 779k    | Vorläufige Eintragung des Pfandrechtes für die Heimfallsentschädigung und den Baurechtszins,        |
| Art. 811           | Entlassung kleinerer Stücke eines Grundstückes aus der Pfandhaft,                                   |
| Art. 833, 852      | Ordnung der Pfandrechte,  |
| Art. 839           | Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, Beurteilung hinreichender Sicherheit für die Forderung, |
| Art. 860, 861      | Anordnung über die Stellvertretung und die Hinterlegung von Zahlungen bei Schuldbrief und Gült,     |
| Art. 864, 870, 871 | Kraftloserklärung des Pfandtitels,  |
| Art. 960, 961, 966 | Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und vorläufigen Eintragungen,                               |
| Art. 976, 977      | Anfechtung der Löschung und Verfügungen auf Berichtigung.   |

*Eidgenössische Grundbuchverordnung*

- |         |  |
|---------|--|
| Art. 51 | Verfügung zur nachträglichen Angabe eines Bevollmächtigten oder zur Streichung bei Schuldbrief und Gült. |
|---------|--|

<sup>2</sup> Der Kantonsgerichtspräsident entscheidet im summarischen Verfahren.

**II. Anlage und Führung des Grundbuches****Art. 8<sup>7</sup>** *EDV-Grundbuch*

<sup>1</sup> Das Grundbuch wird mit elektronischer Datenverarbeitung (EDV-Grundbuch) gemäss XIII. Abschnitt der eidgenössischen Verordnung betreffend das Grundbuch<sup>8</sup> geführt.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat kann die computerunterstützte Grundbuchführung bewilligen.

**Art. 8a<sup>9</sup>** *Datenübernahme*

<sup>1</sup> Die Daten des Papiergrundbuches werden fortlaufend ins EDV-Grundbuch übertragen und dort nachgeführt.

<sup>2</sup> Neue Grundstücke des kantonalen Grundbuches sind im EDV-Grundbuch einzutragen. Dies gilt auch für Übertragungen auf neue Blätter gemäss Art. 95 GBV.

**Art. 9** *Liegenschaftsbeschreibung*

<sup>1</sup> Die Liegenschaftsbeschreibung wird in das Hauptbuchblatt aufgenommen, soweit sie nicht durch das Vermessungswerk gegeben ist.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat bestimmt auf Antrag der Nomenklaturkommission die amtliche Schreibweise der Flurnamen; sie ist im Grundbuch anzuwenden.

**Art. 10<sup>10</sup>** *Aufnahme von Grundstücken*

<sup>1</sup> Die Hauptbuchblätter der Stockwerkeigentumseinheiten und der Miteigentumsanteile bei Eröffnung selbständiger Blätter sowie der als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte und Bergwerke werden mit einer eigenen Numerierung bezeichnet, soweit sie nicht eine eigene Vermessungsnummer erhalten.

<sup>2</sup> Grundstücke, die im Miteigentum von Ehegatten stehen, sowie Miteigentumsanteile an Autoabstellplätzen, kleinen Landparzellen, Wäldern und Alpen müssen nicht als selbständige Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden.

<sup>3</sup> Die Verselbständigung von Miteigentumsanteilen darf auch unterbleiben, wenn glaubhaft dargetan wird, dass das Miteigentumsverhältnis nur vorübergehenden Charakter aufweist.

**Art. 11<sup>11</sup>** *Hilfsregister*

Es werden Register über die Berechtigten an Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen geführt.

**Art. 12 und 13<sup>12</sup>****Art. 14<sup>13</sup>** *Belege*

Die Belege werden in Faszikeln oder in chronologischer Reihenfolge entsprechend der Ordnungsnummer des Tagebuches aufbewahrt.

**Art. 15<sup>14</sup>** *Archivierung der alten Grundbucharlagen*

Das vor 1912 angelegte kantonale Grundbuch und Gültenprotokoll sowie die seither bestehende Grundbucharlage sind mit allen Bestandteilen im Archiv der Grundbuchämter geschützt aufzubewahren.

**Art. 16<sup>15</sup>** *Aufbewahrung entkräfteter Pfandtitel*

<sup>1</sup> Nach 1912 ausgestellte Inhaberpfandtitel, die nicht zurückverlangt werden, sind zu vernichten.

<sup>2</sup> Namenpfandtitel sind vom Grundbuchamt aufzubewahren.

<sup>3</sup> Nicht zurückverlangte Altgülden sowie Fotokopien von historisch wertvollen zurückverlangten Titeln sind an das Staatsarchiv abzuliefern, ausgenommen jene der Talschaft Engelberg, die im Archiv der Einwohnergemeinde aufzubewahren sind.

**Art. 17<sup>16</sup>** *Stichwortverzeichnis*

Der Regierungsrat veröffentlicht als Anleitung ein Stichwortverzeichnis der Liegenschaftsgattungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen.

**Art. 17a<sup>17</sup>** *Veröffentlichung und Kosten*

<sup>1</sup> Im Amtsblatt, ausgenommen in der elektronischen Fassung im Internet, wird innert angemessener Frist der Erwerb von Grundstücken veröffentlicht.

<sup>2</sup> Die Veröffentlichung umfasst:

- a. die Nummer, die Fläche, die Art und die Ortsbezeichnung des Grundstücks sowie die Art der in der Liegenschaftsbezeichnung aufgeführten Gebäude;
- b. die Namen und den Wohnort oder den Sitz der Personen, die das Eigentum veräussern und derjenigen, die es erwerben;
- c. bei Miteigentum den Anteil und bei Stockwerkeigentum die Wertquote.

<sup>3</sup> Nicht veröffentlicht werden der Erwerb durch Erbgang, der Erwerb kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile oder Wertquoten, wie insbesondere:

- a. der Erwerb von Strassenparzellen;
- b. Flächenarrondierungen bei Erstellung eines öffentlichen Werkes;
- c. der Erwerb von kleinen Grundstücken oder Grundstückteilen bis höchstens 200 m<sup>2</sup> bei nicht landwirtschaftlichen sowie bis höchstens 2000 m<sup>2</sup> bei wald- und landwirtschaftlichen Grundstücken;
- d. der Erwerb geringfügiger Miteigentumsanteile bis zu höchstens einem Zehntel des gemeinschaftlichen Grundstücks und bei Stockwerkeigentum der Erwerb einzelner Räume, Abstellplätze und dergleichen.

<sup>4</sup> Für die Veröffentlichungen des Erwerbs von Grundstücken ist das Grundbuchamt zuständig.

<sup>5</sup> Für die Veröffentlichung des Grundstückerwerbs im Amtsblatt wird je Handänderung eine Publikationsgebühr von pauschal Fr. 40.– erhoben. Sie ist vom Grundbuchamt gemäss Art. 11 der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren<sup>18</sup> als Auslage in Rechnung zu stellen und quartalsweise mit dem Amtsblattverlag abzurechnen.

**Art. 17b<sup>19</sup>** *Zugriff*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat entscheidet über Art und Umfang des Zugriffs auf Daten des Hauptbuches für Grundbuchgeometer, Amtsstellen des Kantons, Gemeinden, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und Urkundspersonen.

<sup>2</sup> 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.

**Art. 17c<sup>20</sup>** *Datenschutz und Datensicherheit*

Der Regierungsrat erlässt ein Datenschutz- und Datensicherheitskonzept und ordnet die erforderlichen Massnahmen an.

**Art. 18<sup>21</sup>** *Vorschriften für das Papiergrundbuch*

Für die Anlage und Führung des Papiergrundbuches gelten folgende Bestimmungen:

- a. Art. 9, 10 Abs. 1, 14, 15, 16, 17 und 17a dieser Verordnung;
- b. das Hauptbuch des eidgenössischen Grundbuches wird in Loseblattform geführt; der Regierungsrat bestimmt das Muster der losen Blätter;
- c. die Hilfsregister gemäss Art. 108 GBV werden computerunterstützt geführt;

d. die Eintragungen in das Tagebuch und Hauptbuch sind durch periodische Mikroverfilmung sämtlicher Grundbuchblätter und durch Einlagerung des Filmgutes gemäss Weisung des Regierungsrates sicherzustellen.

### III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

#### Art. 19 *Kantonales Grundbuch*

<sup>1</sup> Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches kommt der Eintragung in das bisherige kantonale Grundbuch die Grundbuchwirkung im Sinne von Art. 48 des Schlusstitels zum ZGB in bezug auf Begründung, Übertragung, Abänderung oder Löschung der dinglichen Rechte an Grundstücken zu.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen der eidgenössischen Grundbuchverordnung sind sachgemäss anwendbar.

<sup>3</sup> Das bisherige kantonale Grundbuch darf bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches in Buch- oder Loseblattform weitergeführt werden.<sup>22</sup>

<sup>4</sup> Im bisherigen kantonalen Grundbuch kann die Übereinstimmung der Grundbuch- und Vermessungspartellen in Umfang und Numerierung fehlen.

#### Art. 20 bis 22<sup>23</sup>

#### Art. 23 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Die Verordnung zum kantonalen Einführungsgesetz des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 16. Dezember 1911<sup>24</sup> wird aufgehoben, soweit sie dieser Verordnung widerspricht, insbesondere die Art. 1 bis 19, 29, 32, 33 und 34.

#### Art. 24 *Ausführungsbestimmungen*

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

#### Art. 25 *Genehmigung durch den Bundesrat*

Diese Verordnung unterliegt der Genehmigung durch den Bundesrat.<sup>25</sup>

#### Art. 26 *Inkrafttreten*

Der Regierungsrat bestimmt, wann diese Verordnung in Kraft tritt.<sup>26</sup>

<sup>1</sup> LB XVII, 226; geändert durch Nachtrag vom 19. November 1993, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 21. Dezember 1993, in Kraft seit 1. Januar 1994 (LB XXII, 356), Nachtrag vom 11. September 1997, in Kraft seit 1. Januar 1998 (LB XXIV, 383), das Gesetz über das Entlastungsprogramm (GAP) für den Staatshaushalt vom 2. Dezember 2004, in Kraft seit 1. März 2005, (ABI 2004, 1486), das Gesetz über die Bereinigung der amtlichen Gesetzessammlung (Bereinigungsgesetz II) vom 15. März 2007, in Kraft seit 1. August 2007 (ABI 2007, 420), Nachtrag vom 29. November 2007, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 26. Februar 2008, in Kraft seit 1. Februar 2008 (ABI 2007, 1972), und Nachtrag vom 25. April 2008, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 2. Juli 2008, in Kraft seit 1. Juli 2008 (ABI 2008, 703)

<sup>2</sup> SR 210

<sup>3</sup> GDB 101

- 4 GDB 210.1
- 5 Geändert durch das Bereinigungsgesetz II (Anhang: Ziff. II., Verordnungen, 6.)
- 6 Aufgehoben durch Nachtrag vom 11. September 1997
- 7 Fassung gemäss Nachtrag vom 11. September 1997
- 8 SR 211.432.1
- 9 Eingefügt durch Nachtrag vom 11. September 1997
- 10 Fassung gemäss Nachtrag vom 11. September 1997
- 11 Fassung gemäss Nachtrag vom 11. September 1997
- 12 Aufgehoben durch Nachtrag vom 11. September 1997
- 13 Fassung gemäss Nachtrag vom 11. September 1997
- 14 Fassung gemäss Nachtrag vom 11. September 1997
- 15 Fassung gemäss Nachtrag vom 11. September 1997
- 16 Fassung gemäss Nachtrag vom 11. September 1997
- 17 Fassung gemäss Nachtrag vom 25. April 2008
- 18 GDB 213.61
- 19 Eingefügt durch Nachtrag vom 29. November 2007
- 20 Eingefügt durch Nachtrag vom 11. September 1997
- 21 Fassung gemäss Nachtrag vom 11. September 1997
- 22 Geändert durch Nachtrag vom 11. September 1997
- 23 Aufgehoben durch Nachtrag vom 11. September 1997
- 24 LB V, 85 und 431, sowie VIII, 383
- 25 Vom Bundesrat am 1. Mai 1980 genehmigt
- 26 Vom Regierungsrat auf 1. Januar 1981 in Kraft gesetzt