

214.11 Vollziehungsverordnung zum Gesetz über das Grundbuch

vom 11. Juli 1964¹

Der Landrat,

gestützt auf Art. 27 des Gesetzes vom 26. April 1964 über das Grundbuch²,

beschliesst:

I. BEREINIGUNG DER DINGLICHEN RECHTE

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Organ³

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.

§ 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 numerieren. Sie können mit EDV geführt werden.⁴

§ 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

§ 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).⁶
- 2 Die eingegangenen Anmeldungen sind im Bereinigungsheft nachzutragen.

§ 6 Vorprüfung

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 ZGB⁷).

§ 7 Löschungen

- 1 Im Bereinigungsverfahren sollen alle Eintragungen im kantonalen Grundbuch, die überflüssig geworden sind oder jede rechtliche Bedeutung verloren haben, gelöscht werden.
- 2 Der Bereinigungsbeamte hat für die Beibringung der Löschungsbewilligung besorgt zu sein; erforderlichenfalls ist eine Verfügung nach Art. 964 und 976 ZGB zu veranlassen.

§ 8 Einvernahmen

- 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;
 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

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

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 ZGB).

§ 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 Diese Bestimmung kommt auch zur Anwendung beim Streit über die dingliche Natur des Rechtes (Dienstbarkeit oder Grundlast).
- 3 Über die Beschwerdefälle ist ein besonderes Verzeichnis zu führen, in dem auch die Erledigung zu vermerken ist.

§ 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 Hiefür 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 ZGB).

§ 13 2. Verteilung der Parteirollen

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

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

B. Grundeigentum

§ 15 Nicht eingetragene Grundstücke

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

§ 16 Bereinigung der Eigentumsverhältnisse

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

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

3 Nach unbenütztem Fristablauf erfolgt die Anmeldung durch den Bereinigungsbeamten.

C. 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

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

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

D. Grundpfandrechte

§ 20 Allgemeine Vorschriften

1 Für die im Bereinigungsverfahren neu zu errichtenden Pfandtitel ist kein Pfandvertrag nach Art. 799 ZGB 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

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 Grundbuch zusammenzulegen und die Pfandsummen auf- oder abzurunden.

2 Der Bereinigungsbeamte kann für Pfandtitel oder Teilforderungen unter Fr. 1000.- die Abzahlung verfügen.

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

§ 23 Zwangsmassnahmen

1 Wird ein eingeforderter Pfandtitel nicht eingesandt und kann er auf dem ordentlichen Wege nicht erhältlich gemacht werden, wird er in Anwendung von Art. 870 ZGB für kraftlos erklärt.

2 ...⁸

§ 24 Totrufungen

1 Für vermisste oder verlorene Pfandtitel hat der Bereinigungsbeamte das Totrufungsverfahren nach Art. 870 oder 871 ZGB zu veranlassen.

2 Zwecks Kostenersparnis soll das Aufrufungsverfahren für mehrere Liegenschaften gemeinsam durchgeführt werden.

II. ANLEGUNG DES EIDGENÖSSISCHEN GRUNDBUCHES

§ 25 Grundbuchblatt¹

1 Das eidgenössische Grundbuch wird nach Massgabe der Art. 942-977 ZGB, Art. 43 SchIT zum ZGB, Art. 107-107c und Art. 111-111p eidgenössische Grundbuchverordnung⁹ 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 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 Datenaustausch¹

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.

§ 25b Datensicherheit und Datenschutz¹⁰

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

§ 26 Numerierung

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

2 Mit einer eigenen Numerierung 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.¹

³ Die Nummern dieser Grundbuchblätter sind dem Nachführungsgeometer mitzuteilen und dürfen im Vermessungswerk nicht mehr verwendet werden.¹

§ 27 Stichwort

- 1 Die Dienstbarkeiten und Grundlasten werden in der dafür vorgesehenen Kolumne nur stichwortartig anhand eines von der Justizdirektion genehmigten Stichwörterverzeichnis eingetragen.
- 2 Für Eintragungen, deren Begründungsdatum nicht festgestellt werden konnte, ist das Datum der Inkraftsetzung des Grundbuches anzuführen.

§ 28 Hilfsregister¹¹

¹ Nach Fertigstellung der Hauptbücher einer Gemeinde sind die in Art. 108 und folgende der eidgenössischen Grundbuchverordnung 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.
- 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 Grundbuch und gibt dem Eidgenössischen Grundbuchamt, dem Gemeinderat und dem Kantonalen Grundbuchamt hievon Kenntnis.
- 3 Die Veröffentlichung ist im Amtsblatt drei Monate vor Ablauf der zweijährigen Frist zu wiederholen.

§ 31 Schliessung des kantonalen Grundbuches

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

§ 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.

III. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 33 Inkrafttreten

Diese Vollziehungsverordnung tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss Art. 49 der Kantonsverfassung mit der Genehmigung durch den Bundesrat in Kraft. ¹²

§ 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.