



GESETZ ZUR EINFÜHRUNG DES NEUEN IMMOBILIARSACHEN- RECHTS (REGISTER-SCHULDBRIEF UND WEITERE ÄNDERUNGEN IM SACHENRECHT)

BERICHT AN DEN LANDRAT

Titel:	GESETZ ZUR EINFÜHRUNG DES NEUEN IMMOBILIARSACHEN-RECHTS (REGISTER-SCHULDBRIEF UND WEITERE ÄNDERUNGEN IM SACHENRECHT)	Typ:	Bericht	Version:	
Thema:		Klasse:		FreigabeDatum:	25.08.11
Autor:	Murer Hugo	Status:		DruckDatum:	07.11.11
Ablage/Name	P:\Konsul\CMIKONSUL\8a8228d217a4799bfd997c36d2aa58b\bericht_neu_rr.doc			Registratur:	

Inhalt

1	Übersicht	4
2	Ausgangslage	4
2.1	Revision des Immobiliarsachenrechts auf Bundesebene	4
2.2	Anpassungsrecht im Kanton Nidwalden.....	5
3	Auswertung der Vernehmlassung	5
3.1	Teilnehmerinnen und Teilnehmer.....	5
3.2	Stellungnahmen.....	6
3.3	Fazit des Regierungsrates	6
4	Wesentliche Elemente der Vorlage	7
4.1	Gesetzliche Grundpfandrechte.....	7
4.2	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	7
4.3	Elektronische Grundbuchauszüge, elektronischer Geschäftsverkehr, elektronische Ausfertigung von Urkunden	8
5	Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen	9
6	Finanzielle Auswirkungen	15
6.1	Für den Kanton.....	15
6.2	Für die Gemeinden.....	16
7	Terminplan	16

1 Übersicht

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte die Revision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) verabschiedet. Die Revision bezweckt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Immobiliarsachenrechts nachhaltig zu verbessern. Gleichzeitig mit dem ZGB wird auch die eidgenössische Grundbuchverordnung (GBV [SR. 211.432.1]) überarbeitet. Das revidierte ZGB und die GBV treten am 1. Januar 2012 in Kraft.

Aufgrund der Revision des ZGB und der GBV ist auch eine Änderung des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, EG ZGB [NG 211.1]) und zahlreicher weiterer kantonaler Gesetze notwendig. In verschiedenen Bereichen entspricht die kantonale Gesetzgebung nicht mehr den bundesrechtlichen Vorschriften. Mit der vorliegenden Revision sind insbesondere folgende kantonalen Neuerungen verbunden:

- Regelung der Zuständigkeiten bei bestimmten richterlichen Massnahmen, die mit der Revision des Immobiliarsachenrechts neu im ZGB verankert wurden;
- Aufnahme neuer Bestimmungen in Zusammenhang mit gesetzlichen Pfandrechten. Diese können künftig gutgläubigen Dritten nicht mehr entgegengehalten werden, wenn sie nicht binnen Frist im Grundbuch eingetragen werden und einen Wert von Fr. 1'000 übersteigen;
- Verankerung der Anmerkungspflicht für die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die mittels Verwaltungsverfügung oder in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag angeordnet werden;
- Aufnahme neuer Bestimmungen zu den elektronischen Grundbuchauszügen und zum elektronischen Geschäftsverkehr bzw. zur Anfertigung elektronischer Kopien von Originalurkunden.

Die neuen Gesetzesbestimmungen sollen grundsätzlich zusammen mit der Änderung des Sachenrechts auf Bundesebene auf den 1. Januar 2012 in Kraft treten.

2 Ausgangslage

2.1 Revision des Immobiliarsachenrechts auf Bundesebene

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte die Revision des ZGB verabschiedet. Die Revision bezweckt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Immobiliarsachenrechts nachhaltig zu verbessern. Daneben soll das Grundbuch vermehrt seine Funktion als zeitgemässes Bodeninformationssystem erfüllen. Infolge der Revision des ZGB wird auch die eidgenössische Grundbuchverordnung (GBV) vollständig überarbeitet.

Die Änderungen im eidgenössischen Immobiliarsachenrecht umfassen insbesondere folgende Revisionspunkte:

- Einführung des papierlosen Schuldbriefs;
- Änderung der Bestimmungen zum Bauhandwerkerpfandreht;
- Ausdehnung der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und auf alle Dienstbarkeiten;

- Vorschriften zur Bereinigungen aller Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bei Teilung und Vereinigung von Grundstücken;
- Einführung einer Pflicht zur Eintragung von grundstücksbezogenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und von gesetzlichen Grundpfandrechten;
- Aufhebung der Bestimmungen zur Gült;
- neue Bestimmungen zur Anfertigung elektronischer Grundbuchauszüge und elektronischer Kopien von Urkunden sowie zum elektronischen Geschäftsverkehr im Grundbuchbereich.

Das revidierte ZGB und die neue GBV treten am 1. Januar 2012 in Kraft.

2.2 Anpassungsrecht im Kanton Nidwalden

Aufgrund der Revision des ZGB und der GBV ist auch eine Revision des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch und zahlreicher weiterer kantonalen Gesetze notwendig. In verschiedenen Bereichen entspricht die kantonale Gesetzgebung den bundesrechtlichen Vorschriften nicht mehr:

- Es fehlen Regelungen zur Zuständigkeit bei bestimmten richterlichen Massnahmen, die mit der Revision des Immobiliarsachenrechts neu im ZGB verankert wurden.
- Gesetzliche Pfandrechte bestehen gemäss EG ZGB auch ohne Eintragung im Grundbuch. Dies ist künftig grundsätzlich nicht mehr zulässig.
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind gemäss geltender kantonaler Gesetzgebung nicht in allen Fällen im Grundbuch anzumerken. Neu schreibt das Bundesrecht vor, in welchen Bereichen zwingend eine Anmerkung erfolgen muss.
- Weder in der kantonalen Grundbuch- noch in der Beurkundungsgesetzgebung sind Bestimmungen zu elektronischen Grundbuchauszügen und zum elektronischen Geschäftsverkehr beziehungsweise zur Anfertigung elektronischer Kopien der Originalurkunden enthalten.

Mit der Revision des EG ZGB und diverser anderer kantonalen Gesetze sollen einerseits die Regelungslücken gefüllt und andererseits dem neuen eidgenössischen Immobiliarsachenrecht Rechnung getragen werden. Die verschiedenen Gesetzesrevisionen werden mit Hilfe eines Änderungsgesetzes – dem kantonalen Gesetz zur Einführung des neuen Immobiliarsachenrechts – durchgeführt. Die neuen Gesetzesbestimmungen haben zusammen mit der Änderung des Sachenrechts auf Bundesebene auf den 1. Januar 2012 in Kraft zu treten.

3 Auswertung der Vernehmlassung

3.1 Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 281 vom 12. April 2011 entschieden, das Gesetz zur Einführung des neuen Immobiliarsachenrechts (Registerschuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) in die Vernehmlassung zu geben. Die Vernehmlassung dauerte bis 15. Juli 2011.

Zur Vernehmlassung wurden die im Landrat vertretenen politischen Parteien (5), die politischen Gemeinden (11) sowie weitere betroffene Organisationen (7) eingeladen.

3.2 Stellungnahmen

Die Änderungen werden durch die Vernehmlassungsteilnehmenden durchwegs begrüsst. Es ist unbestritten, dass die Gesetzesanpassungen aufgrund der Änderungen des Bundesrechts notwendig sind.

Zwei Vernehmlassungsteilnehmende hätten begrüsst, wenn der Kanton Nidwalden den Schutz des Guten Glaubens bei gesetzlichen Pfandrechten auch in Bezug auf Forderungen von unter Fr. 1'000 gewährleisten würde.

Eine Partei fordert, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken seien. Dementsprechend lehnt sie die Bestimmung ab, wonach für Altlasten und belastete Standorte keine Anmerkungspflicht besteht. Für diese Partei ist es zudem unverständlich, weshalb die Kosten bei Eintragungen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu Lasten der oder des Belasteten gehen. Einige Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer halten es für angebracht, wenn die Kostenpflicht bei Eintragungen von öffentlich-rechtlichen Einschränkungen gesetzlich verankert würde.

Eine weitere Vernehmlassungsteilnehmerin fordert, auf Gesetzesstufe eine verbindliche Regelung in Bezug auf die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs zu schaffen. Eine andere Teilnehmerin wünscht sich, dass dem Regierungsrat für die Umsetzung des elektronischen Rechtsverkehrs eine Frist in Form von Übergangsbestimmungen gesetzt wird.

Zudem machte der Anwaltsverband Unterwalden einige allgemeine Bemerkungen in Zusammenhang mit dem Grundbuch- und Beurkundungswesen, die keinen direkten Bezug zur vorliegenden Revision haben. Insbesondere forderte der Verband die Gleichbehandlung der freischaffenden Urkundspersonen mit dem Amtsnotariat.

3.3 Fazit des Regierungsrates

Gestützt auf die Eingaben im Vernehmlassungsverfahren hat der Regierungsrat insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs (Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt, elektronische Ausfertigung von öffentlichen Urkunden und elektronische Beglaubigung) wird von Gesetzes wegen verbindlich vorgeschrieben. Da im Moment nicht abschätzbar ist, wie viel Zeit die Umsetzung benötigt, soll es in der Kompetenz des Regierungsrates liegen, den Zeitpunkt des Inkrafttretens der entsprechenden Bestimmungen festzulegen.
- Ins Gesetz über das Grundbuch (NG 214.1) wird eine klare Kostenregelung bei Eintragungen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Anmerkung im Grundbuch) aufgenommen. Die Kosten gehen zu Lasten der Veranlasserin bzw. des Veranlassers des Verwaltungsverfahrens, in dem die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung erlassen wird.

Zudem hat sich im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens gezeigt, dass auch bei drei weiteren kantonalen Gesetzen je ein Artikel formell leicht angepasst werden muss:

- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Kantonales Landwirtschaftsgesetz [NG 821.1]);
- Gesetz über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalgesetz [NG 852.1]);
- Gesetz über die Vergütung nicht versicherbarer Elementarschäden (Hilfsfondsgesetz [NG 867.3]).

Weiter hat sich der Regierungsrat entschlossen, die Änderungen in der Verordnung über die Beurkundungsgebühren (NG 510.62) nicht weiter im Rahmen dieser Revision zu behandeln. Die Änderungen fliessen in die bereits laufende Teilrevision der Beurkundungsgebührenverordnung ein.

Ferner ist die Justiz- und Sicherheitsdirektion mit dem Anwaltsverbandes Unterwalden bereits in Kontakt getreten, so dass dessen allgemeinen Einwände in Bezug auf das Grundbuch- und Beurkundungswesen besprochen und behandelt werden können.

4 Wesentliche Elemente der Vorlage

4.1 Gesetzliche Grundpfandrechte

In Art. 117 Abs. 1 Ziff. 1 bis 9 EG ZGB sind zahlreiche gesetzliche Grundpfandrechte aufgeführt, die ohne Eintragung im Grundbuch entstehen. Diese gesetzlichen Grundpfandrechte gehen den anderen eingetragenen Belastungen vor. Namentlich haben der Kanton und die entsprechende Gemeinde für die auf ein Grundstück entfallenden Vermögens- oder Kapitalsteuer auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit ein gesetzliches Pfandrecht (Art. 117 Abs. 1 Ziff. 1 EG ZGB). Aufgrund solcher gesetzlicher Pfandrechte, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, ist die tatsächliche Belastung des Grundstücks aus dem Grundbuch nicht vollständig ersichtlich. Dies stellt einen Einbruch in die Publizitätswirkung des Grundbuchs dar. Der gute Glaube Dritter bleibt schutzlos.

In Art. 836 Abs. 1 des revidierten ZGB wird neu der Grundsatz verankert, dass die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts erst mit der Eintragung ins Grundbuch entstehen, wenn das Gesetz dem Gläubiger einen Anspruch auf das Pfandrecht einräumt. Die Eintragung ist für diese gesetzlichen Pfandrechte demnach konstitutiv. Gleichzeitig bestimmt Art. 836 Abs. 2 des revidierten ZGB für diejenigen Pfandrechte, welche nach kantonalem Recht ohne Eintragung entstehen, dass sie einem gutgläubigen Dritten, der sich auf das Grundbuch verlässt, nicht mehr entgegengehalten werden können, wenn sie nicht binnen vier Monaten nach Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung spätestens jedoch binnen zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden. Von dieser Regelung sind gesetzliche Pfandrechte mit Pfandbeträgen bis Fr. 1'000 ausgenommen.

Der geltende Art. 117 EG ZGB steht folglich im Widerspruch zur neuen bundesrechtlichen Regelung und ist zu überarbeiten. Der Grundsatz von Art. 836 Abs. 2 des revidierten ZGB wird deshalb neu in Art. 117 Abs. 3 EG ZGB verankert. Dabei wird – obwohl dies gemäss Bundesrecht zulässig wäre – bewusst auf einschränkendere Bestimmungen verzichtet. Eine kantonale Regelung, die dem Bundesrecht entspricht, erscheint insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Einheitlichkeit sinnvoller zu sein.

Die gesetzlichen Pfandrechte bestehen weiterhin ohne Eintragung. Sofern die Pfandbeträge den Wert von Fr. 1'000 erreichen, müssen die Pfandrechte aber binnen vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung und spätestens binnen zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen werden. Anderenfalls können sie Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden. Der gute Glaube wird bei Pfandbeträgen von unter Fr. 1'000 hingegen nicht geschützt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Gemäss dem revidierten ZGB muss das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung oder grundstückbezogene Pflicht aufer-

legt, im Grundbuch anmerken lassen (Art. 962 Abs. 1 rev.ZGB). Der Bundesrat legt gestützt auf Art. 962 Abs. 3 rev.ZGB in der GBV fest, in welchen Gebieten des kantonalen Rechts die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Auch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbart werden, sind in den in der GBV aufgeführten Rechtsgebieten zwingend im Grundbuch anzumerken.

Die kantonale Gesetzgebung enthält zahlreiche Bestimmungen zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. In vielen Fällen ist dabei eine Anmerkung nicht zwingend vorgeschrieben. Mit Inkrafttreten der neuen bundesrechtlichen Regelung widerspricht die kantonale Gesetzgebung deshalb Art. 962 des revidierten ZGB.

Mit der vorliegenden Revision wird auch im Kanton Nidwalden die Anmerkungspflicht für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die mittels Verwaltungsverfügung angeordnet oder in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbart werden, verankert. Eigentumsbeschränkungen, die sich aus dem Gesetz ergeben und damit als bekannt vorausgesetzt werden dürfen, sind nicht anzumerken. Auch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die alle Grundstücke in einem bestimmten Gebiet gleichermassen betreffen (z.B. Nutzungszonen), müssen nicht im Grundbuch angemerkt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bundesrat am 2. September 2009 die Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV [SR 510.622.4]) erlassen und auf den 1. Oktober 2009 in Kraft gesetzt hat. Gegenstand des Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuchs (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Die Kantone haben ihre Gesetzgebung innert drei Jahren nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG [SR 510.62]) an das neue Bundesrecht anzupassen (vgl. Art. 46 Abs. 4 GeolG). Für die Vorschriften über den ÖREB-Kataster heisst dies bis zum 30. September 2012. Die kantonalen Gesetzesänderungen in Zusammenhang mit dem ÖREB-Kataster werden in einem separaten Gesetzgebungsverfahren abgehandelt. Sie dürften im Frühjahr 2012 in Kraft treten.

4.3 Elektronische Grundbuchauszüge, elektronischer Geschäftsverkehr, elektronische Ausfertigung von Urkunden

Als Folge der Revision des Immobiliarsachenrechts wird auf Bundesebene auch die Grundbuchverordnung vollständig überarbeitet. Die neue GBV enthält zahlreiche Bestimmungen, die sich mit dem elektronischen Rechtsverkehr beschäftigen. Die GBV schreibt aber den Kantonen nicht zwingend die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs vor. Vielmehr liegt es in der Kompetenz der Kantone, sich dafür oder dagegen zu entscheiden. Der Kanton Nidwalden kann deshalb darüber befinden, ob:

- die Urkundspersonen des Kantons Nidwalden elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden errichten dürfen;
- die Urkundspersonen die Echtheit von Unterschriften elektronisch beglaubigen dürfen;
- der elektronische Geschäftsverkehr im Grundbuchwesen eingeführt und elektronische Auszüge angeboten werden sollen.

Die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs setzt seriöse Vorarbeiten voraus und benötigt deshalb Zeit. Deshalb steht die Einführung unmittelbar zusammen mit Inkrafttreten des neuen Immobiliarsachenrechts ausser Frage. Die Zeit für die Umsetzung wäre zu knapp. Doch angesichts der Tatsache, dass auf eid-

genössischer Ebene der elektronische Rechtsverkehr gefördert wird, strebt auch der Kanton Nidwalden dessen Einführung an. Insbesondere die Anwälte und Notare des Kantons Nidwalden können sich der elektronischen Beglaubigung voraussichtlich nicht verschliessen. Noch ist offen, ob die ausländische Jurisdiktion eine im Kanton Nidwalden ausgefertigte, elektronische Beglaubigung anerkennt. Sollte die nationale und internationale Anerkennung nicht bewerkstelligt werden können, wird das ganze Instrument im Rechtsverkehr nicht sehr häufig beansprucht werden.

Bei den Bestimmungen zum elektronischen Rechtsverkehr handelt es sich um technische Vorschriften. Zudem hat der Bund – insbesondere im Bereich der elektronischen Beglaubigung mit der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB) – bereits zahlreiche Normen erlassen, die auch vom Kanton zu beachten sind. Deshalb erscheint es angezeigt, wenn der Regierungsrat die erforderlichen Regelungen in Zusammenhang mit dem elektronischen Rechtsverkehr erlässt. Im Grundbuchgesetz und in der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die öffentliche Beurkundung (Beurkundungsverordnung [NG 268.11]) werden folglich bloss die entsprechenden Delegationsnormen zu Gunsten des Regierungsrates aufgenommen. Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt der Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs fest.

5 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

1. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB)

Art. 3 Kantonsgericht als Einzelgericht

Das ZGB sieht in Art. 666a, 666b und 781a sowie 823 die Anordnung der erforderlichen Massnahmen vor, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigte unauffindbar sind oder deren vorgeschriebene Organe fehlen sowie wenn die Grundpfandgläubigerinnen und –gläubiger unauffindbar sind. Der Kanton muss die entsprechenden Zuständigkeiten festlegen. Gemäss Art. 3 Ziff. 6a und 13 rev.EG ZGB ist das Kantonsgericht als Einzelgericht zuständig.

Die Schuldnerin bzw. der Schuldner eines Schuldbriefes hat grundsätzlich alle Zahlungen am Wohnsitz der Gläubigerin oder des Gläubigers zu leisten. Ist deren oder dessen Wohnsitz nicht bekannt oder zum Nachteil der Schuldnerin bzw. des Schuldners verlegt worden, so kann sich diese bzw. dieser durch Hinterlegung bei der zuständigen Behörde am eigenen Wohnsitz oder am früheren Wohnsitz der Gläubigerin bzw. des Gläubigers befreien (Art. 851 Abs. 2 rev.ZGB). Bis anhin hatte die Hinterlegung bei der Nidwaldner Kantonalbank (NKB) zu erfolgen (Art. 14 EG ZGB). Die NKB stellt indessen keine Behörde im Sinne des Bundesrechts dar. Sinnvollerweise nimmt künftig das Kantonsgericht (als Einzelgericht) bzw. die Gerichtskasse die entsprechenden Beträge entgegen. Deshalb wird der bestehende Art. 14 EG ZGB aufgehoben und in Art. 3 eine neue Ziff. 14 aufgenommen.

Art. 9 Kantonales Steueramt

Der Verweis auf Art. 848 ZGB wird gestrichen, da dieser Artikel im revidierten ZGB einen neuen Inhalt aufweist.

Art. 11 Amtsnotariat

Mit der Revision des ZGB werden die Bestimmungen in Zusammenhang mit den Gülten aufgehoben. Der Verweis auf Art. 882 ZGB (Aufsicht bei der Rückzahlung von Gülten) ist somit hinfällig. Die bestehenden Gülten bleiben aber im Grundbuch eingetragen. Sie unterstehen weiterhin den Bestimmungen des bisherigen Rechts. Deshalb ist Art. 11 EG ZGB nicht vollständig aufzuheben.

Art. 14 Kantonalkbank

Die NKB ist keine Behörde im Sinne von Art. 851 Abs. 2 rev.ZGB. Neu ist gemäss Art. 3 Ziff. 14 rev.EG ZGB das Kantonsgericht als Einzelgericht zur Entgegennahme der Zahlungen zuständig.

Art. 117 Gesetzliche Grundpfandrechte

Art. 836 Abs. 2 des revidierten ZGB bestimmt für diejenigen Pfandrechte, welche nach kantonalem Recht ohne Eintragung entstehen, dass sie einem gutgläubigen Dritten, der sich auf das Grundbuch verlässt, nicht mehr entgegengehalten werden können, wenn sie nicht binnen vier Monaten seit der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung spätestens jedoch binnen zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden. Von dieser Regelung sind gesetzliche Pfandrechte mit Pfandbeträgen bis Fr. 1'000 ausgenommen.

Dieser Grundsatz des Bundesrechts wird neu in Art. 117 Abs. 3 rev.EG ZGB verankert. Gesetzliche Pfandrechte mit einem Pfandbetrag unter Fr. 1'000 können weiterhin auch ohne Eintragung gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden.

Art. 118 Amtliche Schätzung

Die Art. 876 bis 883 des bestehenden ZGB werden mit der Revision des Immobiliarsachenrechts aufgehoben. Dementsprechend können keine neuen Gülten mehr errichtet werden. Art. 118 EG ZGB ist deshalb aufzuheben.

2. Gesetz über das Grundbuch

Titel, Einführung eines Kurztitels und einer Abkürzung

Ein Kurztitel und eine Abkürzung (GBG) werden neu eingeführt.

Art. 9a Elektronische Auszüge, elektronischer Geschäftsverkehr

Gemäss Art. 34 Abs. 4 und Art. 35 Abs. 4 der neuen eidgenössischen Grundbuchverordnung können die Kantone bestimmen, ob sie elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch, dem Tagebuch, den Hilfsregistern und den Belegen anbieten.

Bis zum Inkrafttreten des neuen Immobiliarsachenrechts kann der elektronische Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt jedoch nicht umgesetzt werden. Die Zeit dafür ist zu knapp. Dennoch soll die kantonale Gesetzgebung den Bestrebungen hin zum elektronischen Rechtsverkehr Rechnung tragen. Da es sich bei den Vorschriften in Zusammenhang mit den elektronischen Auszügen um technische Bestimmungen handelt, werden die kantonalen Bestimmungen sinnvollerweise durch den Regierungsrat erlassen. Er bestimmt, wann der elektronische Rechtsverkehr im Grundbuchwesen eingeführt wird.

Art. 20 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Gemäss Art. 962 des revidierten ZGB muss das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen. Art. 20 des geltenden kantonalen Grundbuchgesetzes sieht indessen vor, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen nur auf Verlangen der zuständigen Behörde im Grundbuch einzutragen sind. Deshalb ist Art. 20 des Grundbuchgesetzes an Art. 962 rev.ZGB anzupassen. Auch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbart werden, sind in den in der GBV aufgeführten Rechtsgebieten zwingend im Grundbuch anzumerken.

Die Eigentumsbeschränkungen sind nur in den vom Bundesrat bezeichneten Gebieten des kantonalen Rechts zwingend im Grundbuch anzumerken. Der Bundesrat nimmt die entsprechende Bezeichnung in Art. 129 GBV vor. In den anderen Bereichen ist die Anmerkung indessen nicht vorgeschrieben. Deshalb wird im neuen Art. 20 des Grundbuchgesetzes zwischen den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 129 GBV (Art. 20 Abs. 1) und den weiteren öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Abs. 2) unterschieden.

Die Kosten für die Eintragung der Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung hat der Veranlasser des Verwaltungsverfahrens zu tragen. In der Regel dürfte dies der Gesuchsteller sein, wie beispielsweise der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren. Wird eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aufgrund eines Verfahrens, das durch eine Behörde initiiert wurde, im Grundbuch als Anmerkung eingetragen, dann hat das entsprechende Gemeinwesen die Kosten für die Eintragung zu übernehmen.

Art. 962 rev.ZGB schreibt vor, dass der Kanton eine Liste der Anmerkungstatbestände zu erlassen hat. In Art. 20 Abs. 3 rev.GBG wird die Direktion mit dieser Aufgabe betraut. Die Liste wird auch den Gemeinden zugänglich gemacht.

Art. 26a Allgemein

In Art. 976 ff. rev.ZGB sind die Voraussetzungen für Löschungen von zweifelsfrei bedeutungslosen (Art. 976 rev.ZGB) und anderen Einträgen (Art. 976a und 976b rev.ZGB) aufgeführt. Sofern sich in einem bestimmten Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und deswegen eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehende hinfällig geworden sind oder die Lage nicht mehr bestimmbar sind, so kann eine vom Kanton bezeichnete Behörde die Bereinigung in diesem Gebiet anordnen (Art. 976c Abs. 1 rev.ZGB).

Die Kantone haben die Einzelheiten und das Verfahren zu regeln. Der Kanton hat die Kompetenz, die Bereinigung weiter zu erleichtern (Art. 976c Abs. 3). Von dieser Option wird mit dem vorliegenden Revisionsentwurf kein Gebrauch gemacht. Die bundesrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten. Der Regierungsrat ist zuständig, die Bereinigung anzuordnen. Er regelt das Bereinigungsverfahren auf Verordnungsstufe.

3. Vollziehungsverordnung zum Gesetz über das Grundbuch

Titel, Einführung eines Kurztitels und einer Abkürzung

Ein Kurztitel und eine Abkürzung (kGBV) werden neu eingeführt.

§ 7 Löschungen

Der Verweis in Abs. 2 wird an die neuen bundesrechtlichen Grundlagen angepasst. Gleichzeitig wird dieser Absatz leicht umstrukturiert. Materiell sind damit keine Änderungen verbunden.

§ 23 Aufgehoben

Beim § 23 Abs. 1 der geltenden kantonalen Grundbuchverordnung handelt es sich um Bestimmungen zur Kraftloserklärung. Da in § 23 der Verweis auf das ZGB angepasst werden muss, wird sinnvollerweise der ganze Paragraph gestrichen und die Regelung der Kraftloserklärung in § 24 verankert.

§ 24 Kraftloserklärung

In Abs. 1 wird der bestehende § 23 der geltenden kantonalen Grundbuchverordnung aufgenommen.

Ferner wird einerseits der Titel des § 24 angepasst. Der Begriff „Totrufung“ (im Titel und in Abs. 2) ist überholt und wird durch Kraftloserklärung ersetzt. Andererseits stimmen die bestehenden Verweise auf das ZGB nicht mehr und sind dementsprechend zu überarbeiten.

4. Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die öffentliche Beurkundung (Beurkundungsverordnung)

Titel, Einführung einer Abkürzung

Eine Abkürzung (BeurkV) wird neu eingeführt.

§ 34a 8. elektronische Ausfertigung

Gemäss Art. 55a Abs. 1 des Schlusstitels des ZGB können die Kantone die Urkundspersonen ermächtigen, elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden zu erstellen. Da es sich bei den Vorschriften in Zusammenhang mit der elektronischen Anfertigung von Kopien der öffentlichen Urkunden um technische Bestimmungen handelt und der Bund in der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB) Vorgaben macht, werden die kantonalen Bestimmungen sinnvollerweise durch den Regierungsrat erlassen. Er bestimmt, wann der elektronische Rechtsverkehr im Beurkundungswesen eingeführt wird.

§ 47a Elektronische Beglaubigung

Die Kantone können gemäss Art. 55a Abs. 2 des Schlusstitels des ZGB Urkundspersonen ermächtigen, die Übereinstimmung der von ihnen erstellten elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten, die in Papierform ausgefertigt wurden, und die Echtheit von Unterschriften zu beglaubigen. Der Regierungsrat bestimmt, wann die elektronische Beglaubigung eingeführt wird.

5. Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz)

Titel, Einführung einer Abkürzung

Eine Abkürzung (NSchG) wird neu eingeführt.

Art. 19 Anmerkungen im Grundbuch

Gemäss Art. 962 des revidierten ZGB muss das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte oder vereinbarte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen. Art. 19 des geltenden Naturschutzgesetzes ist jedoch bloss eine Kann-Bestimmung. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen müssten dementsprechend nicht angemerkt werden. Dies ist künftig nicht mehr zulässig. Deshalb ist in Art. 19 des Naturschutzgesetzes eine Vorschrift aufzunehmen, wonach grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zwingend anzumerken sind.

6. Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)

Titel, Einführung einer Abkürzung.

Eine Abkürzung (BauG) wird neu eingeführt.

Art. 128 Pfandrecht

Mit dem Verweis auf Art. 117 EG ZGB wird klargestellt, dass die dort verankerten Bestimmungen auch auf Art. 128 BauG anwendbar sind. Ein gesetzliches Grundpfandrecht nach Art. 128 BauG kann einem gutgläubigen Dritten, der sich auf das Grundbuch verlässt, nicht mehr entgegengehalten werden, wenn das Pfandrecht nicht binnen vier Monaten seit der Fälligkeit der Forderung spätestens jedoch binnen zweier Jahre seit ihrer Entstehung im Grundbuch eingetragen wird. Von dieser Regelung sind gesetzliche Pfandrechte mit Pfandbeträgen bis Fr. 1'000 ausgenommen.

Art. 240 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Mit dem Verweis auf Art. 117 EG ZGB wird klargestellt, dass die dort verankerten Bestimmungen – insbesondere auch Abs. 3 - auch auf Art. 240 BauG anwendbar sind.

Art. 242 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind künftig gemäss Art. 962 des revidierten ZGB grundsätzlich im Grundbuch anzumerken. Deshalb ist Art. 242 BauG insoweit anzupassen, als die dort verankerten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zwingend anzumerken sind.

Im Titel und in Abs. 2 wird zudem der Begriff „öffentlich-rechtlich“ neu verwendet (anstatt „öffentlichrechtlich“).

Abs. 2 wird weiter an 962 Abs. 2 rev.ZGB angepasst. Sobald eine im Grundbuch angemerkte Eigentumsbeschränkung dahinfällt, ist diese Anmerkung aus dem Grundbuch zu löschen.

7. Gesetz über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsgesetz)

Titel, Einführung einer Abkürzung

Eine Abkürzung (WRG) wird neu eingeführt.

Art. 98 Anmerkung im Grundbuch

Mittels Verfügungsverfügung oder verwaltungsrechtlichem Vertrag angeordnete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind künftig gemäss Art. 962 des revidierten ZGB grundsätzlich im Grundbuch anzumerken. Deshalb ist Art. 98 Abs. 1 WRG insoweit anzupassen, als die dort verankerten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zwingend anzumerken sind. Da beispielsweise für kommunale Wasserbauprojekte grundsätzlich nicht der Regierungsrat zuständig ist, muss die Zuständigkeitsregelung in Abs. 1 zudem neu formuliert werden. Die verfügende Behörde – und nicht zwingend der Regierungsrat - hat die Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Auf eine Revision bzw. Neuformulierung der Ziffern 1 bis 4 des Absatzes 1 wird verzichtet. Die Teilrevision soll sich auf diejenigen Aspekte beschränken, die in Zusammenhang mit dem neuen Immobiliarsachenrecht stehen. Auch eine Änderung von Art. 98 Abs. 2 WRG ist nicht notwendig. Die Schutzzonen sind nicht im

Grundbuch anzumerken, dafür aber in den ÖREB-Kataster aufzunehmen. Auch Grundwasserschutzareale werden in den ÖREB-Kataster aufgenommen.

8. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz)

Titel, Einführung einer Abkürzung

Eine Abkürzung (kUSG) wird neu eingeführt.

Art. 52 Anmerkung im Grundbuch

Mittels Verwaltungsverfügung angeordnete oder in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbarte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind künftig gemäss Art. 962 des revidierten ZGB grundsätzlich im Grundbuch anzumerken. Die Rechtsgebiete, in denen die Anmerkung zwingend ist, sind in Art. 129 der revidierten GBV festgehalten. Auch im Bereich des Umweltschutzes besteht gemäss rev.GBV eine Anmerkungspflicht, allerdings mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte.

Gemäss dem vorliegenden Entwurf sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die Altlasten oder belastete Standorte betreffen, nicht im Grundbuch anzumerken. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass der Kataster der belasteten Standorte und die Grundbucheinträge nicht übereinstimmen. Zudem hätte die Eintragung einen grossen zeitlichen Aufwand zur Folge, ohne dass ein Nutzen dieser Einträge ersichtlich ist.

9. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonales Gewässerschutzgesetz, kGSchG)

Art. 29 Anmerkung im Grundbuch

Mittels Verwaltungsverfügung angeordnete oder in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbarte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind künftig gemäss Art. 962 des revidierten ZGB grundsätzlich im Grundbuch anzumerken. Deshalb ist Art. 29 kGSchG insoweit anzupassen, als die dort verankerten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zwingend anzumerken sind.

10. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Kantonales Landwirtschaftsgesetz)

Art. 20e Gesetzliches Grundpfandrecht

Mit dem Verweis auf Art. 117 EG ZGB wird klargestellt, dass die dort verankerten Bestimmungen – insbesondere Abs. 3 - auch auf Art. 20e des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes anwendbar sind. Ein gesetzliches Grundpfandrecht nach Art. 20e kann einem gutgläubigen Dritten, der sich auf das Grundbuch verlässt, nicht mehr entgegengehalten werden, wenn das Pfandrecht nicht binnen vier Monaten seit der Fälligkeit der Forderung spätestens jedoch binnen zweier Jahre seit ihrer Entstehung im Grundbuch eingetragen wird. Von dieser Regelung sind gesetzliche Pfandrechte mit Pfandbeträgen bis Fr. 1'000 ausgenommen.

11. Gesetz über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalgesetz)

Art. 57 Gesetzliches Pfandrecht

Der Verweis auf das EG ZGB in Abs. 1 ist nicht korrekt und deshalb anzupassen.

12. Gesetz über die Vergütung nicht versicherbarer Elementarschäden (Hilfsfondsgesetz)

Art. 18 Abgabe der Grundeigentümer

Mit dem Verweis auf Art. 117 EG ZGB wird nun klargestellt, dass die dort verankerten Bestimmungen – insbesondere Abs. 3 - auch auf Art. 18 des Hilfsfondsgesetzes anwendbar sind.

Inkrafttreten

Die Änderungen sollten gleichzeitig mit der Revision des eidgenössischen Immobiliarsachenrechts und somit am 1. Januar 2012 in Kraft treten. Die Zeit für die Umsetzung ins kantonale Recht war jedoch äusserst kurz, so dass die Referendumsfrist erst im Verlauf des Jahres 2012 ablaufen wird. Das Gesetz zur Einführung des neuen Immobiliarsachenrechts wird deshalb rückwirkend in Kraft gesetzt.

Die Bestimmungen in Zusammenhang mit dem elektronischen Rechtsverkehr müssen gemäss Bundesrecht nicht bereits auf den 1. Januar 2012 in Kraft treten. Die für die Umsetzung benötigte Zeit ist im Moment noch nicht abschätzbar. Für diese Bestimmungen soll deshalb der Regierungsrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens festlegen.

6 Finanzielle Auswirkungen

6.1 Für den Kanton

Die Umsetzung der Revision des Bundesrechts im Bereich des Immobiliarsachenrechts verursacht dem Kanton grundsätzlich keine zusätzlichen Kosten. Sie wird aber beim Grundbuchamt und Amtsnotariat einerseits zu einem erheblichen, nicht seriös bezifferbaren gesteigerten Arbeitsaufwand und andererseits zu entsprechenden Mehreinnahmen führen. Dies aus folgenden Gründen:

Die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefes entspricht einem Bedürfnis der Gesamtwirtschaft, insbesondere der Banken, Versicherungen und Urkundspersonen. Der Verwaltungsaufwand wird sich erheblich verringern und das Verlustrisiko entfällt. Deshalb werden vor allem die Banken voraussichtlich einen Grossteil der bestehenden Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe umwandeln. Wie zahlreich die Umwandlungsanträge vor allem in den ersten Jahren an das Grundbuchamt sein werden, ist nicht vorhersehbar. Wegen der genannten Vorteile ist von einer grossen Zahl auszugehen. Indessen wird die Verringerung des Verwaltungsaufwandes beim neuen Register-Schuldbrief auch beim Grundbuchamt spürbar sein.

Die neuen bundesrechtlichen Formerfordernisse für die rechtsgeschäftliche Errichtung von Grundpfandrechten und Grunddienstbarkeiten wird zu einer Zunahme der öffentlichen Beurkundungen führen. Damit ist auch mit einer Erhöhung der Geschäftslast beim Amtsnotariat zu rechnen.

Das Grundbuchamt und Amtsnotariat wird versuchen, den Mehraufwand mit den bestehenden personellen Ressourcen zu bewältigen. Sollte das Grundbuchamt und Amtsnotariat den Mehraufwand mit den bestehenden personellen Ressourcen nicht bewältigen können, wird eine Leistungserweiterung zu beantragen sein. Der finanzielle Mehraufwand würde voraussichtlich durch die Mehreinnahmen abgedeckt.

Die Einführung des Register-Schuldbriefes wird Software-Anpassungen des elektronischen Grundbuchsystems „TERRIS“ mit sich bringen. Der diesbezügliche

Aufwand kann zurzeit noch nicht abgeschätzt werden, da sich die entsprechenden Software-Lösungen noch in Ausarbeitung befinden.

6.2 Für die Gemeinden

Bei den Gemeinden dürften keine zusätzlichen Kosten anfallen.

7 Terminplan

Thema	Termine
Vorberatende Kommissionen (SJS)	29. September 2011
1. Lesung im Landrat	23. November 2011
2. Lesung im Landrat	14. Dezember 2011
Referendumsfrist	bis Februar 2011
Inkrafttreten	01. Januar 2012 (rückwirkend)

Stans, 23. August 2011

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Hugo Kayer

Landschreiber

Hugo Murer