

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

vom 11. Juli 1964 (Stand 1. Januar 2016)

Der Landrat,

gestützt auf Art. 27 des Gesetzes vom 26. April 1964 über das Grundbuch¹⁾,

beschliesst:

1 Bereinigung der dinglichen Rechte

1.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 * Organ

¹ Mit der Durchführung des Verfahrens für die Bereinigung der dinglichen Rechte sowie mit der Anlegung des eidgenössischen Grundbuches wird der vom Regierungsrat gewählte Bereinigungsbeamte betraut.

§ 2 Aufsicht

¹ Die Justizdirektion übt die unmittelbare Aufsicht über den Bereinigungsbeamten aus.

² Sie gibt dem Eidgenössischen Grundbuchamt von der Aufnahme der Bereinigungsarbeiten in jeder Gemeinde Kenntnis.

¹⁾ NG 214.1

§ 3 Bereinigungsheft

¹ Der Bereinigungsbeamte hat zu Beginn der Bereinigungsarbeiten anhand der Vermessungsakten und der vom Grundbuchverwalter zur Verfügung zu stellenden altrechtlichen Grundbuchblätter für jede in das Grundbuch aufzunehmende Liegenschaft (wirtschaftliche Einheit) ein Bereinigungsheft anzulegen, in das ausser dem Eigentümer und der Beschreibung des Grundstückes auch sämtliche bisherigen Buchungen aufzunehmen sind; in einfachen Fällen kann auf die Eintragungen im kantonalen Grundbuch verwiesen werden.

² In den Bereinigungsheften sind auch die Erklärungen der Parteien zu protokollieren und der endgültige Bestand der in das Grundbuch aufzunehmenden Rechtsverhältnisse festzustellen.

³ Die Bereinigungshefte sind fortlaufend zu nummerieren. Sie können mit EDV geführt werden. *

§ 4 Öffentlicher Aufruf

¹ Der vom Bereinigungsbeamten gemäss Art. 18 des Grundbuchgesetzes zu erlassende Aufruf ist mit der Androhung zu versehen, dass nicht angemeldete oder im kantonalen Grundbuch nicht eingetragene Rechte nicht ins Grundbuch aufgenommen werden und dadurch endgültig erlöschen.

² Der öffentliche Aufruf ist nach einem Monat im Amtsblatt zu wiederholen.

³ Eine Abschrift ist ausserdem den politischen Gemeinden, den Schul- und Kirchgemeinden, den Korporationen, dem Regierungsrat, dem Eidgenössischen Amt für Bundesbauten, dem Eidgenössischen Militärdepartement, der Kreisdirektion der Schweizerischen Bundesbahnen und den Direktionen der Privatbahnen zuzustellen. *

§ 5 Anmeldung

¹ Die Anmeldung hat folgende Angaben zu enthalten: *

1. eine genaue Bezeichnung und Umschreibung des geltend gemachten Rechtes;
2. die Bezeichnung des Erwerbstitels, auf den sich der einzelne Anspruch stützt, oder die Angabe, seit wann die Ausübung des Rechtes erfolgt;
3. die Bezeichnung des belasteten Grundstückes;
4. die Bezeichnung des berechtigten Grundstückes oder der berechtigten Person (bei persönlichen Dienstbarkeiten).

² Die eingegangenen Anmeldungen sind im Bereinigungsheft nachzutragen.

§ 6 Vorprüfung

¹ Der Bereinigungsbeamte hat die bisherigen Eintragungen im kantonalen Grundbuch und die eingegangenen Anmeldungen nach folgenden Gesichtspunkten zu prüfen:

1. Feststellung überflüssiger und offenkundig bedeutungslos gewordener Eintragungen;
2. Ausschluss nicht eintragungsfähiger und nicht vormerkungsfähiger Rechte;
3. Ausschluss gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen, die der Eintragung nicht bedürfen;
4. Verweisung nicht eintragungs- jedoch anmerkungsfähiger Rechtsverhältnisse unter die Anmerkungen;
5. Ermittlung des Gesamtwertes von Grundlasten (Art. 783 ZGB²⁾).

§ 7 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 ZGB³⁾ besorgt zu sein; erforderlichenfalls ist ein Verfahren nach Art. 976–976b ZGB⁴⁾ zu veranlassen. *

§ 8 Einvernehmen

¹ Die einzelnen Grundeigentümer sowie weitere am betreffenden Rechtsverhältnis Beteiligte sind vom Bereinigungsbeamten über die in § 6 und folgende erwähnten Tatsachen einzuvernehmen.

² Überdies sind abzuklären:

1. die Art des gemeinschaftlichen Eigentums und der Quotenverhältnisse beim Miteigentum sowie des Grundverhältnisses beim Gesamteigentum;
2. die Stellungnahme der Parteien zu den bisher eingetragenen Rechten; für unklar lautende Einträge soll eine unmissverständliche Fassung vereinbart werden;

²⁾ SR 210

³⁾ SR 210

⁴⁾ SR 210

3. der unvollständige Eintrag zwecks Vervollständigung; es sind bisher nur einseitig als Recht eingetragene Dienstbarkeiten und Grundlasten vom Belasteten anzuerkennen und die erforderlichen Gegenbuchungen vorzunehmen;
4. die Stellungnahme des Belasteten zu angemeldeten, bisher nicht eingetragenen Ansprüchen und zu Abweichungen zwischen bisherigen Einträgen und Anmeldungen.

³ Die Beteiligten sind verpflichtet, auf Einladung des Bereinigungsbeamten hin zu Verhandlungen über diese Tatbestände zu erscheinen und am Bereinigungsverfahren teilzunehmen; im Weigerungsfalle ist eine dahingehende Verfügung zu erlassen.

§ 9 Formelle Erledigung

¹ Die Anerkennung der angemeldeten Rechte, die Zustimmung zur Abänderung, Ergänzung, Neuumschreibung oder Löschung bisheriger Einträge ist im Bereinigungsheft zu protokollieren und durch die Verfügungsberechtigten zu unterzeichnen.

§ 10 Fehlende Rechtsformen

¹ Auf Veranlassung des Bereinigungsbeamten hin haben die Parteien Hand zu bieten zur Einhaltung der gesetzlichen Beurkundungsformen für allfällige vor der Bereinigung begründete Rechtsverhältnisse dinglicher Natur (z.B. Verpfändungen) oder Abänderung gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen (Art. 680 Abs. 2 ZGB⁵⁾).

§ 11 Beschwerdeverfahren

¹ Erachtet der Bereinigungsbeamte ein im kantonalen Grundbuch eingetragenes oder im Bereinigungsverfahren angemeldetes Rechtsverhältnis nicht als eintragungsfähig, hat er, sofern eine Verständigung nicht erzielt werden kann, eine abweisende Verfügung zu erlassen, gegen die innerhalb zehn Tagen Beschwerde an die Bereinigungskommission erhoben werden kann.

² ... *

³ Über die Beschwerdefälle ist ein besonderes Verzeichnis zu führen, in dem auch die Erledigung zu vermerken ist.

⁵⁾ SR 210

§ 12 Gerichtliche Geltendmachung

1. Fristansetzung zur Klage

¹ Kann im Bereinigungsverfahren zwischen den Beteiligten über Bestand, Inhalt, Umfang und Rang eines Rechtes oder über den Gesamtwert einer Grundlast keine gütliche Einigung erzielt werden, hat der Bereinigungsbeamte die rechtliche Erledigung herbeizuführen.

² Hierfür hat der Bereinigungsbeamte durch eingeschriebenen Brief der klägerischen Partei eine Frist von 30 Tagen zur Geltendmachung des Anspruches vor der Bereinigungskommission anzusetzen unter Androhung der Annahme des Rechtsverzichtes für den Fall der Nichtbeachtung.

³ Das im Streite liegende Recht wird inzwischen durch eine vorläufige Eintragung gesichert (Art. 961 ZGB⁶⁾).

§ 13 2. Verteilung der Parteirollen

¹ Die Frist zur Geltendmachung vor der Bereinigungskommission wird angesetzt:

1. dem Grundeigentümer, der Bestand, Inhalt und Umfang eines im kantonalen Grundbuch eingetragenen Rechtes bestreitet;
2. dem Ansprecher, der den Bestand eines im Bereinigungsverfahren angemeldeten, bisher nicht eingetragenen oder von dem bisherigen Eintrag abweichenden Rechtes behauptet.

§ 14 3. Mitteilungen der Gerichte

¹ Der Präsident der Bereinigungskommission, des Kantons- und des Obergerichtes haben dem Bereinigungsbeamten vom Eingang der Klagen und deren Erledigung Kenntnis zu geben.

1.2 Grundeigentum

§ 15 Nicht eingetragene Grundstücke

¹ Die bisher im kantonalen Grundbuch nicht eingetragenen Grundstücke sind dem Verfahren nach Art. 662 ZGB⁷⁾ zu unterstellen, soweit es sich nicht um öffentliche Grundstücke nach Art. 664 und 944 ZGB handelt.

⁶⁾ SR 210

⁷⁾ SR 210

§ 16 Bereinigung der Eigentumsverhältnisse

¹ Wenn die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsrechte mit den wirklichen Eigentumsverhältnissen nicht übereinstimmen (z.B. infolge Erbanges), ist eine Richtigstellung anzustreben.

² Zu diesem Zwecke hat der Bereinigungsbeamte die Beteiligten zu den erforderlichen Verfügungen zu verhalten und hierzu eine Frist von 30 Tagen anzusetzen.

³ Nach unbenütztem Fristablauf erfolgt die Anmeldung durch den Bereinigungsbeamten.

1.3 Dienstbarkeiten und Grundlasten

§ 17 Öffentlich begangene Strassen und Wege

¹ Die Gemeinderäte haben dem Bereinigungsbeamten jeweils ein Verzeichnis der öffentlichen Strassen und Wege (Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, öffentliche Güterstrassen) sowie jener privaten Strassen und Wege, die öffentlich begangen werden, einzureichen.

² Die Belastung der Letztgenannten erfolgt in der Regel in Form der Gemeindedienstbarkeit (Popularservitut).

§ 18 Altrechtliche Servituten

¹ Soweit aus dem Eintrag im kantonalen Grundbuch oder aus den Bestellakten nicht eindeutig auf die Begründung einer persönlichen Dienstbarkeit oder persönlichen Grundlast geschlossen werden kann, sind die altrechtlichen Servituten als Grunddienstbarkeiten, gegebenenfalls als Realgrundlasten ins eidgenössische Grundbuch zu übertragen.

§ 19 Anmeldungen früherer Verfahren

¹ Die in früheren Aufrufverfahren eingegangenen Anmeldungen und Urkunden sind dem Bereinigungsbeamten zu übergeben, sobald die betreffende Gemeinde in das Bereinigungsverfahren einbezogen wird.

1.4 Grundpfandrechte

§ 20 Allgemeine Vorschriften

¹ Für die im Bereinigungsverfahren neu zu errichtenden Pfandtitel ist kein Pfandvertrag nach Art. 799 ZGB⁸⁾ abzuschliessen; die Anmeldung beim Grundbuchamt erfolgt durch den Bereinigungsbeamten.

² Die Grundeigentümer haben für die Durchführung der Pfandbereinigung dem Bereinigungsbeamten ein Verzeichnis der Pfandgläubiger oder Titelbesitzer zu übergeben.

§ 21 Neuausfertigung von Schuldbriefen

¹ Der Bereinigungsbeamte hat die Neuausfertigung bestehender Pfandtitel des ZGB zu verfügen, wenn ein Titel schadhaft, unleserlich oder unübersichtlich geworden ist oder wenn dieser durch die Eintragung des Bereinigungsergebnisses in seiner Zirkulationsfähigkeit beeinträchtigt würde.

§ 22 Zusammenlegung und Abzahlung von Pfandforderungen

¹ Die kleineren Pfandforderungen sind gemäss Art. 23 des Gesetzes über das Grundbuch⁹⁾ zusammenzulegen und die Pfandsummen auf- oder abzurunden.

² Der Bereinigungsbeamte kann für Pfandtitel oder Teilforderungen unter Fr. 1'000.– die Abzahlung verfügen.

³ Die Nidwaldner Kantonalbank hat solche Pfandforderungen, wenn sie ihren Vorschriften genügen, zum Nennwert nebst pfandgesicherten Zin-sausständen zu übernehmen.

§ 23 * ...

§ 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 ZGB¹⁰⁾ für kraftlos erklärt.

⁸⁾ SR 210

⁹⁾ NG 214.1

¹⁰⁾ SR 210

² Für vermisste oder verlorene Pfandtitel hat die Bereinigungsbeamtin oder der Bereinigungsbeamte das Kraftloserklärungsverfahren nach Art. 865 ZGB¹¹⁾ zu veranlassen.

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

2 Anlegung des eidgenössischen Grundbuches

§ 25 * Grundbuchblatt

¹ Das eidgenössische Grundbuch wird nach Massgabe der Art. 942–977 ZGB¹²⁾, Art. 43 SchlT zum ZGB, Art. 107–107c und Art. 111–111p eidgenössische Grundbuchverordnung¹³⁾ auf losen Blättern angelegt oder mit EDV geführt; die Gestaltung des Grundbuchblattes wird durch die zuständige Direktion bestimmt und bedarf der Genehmigung des Bundesrates.

² Miteigentumsanteile an Grundstücken, die im Miteigentum von Ehegatten oder Partnerinnen beziehungsweise Partnern einer eingetragenen Partnerschaft stehen, sowie Miteigentumsanteile an Autoabstellplätzen, Landparzellen mit einer Fläche bis 200 m², Wäldern und Alpen müssen nicht als selbständige Grundstücke ins EDV-Grundbuch aufgenommen werden. *

³ Die Verselbständigung von Miteigentumsanteilen darf auch unterbleiben, wenn glaubhaft dargetan wird, dass das Miteigentumsverhältnis nur vorübergehenden Charakter aufweist.

§ 25a * Datenaustausch

¹ Das Grundbuchamt kann auf dem Weg der elektronischen Übermittlung Daten von andern Informationssystemen beziehen.

² Das Grundbuchamt gewährt der amtlichen Vermessung und der LIS Nidwalden AG im Rahmen des Bundesrechts den direkten Zugriff auf Daten des EDV-Grundbuchs.

³ Die zuständige Direktion entscheidet unter Berücksichtigung des Datenschutzes über weitere direkte oder mittelbare Zugriffe auf Daten des EDV-Grundbuchs.

¹¹⁾ SR 210

¹²⁾ SR 210

¹³⁾ SR 211.432.1

§ 25b * Datensicherheit und Datenschutz

¹ Für die Datensicherheit und den Datenschutz sind Konzepte zu erstellen, die der Genehmigung der zuständigen Direktion bedürfen.

§ 26 Nummerierung

¹ Die Nummer des Grundbuchblattes hat mit der Nummer des Grundstückes im Vermessungswerk übereinzustimmen.

² Mit einer eigenen Nummerierung werden folgende Grundbuchblätter bezeichnet, soweit sie nicht eine eigene Vermessungsnummer erhalten: *

1. Stockwerkeigentumseinheiten;
2. Miteigentumsanteile bei Eröffnung selbständiger Blätter;
3. als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte;
4. Bergwerke.

³ Die Nummern dieser Grundbuchblätter sind dem Nachführungsgeometer mitzuteilen und dürfen im Vermessungswerk nicht mehr verwendet werden. *

§ 27 Stichwort

¹ Die Dienstbarkeiten und Grundlasten werden in der dafür vorgesehenen Kolumne nur stichwortartig anhand eines von der Justizdirektion genehmigten Stichwörterverzeichnisses eingetragen.

² Für Eintragungen, deren Begründungsdatum nicht festgestellt werden konnte, ist das Datum der Inkraftsetzung des Grundbuches anzuführen.

§ 28 * Hilfsregister

¹ Nach Fertigstellung der Hauptbücher einer Gemeinde sind die in Art. 108 und folgende der eidgenössischen Grundbuchverordnung¹⁴⁾ geforderten Hilfsregister anzulegen. Es dürfen weitere Hilfsregister und Listen geführt werden, insbesondere solche über Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen.

² Das Eigentümerverzeichnis beim Papiergrundbuch wird EDV-unterstützt geführt.

¹⁴⁾ SR 211.432.1

³ In die Hilfsregister dürfen folgende weitere Personendaten aufgenommen werden:

1. Zivilstand mit dem Ausdruck «verheiratet» beziehungsweise «nicht verheiratet»;
2. Heimatort;
3. Staatsangehörigkeit;
4. Allianzname.

§ 29 Öffentliche Auflage

¹ Die für eine Gemeinde oder einen Gemeindeteil angelegten Grundbücher sind 30 Tage auf dem Bereinigungsamt öffentlich aufzulegen.

² Die Auflegung ist im Amtsblatt öffentlich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass dingliche Rechte gutgläubigen Dritten gegenüber in Bezug auf Bestand, Inhalt, Umfang und Rang nur gemäss den Eintragungen im Grundbuch gelten.

³ Wer ein Interesse glaubhaft macht, kann während der Auflegungsfrist beim Bereinigungsbeamten mit der Behauptung Einsprache erheben, die Übertragungen aus dem kantonalen Grundbuch oder dem Bereinigungsheft seien unrichtig oder unvollständig vorgenommen worden.

⁴ Die im Bereinigungsverfahren unterschriftlich anerkannten Rechte oder Lasten können nicht mehr angefochten werden.

§ 30 Inkraftsetzung

¹ Nach Erledigung allfälliger Einsprachen lässt die Justizdirektion Hauptbücher und Hilfsregister überprüfen; nach Richtigbefund beantragt sie dem Regierungsrat, das Grundbuch der betreffenden Gemeinde in Kraft zu erklären.

² Der Regierungsrat veröffentlicht die Inkraftsetzung im Amtsblatt mit dem Hinweis auf die Verwirkungsfolgen nach Art. 25 des Gesetzes über das Grundbuch¹⁵⁾ und gibt dem Eidgenössischen Grundbuchamt, dem Gemeinderat und dem Kantonalen Grundbuchamt hiervon Kenntnis.

³ Die Veröffentlichung ist im Amtsblatt drei Monate vor Ablauf der zweijährigen Frist zu wiederholen.

§ 31 Schliessung des kantonalen Grundbuches

¹ Das kantonale Grundbuch ist auf den Tag der Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches zu schliessen und zu archivieren.

¹⁵⁾ NG 214.1

§ 32 Laufende Geschäfte

¹ Der Grundbuchverwalter hat von Amtes wegen alle im kantonalen Grundbuch eingetragenen Rechtsgeschäfte, insbesondere auch alle Parzellierungen und Flächenänderungen, dem Bereinigungsbeamten anzuzeigen.

² Der Bereinigungsbeamte hat dem Nachführungsgeometer schon während des Bereinigungsverfahrens alle zur Nachführung des Vermessungswerkes erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

3 Übergangsbestimmungen**§ 33 Inkrafttreten**

¹ Diese Vollziehungsverordnung tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss Art. 49 der Kantonsverfassung mit der Genehmigung durch den Bundesrat in Kraft.¹⁶⁾

§ 34 Weiterführung des kantonalen Grundbuches

¹ Bis zum Inkrafttreten des eidgenössischen Grundbuches wird das kantonale Grundbuch weitergeführt.

² Nach Abschluss der Bereinigung einer Liegenschaft ist jeder künftigen Handänderung oder Pfanderrichtung das Ergebnis des Bereinigungsverfahrens zugrunde zu legen.

³ Die nach Abschluss der Bereinigung beim Grundbuchamt eingehenden Anmeldungen bedürfen vor der Eintragung der Überprüfung durch den Bereinigungsbeamten.

¹⁶⁾ A 1964, 781; vom Bundesrat genehmigt am 12. Oktober 1964

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
11.07.1964	12.10.1964	Erlass	Erstfassung	A 1964, 781
12.01.1983	12.01.1983	§ 4 Abs. 3	geändert	A 1983, 43
24.06.1992	01.10.1992	§ 1	totalrevidiert	A 1992, 1093, 1585
10.12.1997	13.02.1998	§ 3 Abs. 3	geändert	A 1997, 2149; A 1998, 261
10.12.1997	13.02.1998	§ 5 Abs. 1	geändert	A 1997, 2149; A 1998, 261
10.12.1997	13.02.1998	§ 25	totalrevidiert	A 1997, 2149; A 1998, 261
10.12.1997	13.02.1998	§ 25a	eingefügt	A 1997, 2149; A 1998, 261
10.12.1997	13.02.1998	§ 25b	eingefügt	A 1997, 2149; A 1998, 261
10.12.1997	13.02.1998	§ 26 Abs. 2	geändert	A 1997, 2149; A 1998, 261
10.12.1997	13.02.1998	§ 26 Abs. 3	geändert	A 1997, 2149; A 1998, 261
10.12.1997	13.02.1998	§ 28	totalrevidiert	A 1997, 2149; A 1998, 261
23.01.2008	01.05.2008	§ 25 Abs. 2	geändert	A 2008, 179, 694
14.12.2011	01.01.2012	Erlasstitel	geändert	A 2011, 1769
14.12.2011	01.01.2012	§ 7 Abs. 2	geändert	A 2011, 1769
14.12.2011	01.01.2012	§ 23	aufgehoben	A 2011, 1769
14.12.2011	01.01.2012	§ 24	totalrevidiert	A 2011, 1769
27.05.2015	01.01.2016	§ 11 Abs. 2	aufgehoben	A 2015, 881, 1338

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	11.07.1964	12.10.1964	Erstfassung	A 1964, 781
Erlasstitel	14.12.2011	01.01.2012	geändert	A 2011, 1769
§ 1	24.06.1992	01.10.1992	totalrevidiert	A 1992, 1093, 1585
§ 3 Abs. 3	10.12.1997	13.02.1998	geändert	A 1997, 2149; A 1998, 261
§ 4 Abs. 3	12.01.1983	12.01.1983	geändert	A 1983, 43
§ 5 Abs. 1	10.12.1997	13.02.1998	geändert	A 1997, 2149; A 1998, 261
§ 7 Abs. 2	14.12.2011	01.01.2012	geändert	A 2011, 1769
§ 11 Abs. 2	27.05.2015	01.01.2016	aufgehoben	A 2015, 881, 1338
§ 23	14.12.2011	01.01.2012	aufgehoben	A 2011, 1769
§ 24	14.12.2011	01.01.2012	totalrevidiert	A 2011, 1769
§ 25	10.12.1997	13.02.1998	totalrevidiert	A 1997, 2149; A 1998, 261
§ 25 Abs. 2	23.01.2008	01.05.2008	geändert	A 2008, 179, 694
§ 25a	10.12.1997	13.02.1998	eingefügt	A 1997, 2149; A 1998, 261
§ 25b	10.12.1997	13.02.1998	eingefügt	A 1997, 2149; A 1998, 261
§ 26 Abs. 2	10.12.1997	13.02.1998	geändert	A 1997, 2149; A 1998, 261
§ 26 Abs. 3	10.12.1997	13.02.1998	geändert	A 1997, 2149; A 1998, 261
§ 28	10.12.1997	13.02.1998	totalrevidiert	A 1997, 2149; A 1998, 261