



Volkswirtschaftsdepartement
des Kantons Obwalden
St. Antonistrasse 4
Postfach 1264
6061 Sarnen

Sarnen, 3. Juni 2016

Vernehmlassung zur Teilrevision Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne machen wir von der Möglichkeit Gebrauch, zur Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts Stellung zu nehmen.

I. Einleitende Bemerkungen

Die CSP Obwalden erachtet die vorgeschlagene Teilrevision grundsätzlich als angezeigt und sinnvoll. Insbesondere befürworten wir die vorgeschlagene Vorgehensweise mit der Teilrevision des EG ZGB, der Totalrevision der Bereinigungsverordnung sowie der Aufhebung der Grundbuchverordnung und Überführung in Ausführungsbestimmungen des Regierungsrates.

Da es sich bei der Materie um weitgehend technische Bestimmungen handelt, erlauben wir uns, lediglich schwerpunktmässig auf die Vorlage einzugehen. Soweit unsere Vernehmlassung keine ausdrücklichen Aussagen enthält, gelten die vorgeschlagenen Änderungen als unbestritten.

II. Stellungnahme zu den Schwerpunkten der Revision

1. Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

Das Bundesrecht verlangt nicht, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch auf dem jeweiligen Grundstück anzumerken sind. Art. 962 Abs. 1 ZGB spricht von Eigentumsbeschränkungen, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung auferlegen. Art. 129 Abs. 1 GBV beschränkt

die Pflicht zur Anmerkung auf öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit länger dauernder Wirkung.

Mit Blick auf diese (eingeschränkten) Vorgaben des Bundesrecht ist es nicht nachvollziehbar, weshalb mit dem geänderten Art. 32 Abs. 2 der Verordnung zum Baugesetz (BauV) die Pflicht auf sämtliche Auflagen einer Baubewilligung erweitert werden soll. Angesichts der Vielzahl von Auflagen in Baubewilligungen, von denen aber nur die wenigsten tatsächlich Eigentumsbeschränkung mit länger dauernder Wirkung darstellen, ist der vorgeschlagene Wortlaut von Art. 32 Abs. 2 BauV nochmals zu überprüfen. Die Anmerkungspflicht soll auf jene Tatbestände beschränkt bleiben, die das Bundesrecht und das geltende kantonale Recht vorschreiben. Damit kann unnötiger Verwaltungsaufwand verhindert werden.

2. Bereinigungsverfahren

Die Grundbuchbereinigung ist eine Aufgabe des Kantons. Aus diesem Grund lehnen wir die vorgeschlagene Kostenregelung gemäss Art. 168i EG ZGB und Art. 43 Abs. 1 der Bereinigungsverordnung (Übernahme je zur Hälfte durch den Kanton und die Gemeinden) ab. Für das öffentliche Bereinigungsverfahren soll ausschliesslich der Kanton aufkommen. Da in einzelnen Gemeinden die Grundbuchbereinigung bereits vollständig oder in weiten Gebieten abgeschlossen ist, käme die vorgeschlagene neue Kostenteilung einer Abänderung der Spielregeln während eines laufenden Verfahrens gleich und wäre unfair gegenüber jenen Einwohnergemeinden, in denen das Eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist.

3. Zusammenlegung der Grundbuchkreise Sarneraatal und Engelberg zu einem Grundbuchkreis

Die CSP Obwalden erachtet es als sinnvoll, dass die Grundlagen für eine spätere Zusammenlegung der beiden Grundbuchkreise geschaffen werden. Angesichts der Grösse unseres Kantons ist dieser Schritt auch mit Blick auf die Grundbuchkreise in anderen, vergleichbaren Kantone angezeigt. Die Schaffung eines einzigen Grundbuchkreises mit Sitz in Sarnen und Aussenstelle in Engelberg ist somit nachvollziehbar.

Sofern die Aussenstelle Engelberg in einem späteren Schritt aufgehoben werden sollte – wie dies im Erläuternden Bericht als Möglichkeit erwähnt wird – darf dies nur unter vorgängiger Anhörung der Einwohnergemeinde Engelberg geschehen.

III. Hinweise zu einzelnen Bestimmungen

Art. 12 Abs. 3 Bst. e AB über das Grundbuch

Hier schein nicht klar, ob der Erwerb von geringfügigen Wertquoten gemeint ist (wobei Wertquoten als solche gar nicht erworben werden können) oder ob vielmehr die geringfügige Anpassung von Wertquoten gemeint ist. Unseres Erachtens ist dieser Absatz sprachlich nochmals zu prüfen.

Art. 19 Abs. 1AB über das Grundbuch

Hier müsste der Satz wohl richtigerweise wie folgt lauten: „Für das Papiergrundbuch gelten **sinn**gemäss [nicht: sachgemäss] die Bestimmungen ...“.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Revisionsvorlage danken wir Ihnen bestens.

Mit freundlichen Grüßen

Für die CSP Obwalden

Helen Keiser-Fürrer, Kantonsrätin