

**Gesetz
über das Grundbuch *
(Grundbuchgesetz, GBG)**

vom 26. April 1964 (Stand 1. Juli 2016)

Die Landsgemeinde,

gestützt auf Art. 52 des Schlusstitels des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907¹⁾,

beschliesst:

1 Organisation

Art. 1 Grundbuchkreis

¹ Der Kanton Nidwalden bildet einen einzigen Grundbuchkreis.

Art. 2 * Grundbucharlegung

¹ Die Grundbücher werden nach politischen Gemeinden angelegt und geführt.

**Art. 3 * Grundbuchverwalter
 1. Führung des Grundbuches**

¹ Die Führung des Grundbuches obliegt dem Grundbuchverwalter beziehungsweise dessen Stellvertreter.

Art. 4 * ...

Art. 5 3. Besoldung *

¹ Der Grundbuchverwalter und sein Stellvertreter beziehen die durch die Besoldungsgesetzgebung²⁾ festgesetzten Besoldung.

² ... *

¹⁾ SR 210

²⁾ Heute: NG 165.113

Art. 6 4. Verbotene Geschäfte

¹ Dem Grundbuchverwalter und dessen Stellvertreter ist die Besorgung privater Nebengeschäfte, die sich mit ihrer amtlichen Stellung nicht vertragen, untersagt, insbesondere der Handel mit Liegenschaften, Grundpfandtiteln, Forderungen und Börsenpapieren sowie die Vermittlung des An- und Verkaufes von Grundstücken.

Art. 7 Aufsichtsbehörde

¹ Die Aufsicht über das gesamte Gebiet des Grundbuchwesens führt der Regierungsrat.

² Er erlässt die für den Vollzug der eidgenössischen und kantonalen Gesetzesbestimmungen erforderlichen Weisungen und Reglemente.

³ Der Regierungsrat kann die unmittelbare Aufsicht über die Anlegung und Führung des Grundbuches einem im Nebenamt zu wählenden Grundbuchinspektor übertragen.

Art. 8 * ...

Art. 9 Anmeldungen der Urkundspersonen

¹ Die Urkundspersonen haben die von ihnen verurkundeten Verträge und Urkunden von Amtes wegen sofort, sofern nichts anderes vereinbart wurde, dem Grundbuchverwalter zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden.

Art. 9a * Elektronische Auszüge, elektronischer Geschäftsverkehr

¹ Das Grundbuchamt bietet elektronische Auszüge an. Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Bestimmungen.

Art. 9b * Veröffentlichung des Erwerbs von Grundeigentum

¹ Das Grundbuchamt veröffentlicht mindestens zweimal je Monat im Amtsblatt den Erwerb des Eigentums an Grundstücken.

² Nicht veröffentlicht werden:

1. der Erwerb durch Erbgang (Art. 970a Abs. 1 ZGB³⁾);
2. der Erwerb von Eigentum an nicht überbauten nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken oder Grundstücksteilen, mit einem Flächenmass von weniger als 200 m²;

³⁾ SR 210

3. der Erwerb des Eigentums an landwirtschaftlichen Grundstücken oder Grundstücksteilen mit einem Flächenmass von weniger als 2'500 m².

Art. 9c * Grundbuchgebühren

¹ Für grundbuchliche Verrichtungen erhebt der Kanton unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 Gebühren.

² Eintragungen und Löschungen, die von Amtes wegen erfolgen, sind gebührenfrei.

³ Für grundbuchliche Verrichtungen, die im Interesse der späteren Grundbuchbereinigung liegen, werden die Gebühren um die Hälfte reduziert.

Art. 10 * Sicherung der Grundbuchgebühren und -auslagen

¹ Das Grundbuchamt ist berechtigt, vor der Eintragung die Bezahlung oder Sicherstellung der Grundbuchgebühren und -auslagen zu verlangen.

² Für die Grundbuchgebühren und -auslagen haften die Parteien solidarisch.

2 Die Führung der altrechtlichen Grundbücher

Art. 11 Kantonaes Grundbuch

¹ Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches kommt die Grundbuchwirkung im Sinne von Art. 48 des Schlusstitels zum ZGB⁴⁾ in Bezug auf Begründung, Abänderung oder Löschung der dinglichen Rechte an Grundstücken der Eintragung in das altrechtliche Grundbuch zu.

² Die Bestimmungen der eidgenössischen Grundbuchverordnung⁵⁾, insbesondere die Vorschriften über das Tagebuch, sind sinngemäss anwendbar.

⁴⁾ SR 210

⁵⁾ SR 211.432.1

3 Einführung des eidgenössischen Grundbuches

Art. 12 Zweck

¹ Der Anlegung des eidgenössischen Grundbuches hat für sämtliche Grundstücke eine Feststellung der dinglichen Rechte vorauszugehen.

² Zu diesem Zwecke sind die bisher geführten kantonalrechtlichen Grundbücher einer eingehenden Bereinigung unter Entlastung von überholten und überflüssigen Eintragungen zu unterziehen.

Art. 13 * Organe

¹ Der Regierungsrat wählt auf die verfassungsmässige Amtsdauer eine Bereinigungskommission von drei Mitgliedern und zwei Ersatzmitgliedern.

² Der Regierungsrat wählt einen oder mehrere Bereinigungsbeamte; Art. 6 ist sinngemäss anwendbar.

Art. 14 1. Bereinigungsbeamte

¹ Der Bereinigungsbeamte hat das Bereinigungsverfahren gemäss den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sowie den Weisungen und Instruktionen der Aufsichtsorgane durchzuführen.

² Er kann hierzu die Mithilfe des Grundbuchgeometers sowie des Grundbuchverwalters beanspruchen.

³ Gegen die Verfügung des Bereinigungsbeamten kann binnen zehn Tagen Beschwerde geführt werden.

Art. 15 2. Bereinigungskommission **a) Zuständigkeit**

¹ Die Bereinigungskommission erledigt die gegen die Verfügungen des Bereinigungsbeamten erhobenen Beschwerden.

² Sie entscheidet ausserdem über Bestand, Umfang und Inhalt der dinglichen Rechte, soweit im Verfahren vor dem Bereinigungsbeamten keine Einigung erzielt werden konnte.

Art. 16 b) Entscheidung

¹ Im Verfahren nach Art. 15 Abs. 2 hat die Bereinigungskommission vorerst eine gütliche Einigung unter den Parteien anzustreben.

² Ist dies nicht möglich, hat sie über den Streitgegenstand einen Entscheid zu fällen und den Parteien hierüber schriftliche Mitteilung zu machen mit der Anzeige, dass der Entscheid endgültig sei, wenn nicht binnen 30 Tagen Klage beim Zivilgericht erhoben werde; eine Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde ist nicht erforderlich. *

³ Das Verfahren vor der Bereinigungskommission ist formlos; die Bereinigungskommission erhebt für ihre Entscheidungen keine Gebühren. *

Art. 16a * 3. Verwaltungsgericht

¹ Gegen Beschwerdeentscheide der Bereinigungskommission gemäss Art. 15 Abs. 1 kann Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

² Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz⁶⁾.

Art. 17 Gemeindeweise Bereinigung

¹ Die Bereinigung der Eintragungen im kantonalen Grundbuch erfolgt nach politischen Gemeinden. *

² Der Regierungsrat bestimmt jeweils die Gemeinden, die in das Verfahren einzubeziehen sind.

Art. 18 * Aufruf zur Anmeldung

¹ Vor Aufnahme der Bereinigungsarbeiten hat der Bereinigungsbeamte für die in das Bereinigungsverfahren einbezogene Gemeinde im Amtsblatt eine öffentliche Auskündigung zu erlassen, in welcher die Ansprecher von dinglichen Rechten an Grundstücken aufgefordert werden, diese innerhalb einer Frist von zwei Monaten beim Bereinigungsamt anzumelden, wenn sie im kantonalen Grundbuch nicht eingetragen sind.

Art. 19 Öffentliche Grundstücke

¹ Die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke (Art. 664 ZGB⁷⁾) sind in das Grundbuch aufzunehmen (Art. 944 ZGB⁸⁾).

⁶⁾ NG 265.1

⁷⁾ SR 210

⁸⁾ SR 210

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)⁹⁾ sind im Grundbuch anzumerken. Die Kosten gehen zu Lasten der Veranlasserin beziehungsweise des Veranlassers des Verwaltungsverfahrens.

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.

Art. 21 Anpassung alter Rechte an das Grundbuchrecht

¹ Unter der Herrschaft des kantonalen Rechtes entstandene dingliche Rechte, die nach ZGB¹⁰⁾ nicht mehr begründet werden können, sind in eine eintragungsfähige Form überzuführen.

² Ist dies nicht möglich, sind sie im Grundbuch anzumerken oder abzulösen.

³ Die alten Reallasten, wie Zehnten und Bodenzinse, sind im Bereinigungsverfahren abzulösen, sofern sie nicht in Grundlasten nach Art. 782 ZGB¹¹⁾ umgewandelt werden können.

Art. 22 Bereinigung der Pfandrechte

¹ Die sogenannten übereingehenden Kapitalien sind im Bereinigungsverfahren zu löschen.

² Alle zur Zeit der Bereinigung noch in Kraft stehenden Pfandtitel des alten Rechtes sind in Grundpfandrechte des Zivilgesetzbuches umzuwandeln.

³ Der Bereinigungsbeamte ist befugt, eine Neuausfertigung bestehender Pfandtitel des ZGB¹²⁾ zu verfügen, wenn die Titel mit den grundbuchlichen Eintragungen nicht mehr übereinstimmen und eine Berichtigung der Titel selbst nicht angezeigt ist.

⁹⁾ SR 211.432.1

¹⁰⁾ SR 210

¹¹⁾ SR 210

¹²⁾ SR 210

⁴ Die Titelbesitzer sind verpflichtet, dem Bereinigungsbeamten die einverlangten Pfandtitel und Urkunden gegen Quittung zur Verfügung zu stellen.

Art. 23 Ersatztitel

¹ Der Nennwert der Ersatztitel soll durch 500 teilbar sein und mindestens Fr. 1'000.– betragen.

² Die kassierten altrechtlichen Pfandtitel sind auf Verlangen dem Grundeigentümer zur Verfügung zu stellen.

Art. 24 Inkraftsetzung des Grundbuches

¹ Der Regierungsrat setzt nach Abschluss des Bereinigungsverfahrens und der Anlegung des Grundbuches den Zeitpunkt der Inkraftsetzung für die betreffende Gemeinde fest; er hat diesen Beschluss öffentlich bekannt zu machen¹³⁾.

² Sofern die Verhältnisse dies rechtfertigen, kann das Grundbuch auch für einzelne Gemeindeteile in Kraft erklärt werden.

Art. 25 Folgen der Nichteintragung

¹ Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Inkraftsetzung des Grundbuches für eine politische Gemeinde (bei gebietsweiser Einführung seit der Inkraftsetzung des Grundbuches für das restliche Gemeindegebiet) erlöschen alle dinglichen Rechte, die noch nicht eingetragen, aber eintragungspflichtig sind, sofern sie, unter Vorbehalt von Art. 44 Abs.1 des Schlusstitels zum ZGB¹⁴⁾, nicht während dieser Zeit zur Eintragung beim Grundbuchamt angemeldet werden. *

² Der Regierungsrat hat in seiner Bekanntmachung den Zeitpunkt anzugeben, von dem an diese Verwirkungsfrist zu laufen beginnt, und die Folgen ihrer Nichtbeachtung anzudrohen.

Art. 26 * Kostenverteilung

¹ Die Kosten des Bereinigungsverfahrens und der Anlegung des eidgenössischen Grundbuches werden in der Hauptsache vom Kanton getragen.

¹³⁾ Bereinigt sind: Stansstad, Hergiswil, Ennetbürgen, Stans, Buochs, Ennetmoos, Beckenried, Emmetten

¹⁴⁾ SR 210

² Nach Abschluss der Arbeiten haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Beitrag von 1‰ der Pfandsomme der altrechtlichen Pfandtitel, mindestens aber Fr. 30.– je Grundstück zu entrichten.

³ Die Politischen Gemeinden haben der Reinigungsbeamtin oder dem Reinigungsbeamten kostenlos die für die Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erforderlichen Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

4 Öffentliches Bereinigungsverfahren *

Art. 26a * Allgemein

¹ Der Regierungsrat ist zuständig für die Anordnung der Bereinigung gemäss Art. 976c ZGB¹⁵⁾. Die Voraussetzungen richten sich nach dem Bundesrecht.

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

5 Schlussbestimmungen *

Art. 27 * Vollzug

¹ Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen, insbesondere den Gebührentarif.

Art. 28 Aufhebung bestehender Vorschriften

¹ Alle diesem Gesetz widersprechenden Bestimmungen werden aufgehoben, insbesondere das Gesetz betreffend Gültenbereinigung und Anlage eines Grundbuches vom 27. April 1884, die Vollziehungsverordnung zum Gesetz betreffend die Anlage eines Grundbuches und die Gültenbereinigung vom 22. November 1884, der Beschluss des Regierungsrates betreffend Gülten- und Versicherungsformular vom 11. Februar 1891 und die Bestimmungen von § 158 bis § 166, § 171 bis § 173 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch¹⁶⁾ vom 30. April 1911.

¹⁵⁾ SR 210

¹⁶⁾ NG 211.1

² Nach Einführung des eidgenössischen Grundbuches im ganzen Kanton treten das Hypothekengesetz vom 29. April 1900¹⁷⁾ und § 150 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch¹⁸⁾ vom 30. April 1911 ausser Kraft.

Art. 29 Inkraftsetzung

¹ Dieses Gesetz tritt mit der Genehmigung durch den Bundesrat sofort in Kraft¹⁹⁾.

¹⁷⁾ NG 214.3

¹⁸⁾ NG 211.1

¹⁹⁾ Vom Bundesrat genehmigt am 15. Mai 1964

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
26.04.1964	15.05.1964	Erlass	Erstfassung	A 1964, 550
12.01.1983	12.01.1983	Art. 2	totalrevidiert	A 1983, 43
12.01.1983	12.01.1983	Art. 17 Abs. 1	geändert	A 1983, 43
12.01.1983	12.01.1983	Art. 25 Abs. 1	geändert	A 1983, 43
28.04.1996	28.04.1996	Art. 3	totalrevidiert	A 1996, 550
28.04.1996	28.04.1996	Art. 4	aufgehoben	A 1996, 550
28.04.1996	28.04.1996	Art. 8	aufgehoben	A 1996, 550
28.04.1996	28.04.1996	Art. 9b	eingefügt	A 1996, 550
28.04.1996	28.04.1996	Art. 13	totalrevidiert	A 1996, 550
28.04.1996	28.04.1996	Art. 18	totalrevidiert	A 1996, 550
03.06.1998	01.01.1999	Art. 26	totalrevidiert	A 1998, 1023, 1530
24.11.1999	01.03.2000	Art. 10	totalrevidiert	A 1999, 1751, A 2000, 178
27.06.2001	01.01.2002	Art. 5	Titel geändert	A 2001, 935, 1252
27.06.2001	01.01.2002	Art. 5 Abs. 2	aufgehoben	A 2001, 935, 1252
27.06.2001	01.01.2002	Art. 9c	eingefügt	A 2001, 935, 1252
27.06.2001	01.01.2002	Art. 27	totalrevidiert	A 2001, 935, 1252
14.12.2011	01.01.2012	Erlasstitel	geändert	A 2011, 1769
14.12.2011	01.01.2012	Art. 20	totalrevidiert	A 2011, 1769
14.12.2011	01.01.2012	Titel 4	geändert	A 2011, 1769
14.12.2011	01.01.2012	Art. 26a	eingefügt	A 2011, 1769
14.12.2011	01.01.2012	Titel 5	eingefügt	A 2011, 1769
14.12.2011	01.07.2016	Art. 9a	eingefügt	A 2011, 1769, A 2016, 1201
27.05.2015	01.01.2016	Art. 16 Abs. 2	geändert	A 2015, 881, 1338
27.05.2015	01.01.2016	Art. 16 Abs. 3	geändert	A 2015, 881, 1338
27.05.2015	01.01.2016	Art. 16a	eingefügt	A 2015, 881, 1338

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	26.04.1964	15.05.1964	Erstfassung	A 1964, 550
Erlasstitel	14.12.2011	01.01.2012	geändert	A 2011, 1769
Art. 2	12.01.1983	12.01.1983	totalrevidiert	A 1983, 43
Art. 3	28.04.1996	28.04.1996	totalrevidiert	A 1996, 550
Art. 4	28.04.1996	28.04.1996	aufgehoben	A 1996, 550
Art. 5	27.06.2001	01.01.2002	Titel geändert	A 2001, 935, 1252
Art. 5 Abs. 2	27.06.2001	01.01.2002	aufgehoben	A 2001, 935, 1252
Art. 8	28.04.1996	28.04.1996	aufgehoben	A 1996, 550
Art. 9a	14.12.2011	01.07.2016	eingefügt	A 2011, 1769, A 2016, 1201
Art. 9b	28.04.1996	28.04.1996	eingefügt	A 1996, 550
Art. 9c	27.06.2001	01.01.2002	eingefügt	A 2001, 935, 1252
Art. 10	24.11.1999	01.03.2000	totalrevidiert	A 1999, 1751, A 2000, 178
Art. 13	28.04.1996	28.04.1996	totalrevidiert	A 1996, 550
Art. 16 Abs. 2	27.05.2015	01.01.2016	geändert	A 2015, 881, 1338
Art. 16 Abs. 3	27.05.2015	01.01.2016	geändert	A 2015, 881, 1338
Art. 16a	27.05.2015	01.01.2016	eingefügt	A 2015, 881, 1338
Art. 17 Abs. 1	12.01.1983	12.01.1983	geändert	A 1983, 43
Art. 18	28.04.1996	28.04.1996	totalrevidiert	A 1996, 550
Art. 20	14.12.2011	01.01.2012	totalrevidiert	A 2011, 1769
Art. 25 Abs. 1	12.01.1983	12.01.1983	geändert	A 1983, 43
Art. 26	03.06.1998	01.01.1999	totalrevidiert	A 1998, 1023, 1530
Titel 4	14.12.2011	01.01.2012	geändert	A 2011, 1769
Art. 26a	14.12.2011	01.01.2012	eingefügt	A 2011, 1769
Titel 5	14.12.2011	01.01.2012	eingefügt	A 2011, 1769
Art. 27	27.06.2001	01.01.2002	totalrevidiert	A 2001, 935, 1252