

Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch (AB GB)

vom 14. März 2017 (Stand 1. Januar 2026)

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,

in Ausführung von Artikel 953 des Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907¹⁾,

gestützt auf Artikel 75 Ziffer 2 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968²⁾ sowie Artikel 168i Absatz 3 und Artikel 168k Absatz 2 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB) vom 30. April 1911³⁾,

beschliesst:

1. Allgemeines

Art. 1 *Organe und Sitz*

¹ Mit der Führung des Grundbuchs und der damit zusammenhängenden Aufgaben ist das Grundbuchamt mit Sitz in Sarnen betraut. In Engelberg wird eine Aussenstelle geführt.

² Das Grundbuchamt wird von der Grundbuchverwalterin oder vom Grundbuchverwalter geführt.

Art. 2 *Amtssprache*

¹ Die Amtssprache ist Deutsch.

¹⁾ SR 210

²⁾ GDB 101.0

³⁾ GDB 210.1

2. Anlage und Führung des Grundbuchs

Art. 3 *Informatisiertes Grundbuch **

¹ Das Grundbuch wird mittels Informatik nach den Bestimmungen der Grundbuchverordnung⁴⁾ und der Technischen Verordnung des EJPD und des VBS über das Grundbuch⁵⁾ geführt. *

Art. 4 *Verfügbarkeit der Grundbuchdaten*

¹ Die Grundbuchdaten können während der ordentlichen Öffnungszeiten beim Grundbuchamt eingesehen werden.

Art. 5 * ...

Art. 6 *Hilfsregister*

¹ Das Grundbuchamt kann neben dem Eigentümerregister und dem Gläubigerregister weitere Hilfsregister, wie insbesondere Verzeichnisse über die Adressen der berechtigten Personen, Strassenverzeichnisse oder Gebäuderegister, führen.

Art. 7 *Belege*

¹ Die Belege werden in Faszikeln oder in chronologischer Reihenfolge entsprechend der Ordnungsnummer des Tagebuchs aufbewahrt.

Art. 8 *Miteigentumsverhältnisse*

¹ Miteigentumsverhältnisse an gegenseitig überragenden Bauten oder an Bauwerken auf fremden Boden können als Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Art. 9 *Gesetzliche Grundpfandrechte*

¹ Die gesetzlichen Pfandrechte werden gleich dargestellt wie die vertraglichen Pfandrechte.

⁴⁾ SR 211.432.1

⁵⁾ SR 211.432.11

Art. 10 *Stichwortverzeichnis*

¹ Das Volkswirtschaftsdepartement kann ein Stichwortverzeichnis der Dienstbarkeiten und Grundlasten veröffentlichen.

Art. 11 *Anzeigen*

¹ Das Grundbuchamt zeigt der im Grundbuch eingetragenen Grundpfandgläubigerin oder dem im Grundbuch eingetragenen Grundpfandgläubiger die Handänderungen unter Angabe, ob die Grundpfandschuld von der Erwerberin oder dem Erwerber übernommen wird, an.

² Weitere Anzeigen haben gemäss der Spezialgesetzgebung zu erfolgen.

³ Sofern es sich im Einzelfall als sachgerecht erweist, kann das Grundbuchamt weitere Anzeigen vornehmen.

Art. 12 *Veröffentlichungen* *a. Gegenstände*

¹ Die Veröffentlichung des Erwerbs von Eigentum an Grundstücken im Amtsblatt umfasst:

- a. die Veräusserin oder den Veräusserer sowie die Erwerberin oder den Erwerber mit Name oder Firma, Vornamen und Wohnort oder Sitz;
- b. die Grundstücksnummer, die Art des Grundstücks und die Ortsbezeichnung;
- c. das oder die Gebäude;
- d. die Fläche;
- e. den Inhalt eines selbstständigen und dauernden Rechts;
- f. die Miteigentums- oder Wertquote.

² Nicht veröffentlicht wird der Erwerb durch Erbgang oder Güterrecht, der Erwerb kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile oder Wertquoten, wie insbesondere:

- a. der Erwerb von Strassenparzellen;
- b. Flächenarrondierungen bei der Erstellung öffentlicher Werke;
- c. der Erwerb von kleinen Grundstücken oder Grundstücksteilen bis 200 m² bei nicht landwirtschaftlichen Grundstücken und bis 2 000 m² bei wald- und landwirtschaftlichen Grundstücken;
- d. der Erwerb von geringfügigen Miteigentumsanteilen und Gesamtbeteiligungen bis zu einem Zehntel des ganzen Grundstücks;

- e. der Erwerb von Stockwerkeinheiten für Garagenboxen, Bastelräume, Kellerabteile und dergleichen sowie geringfügige Wertquoten bis zu einer Erhöhung von einem Zehntel der bisherigen Quote.

Art. 13 *b. Kosten*

¹ Die Veröffentlichung des Erwerbs von Grundstücken im Amtsblatt ist gebührenpflichtig. Die Gebühr beträgt pauschal Fr. 30.– pro Handänderung. *

² Das Grundbuchamt stellt die Gebühr gemäss der Verordnung über die Grundbuchgebühren⁶⁾ als Auslage in Rechnung. Sie rechnet mit dem Amtsblatt quartalsweise ab.

3. Öffentliches Bereinigungsverfahren

Art. 14 *Anordnung*

¹ Der Regierungsrat ordnet auf Antrag des Grundbuchamts das öffentliche Bereinigungsverfahren an und bezeichnet das betroffene Gebiet sowie den sachlichen Umfang der Bereinigung. Er legt fest, innert welcher Frist das öffentliche Bereinigungsverfahren durchzuführen ist.

² Die Anordnung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens wird nach erfolgter Publikation im Amtsblatt auf allen Grundstücken im Bereinigungsperimeter angemerkt.

Art. 15 *Durchführung*

¹ Das Grundbuchamt überprüft innerhalb des Bereinigungsperimeters die Dienstbarkeiten sowie Vor- und Anmerkungen auf ihre aktuelle rechtliche und tatsächliche Bedeutung.

² Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke im Bereinigungsperimeter und andere, von der Bereinigung betroffene Personen sind verpflichtet, dem Grundbuchamt sämtliche sachdienlichen Dokumente vorzulegen und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

⁶⁾ GDB 213.61

³ Das Grundbuchamt erstellt für jedes betroffene Grundstück ein bereinigtes Verzeichnis mit den bleibenden und zu löschenden Dienstbarkeiten sowie den Vor- und Anmerkungen. Es kann bei Bedarf, namentlich bei Dienstbarkeiten, die örtliche Lage einer Last und eines Rechts in einem Plan für das Grundbuch eintragen. Der Plan wird Bestandteil der Last und des Rechts.

Art. 16 *Eröffnung des bereinigten Verzeichnisses*

¹ Das Grundbuchamt eröffnet die bereinigten Verzeichnisse den berechtigten Personen durch Verfügung, sofern diese das bereinigte Verzeichnis nicht schriftlich genehmigt haben.

² Erweist sich eine schriftliche Eröffnung als unmöglich, ist die Verfügung im Amtsblatt zu publizieren.

Art. 17 *Rechtsschutz*

¹ Gegen die Verfügung des Grundbuchamts kann innert 20 Tagen beim Grundbuchamt Einsprache erhoben werden.

² Wird die Einsprache vom Grundbuchamt abgewiesen, so wird der betroffenen Person mitgeteilt, dass die Bereinigung vorgenommen wird, sofern nicht innert drei Monaten beim Zivilgericht auf Feststellung geklagt wird, dass der Eintrag eine rechtliche Bedeutung hat.

Art. 18 *Vollzug*

¹ Das Grundbuchamt vollzieht die rechtskräftigen Bereinigungen von Amtes wegen.

² Nach dem Abschluss des öffentlichen Bereinigungsverfahrens löscht das Grundbuchamt die Anmerkung der Anordnung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens auf den betroffenen Grundstücken.

³ Der Abschluss des öffentlichen Bereinigungsverfahrens und die Löschung der Anmerkung sind im Amtsblatt zu publizieren.

4. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 19 *Papiergrundbuch*
 a. anwendbares Recht

¹ Für das Papiergrundbuch gelten sinngemäss die Bestimmungen dieser Ausführungsbestimmungen, soweit die Übergangsbestimmungen zu diesen Ausführungsbestimmungen nichts anderes bestimmen.

Art. 20 *b. Sicherung*

¹ Das Grundbuchamt sichert das Papiergrundbuch periodisch auf unveränderbaren Bild- oder Datenträgern und lagert diese gemäss Weisung des Regierungsrates.

Informationen zum Erlass

Ursprüngliche Fundstelle: OGS 2017, 28

Ursprüngliches Inkrafttreten: 1. Juni 2017

Genehmigt vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement am 1. Mai 2017

Aufgehobene Erlasse:

- Stichwortverzeichnis der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen mit Erläuterungen vom 9. Dezember 1986 (ABI 1987, 141, OGS 2007, 26 und 35, OGS 2010, 86)*
- Weisungen über die Errichtung und die Anmeldung von Schuldbriefen vom 05. Dezember 2006 (OGS 2006, 80)*

Geändert durch:

- Nachtrag vom 30. November 2021, in Kraft seit 1. Januar 2022 (OGS 2021, 45),*
- AB zum Publikationsgesetz vom 4. November 2025, in Kraft seit 1. Januar 2026 (OGS 2025, 28)*

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
14.03.2017	01.06.2017	Erlass	Erstfassung	OGS 2017, 28
30.11.2021	01.01.2022	Art. 3	Titel geändert	OGS 2021, 45
30.11.2021	01.01.2022	Art. 3 Abs. 1	geändert	OGS 2021, 45
30.11.2021	01.01.2022	Art. 5	aufgehoben	OGS 2021, 45
04.11.2025	01.01.2026	Art. 13 Abs. 1	geändert	OGS 2025, 28

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	14.03.2017	01.06.2017	Erstfassung	OGS 2017, 28
Art. 3	30.11.2021	01.01.2022	Titel geändert	OGS 2021, 45
Art. 3 Abs. 1	30.11.2021	01.01.2022	geändert	OGS 2021, 45
Art. 5	30.11.2021	01.01.2022	aufgehoben	OGS 2021, 45
Art. 13 Abs. 1	04.11.2025	01.01.2026	geändert	OGS 2025, 28