
**Gesetz
zur Einführung des neuen Immobiliarsachenrechts
(Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im
Sachenrecht)**

vom 14. Dezember 2011¹

Der Landrat von Nidwalden,

gestützt auf Art. 60 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 52
des Schlusstitels des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. De-
zember 1907 (ZGB)²,

beschliesst:

I.

Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

**1. Gesetz vom 24. April 1988 über die Einführung des Schweize-
rischen Zivilgesetzbuches (Einführungsgesetz zum Zivilge-
setzbuch, EG ZGB)³**

Art. 3 Ziff. 6a, 13 und 14 Kantonsgericht als Einzelgericht

Das Kantonsgericht ist als Einzelgericht zuständig für:

1. die Anordnung der erforderlichen Massnahmen zur Behebung von Mängeln in der Organisation des Vereins (Art. 69c ZGB);
2. die Verweigerung der Zustimmung der gesetzlichen Vertretung zur Eheschliessung oder Eintragung einer Partnerschaft (Art. 94 Abs. 2 ZGB, Art. 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare, PartG) einer entmündigten Person;
3. das Aussprechen und die Anfechtung der Adoption (Art. 268 und 269 ZGB);
4. den Eintritt einer Gemeinderin oder eines Gemeinders in die Wirtschaft der Übernehmerin oder des Übernehmers (Art. 348 ZGB);
5. die Bestellung einer Vertreterin oder eines Vertreters für die Erbengemeinschaft (Art. 602 ZGB);
6. die öffentliche Versteigerung oder Versteigerung unter Erben und Erben (Art. 612 Abs. 3 ZGB);
- 6a. die Anordnung der erforderlichen Massnahmen bei unauffindbaren Eigentümerinnen und Eigentümern oder Dienstbarkeitsberechtigten

sowie bei Fehlen derer vorgeschriebenen Organe (Art. 666a, 666b und 781a ZGB²);

7. die Anordnung der Mitwirkung bei Feststellung einer ungewissen Grenze (Art. 669 ZGB);
8. die Abnahme des Wassers bei Entwässerungen (Art. 690 ZGB);
9. die Durchleitung und die Verlegung von Brunnen, Röhren, Leitungen und dergleichen (Art. 691 und 693 ZGB);
10. das Verbot zum Schutze der Kulturen (Art. 699 Abs. 1 ZGB);
11. die Aufnahme eines Inventars (Art. 763 ZGB);
12. die Abtretung von Forderungen, die in Nutzniessung stehen (Art. 775 ZGB);
13. die Anordnung der erforderlichen Massnahmen bei unauffindbaren Grundpfandgläubigerinnen und –gläubigern (Art. 823 ZGB²);
14. die Entgegennahme von Zahlungen der Grundpfandschuldnerin oder des Grundpfandschuldners im Sinne von Art. 851 Abs. 2 ZGB².

Art. 9 Kantonales Steueramt

Dem kantonalen Steueramt obliegt die Schätzung des Wertes eines Grundstückes oder Unterpfandes gemäss Art. 618 ZGB²; es hat die weiteren ihm durch die Gesetzgebung zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen.

Art. 11 Amtsnotariat

Dem kantonalen Amtsnotariat obliegt die Beaufsichtigung der Auslösung von Gülten, die zurückbezahlt werden; es hat die weiteren ihm durch die Gesetzgebung zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen.

Art. 14 Aufgehoben

Art. 117 Abs. 3 Gesetzliche Grundpfandrechte

¹ Ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung:

1. für die auf ein Grundstück entfallenden Vermögens- oder Kapitalsteuern zugunsten von Kanton und Gemeinde auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;
2. für die Handänderungssteuern und die Grundstückgewinnsteuern auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;
- 2a. für geschuldete Grundbuchgebühren und –auslagen für eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;
3. für die der Kantonalen Sachversicherung geschuldeten Prämien auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;
4. für die dem kantonalen Hilfsfonds geschuldeten Abgaben auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;
5. für die Forderungen aus Verleihungen gemäss dem Wasserrechtsgesetz auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;

6. für die Anschlussgebühren zugunsten von Inhabern von Wasserversorgungsanlagen auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;
7. für die Forderungen aus Bewilligungen und Verleihungen gemäss dem Bergregalgesetz auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;
8. für die gestützt auf die kantonale Gesetzgebung geschuldeten Beiträge an die Kosten der Erstellung, des Ausbaus und des Betriebs von Strassen, Bodenverbesserungen, Güterzusammenlegungen und Abwasserbeseitigungsanlagen auf die Dauer von zehn Jahren seit ihrer Fälligkeit;
9. für die Kosten von im Vollstreckungsverfahren auf Anweisung der zuständigen Behörde des Kantons oder der Gemeinde ausgeführten Arbeiten.

² Gelangen mehrere gesetzliche Grundpfandrechte zur Eintragung, haben sie, auch wenn sie von verschiedenem Datum sind, untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand.

³ Nicht im Grundbuch eingetragene, gesetzliche Grundpfandrechte von über 1'000 Franken, die nicht binnen vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch binnen zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen werden, können nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.

Art. 118 Aufgehoben

2. Gesetz vom 26. April 1964 über das Grundbuch⁴

Titel, Einführung eines Kurztitels und einer Abkürzung:

Gesetz über das Grundbuch (Grundbuchgesetz, GBG)

Art. 9a Elektronische Auszüge, elektronischer Geschäftsverkehr

Das Grundbuchamt bietet elektronische Auszüge an. Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Bestimmungen.

Art. 20 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

¹ Die durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für ein einzelnes privates Grundstück angeordneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in den Rechtsgebieten gemäss Art. 129 der Verordnung über das Grundbuch (GBV)⁵ sind im Grundbuch anzumerken. Die Kosten gehen zu Lasten der Veranlasserin beziehungsweise des Veranlasser des Verfahrens.

² Die weiteren verfügbaren oder vereinbarten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bestehen ohne Eintrag im Grundbuch, sind aber auf Verlangen der zuständigen Behörde im Grundbuch anzumerken. Die Kosten gehen zu Lasten des entsprechenden Gemeinwesens.

³ Die Direktion erstellt eine Liste mit allen Anmerkungstatbeständen und teilt sie dem Bund mit.

IV. ÖFFENTLICHES BEREINIGUNGSVERFAHREN

Art. 26a Allgemein

¹ Der Regierungsrat ist zuständig für die Anordnung der Bereinigung gemäss Art. 976c ZGB². Die Voraussetzungen richten sich nach dem Bundesrecht.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten und das Verfahren in einer Verordnung.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN (*neu vor Art. 27*)

3. Vollziehungsverordnung vom 11. Juli 1964 zum Gesetz über das Grundbuch⁶

Titel, Einführung eines Kurztitels und einer Abkürzung:

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über das Grundbuch (Kantonale Grundbuchverordnung, kGBV)

§ 7 Abs. 2 Löschungen

¹ Im Bereinigungsverfahren sollen alle Eintragungen im kantonalen Grundbuch, die überflüssig geworden sind oder jede rechtliche Bedeutung verloren haben, gelöscht werden.

² Die Bereinigungsbeamtin oder der Bereinigungsbeamte hat für die Beibringung der Löschungsbewilligung gemäss Art. 964 ZGB² besorgt zu sein; erforderlichenfalls ist ein Verfahren nach Art. 976 – 976b ZGB² zu veranlassen.

§ 23 Aufgehoben

§ 24 Kraftloserklärung

¹ Wird ein eingeforderter Pfandtitel nicht eingesandt und kann er auf dem ordentlichen Wege nicht erhältlich gemacht werden, wird er in Anwendung von Art. 865 ZGB² für kraftlos erklärt.

² Für vermisste oder verlorene Pfandtitel hat die Bereinigungsbeamtin oder der Bereinigungsbeamte das Kraftloserklärungsverfahren nach Art. 865 ZGB² zu veranlassen.

³ Zwecks Kostenersparnis soll das Kraftloserklärungsverfahren für mehrere Liegenschaften gemeinsam durchgeführt werden.

4. Vollziehungsverordnung vom 9. November 1974 zum Gesetz über die öffentliche Beurkundung⁷

Titel, Einführung einer Abkürzung:

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die öffentliche Beurkundung (Beurkundungsverordnung, BeurkV)

§ 34a 8. elektronische Ausfertigung

Die Urkundspersonen sind ermächtigt, die von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden zusätzlich elektronisch auszufertigen. Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Bestimmungen.

§ 47a Elektronische Beglaubigung

Die Urkundspersonen sind ermächtigt, die Übereinstimmung der von ihnen erstellen elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten in Papierform und die Echtheit von Unterschriften elektronisch zu beglaubigen. Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Bestimmungen.

5. Gesetz vom 4. Februar 2004 über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)⁸

Art. 19 Anmerkung im Grundbuch

Kanton und Gemeinden haben die verfügt oder vereinbarten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über das Grundbuch⁴ im Grundbuch anmerken zu lassen.

6. Das Gesetz vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)⁹

Titel, Einführung einer Abkürzung:

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG)

Art. 128 Pfandrecht

Gemeinden, Gemeindeverbände, Genossenschaften und Versorgungsunternehmen haben für ihre Beitragsforderungen ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch³, und zwar für Baukosten auf zehn und für Betriebs- und Unterhaltskosten auf zwei Jahre.

Art. 240 Abs. 3 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

¹ Wer einer gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung und dieses Gesetz erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

² Der Gemeinderat hat nach den Vorschriften der Verwaltungsverwaltungsgesetzgebung für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

³ Für die entstehenden Kosten steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch³ zu, welches fünf Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung erlischt.

Art. 242 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

¹ Zum Zwecke des Vollzugs des Raumplanungsgesetzes, der Raumplanungsverordnung, dieses Gesetzes und der sich darauf stützenden Vorschriften hat die zuständige Behörde oder Amtsstelle die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über das Grundbuch⁴ im Grundbuch anmerken zu lassen.

² Fällt die Eigentumsbeschränkung dahin, so muss die Behörde oder Amtsstelle die Löschung der Anmerkung veranlassen.

7. Gesetz vom 30. April 1967 über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsgesetz)¹⁰

Titel, Einführung einer Abkürzung:

Gesetz vom 30. April 1967 über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsgesetz, WRG)

Art. 98 Abs. 1 Anmerkung im Grundbuch

¹ Die zuständige Behörde oder Amtsstelle hat die zum Zweck des Vollzugs der Wasserrechtsgesetzgebung verfügten oder vereinbarten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über das Grundbuch⁴ im Grundbuch anmerken zu lassen.

² Der Gemeinderat kann die Errichtung von Schutzzonen (Art. 61) im Grundbuch anmerken lassen.

8. Einführungsgesetz vom 26. Januar 2005 zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz)¹¹

Titel, Einführung einer Abkürzung:

Einführungsgesetz vom 26. Januar 2005 zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, kUSG)

Art. 52 Anmerkung im Grundbuch

¹ Gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung verfügte oder vereinbarte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über das Grundbuch⁴ sind im Grundbuch anmerken zu lassen.

² Nicht anzumerken sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die Altlasten oder belastete Standorte betreffen.

9. Einführungsgesetz vom 16. Juni 2009 zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonales Gewässerschutzgesetz, kGSchG)¹²

Art. 29 Anmerkung im Grundbuch

Gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung verfügte oder vereinbarte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über das Grundbuch⁴ sind im Grundbuch anmerken zu lassen.

10. Einführungsgesetz vom 24. Oktober 2011 zum Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Kantonales Landwirtschaftsgesetz)¹³

Art. 20e Gesetzliches Grundpfandrecht

Der Kanton hat für seine Rückerstattungsansprüche ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch³.

11. Gesetz vom 29. April 1979 über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalgesetz)¹⁴

Art. 57 Abs.1 Gesetzliches Pfandrecht

¹ Für sämtliche Forderungen aus den Bewilligungen und Verleihungen besitzt der Kanton ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von

Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch³.

² Die Forderungen werden, sofern in der Bewilligungs- oder Verleihungsurkunde kein anderer Zeitpunkt bestimmt ist, mit der Rechnungsstellung fällig.

12. Gesetz vom 24. April 1977 über die Vergütung nicht versicherbarer Elementarschäden (Hilfsfondsgesetz)¹⁵

Art. 18 Abs. 1 Abgabe der Grundeigentümer

¹ Für die Abgabe der Grundeigentümer gemäss Art. 17 Abs. 1 Ziff. 1 besteht ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch³.

² Die Abgabe wird mit der Rechnungsstellung fällig; die Zahlungsfrist beträgt einen Monat.

³ Die Abgabe hat zu leisten, wer zur Zeit der Rechnungsstellung Eigentümer des Grundstückes ist.

⁴ Gehört das Grundstück mehreren Personen, haften sie solidarisch.

⁵ Bei Stockwerkeigentum ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer Abgabeschuldnerin.

⁶ Die rechtskräftigen Abgaberechnungen sind im Betreibungsverfahren vollstreckbaren Gerichtsurteilen gleichgestellt.

II.

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Es tritt unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Bund rückwirkend auf den 1. Januar 2012 in Kraft.

³ Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens von Art. 9a des Grundbuchgesetzes⁴ sowie von §§ 34a und 47a der Beurkundungsverordnung⁷ fest.

Stans, 14. Dezember 2011

LANDRAT NIDWALDEN

Landratspräsidentin

Verena Bürgi-Burri

Landratssekretär

Armin Eberli

Datum der Veröffentlichung: 21. Dezember 2011

Letzter Tag für die Hinterlegung eines Gegenvorschlages:

20. Februar 2012

Letzter Tag der Referendumsfrist: 20. Februar 2012

¹ A 2011, 1769

² SR 210

³ NG 211.1

⁴ NG 214.1

⁵ SR 211.432.1

⁶ NG 214.11

⁷ NG 268.11

⁸ NG 331.1

⁹ NG 611.1

¹⁰ NG 631.1

¹¹ NG 721.1

¹² NG 722.1

¹³ NG 821.1

¹⁴ NG 852.1

¹⁵ NG 867.3