KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, 6371 Stans, 041 618 79 02, www.nw.ch

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

ERGEBNIS DER VERNEHMLASSUNG

STANS, 23. August 2011

Inhalt

1 Abkürzungen 4

2 Einleitung 5

3 Gesamturteil über die vorgeschlagene Revision 5

4 Stellungnahmen der Vernehmlassungsteilnehmenden 6

4.1 Allgemeines 6

4.2 Gesetzliche Grundpfandrecht 6

4.3 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen 6

4.4 Elektronische Grundbuchauszüge, elektronischer Geschäftsverkehr, elektronische Ausfertigung von Urkunden 7

5 Bemerkungen zu einzelnen Artikeln 8

5.1 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches 8

5.2 Gesetz über das Grundbuch 8

5.3 Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die öffentliche Beurkundung 10

5.4 Verordnung über die Beurkundungsgebühren 10

5.5 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz 11

1 Abkürzungen

Damit im Text mit Abkürzungen gearbeitet werden kann, sind hier alle Abkürzungen der Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer festgehalten.

Politische Gemeinden

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen

Parteien

CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
FDP	FDP.Die Liberalen
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei
SVP	Schweizerische Volkspartei

Weitere

AVUW	Anwaltsverband Unterwalden
ILZ	InformatikLeistungsZentrum Obwalden / Nidwalden
NKB	Nidwaldner Kantonalbank
RBS	Raiffeisenbank Region Stans, Genossenschaft Stans
RBV	Raiffeisenbank Region Vierwaldstättersee Süd, Genossenschaft Buochs
TriAG	Tigonet AG
HEV	Hauseigentümerverband Nidwalden

2 Einleitung

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 281 vom 12. April 2011 entschieden, das Gesetz zur Einführung des neuen Immobiliarsachenrechts (Register-Schuldbrief 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.

	Stellungnahme eingeladener Vernehmlasser	Spontane Stellung-nahmen	Verzicht auf Stellungnahme / Keine Stellungnahme
Parteien	CVP, FDP, GN, SVP		SP
politische Gemeinden	BEC, DAL, EMT, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL		BUO, EBÜ
weitere	AVUW, HEV, NKB, TriAG		ILZ, RBS, RBV
Total	**17**	**0**	**6**

3 Gesamturteil über die vorgeschlagene Revision

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

Zwei Vernehmlassungsteilnehmende[1] hätten begrüsst, wenn der Kanton Nidwalden den Schutz des Guten Glaubens bei gesetzlichen Pfandrechten auch in Bezug auf Forderungen von unter Fr. 1‘000.00 gewährleisten würde.

Eine Partei[2] 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 teilweise zu Lasten des Belasteten gehen. Einige Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer[3] halten es für angebracht, wenn die Kostenpflicht bei Eintragungen von öffentlich-rechtlichen Einschränkungen gesetzlich verankert würde.

Eine weitere Vernehmlassungsteilnehmerin[4] fordert, auf Gesetzesstufe eine verbindliche Regelung in Bezug auf die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs zu verankern. Eine andere Teilnehmerin[5] wünscht sich, dass dem Regierungsrat für die Umsetzung des elektronischen Rechtsverkehrs eine Frist in Form von Übergangsbestimmungen gesetzt wird.

[1] AVUW, HEV
[2] FDP
[3] BEC, DAL, EMT, EMO, HER, ODO, SST, WOL, SVP
[4] NKB
[5] FDP

4 Stellungnahmen der Vernehmlassungsteilnehmenden

4.1 Allgemeines

FDP: „Was die Ressourcen des Grundbuchamtes betrifft, sei in diesem Zusammenhang auch auf die Einführung des neuen Registerschuldbriefes (Art. 857 ff. nZGB) verwiesen. In Art. 33b nSchlusstitel des ZGB können Grundeigentümer und die am Schuldbrief Berechtigten eine Umwandlung des Papier-Schuldbriefes in einen Register-Schuldbrief verlangen!“

AVUW: „[...] In diesem Zusammenhang weisen wir auf Art. 31 Abs. 1 lit. a EGBV hin, wonach auch den Urkundspersonen ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses im Einzelfall Zugang zu weiteren Daten des Hauptbuches gewährt werden kann. [...] In der Vergangenheit haben die frei schaffenden Urkundspersonen diesbezüglich einige Einschränkungen erfahren. Notwendige Belege mussten über die Parteien beschafft werden. Das Grundbuchamt Nidwalden hat diesbezüglich die frei schaffenden Urkundspersonen anders als das Amtsnotariat Nidwalden behandelt, was grundsätzlich im Sinne einer rechtsgleichen Behandlung nicht hinzunehmen ist.“

AVUW: „[...] Im Kanton Nidwalden haben z.B. Gemeinden und andere Behörden elektronischen Zugang zu den Grundbuchdaten. Leider wird dieser elektronische Zugang den Urkundspersonen bis anhin nicht gewährt. Auch diesbezüglich beantragt der Anwaltsverband Unterwalden für seine Mitglieder den entsprechenden elektronischen Zugang.“

AVUW: „[...] In Zukunft werden nun Dienstbarkeitsverträge mit sehr vielen Vertragsparteien öffentlich beurkundet werden müssen [...]. Damit nicht sämtliche Vertragsparteien zur Beurkundung persönlich erscheinen müssen, wird man in der Praxis mit entsprechenden Vollmachten arbeiten. Bis heute verlangt jedoch das Grundbuchamt Nidwalden, dass die Vollmachten beglaubigt sein müssen. Es fragt sich, ob im Rahmen der Beurkundung von derartigen Dienstbarkeiten aus Gründen der Praktikabilität an der Erfordernis der Beglaubigung weiterhin festgehalten werden kann. Der Anwaltsverband wäre diesbezüglich an der Überprüfung der entsprechenden Praxis dankbar.“

4.2 Gesetzliche Grundpfandrecht

FDP: „Die öffentlichen Körperschaften müssen die gesetzlichen Grundpfandrechte spätestens binnen zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen haben. Dieses Vorhaben bedingt sowohl auf Seiten der Gläubiger (öffentliche Hand) wie auch auf Seiten des Grundbuches entsprechende Ressourcen.“

4.3 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

BEC, DAL, EMT, EMO, HER, ODO, SST, WOL, SVP (sinngemäss):

„Es ist auch aufgefallen, dass alle Artikel bezüglich der Kostenpflicht keine Aussagen enthalten. Wäre es nicht angebracht, diese Artikel in dem Sinne zu ergänzen, dass die Kosten von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu Lasten des Verursachers bzw. Gesuchstellers gehen? Somit können allfällige Auslegungsdiskussionen vermieden werden."

Stellungnahme Regierungsrat:

An der bestehenden Kostenregelung wurde bewusst nichts geändert. Grundsätzlich soll die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Verfahrens, das in der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung mündet, die Kosten für die Anmerkung tragen. Bei einem Baubewilligungsverfahren beispielsweise soll zwingend der Baugesuchsteller die Kosten tragen. Nimmt das Gemeinwesen hingegen ein Verfahren an die Hand, ohne dass die oder der Betroffene dies veranlasst hat, dann sollten die Kosten durch das Gemeinwesen getragen werden.

Zur Klarstellung wird Art. 20 des Gesetzes über das Grundbuch (NG 214.1) entsprechend angepasst.

BEC, DAL, EMT, EMO, HER, ODO, SST, WOL:

„[...] Es würde entschieden zu weit gehen, wenn auch die sich aus dem Gesetz ergebenden und die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die alle Grundstücke in einem bestimmten Gebiet gleichermassen betreffen (z.B. Nutzungszonen) auch noch im Grundbuch angemerkt werden müssten."

4.4 Elektronische Grundbuchauszüge, elektronischer Geschäftsverkehr, elektronische Ausfertigung von Urkunden

SVP: „Die Einführung der elektronischen Grundbuchauszüge, Geschäftsverkehr sowie elektronische Ausfertigung von Urkunden ist grundsätzlich zu begrüssen. Es stellt für die Banken und Versicherungen eine erhebliche Erleichterung dar. Es gilt aber zu beachten, dass am Anfang der Umstellung ein Mehraufwand entsteht. Es muss erste Priorität sein, mit den vorhandenen Ressourcen so gut als möglich auszukommen."

NKB: „[...] Es darf nicht sein, dass hier ein Zusammenhang zwischen Notwendigkeit und Verbindlichkeit bzw. Unverbindlichkeit konstruiert wird, wo es keinen gibt. Das Gesetz kann sehr wohl die Möglichkeit des elektronischen Rechtsverkehrs verbindlich regeln, ohne dass die Einführung unter einem zeitlichen Druck steht. Die verschiedenen Kann-Vorschriften im Gesetzesentwurf im Zusammenhang mit dem elektronischen Rechtsverkehr sind demnach ungenügend. Es kann nicht in der Kompetenz des Regierungsrates liegen, zu entscheiden, ob überhaupt der elektronische Rechtsverkehr eingeführt werden soll. Das Gesetz muss die Möglichkeit des elektronischen Rechtsverkehrs verbindlich vorschreiben."

Stellungnahme Regierungsrat:

Der Zeitpunkt der Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs kann im Moment nicht bestimmt werden. Insbesondere ist nicht denkbar, dass der Kanton Nidwalden isoliert eine IT-Lösung erarbeitet.

Dem Anliegen der NKB soll insoweit Rechnung getragen werden, als die Einführung gesetzlich verbindlich vorgeschrieben wird. Der Regierungsrat hat aber die Kompetenz, den Zeitpunkt der Einführung des elektronischen Geschäfts- bzw. Rechtsverkehrs selbständig festzulegen. Eine zeitliche Vorgabe an den Regierungsrat im Sinne einer Übergangsbestimmung macht keinen Sinn.

HEV: „Es ist dem Hauseigentümerverband Nidwalden jedoch ein ernsthaftes Anliegen, dass die in Zukunft noch zu erstellenden Erlasse (Verordnung des Regierungsrates) dem Gebot der Rechtssicherheit grösste Beachtung schenken. Ein Missbrauch bzw. eine Manipulation von derart bedeutenden Daten muss in jedem Fall ausgeschlossen sein."

5 Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

5.1 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Artikel	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
117	„In diesem Zusammenhang hätte es der Anwaltsverband Unterwalden begrüsst, wenn der Kanton Nidwalden den S**chutz des Guten Glaubens in Bezug auf Forderungen von unter Fr. 1'000.00** hingenommen hätte."	AVUW, HEV (sinngemäss)	**Ablehnung** Der Gute Glauben in das Grundbuch soll grundsätzlich geschützt werden. Für Beträge unter Fr. 1'000.00 stünden Nutzen und Aufwand indessen in einem Missverhältnis. Das Bundesrecht sieht deshalb vor, dass Eintragungen nur bei Forderungen von über Fr. 1'000.00 erfolgen müssen, damit der Gute Glaube geschützt wird. Es besteht keine Veranlassung im Kanton Nidwalden verschärfte Vorschriften zu verankern.

5.2 Gesetz über das Grundbuch

Artikel	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
9a	„Wir sind mit der der Kompetenzdelegation an den Regierungsrat einverstanden, würde es aber begrüssen,	FDP	**Teilweise Gutheissung** Der Zeitpunkt der Einführung

	wenn die Bestimmung in einen Auftrag an den Regierungsrat umformuliert würde, welcher zeitlich befristet wird (**Übergangsbestimmung**)."		des elektronischen Rechtsverkehrs kann im Moment nicht bestimmt werden. Insbesondere ist nicht denkbar, dass der Kanton Nidwalden isoliert eine IT-Lösung erarbeitet. Dem Anliegen der FDP soll insoweit Rechnung getragen werden, als die Einführung im Grundbuchgesetz verbindlich vorgeschrieben wird. Der Regierungsrat hat aber die Kompetenz, den Zeitpunkt der Einführung des elektronischen Geschäfts- bzw. Rechtsverkehrs selbständig festzulegen. Eine zeitliche Vorgabe an den Regierungsrat im Sinne einer Übergangsbestimmung macht keinen Sinn.
20 Abs. 3	„Die von der Direktion erstellte **Liste mit allen Anmerkungstatbeständen** ist auch den Gemeinden zugänglich zu machen."	BEC, DAL, EMT, EMO, HER, ODO, SST, WOL	**Gutheissung** Eine Anpassung der gesetzlichen Bestimmungen ist deswegen nicht notwendig. Erwähnt sei, dass eine entsprechende Liste noch erarbeitet werden muss. Nach Inkrafttreten des Gesetzes trägt die Direktion die Anmerkungstatbestände aus dem Gesetz zusammen.
20	„[...] Aus diesem Grund müssen **alle öffentlich-rechtlichen Beschränkungen**, die einen Privaten individuell-konkret betreffen, zwingend im Grundbuch angemerkt werden. Dazu gehören [...] nicht nur Tatbestände wie Verwaltungsverfügungen oder Vereinbarungen in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag, sondern auch weitere öffentlich-rechtliche Beschränkungen, die ein Grundstück betreffen, wie z.B. Inventare der Kulturobjekte [...]"	FDP	**Ablehnung** Die Beschränkungen des Grundeigentums ergeben sich einerseits aus dem Grundbuch, andererseits aus dem ÖREB-Kataster. Ein aussagekräftiges Bodeninformationssystem ist somit vorhanden. Eine Ausdehnung der Pflicht zur Anmerkung von weiteren öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wäre unverhältnismässig und bürokratisch.
20	„[...] Richtig müsste es heissen, dass **sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen**, die ein Grundstück individuell-konkret betreffen, von der öffentlichen Hand oder Institution im Grundbuch angemerkt werden müssen, sofern diese nicht in einem anderen Publikationsgefäss (ÖREB-Kataster) aufgeführt sind.	FDP	**Kenntnisnahme** Künftig sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einerseits aus dem Grundbuch und andererseits aus dem ÖREB-Kataster ersichtlich. Dem Anliegen der Vernehmlassungsteilnehmerin wird somit bereits Rechnung getragen.

5.3 Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die öffentliche Beurkundung

§	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
34a und 47a	„[...] Dem Anwaltsverband Unterwalden ist es ein Anliegen, dass zwischen den Urkundspersonen keine Klassengesellschaft entsteht, zwischen solchen, die eine elektronische Beurkundung anbieten und jenen, die dies nicht tun. Wenn der Kanton sich dafür entscheidet, elektronische Beurkundungen zuzulassen, muss auch sichergestellt sein, dass auch sämtliche Urkundspersonen (nicht nur Amtsnotariat) bei der Einführung dieses Systems in verschiedener Hinsicht vom Kanton Nidwalden unterstützt werden (finanziell, Schulung, etc.). **Auf der Basis der Freiwilligkeit lehnt der Anwaltsverband Unterwalden die Einführung der elektronischen Beurkundung ab.** [...] Dem Anwaltsverband Unterwalden ist es daher ein grundlegendes Bedürfnis, dass im Kanton Nidwalden sämtliche Urkundspersonen die identischen Dienstleistungen anbieten bzw. weiterhin anbieten können.“	AVUW	**Ablehnung** Unbestrittenermassen sollen alle Urkundspersonen die elektronische Beurkundung anbieten dürfen. Alle Urkundspersonen sind grundsätzlich gleich zu behandeln. Jedoch soll es den Urkundspersonen offen stehen, ob sie die elektronische Beurkundung anbieten wollen oder nicht. Einen gesetzlichen Zwang lehnt der Regierungsrat deshalb ab.
34a und 47a	„Die neuen Bestimmungen sollten so schnell wie möglich in die neue Verordnung aufgenommen werden (**Übergangsfristen**).“	FDP	**Teilweise Gutheissung** Dem Anliegen der FDP soll insoweit Rechnung getragen werden, als die Einführung in der Verordnung verbindlich vorgeschrieben wird. Der Regierungsrat hat aber die Kompetenz, den Zeitpunkt der Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs selbständig festzulegen. Eine zeitliche Vorgabe an den Regierungsrat im Sinne einer Übergangsbestimmung macht keinen Sinn.
41 Abs. 4	„[...] diesen Artikel zu präzisieren, so dass Dienstbarkeiten, die sich auf einen Teil des Grundstücks beschränken **in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen** sind.“	TriAG	**Ablehnung** Durch Art. 732 Abs. 2 rev.ZGB wird dies bereits sichergestellt. Eine zusätzliche kantonale Vorschrift ist obsolet.

5.4 Verordnung über die Beurkundungsgebühren

§	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
26a	„[...] Minimaltarife für öffentliche Urkunden von CHF 200.00 sind nicht zeitgemäss. [...] Wir schlagen deshalb wie in unserer erwähnten Vernehmlassung einen **Gebührenrahmen von CHF 400.- bis 3000.-** - abhängig vom	FDP	**Kenntnisnahme** Die Gebührenhöhe ist Gegenstand der Revision der Beurkundungsgebührenverordnung. Im Rahmen des Einführungsgesetzes zum neuen Immobili-

	Zeitaufwand – vor.“		arsachenrecht stehen bloss die Gebührentatbestände im Blickpunkt. Eine Vereinigung der beiden Gesetzesvorhaben war bis anhin nicht möglich, da der Regierungsrat die revidierte Beurkundungsgebührenverordnung bereits im Oktober 2010 zur Vernehmlassung verabschiedet hat. Ohne Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens wollte der Regierungsrat keine neuen Gebührentatbestände in die Verordnung aufnehmen. Nun kann der neue Art. 26a in die Revision der Beurkundungsgebührenverordnung miteinbezogen werden.
26a	Da nun jedoch jede Dienstbarkeit öffentlich beurkundet werden muss, wäre eine detailliertere Bestimmung in Bezug auf die **Beurkundung von mehreren Dienstbarkeiten** (z.B. im Rahmen einer Parzellierung) wünschenswert. Im Rahmen der Gestaltung von Gesamtüberbauungen werden sehr oft in der identischen Urkunde mehrere Dienstbarkeiten (teilweise zwischen 10 und 20) begründet. Wie wird die **Gebühr** in diesem Fall erhoben?“	AVUW	**Kenntnisnahme** Es kann auf § 7 der Beurkundungsgebührenverordnung verwiesen werden.

5.5 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz

Art.	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
52 Abs. 1	„Dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf **Kosten** des Eigentümers (Belasteten) im Grundbuch angemerkt werden sollen, ist sodann unverständlich.“	FDP	**Teilweise Gutheissung** An der bestehenden Kostenregelung wurde bewusst nichts geändert. Grundsätzlich soll die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Verfahrens, das in der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung mündet, die Kosten für die Anmerkung tragen. Zur Klarstellung wird Art. 20 des Grundbuchgesetzes entsprechend angepasst.
52 Abs. 2	„Warum jedoch die **Altlasten oder belastete Standorte** betreffenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nicht angemerkt werden sollten, leuchtet nicht ein.“	FDP	**Ablehnung** Die belasteten Standorte sind meistens nicht durch Untersuchungen nachgewiesen. Es sind deshalb weder die exakten Ausdehnungen noch die genaue Art der Belastung bekannt. Weiter wird es nicht möglich sein, das Grundbuch auf dem aktuellen Stand zu halten, da die Bearbeitung laufend erfolgt und dauernd Änderun-

			gen erfahren kann. Dies könnte zur Folge haben, dass der Kataster der belasteten Standorte und die Grundbucheinträge zum Teil nicht übereinstimmen. Zudem sind Massnahmen aus dem Altlastenrecht eher kurzfristig angesetzt und überdies im Kataster umschrieben. Eine Anmerkung bringt keinen zusätzlichen Nutzen. Erwähnt sei, dass die Altlasten und belasteten Standorte im ÖREB-Kataster aufzuführen sind.

Stans, 23. August 2011 REGIERUNGSRAT