

# Verordnung über das Grundbuch

vom 29. Februar 1980 (Stand 1. September 2011)

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden erlässt,*

in Ausführung von Artikel 953 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907<sup>1)</sup>,

gestützt auf Artikel 72 Ziffer 2 und Artikel 73 Absatz 3 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>2)</sup> sowie Artikel 163 und 165 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911<sup>3)</sup>,

*als Verordnung:*

## 1. Organisation

### **Art. 1**      *Grundbuchkreise*

<sup>1</sup> Der Kanton Obwalden bildet zwei Grundbuchkreise. Zum ersten Kreis gehören die Einwohnergemeinden Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil und Lungern. Den zweiten Kreis bildet die Einwohnergemeinde Engelberg.

### **Art. 2**      *Grundbuchämter*

<sup>1</sup> Für jeden Kreis ist ein Grundbuchamt zuständig.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt die Organisation der Grundbuchämter und bestimmt ihren Sitz.

<sup>3</sup> Die Grundbuchämter sind kantonale Amtsstellen. \*

<sup>4</sup> Der Plan für das Grundbuch und die Verzeichnisse werden den Einwohnergemeindekanzleien elektronisch verfügbar gemacht. \*

---

<sup>1)</sup> SR 210

<sup>2)</sup> GDB 101.0

<sup>3)</sup> GDB 210.1

**Art. 3**      *Grundbuchanlegung*

<sup>1</sup> Das eidgenössische Grundbuch wird nach Einwohnergemeinden angelegt und geführt.

**Art. 4**      *Aufsichtsbehörde*

<sup>1</sup> Die Aufsicht über die Grundbuchämter führt der Regierungsrat.

<sup>2</sup> Er veranlasst regelmässige Inspektionen.

<sup>3</sup> Er kann die unmittelbare Aufsicht über die Führung des Grundbuches einem Grundbuchinspektor übertragen.

**Art. 5 \***      ...

**Art. 6**      *Depositenstelle*

<sup>1</sup> Depositenstelle der beim Grundbuchamt hinterlegten Gelder ist die Obwaldner Kantonalbank.

**Art. 7 \***      *Zuständigkeit des Kantonsgerichtspräsidenten*

<sup>1</sup> Der zuständige Richter in den folgenden Fällen ist der Kantonsgerichtspräsident:

- a. Ordnung der Pfandrechte (Art. 833, 852 ZGB);
- b. Anordnung über die Hinterlegung von Zahlungen bei Schuldbrief und Gült (Art. 861 ZGB);
- c. Anfechtung der Löschung und Verfügung auf Berichtigung (Art. 976, 977 ZGB).

<sup>2</sup> Im Übrigen bestimmt sich die Zuständigkeit des Richters nach der Zivilprozessordnung<sup>4)</sup> und dem Gerichtsorganisationsgesetz<sup>5)</sup>.

---

<sup>4)</sup> SR 272

<sup>5)</sup> GDB 134.1

## 2. Anlage und Führung des Grundbuches

### **Art. 8 \***      *EDV-Grundbuch*

<sup>1</sup> Das Grundbuch wird mit elektronischer Datenverarbeitung (EDV-Grundbuch) gemäss XIII. Abschnitt der eidgenössischen Verordnung betreffend das Grundbuch<sup>6)</sup> geführt.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat kann die computerunterstützte Grundbuchführung bewilligen.

### **Art. 8a \***      *Datenübernahme*

<sup>1</sup> Die Daten des Papiergrundbuches werden fortlaufend ins EDV-Grundbuch übertragen und dort nachgeführt.

<sup>2</sup> Neue Grundstücke des kantonalen Grundbuches sind im EDV-Grundbuch einzutragen. Dies gilt auch für Übertragungen auf neue Blätter gemäss Art. 95 GBV.

### **Art. 9**              *Liegenschaftsbeschreibung*

<sup>1</sup> Die Liegenschaftsbeschreibung wird in das Hauptbuchblatt aufgenommen, soweit sie nicht durch das Vermessungswerk gegeben ist.

<sup>2</sup> ... \*

### **Art. 10 \***      *Aufnahme von Grundstücken*

<sup>1</sup> Die Hauptbuchblätter der Stockwerkeigentumseinheiten und der Miteigentumsanteile bei Eröffnung selbständiger Blätter sowie der als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte und Bergwerke werden mit einer eigenen Numerierung bezeichnet, soweit sie nicht eine eigene Vermessungsnummer erhalten.

<sup>2</sup> Grundstücke, die im Miteigentum von Ehegatten stehen, sowie Miteigentumsanteile an Autoabstellplätzen, kleinen Landparzellen, Wäldern und Alpen müssen nicht als selbständige Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden.

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

---

<sup>6)</sup> SR 211.432.1

**Art. 11 \*** *Hilfsregister*

<sup>1</sup> Es werden Register über die Berechtigten an Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen geführt.

**Art. 12–13 \*** ...

**Art. 14 \*** *Belege*

<sup>1</sup> Die Belege werden in Faszikeln oder in chronologischer Reihenfolge entsprechend der Ordnungsnummer des Tagebuches aufbewahrt.

**Art. 15 \*** *Archivierung der alten Grundbuchanlagen*

<sup>1</sup> Das vor 1912 angelegte kantonale Grundbuch und Gültenprotokoll sowie die seither bestehende Grundbuchanlage sind mit allen Bestandteilen im Archiv der Grundbuchämter geschützt aufzubewahren.

**Art. 16 \*** *Aufbewahrung entkräfteter Pfandtitel*

<sup>1</sup> Nach 1912 ausgestellte Inhaberpfandtitel, die nicht zurückverlangt werden, sind zu vernichten.

<sup>2</sup> Namenpfandtitel sind vom Grundbuchamt aufzubewahren.

<sup>3</sup> Nicht zurückverlangte Altgülten sowie Fotokopien von historisch wertvollen zurückverlangten Titeln sind an das Staatsarchiv abzuliefern, ausgenommen jene der Talschaft Engelberg, die im Archiv der Einwohnergemeinde aufzubewahren sind.

**Art. 17 \*** *Stichwortverzeichnis*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat veröffentlicht als Anleitung ein Stichwortverzeichnis der Liegenschaftsgattungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen.

**Art. 17a \*** *Veröffentlichung und Kosten \**

<sup>1</sup> Im Amtsblatt, ausgenommen in der elektronischen Fassung im Internet, wird innert angemessener Frist der Erwerb von Grundstücken veröffentlicht.

<sup>2</sup> Die Veröffentlichung umfasst:

- a. die Nummer, die Fläche, die Art und die Ortsbezeichnung des Grundstücks sowie die Art der in der Liegenschaftsbezeichnung aufgeführten Gebäude;
- b. die Namen und den Wohnort oder den Sitz der Personen, die das Eigentum veräussern und derjenigen, die es erwerben;
- c. bei Miteigentum den Anteil und bei Stockwerkeigentum die Wertquote.

<sup>3</sup> Nicht veröffentlicht werden der Erwerb durch Erbgang, der Erwerb kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile oder Wertquoten, wie insbesondere: \*

- a. der Erwerb von Strassenparzellen;
- b. Flächenarrondierungen bei Erstellung eines öffentlichen Werkes;
- c. der Erwerb von kleinen Grundstücken oder Grundstückteilen bis höchstens 200 m<sup>2</sup> bei nicht landwirtschaftlichen sowie bis höchstens 2000 m<sup>2</sup> bei wald- und landwirtschaftlichen Grundstücken;
- d. der Erwerb geringfügiger Miteigentumsanteile bis zu höchstens einem Zehntel des gemeinschaftlichen Grundstücks und bei Stockwerkeigentum der Erwerb einzelner Räume, Abstellplätze und dergleichen.

<sup>4</sup> Für die Veröffentlichungen des Erwerbs von Grundstücken ist das Grundbuchamt zuständig.

<sup>5</sup> Für die Veröffentlichung des Grundstückserwerbs im Amtsblatt wird je Handänderung eine Publikationsgebühr von pauschal Fr. 40.– erhoben. Sie ist vom Grundbuchamt gemäss Art. 11 der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren<sup>7)</sup> als Auslage in Rechnung zu stellen und quartalsweise mit dem Amtsblattverlag abzurechnen.

### **Art. 17b \* Zugriff<sup>6)</sup>**

<sup>1</sup> Der Regierungsrat entscheidet über Art und Umfang des Zugriffs auf Daten des Hauptbuches für Nachführungsgeometer, Amtsstellen des Kantons, Gemeinden, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und Urkundspersonen. \*

<sup>2</sup> Er kann im Rahmen der bundesrechtlichen Bestimmungen weiteren Personen und Behörden einen direkten oder mittelbaren Zugriff gewähren. Er hört dabei zuvor das Grundbuchamt und den Datenschutzbeauftragten an.

<sup>7)</sup> GDB [213.61](#)

<sup>8)</sup> Art. 17b wird in OGS 1997, 93 fälschlicherweise als Art. 17a bezeichnet

**Art. 17c \* *Datenschutz und Datensicherheit***<sup>9)</sup>

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt ein Datenschutz- und Datensicherheitskonzept und ordnet die erforderlichen Massnahmen an.

**Art. 18 \* *Vorschriften für das Papiergrundbuch***

<sup>1</sup> Für die Anlage und Führung des Papiergrundbuches gelten folgende Bestimmungen:

- a. Art. 9, 10 Abs. 1, 14, 15, 16, 17 und 17a dieser Verordnung;
- b. das Hauptbuch des eidgenössischen Grundbuches wird in Loseblattform geführt; der Regierungsrat bestimmt das Muster der losen Blätter;
- c. die Hilfsregister gemäss Art. 108 GBV werden computerunterstützt geführt;
- d. die Eintragungen in das Tagebuch und Hauptbuch sind durch periodische Mikroverfilmung sämtlicher Grundbuchblätter und durch Einlagerung des Filmgutes gemäss Weisung des Regierungsrates sicherzustellen.

### **3. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

**Art. 19 *Kantonales Grundbuch***

<sup>1</sup> Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches kommt der Eintragung in das bisherige kantonale Grundbuch die Grundbuchwirkung im Sinne von Art. 48 des Schlusstitels zum ZGB in bezug auf Begründung, Übertragung, Abänderung oder Löschung der dinglichen Rechte an Grundstücken zu.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen der eidgenössischen Grundbuchverordnung sind sachgemäss anwendbar.

<sup>3</sup> Das bisherige kantonale Grundbuch darf bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches in Buch- oder Loseblattform weitergeführt werden. \*

<sup>4</sup> Im bisherigen kantonalen Grundbuch kann die Übereinstimmung der Grundbuch- und Vermessungspartellen in Umfang und Numerierung fehlen.

**Art. 20–22 \* ...**

---

<sup>9)</sup> Art. 17c wird in OGS 1997, 93 fälschlicherweise als Art. 17b bezeichnet

**Art. 23**      *Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> 10)

**Art. 24**      *Ausführungsbestimmungen*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

**Art. 25**      *Genehmigung durch den Bundesrat*

<sup>1</sup> Diese Verordnung unterliegt der Genehmigung durch den Bundesrat.<sup>11)</sup>

**Art. 26**      *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat bestimmt, wann diese Verordnung in Kraft tritt.<sup>12)</sup>

---

<sup>10)</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1980, 33 konsultiert werden

<sup>11)</sup> Vom Bundesrat am 1. Mai 1980 genehmigt

<sup>12)</sup> Vom Regierungsrat auf 1. Januar 1981 in Kraft gesetzt

## **Informationen zum Erlass**

*Ursprüngliche Fundstelle: OGS 1980, 39*

*geändert durch*

- Nachtrag vom 19. November 1993, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 21. Dezember 1993, in Kraft seit 1. Januar 1994 (OGS 1993, 137),*
- Nachtrag vom 11. September 1997, in Kraft seit 1. Januar 1998 (OGS 1997, 93),*
- das Gesetz über das Entlastungsprogramm (GAP) für den Staatshaushalt vom 2. Dezember 2004, in Kraft seit 1. März 2005 (OGS 2004, 73),*
- das Gesetz über die Bereinigung der amtlichen Gesetzessammlung (Bereinigungsgesetz II) vom 15. März 2007, in Kraft seit 1. August 2007 (OGS 2007, 13),*
- Nachtrag vom 29. November 2007, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 26. Februar 2008, in Kraft seit 1. Februar 2008 (OGS 2007, 74),*
- Nachtrag vom 25. April 2008, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 2. Juli 2008, in Kraft seit 1. Juli 2008 (OGS 2008, 36),*
- das Gesetz über die Justizreform vom 21. Mai 2010, in Kraft seit 1. Januar 2011 (OGS 2010, 33 Ziff. III. 8., OGS 2010, 41),*
- das Geoinformationsgesetz vom 1. Juli 2011, in Kraft seit 1. September 2011 (OGS 2011, 36 Anhang Ziff. II.2, OGS 2011, 46)*

## Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
29.02.1980	01.01.1981	Erllass	Erstfassung	OGS 1980, 39
19.11.1993	01.01.1994	Art. 17a	eingefügt	OGS 1993, 137
11.09.1997	01.01.1998	Art. 5	aufgehoben	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 8	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 8a	eingefügt	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 10	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 11	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 12	aufgehoben	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 13	aufgehoben	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 14	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 15	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 16	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 17	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 17a	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 17b	eingefügt	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 17c	eingefügt	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 18	totalrevidiert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 19 Abs. 3	geändert	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 20	aufgehoben	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 21	aufgehoben	OGS 1997, 93
11.09.1997	01.01.1998	Art. 22	aufgehoben	OGS 1997, 93
02.12.2004	01.03.2005	Art. 17a	Titel geändert	OGS 2004, 73
02.12.2004	01.03.2005	Art. 17a Abs. 3	geändert	OGS 2004, 73
15.03.2007	01.08.2007	Art. 2 Abs. 3	geändert	OGS 2007, 13
29.11.2007	01.02.2008	Art. 17b	totalrevidiert	OGS 2007, 74
25.04.2008	01.07.2008	Art. 17a	totalrevidiert	OGS 2008, 36
21.05.2010	01.01.2011	Art. 7	totalrevidiert	OGS 2010, 33
01.07.2011	01.09.2011	Art. 2 Abs. 4	geändert	OGS 2011, 36
01.07.2011	01.09.2011	Art. 9 Abs. 2	aufgehoben	OGS 2011, 36
01.07.2011	01.09.2011	Art. 17b Abs. 1	geändert	OGS 2011, 36

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	29.02.1980	01.01.1981	Erstfassung	OGS 1980, 39
Art. 2 Abs. 3	15.03.2007	01.08.2007	geändert	OGS 2007, 13
Art. 2 Abs. 4	01.07.2011	01.09.2011	geändert	OGS 2011, 36
Art. 5	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 93
Art. 7	21.05.2010	01.01.2011	totalrevidiert	OGS 2010, 33
Art. 8	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 8a	11.09.1997	01.01.1998	eingefügt	OGS 1997, 93
Art. 9 Abs. 2	01.07.2011	01.09.2011	aufgehoben	OGS 2011, 36
Art. 10	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 11	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 12	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 93
Art. 13	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 93
Art. 14	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 15	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 16	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 17	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 17a	19.11.1993	01.01.1994	eingefügt	OGS 1993, 137
Art. 17a	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 17a	02.12.2004	01.03.2005	Titel geändert	OGS 2004, 73
Art. 17a	25.04.2008	01.07.2008	totalrevidiert	OGS 2008, 36
Art. 17a Abs. 3	02.12.2004	01.03.2005	geändert	OGS 2004, 73
Art. 17b	11.09.1997	01.01.1998	eingefügt	OGS 1997, 93
Art. 17b	29.11.2007	01.02.2008	totalrevidiert	OGS 2007, 74
Art. 17b Abs. 1	01.07.2011	01.09.2011	geändert	OGS 2011, 36
Art. 17c	11.09.1997	01.01.1998	eingefügt	OGS 1997, 93
Art. 18	11.09.1997	01.01.1998	totalrevidiert	OGS 1997, 93
Art. 19 Abs. 3	11.09.1997	01.01.1998	geändert	OGS 1997, 93
Art. 20	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 93
Art. 21	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 93
Art. 22	11.09.1997	01.01.1998	aufgehoben	OGS 1997, 93