

Regierungsrat

*Rathaus/Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
www.so.ch*

Eidg. Justiz- und Polizeidepartement
Bundeshaus West
Bundesgasse
3003 Bern

16. November 2004

Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches / Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches Stellung nehmen zu können.

Die Revision bezweckt unter anderem die Verbesserung, Aktualisierung und Bereinigung des Grundbuchs, die Erweiterung der öffentlichen Beurkundung, die Einführung eines Registerschuldbriefes sowie die Behebung von Mängeln der heutigen Regelung. Diese Zielsetzung begrüssen wir grundsätzlich; sie entsprechen einem klaren Bedürfnis. Die Einführung eines Raumrechts und die Eintragungspflicht für gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts lehnen wir hingegen entschieden ab.

Zu den einzelnen Bestimmungen äussern wir uns wie folgt:

Art. 647 Abs. 1 und 650 Abs. 2

Die Möglichkeit, dass Miteigentümer nebst einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung auch Beschlüsse, Verfügungen und Urteile im Grundbuch anmerken können, schafft mehr Transparenz. Wir begrüssen die Regelung.

Art. 650 Abs. 2

Die Aufhebung von Miteigentum soll neu auf 50 Jahre statt auf 30 Jahre ausgeschlossen werden können. Der Grund für diese Änderung scheint Time-Sharing zu sein. Wir begrüssen diese Änderung, auch wenn Time-Sharing Modelle im Kanton Solothurn kaum vorkommen.

Art. 666a

Die neue Bestimmung der Vertretung von unbekannten und nicht identifizierten Eigentümern wird ausdrücklich begrüsst. Sie entspricht einem grossen Bedürfnis. Noch zu regeln ist unseres Erachtens die Frage der Kostentragung. Die Kosten der Beistandschaft sind in jedem Fall durch die Grundeigentümer und nicht etwa durch das Antrag stellende Grundbuchamt zu tragen.

Unklar ist uns, ob die neue Bestimmung auch für Gesamteigentümer gelten soll. Auch in diesen Fällen besteht ein grosses Bedürfnis nach einer Vertretungsregelung. Wir würden eine Präzisierung sehr begrüssen.

Art. 666b

Wir verweisen auf unsere Ausführung zu Art. 666a. Diese gelten sinngemäss auch für Art. 666b.

Art. 679 Abs. 2 und 3

Wir begrüssen die Einschränkung von Art. 679 Abs. 2 zum bestehenden Abs. 1.

Art. 679a

Die Schadenersatzpflicht des Eigentümers wird im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausgedehnt. Mit dieser Regelung sind wir einverstanden. Wir wünschten uns aber eine Einschränkung von Abs. 2. Der Nachbar soll nur dann gegen den Eigentümer vorgehen können, wenn die Nachteile durch eine *zumutbare* Änderung des Bauprojektes vermieden werden können.

Art. 691 Abs. 3

Der Revisionsentwurf entspricht weitgehend heutigem solothurnischen Recht. Zu bemerken bleibt jedoch, dass die Nichteintragung der Dienstbarkeit dem generellen Bestreben der vorliegenden Teilrevision des Zivilgesetzbuches, nämlich die Publizitätsfunktion des Grundbuches zu erhöhen, zuwiderläuft.

Art. 712f Abs. 3

Es macht keinen Sinn, das Stockwerkeigentumsverhältnis beizubehalten, wenn das Gebäude infolge des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann. Wir sehen daher keinen Grund für die zeitliche Beschränkung von 50 Jahren in Ziff. 2.

Art 712q Abs. 3

Die neue Regelung, dass der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft im Grundbuch ange-merkt werden kann, ersetzt wohl Art. 31 Abs. 4 der Grundbuchverordnung. Es stellt sich für uns die Frage, wie die heute bestehenden Bemerkungen zum Eigentum in Anmerkungen umzuwandeln sind. Diese Frage ist in einer Übergangsbestimmung zu regeln.

Wir gehen zudem davon aus, dass grundbuchamtliche Mitteilungen nach 969 ZGB und solche nach Art. 712t Abs. 3 ZGB rechtsgültig an den angemerkten Verwalter vorgenommen werden können. Ansonsten sähen wir keinen Sinn in der Anmerkung des Verwalters.

Art. 730 Abs. 2

Der Bericht zum Vorentwurf (S. 27) ist unseres Erachtens fehlerhaft. Es geht im Beispiel nicht um die Kosten für den Strassenunterhalt (diese sind in Art. 741 Abs. 2 geregelt), sondern um jene für die Erstellung der Strasse.

Mit Blick auf Art. 741 Abs. 2 werden zwei Realobligationen (nebensächliche Leistungspflicht, Unterhaltungspflicht) im Gesetz unterschiedlich behandelt. Beide Pflichten sollten aber analog behandelt werden. Damit entfallen auch die oftmals schwierigen Abgrenzungen. Der Zielsetzung der Revision zur Erhöhung des Informationsgehaltes des Grundbuches würde entsprechen, beide Nebenpflichten im Hauptbucheintrag zu erzeugen.

Art. 732

Die Ausdehnung der öffentlichen Beurkundung auf die Errichtung von Grunddienstbarkeiten schafft Klarheit und Rechtssicherheit. Sie wird begrüsst.

Das gleiche gilt aber auch für die Durchleitungsdienstbarkeiten (Abs. 2). Wir sehen keine Veranlassung, hier vom Grundsatz der öffentlichen Beurkundung abzuweichen. Abs. 2 ist deshalb zu streichen.

Art. 740a

Die neue Bestimmung schafft die notwendige Klarheit. Ausdrücklich begrüsst wird auch die Regelung von Abs. 2, wonach das Recht, durch Verzicht auf das Dienstbarkeitsrecht aus der Gemeinschaft auszuschcheiden, ausgeschlossen werden kann. Uns scheint aber eine maximale Frist von 50 Jahre analog der Aufhebung von Miteigentum (Art. 650 ZGB) richtig zu sein.

Art. 741 Abs. 2

Die vorgeschlagene Neuerung steht im Widerspruch zu der Bestimmung von Art. 730 Abs. 2. Unterhaltsregelung sollen auch aus dem Hauptbucheintrag hervorgehen. Wir verweisen auf unsere Bemerkungen zu Art. 730 Abs. 2.

Art. 743 und 744

Wir begrüssen die Neuregelung der Dienstbarkeitsbereinigung. Es fehlen im Revisionsentwurf aber Regelungen über die Bereinigung auch der Grundlasten, Vor- und Anmerkungen. Wünschbar wären zudem auch gesetzliche Regelungen bei Vereinigungen von Grundstücken.

Art. 779a

Wir sind der Ansicht, dass (analog Art. 732) sämtliche Dienstbarkeiten nur mit öffentlicher Urkunde errichtet werden sollen. Die vorgeschlagene Regelung in Abs. 1 ist dementsprechend zu ändern.

Art. 779m ff

Das neue Raumrecht lehnen wir ab. Ziel der Einführung dieses Rechts ist, Personen mit bescheidenem Einkommen den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum zu verschaffen. Ob man diesem Ziel tatsächlich gerecht werden kann, ist fraglich. Zwar wird der Berechtigte Eigentümer der von ihm angebrachten oder eingebauten Einrichtungen im Innern der Räume. Ob es sich aber finanziell für Personen mit bescheidenem Einkommen lohnt, ein Raumrecht zu erlangen, bezweifeln wir. Einerseits müssen sie zwar nicht so viel Startkapital für den Erwerb zur Verfügung haben wie ein angehender Stockwerkeigentümer, sie sind jedoch verpflichtet, gemäss Art. 779o dem Belasteten einen Zins für die Ausübung des Raumrechts zu bezahlen. So werden sie schlussendlich im Gesamtbetrag kaum billiger fahren als ein Stockwerkeigentümer.

Wir glauben, dass das Bedürfnis nach dem Raumrecht nicht ausgewiesen ist und dass dieses rechtlich komplexe Gebilde sehr konflikträchtig ist.

Sollte das Raumrecht trotzdem eingeführt werden, haben wir dazu folgende Bemerkungen:

Art. 779m

Es ist klar zu bestimmen, dass die Begründung des Raumrechts auf jeden Fall der öffentlichen Beurkundung bedarf. Wir verweisen dazu auf unsere Bemerkung zu Art. 779a ZGB.

Art. 779o

Bezüglich Abs. 1 ist uns unklar, ob zur Beilegung von Streitigkeiten die Mietschlichtungsstellen oder die Gerichte zuständig sind. Die Bestimmung ist zu präzisieren.

In Abs. 2 müsste klargestellt werden, dass der Belastete Anspruch auf die Errichtung eines Pfandrechts am Raumrecht *und* ein Retentionsrecht an den Beweglichkeiten hat.

Art. 779q

Im Bereich des Miteigentums und Stockwerkeigentums können Nutzungs- und Verwaltungsordnungen mit einfacher Schriftlichkeit vereinbart werden. Es ist daher nicht einsichtig, weshalb für die Vereinbarung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung beim Raumrecht öffentliche Beurkundung vorgeschrieben wird (Verweis von Art. 779m auf Art. 779a ZGB).

Art. 793 Abs. 1

Wir kennen im Kanton Solothurn die Gült nicht. Die Aufhebung derselben halten wir für richtig.

Art. 808 Abs. 3, 810 Abs. 2, 819

Die Änderung, dass diese gesetzlichen Pfandrechte des Bundesrechts neu innert 6 Monaten im Grundbuch eingetragen werden müssen, um gutgläubigen Dritten entgegen gehalten werden zu können, steigert die Rechtssicherheit und Transparenz. Wir begrüssen die Neuerung.

Art. 818 Abs. 1

Wir schlagen folgende Präzisierung vor: ... beim Schuldbrief sind nur die effektiv geschuldeten Zinsen *bis zur Höhe des eingetragenen Höchstzinsfusses* pfandgesichert.

Art. 836

Art. 836 ZGB verlangt, dass die gesetzlichen Grundpfandrechte auch des kantonalen Rechts in das Grundbuch eingetragen werden müssen, soweit sie den Betrag von Fr. 1000.— übersteigen und gutgläubigen Dritten entgegen gehalten werden sollen. Diese neue Regelung lehnen wir ab und verlangen die Beibehaltung des bisherigen Wortlautes von Art. 836 ZGB.

Der Kanton Solothurn hat bisher hinsichtlich der Statuierung von gesetzlichen Grundpfandrechten ohne Eintragung zurückhaltend Gebrauch gemacht. Darüber hinaus hat die Praxis Strategien entwickelt, die Dritte durchaus vor den Folgen des gesetzlichen Pfandrechts zu schützen vermögen. Die generelle Eintragungspflicht aller gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts schiesst unseres Erachtens deshalb über das Ziel hinaus.

Sollte der Gesetzgeber an der Eintragungspflicht gemäss Entwurf festhalten, müssen unseres Erachtens die Eintragsfristen von unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten des kantonalen Rechts deutlich verlängert werden. Nur so kann die Eintragungspflicht mit den Bedürfnissen der Praxis in Übereinstimmung gebracht werden, ohne administrativen Leerlauf zu produzieren (z.B. durch unnötige Eintragungen von Pfandrechten während der Hängigkeit eines Einspracheverfahrens gegen z.B. Grundstückgewinnsteuern). Wir schlagen eine relative Frist seit Fälligkeit der Forderung von einem Jahr (statt 6 Monaten) vor. Die absolute Frist seit Entstehen der Forderung ist auf drei Jahre (statt 2 Jahre) festzusetzen.

Abs. 3 von Art. 836 lehnen wir ab. Es gibt keinen Grund für die Zulassung kantonalen Einschränkungen. Weiter sind Übergangsregelungen für bereits bestehende öffentlich-rechtlichen Forderungen mit gesetzlichen, nicht eintragungspflichtigen Pfandrechten zu treffen. Eine Rückwirkung und nachträgliche Eintragungspflicht lehnen wir jedenfalls ab.

Art. 837, 839 und 841a

Die neuen Bestimmungen verhindern in Zukunft die Gefahr der Doppelzahlung von Bauhandwerkerleistungen. Sie sind daher sehr zu begrüßen.

Art. 842 ff

Die Einführung des Registerschuldbriefes wird begrüsst, da ein grosses praktisches Bedürfnis daran besteht. Die Vorteile hinsichtlich Kosten, Aufbewahrung etc. sind beachtlich. Wir versprechen uns davon auch eine erhebliche „Entschlackung“ und Beschleunigung der Geschäftsabläufe auf den Grundbuchämtern.

Die Beibehaltung des Papiersschuldbriefs scheint ebenfalls sinnvoll, da dieser für gewisse Gläubiger auch noch von Interesse sein kann.

Art. 844

Wir sehen keine Notwendigkeit für eine amtliche Schätzung der Grundstücke und beantragen die Streichung dieses Artikel.

Art. 851 Abs. 2

Wir stören uns daran, dass der Bevollmächtigte im Grundbuch „aufzuführen“ ist. Der Ausdruck entspricht nicht der Grundbuchterminologie. Die Nennung des Bevollmächtigten sollte als Bemerkung zum Pfandrecht erfolgen.

Art. 857

Gemäss Bericht regelt Abs. 2 den Fall, dass ein Papierschuldbrief entgegen dem Willen des Pfand-eigentümers und Schuldners in einen Registerschuldbrief umgewandelt wird. Der Gesetzesentwurf spricht aber nur von der Kostentragung. Abs. 2 ist deshalb zu präzisieren.

Art. 956a und 956b

Wir befürworten die klare Regelung der Grundbuchbeschwerde neu auf Gesetzesstufe.

Art. 962

Wir verkennen nicht, dass ein grosses Interesse an der Kenntnis von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen besteht. Wir befürchten aber, dass die gute Absicht zur Erhöhung der Transparenz rasch in eine Verminderung der Rechtssicherheit ausmünden wird. Anmerkungen im Grundbuch wirken nicht konstitutiv. Sie gelten, weil sie in dem dafür erforderlichen Verfahren erlassen worden sind. Durch die Eintragungspflicht wird aber der falsche Schein einer Rechtswirkung erzeugt.

Das Grundbuch ist ein Institut des Privatrechts und soll über private Rechtsverhältnisse Auskunft geben. Es kann nicht als Ersatz für fehlende Register öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen dienen.

Art. 976, 976a und 976b

Die Einführung dieser Artikel wird begrüsst. Eine klare Regelung über die Löschung von Grundbucheintragungen hilft dabei, dass das Grundbuch immer einen möglichst vollständigen Einblick in den aktuellen Bestand der eingetragenen Rechte gibt.

Gemäss Bericht zum Vorentwurf zu Art. 976a kann die berechtigte Person gegen den Kanton auf Schadenersatz klagen, selbst wenn das Grundbuchamt ein korrektes, gesetzeskonforme Lösungsverfahren durchgeführt hat. Dies kann u.E. nicht zutreffen.

Sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, wir hoffen, Ihnen mit unseren Bemerkungen dienen zu können. Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

sig.

Ruth Gisi

Frau Landammann

sig.

Dr. Konrad Schwaller

Staatsschreiber