

Hypothekar-Gesetz

vom 29. April 1900 (Stand 1. Januar 1987)

Zufolge Einführung des Z.G.B. und des kantonalen Einführungsgesetzes zum Z.G.B. verbleiben aus dem kant. Hypothekengesetz vom 29. April 1900 nachfolgende Bestimmungen: *

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

¹ Die zur Zeit des Inkrafttretens des Z.G.B. zu Recht bestehenden Gült und Versicherungen behalten ihre Gültigkeit und unterliegen bezüglich Zinsfuss, Kündbarkeit und aller übrigen Verhältnisse den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen. Die Art. 22 bis 32 des Schlusstitels des Schweiz. Zivilgesetzbuches bleiben vorbehalten.

§ 2

¹ Die amtliche Güterschatzung ist alle 15 Jahre zu revidieren. Diese Revision, sowie die erste Schätzung von Neubauten erfolgt auf Staatskosten.

§ 3

¹ Korporationen bedürfen zur Errichtung von Pfandrechten auf ihrem Grundbesitz der Bewilligung des Regierungsrates.

² Hütten und Gebäude in Gemeinalpen und auf Grundbesitz Dritter dürfen nicht mit Pfandrechten belastet werden.

§ 4

¹ Nur der wirkliche Besitzer des behafteten bzw. mitbehafteten Grundstückes, sowie dessen rechtliche Stellvertreter oder Bevollmächtigte sind zur Kündigung und Rückzahlung von Hypotheken, die vor dem 1. Januar 1912 errichtet worden sind, berechtigt, event. zu letzterer verpflichtet (unter Vorbehalt von § 24); ebenso ist nur der wirkliche Besitzer einer innerhalb der amtlichen Schätzung haftenden Gült und einer inner- oder ausserhalb derselben haftenden Versicherung, sowie dessen rechtliche Stellvertreter oder Bevollmächtigte zur Kündigung berechtigt.

214.3

§ 5

¹ Wenn die Eigentümer angrenzender Grundstücke zur Korrektur ungerader Grenzen, Abrundung der Liegenschaft etc. annähernd gleichwertige Landparzellen vertauschen, so folgen bestehende Hypotheken dem neuen Gesetze.

§ 6

¹ Eine Kündigung der Forderung durch den Gläubiger kann gegen einen Miteigentümer der Pfandsache, der nicht Schuldner (Zinser) ist, nur geltend gemacht werden, wenn sie auch ihm gegenüber erfolgt, und nur für jenen Betrag für den er aus der Betreibung des Schuldners (Zinsers) nicht bezahlt wurde.

§ 7

¹ Das Hypothekarprotokoll und die Grundbücher und alle daherigen Ausfertigungen, Nachträge, Eintragungen und Bescheinigungen werden von der Notariatskanzlei besorgt.

² Diese verwaltet nebstdem die im Staatsarchiv liegenden und künftig einzulegenden Depositen von Wertschriften (Leibdinggülden, Kationen, Werttitel der Gemeinalpen etc.).

§ 8

¹ Die Gebühren für Eintragungen und Ausfertigungen von Grundpfandtiteln fallen in die Staatskasse.

² Der Amtsnotar hat sich über die nötigen Kenntnisse und Eigenschaften auszuweisen und eine Realkautio von Fr. 10'000 zu leisten und wird auf gewissenhafte Erfüllung der durch Reglement oder Vereinbarung ihm überbundenen Pflichten von Landammannamte beeidigt oder ins Handgelübde genommen.

³ Der Amtsnotar ist dem Amtszwange und der Pflicht zur Übernahme von Vormundschaften nicht unterworfen.

⁴ Seine Amtsführung ist durch den Regierungsrat in angemessenen Zwischenräumen einer Prüfung zu unterziehen.

2 Die kantonalrechtliche Gült

§ 9

¹ Durch die Gült ist eine Liegenschaft für eine bestimmte Summe und zwar für Hauptgut und Zins als Unterpfand eingesetzt.

§ 10

¹ Wird ein Teil des Unterpfandes expropriert, so hört auf dem enteigneten Teil jedes Grundpfandrecht auf.

² Die Hypothekargläubiger haben aber ihrem Range nach und zwar vorab der Inhaber der ersten, sodann der zweiten Hypothek usw. Anspruch auf den Expropriationsbetrag, welcher bei der Kantonalbank Nidwalden zu deponieren und nach Ablauf der von der Gerichtskommission zu bestimmenden, durch das Amtsblatt zu veröffentlichenden Einspruchsfrist an die berechtigten Hypothekargläubiger, oder mangels Einsprachen, an den Grundbesitzer auszuzahlen ist. Hypotheken, welche infolge Expropriation abbezahlt werden, sind zu löschen.

§ 11

¹ Sind Rieder oder Wälder mit einer Liegenschaft mitverpfändet, so ist die Betreibung für übereingreifende Gültzinse da anzuheben, wo die zinspflichtige Liegenschaft sich befindet. Der mitverpfändete Grundbesitz haftet in diesem Falle auch für die Zinse, für welche Betreibung angehoben ist.

§ 12

¹ Die innerhalb der amtlichen Güterschatzung stehenden Gülten können vom Schuldner sowohl, als vom Gläubiger von fünf zu fünf Jahren, auf die Jahrzahl der Errichtung berechnet, gekündigt werden. Wenn Gülten vor ihrem Datum hätten verschrieben werden sollen, so gilt für die Ablösung das Datum der Ausfertigung und nicht das angeblich frühere Datum.

² Die Kündigung kann, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, nur auf den 11. November des betreffenden Jahres erfolgen. *

3-4 ... *

⁵ Wird ein Gebäude von der Kantonalen Sachversicherung ausgeschlossen, können auf dem betreffenden Objekt haftende Gülden vom Gläubiger jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden, ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Absätze 1 und 2. *

§ 13

¹ Wenn der Schuldner nach erfolgter Kündigung die betreffende Gült samt Zins vor Martini des betreffenden Jahres abzahlen will, so ist ihm das gestattet; er hat aber in diesem Falle gleichwohl den Zins bis zum folgenden Martini berechnet mit der Kapitalsumme zu entrichten.

² Bei Rückzahlung von Gülden ist der volle Nennwert derselben (bei Pfundgülden Pfd. 7 = Fr. 3 berechnet) ohne Rücksicht auf den vereinbarten Zins, samt den ausstehenden und allfällig laufenden Zinsen bis zum Tage der Abzahlung und den allfälligen Betreibungskosten zu entrichten.

§ 14

¹ Wird eine Gült laut Gesetz zur Rückzahlung gekündet, deren zinspflichtiges Unterpfand vor dem nächstfolgenden Zahlungstermin in anderen Besitz übergeht, so ist dem neuen Liegenschaftserwerber davon Mitteilung zu machen und die Kündigung im betreffenden Akte vorzumerken. Der Gläubiger kann die Zahlung am neuen Besitzer fordern und dieser tritt in die Rechte und Pflichten des früheren Grundbesitzers hinsichtlich Rückzahlung und Eigentum der gekündeten Hypothek.

² Bei der Ablösung gekündeter Gülden innert der amtlichen Güterschatzung ist, sofern die Gült inzwischen in andere Hände übergegangen ist, auf Verlangen die amtliche Bescheinigung richtig erfolgter Kündigung demjenigen vorzuweisen, welcher die Gült dannzumal besitzt, bzw. in Verwahrung hat.

³ Kommt eine gekündete Gült in anderen Besitz, so hat der bisherige Besitzer oder der neue Erwerber von dem Besitzwechsel dem Gültschuldner unverweilt Kenntnis zu geben.

§ 15

¹ Der Schuldner kann den Betrag der gekündeten Gült samt Zinsen auf Verfallzeit dem Gültinhaber selbst aushändigen, bzw. aushändigen lassen, oder aber unter Anzeige an den Gültinhaber bei der Kantonalbank Nidwalden deponieren, wo der Gläubiger den Betrag gegen Abgabe der gekündeten Gült kostenfrei zu Händen nehmen kann.

§ 16

¹ Wenn eine Gült gemäss Vorschrift gegenwärtigen Gesetzes vom Schuldner abbezahlt ist, so ist demselben der betreffende Gülttitel unentsiegelt aushinzugeben.

§ 17

¹ Wird eine gemäss §12 gekündete Gült auf nächstfolgenden Zahlungstermin nicht abbezahlt, so kann der Gültinhaber innert Monatsfrist für Zins und Kapital und daherige Kosten Betreibung auf Grundpfandverwertung anheben. Unterlässt er dieses, so bleibt die Gült in ihrem Range fortbestehen.

§ 18

¹ Gülden ausserhalb der amtlichen Güterschätzung können vom Schuldner ohne vorherige Kündigung auf beliebige Zeit abbezahlt werden. Im Falle der Rückzahlung sind nebst dem Kapitalbetrag allfällig ausstehenden verfallene Zinsen und der laufende Zins bis zum Tage der Abzahlung dem Gläubiger zu entrichten.

² Der Gläubiger kann Gülden ausserhalb der amtlichen Güterschätzung gemäss § 12 kündigen. *

§ 19

¹ Soll eine Gült in zwei oder mehrere Teile getrennt werden, so ist solches sowohl am betreffenden Gültensatz oder Protokoll als auf dem ursprünglichen Gülttitel zu bemerken. Für den oder die auszuschreibenden Teile sind besondere Titel zu errichten. Für den vordersten Teil der Gült, der den ursprünglichen Vorgang behält, ist die alte Urkunde, mit genannter Bemerkung versehen, beizubehalten.

214.3

§ 20

¹ Bei jeder Handänderung von Liegenschaften, welche mit Hypotheken belastet sind, hat der bisherige Besitzer dem neuen Erwerber eine genaue Zinsliste, oder ein Verzeichnis der darauf haftenden Hypotheken mit Angabe der Eigentümer zu behändigen.

§ 21

¹ Wenn von einer Gült dreissig Jahre lang kein Zins bezogen oder gefordert werden, so ist dieselbe durch Verjährung erloschen.

² Wenn ab einer Liegenschaft bis zur Gültenerhebung der betreffenden Gemeinde dreissig Jahr lang ohne Widerspruch für eine Gült der Zins entrichtet worden, so hat der Liegenschaftsbesitzer die betreffende Gült abzulösen.

3 Die Versicherung

§ 22

¹ Durch die Versicherung ist ein Grundstück für eine bestimmte Forderung oder Leistung mit oder ohne Zins verpfändet, in dem Sinne, dass die versicherte Summe, sofern sie eine verfallene Barforderung decken soll, sowohl vom Gläubiger gekündet, als auch vom Schuldner abbezahlt werden kann.

§ 23

¹ Verzinsliche Versicherungen innerhalb oder ausserhalb der amtlichen Güterschatzung sind unter Beobachtung einer dreimonatlichen Kündigungsfrist kündbar. Der Versicherungszins ist gleich dem Gültzins jährlich auf Martini (11. November) fällig, sofern nicht ein anderes Zinsdatum ausdrücklich bedungen und im Versicherungsakt enthalten ist. Wo die Verzinsung der versicherten Summe nicht ausdrücklich bedungen, oder bisher erfolgt ist, gilt dieselbe als unverzinslich. Für Kündigung und Rückzahlung von Versicherungen gelten im übrigen die gleichen Vorschriften, wie für die Gültenerhebung. (§12, Abs. 2, 3, 4; §13, Abs. 2; §14, 15, 17.)

² Bei Versicherungen für Zahlungen, für die ein bestimmter Zahlungstermin vereinbart ist, hat eine vorherige Kündigung nicht stattzufinden.

§ 24

¹ Wird eine Liegenschaft freiwillig verkauft oder veräussert, so haftet nebst dem neuen Erwerber der bisherige Inhaber für die einer Versicherung zu Grunde liegende Forderung noch sechs Monate, von dem Zeitpunkt an, wo die betreffende Handänderung dem Versicherungsinhaber mitgeteilt wurde.

² Wird der frühere Gutsinhaber innert dieser Frist betrieben, so bleibt derselbe bis zum Schluss der Betreibung haftbar.

§ 25

¹ Ablösung und Besitzwechsel von Versicherungen oder von Teilen von Versicherungen, müssen, um Gültigkeit zu haben, auf Angabe des bisherigen Versicherungsinhabers oder auf Vorlage einer Bescheinigung desselben, dass die Versicherung abbezahlt sei, bzw. einer dritten Person zugeschrieben werden könnte, sowohl am Hypothekarprotokoll resp. am betreffenden Gültensatz, als auf dem Versicherungsakt selbst von der Hypothekarkanzlei vorgemerkt sein.

§ 26

¹ Eine Revision der Schätzung, mit verpfändeten Mobiliar, kann sowohl vom Besitzer des Mobiliars, als auch von Seite eines Hypothekargläubigers, dem das Mobiliar mitverpfändet ist, anbegehrt werden. Das dahe-
rige Verlangen ist beim Betreibungsamt zu stellen und die Kosten trägt derjenige, welcher die Revision verlangt hat.

² Wenn das Inventar durch den Gebrauch in Abgang kommt und durch Neuanschaffungen ergänzt oder vermehrt wird, so treten Letztere als Pfand an die Stelle der früheren Inventarstücke.

³ Dem Kreditor ist jederzeit gestattet, das Vorhandensein des in seiner Hypothek mitverpfändeten Mobiliars an Ort und Stelle mit dem Betreibungsamte auf seine Kosten zu kontrollieren.

§ 27

¹ Geht das Pfandrecht an der Liegenschaft für eine versicherte Forderung infolge betreibungs- oder konkursamtliche Versteigerung des Unterpandes ganz oder teilweise verloren, so haftet der Schuldner für den nicht gut gebotenen Teil als laufende Forderung persönlich und ist dieser Teil im Konkursfall ohne weitere Anmeldung des Gläubigers gleich den übrigen angemeldeten laufenden Schulden in V. Klasse zu kollozieren.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
29.04.1900	29.04.1900	Erlass	Erstfassung	A 1900, 297
14.02.1933	14.02.1933	Ingress	geändert	A 1933, 50
29.04.1973	29.04.1973	§ 12 Abs. 2	geändert	A 1973, 716
29.04.1973	29.04.1973	§ 12 Abs. 3	aufgehoben	A 1973, 716
29.04.1973	29.04.1973	§ 12 Abs. 4	aufgehoben	A 1973, 716
29.04.1973	29.04.1973	§ 18 Abs. 2	geändert	A 1973, 716
27.04.1986	01.01.1987	§ 12 Abs. 5	eingefügt	A 1986, 732

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	29.04.1900	29.04.1900	Erstfassung	A 1900, 297
Ingress	14.02.1933	14.02.1933	geändert	A 1933, 50
§ 12 Abs. 2	29.04.1973	29.04.1973	geändert	A 1973, 716
§ 12 Abs. 3	29.04.1973	29.04.1973	aufgehoben	A 1973, 716
§ 12 Abs. 4	29.04.1973	29.04.1973	aufgehoben	A 1973, 716
§ 12 Abs. 5	27.04.1986	01.01.1987	eingefügt	A 1986, 732
§ 18 Abs. 2	29.04.1973	29.04.1973	geändert	A 1973, 716