

Änderungen des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches und weiterer Erlasse (im Zusammenhang mit der Teilrevision des Immo- biliarsachen- und Grundbuchrechts des Schwei- zerischen Zivilgesetzbuches)

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 24. Mai 2011, RRB Nr. 2011/1107

Zuständiges Departement

Finanzdepartement

Vorberatende Kommission(en)

Justizkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Überblick über die zentralen Revisionspunkte	5
1.1 Einführung des Register-Schuldbriefs und die Aufhebung der Gült sowie kantonaler Gesetzgebungskompetenzen im Schuldbriefrecht	5
1.2 Änderungen beim Bauhandwerkerpfandrecht	5
1.3 Neue Formerfordernisse im Bereich der Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten	5
1.4 Grundbuch als aktuelles und zeitgemässes Bodeninformationssystem	6
1.5 Weitere Änderungen im Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht	6
2. Anpassungsbedarf im kantonalen Recht	6
3. Auswirkungen	6
3.1 Personelle und finanzielle Konsequenzen	6
3.2 Auswirkungen auf die Gemeinden	7
4. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen der Vorlage	8
4.1 Beschlussesentwurf 1	8
4.1.1 Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	8
4.1.2 Änderung des Gesetzes über die Gerichtsorganisation	11
4.1.3 Änderung des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung	11
4.1.4 Änderung des Steuergesetzes	11
4.1.5 Änderung des Planungs- und Baugesetzes	12
4.2 Beschlussesentwurf 2	12
4.2.1 Änderung der Grundeigentümerbeitragsverordnung	12
4.2.2 Änderung der Kantonalen Bauverordnung	12
5. Rechtliches	12
5.1 Rechtmässigkeit	13
5.2 Zuständigkeit	13
6. Antrag	13

Beilagen

Beschlussesentwurf 1 mit Synopse

Beschlussesentwurf 2 mit Synopse

Kurzfassung

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte die Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts beschlossen. Inkrafttreten ist auf den 1. Januar 2012 vorgesehen.

Zentralster Punkt der Revision ist die Einführung des papierlosen Schuldbriefs (Register-Schuldbrief), der neben den bisherigen Papier-Schuldbrief tritt und für die Praxis viele Erleichterungen bringt. Ein weiteres Anliegen der Revision ist die Verbesserung der Rechtssicherheit, welcher mit der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung aller rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und aller Dienstbarkeiten Rechnung getragen werden soll. Im Schuldbriefrecht werden die kantonalen Gesetzgebungskompetenzen aufgehoben, was die landesweite Geschäftstätigkeit erleichtern soll. Weiter werden die Bestimmungen zur Gült, ein Institut, das im Kanton Solothurn nie eine praktische Bedeutung erlangt hat, aufgehoben.

Der Kanton Solothurn hat seine Gesetzgebung diesen Änderungen anzupassen. Neu sind gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts, die bis anhin ohne Grundbucheintrag bestanden, im Grundbuch einzutragen, wenn sie gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden sollen. Hier bedarf es nicht nur der Anpassungen im Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BGS 211.1) sondern auch in der Spezialgesetzgebung (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern [Steuergesetz; StG; BGS 614.11], Planungs- und Baugesetz [PBG; BGS 711.1], Grundeigentümerbeitragsverordnung [GBV; BGS 711.41]). Ergänzungen in der Spezialgesetzgebung (Planungs- und Baugesetz sowie Kantonale Bauverordnung [KBV; BGS 711.61]) sind ebenfalls nötig in Bezug auf bestimmte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch angemerkt werden müssen. Weiter kann das EG ZGB und das Einführungsgesetz zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO; BGS 221.2) um all jene Paragraphen erleichtert werden, die Bestimmungen zur Gült enthalten. Der Kanton hat dem Auftrag nachzukommen, eine klare gesetzliche Regelung zur Grundbuchbeschwerde zu schaffen. Dafür ist nebst der Anpassung der entsprechenden Bestimmung im EG ZGB auch die Anpassung einer Bestimmung im Gesetz über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12) nötig. Da in dieser Vorlage sowohl Gesetze als auch kantonsrätliche Verordnungen angepasst werden müssen, ist die Aufteilung in zwei Beschlussesentwürfe notwendig.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf zu Änderungen des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches und weiterer Erlasse (im Zusammenhang mit der Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts des Schweizerischen Zivilgesetzbuches).

1. Überblick über die zentralen Revisionspunkte

Am 11. Dezember 2009 hat das eidgenössische Parlament die Teilrevision des Immobiliarsachenrechts beschlossen. Folgende Änderungen werden mit der Revision vorgenommen¹⁾:

1.1 Einführung des Register-Schuldbriefs und die Aufhebung der Gült sowie kantonaler Gesetzgebungskompetenzen im Schuldbriefrecht

Kernstück der revidierten eidgenössischen Bestimmungen ist die Einführung des papierlosen Schuldbriefs, des Register-Schuldbriefs. Der Register-Schuldbrief soll neben den bisherigen Papier-Schuldbrief treten. Damit wird Banken- und Wirtschaftskreisen im Bereich des Kreditgeschäfts ein zeitgemässes und attraktives Rechtsinstitut zur Verfügung gestellt. Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung ins Grundbuch, ohne dass ein Wertpapier ausgestellt wird. Die Übertragung erfolgt ebenfalls im Grundbuch. Somit entfallen die Ausfertigungskosten, die Aufbewahrungskosten sowie die Kosten für die Übermittlung des Wertpapiers zwischen Grundbuchamt, Notariat und Bank. Ausserdem fällt das Verlustrisiko weg. Der Verlust des Papier-Schuldbriefs zieht nämlich jeweils ein langwieriges und teures Kraftloserklärungsverfahren nach sich. Die kantonalen Gesetzgebungskompetenzen werden in diesem Bereich aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben wird das wirtschaftlich bedeutungslos gebliebene Rechtsinstitut der Gült.

1.2 Änderungen beim Bauhandwerkerpfandrecht

Der Schutz der Bauhandwerker wird weiter verstärkt. Baut ein Bauhandwerker auf einem Grundstück, bei welchem strittig ist, ob es zum öffentlich-rechtlichen Verwaltungsvermögen gehört und deshalb unpfändbar ist, kann er das Pfandrecht vorläufig eintragen lassen. Durch die Einführung des Erfordernisses der Zustimmung des Grundeigentümers zur Ausführung von Arbeiten durch einen Bauhandwerker, welche ein Dritter in Auftrag gibt, wird der Kreis der Besteller weiter gefasst. Nebst Mieter und Pächter können auch Wohn- oder Nutzniessungsberechtigte sowie künftige Erwerber des Grundstücks Arbeiten in Auftrag geben, für welche die Bauhandwerker bei Nichtbezahlung einen Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts erhalten.

1.3 Neue Formerfordernisse im Bereich der Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und auf alle Dienstbarkeiten ausgedehnt. Dem Grundbuchamt muss neu bei örtlich begrenzten Dienstbarkeiten ein Plan eingereicht werden, falls sich die Belastung nicht genügend bestimmbar umschreiben lässt. Damit stehen dem Grundbuchamt zuverlässige Grundlagen für die Eintragung zur Verfügung, womit das Grundbuch seine Funktion als Bodeninformationssystem noch besser erfüllen kann.

¹⁾ BBl 2007 S. 5283 ff. (Botschaft) bzw. S. 5347 ff. (Gesetzesentwurf).

1.4 Grundbuch als aktuelles und zeitgemässes Bodeninformationssystem

Ein wichtiges Anliegen der Revision besteht darin, das Grundbuch verstärkt zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem auszugestalten. Die Grundbuchämter sollen ein griffiges Instrumentarium erhalten, um das Grundbuch von bedeutungslos gewordenen Einträgen zu entlasten. Mittels einer Pflicht zur Eintragung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und gesetzlichen Grundpfandrechten des kantonalen Rechts wird die Publizitätsfunktion des Grundbuches verbessert.

1.5 Weitere Änderungen im Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht

Kleinere Änderungen werden vorgenommen am Mit- und Stockwerkeigentum sowie an der Verantwortung des Grundeigentümers, ohne dabei die Grundkonzeption dieser Institute anzutasten. Die Aufsicht über das Grundbuch wird klarer geregelt. Neu wird zwischen der allgemeinen, administrativen Aufsicht über die Grundbuchämter, welche nach wie vor durch die kantonalen Grundbuch-Fachinstanzen ausgeübt wird, und der nachträglichen Rechtsmittelaufsicht unterschieden. Die Kantone werden beauftragt, eine Behörde zu bezeichnen, bei welcher Beschwerde gegen vom Grundbuchamt erlassene Verfügungen erhoben werden kann.

2. Anpassungsbedarf im kantonalen Recht

Der Kanton Solothurn hat seine Gesetzgebung diesen Änderungen anzupassen. Neu sind gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts im Betrag von über 1000 Franken, die bis anhin ohne Grundbucheintrag bestanden, im Grundbuch einzutragen, wenn sie gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden sollen. Hier bedarf es der Anpassungen nicht nur im EG ZGB sondern auch in der Spezialgesetzgebung (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern [Steuergesetz; StG; BGS 614.11], Planungs- und Baugesetz [PBG; BGS 711.1], Grundeigentümerbeitragsverordnung [GBV; BGS 711.41]). Weitere Anpassungen in der Spezialgesetzgebung (Planungs- und Baugesetz sowie Kantonale Bauverordnung [KBV; BGS 711.6]) sind nötig in Bezug auf verfügte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die neu im Grundbuch angemerkt werden müssen, wenn sie dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstückbezogene Pflicht auferlegen. Erleichtert werden kann das EG ZGB und das Einführungsgesetz zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO; BGS 221.2) um all jene Paragraphen, die Bestimmungen zur Gült enthalten. Der Kanton hat dem Auftrag nachzukommen, eine klare gesetzliche Regelung zur Grundbuchbeschwerde zu schaffen. Dafür ist nebst der Anpassung der entsprechenden Bestimmung im EG ZGB ebenfalls die Anpassung einer Bestimmung im Gesetz über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12) nötig.

3. Auswirkungen

3.1 Personelle und finanzielle Konsequenzen

Die notwendigen Anpassungen der kantonalen Gesetzgebung an die Vorgaben des Bundesrechts werden für die Grundbuchämter sowohl personelle als auch finanzielle Auswirkungen haben. Eine Zunahme der Geschäftslast wird erwartet wegen der neuen Vorschriften zur öffentlichen Beurkundung aller Dienstbarkeitsverträge, der Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe sowie wegen der zum Gutgläubensschutz Dritter notwendigen Grundbucheintragen gesetzlicher Pfandrechte des kantonalen Rechts:

- Gemäss der neuen Bestimmung von Art. 732 nZGB bedürfen Rechtsgeschäfte über die Errichtung von Dienstbarkeiten zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Schät-

zungsweise werden ab 2012 im ganzen Kanton jährlich zusätzlich rund 300 Dienstbarkeitsverträge beurkundet werden müssen.

- Art. 843 nZGB sieht vor, dass der Schuldbrief entweder als Register-Schuldbrief oder als Papier-Schuldbrief ausgestaltet werden kann. Es wird erwartet, dass 2012 die Banken grossmehrheitlich die Ausstellung der Schuldbriefe als Register-Schuldbriefe verlangen werden. Dabei ist das Ziel, ein einfaches Anmelde-, Abfrage- und Übermittlungsverfahren mittels eGRIS, (Schweizweites elektronisches Grundstückinformationssystem) anzubieten. Für die Entwicklung und Einführung dieses Programmes ist die Firma SIX Terravis AG kantonsübergreifend zuständig. Sie unterstützt die Kantone auch bei der Einführung des elektronischen und rein papierbasierten Prozesses. Gemäss Art. 858 nZGB erfolgt die Übertragung des Register-Schuldbriefes konstitutiv durch Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers. Als Folge dieser neuen Bestimmung wird erwartet, dass deutlich mehr Gläubigerwechsel als bisher beim Papier-Schuldbrief im Grundbuch eingetragen werden müssen. Schätzungen gehen davon aus, dass sich die einzutragenden Gläubigerwechsel verdoppeln, evtl. sogar verdreifachen. Nach Art. 33b SchIT nZGB können der Grundeigentümer und die am Schuldbrief Berechtigten gemeinsam schriftlich verlangen, dass ein vor dem Inkrafttreten eingetragener Papier-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief umgewandelt wird. Die Banken werden von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, um die heutigen Verwahrungskosten der Wertpapiere einzusparen. Es kann nach dem bisherigen Stand der Diskussionen zwischen Kantons- und Bankenvertretern davon ausgegangen werden, dass der Umtausch von Papier- in Registerschuldbriefe fallweise geschehen wird. Muss mit andern Worten ein Schuldbrief ohnedies wegen einer Mutation ans Grundbuchamt zugestellt werden, soll dieser gleichzeitig umgetauscht werden. Voraussichtlich bis Ende 2011 soll zwischen den Kantonen und den Banken eine Vereinbarung darüber getroffen werden, in welchem Zeitraum die Umwandlungen erfolgen sollen (z.B. während der nächsten 5 Jahre). Vorgesehen ist, dass eine entsprechende Absprache für die Banken verbindlich geregelt würde (mittels Zirkularschreiben der Bankiervereinigung, welche Weisungscharakter hat). Nach Ablauf dieser Frist muss geprüft werden, ob weitere Umtauschaktionen erforderlich sein werden.
- Eine weitere Zunahme von Geschäften wird ebenfalls aus der Eintragungspflicht der gesetzlichen Pfandrechte zum Gutgläubensschutz Dritter sowie der Anmerkungen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen resultieren.
- Der papierlose Schuldbrief wird die Grundbuchämter in Zukunft aber auch entlasten, da zum Beispiel der Versand viel einfacher sein wird.
- Die auf den Grundbuchämtern entstehende Mehrarbeit mit mehr Dienstbarkeitsverträgen, Gläubigerwechseln und Eintragungen von gesetzlichen Pfandrechten wird durch zusätzlichen Gebührenertrag finanziert. Die Umsetzung erfolgt daher kostenneutral.

3.2 Auswirkungen auf die Gemeinden

Die Gemeinden sind von der Eintragungspflicht der gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts und der Pflicht zur Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch betroffen. Sie werden über diese Neuerungen rechtzeitig schriftlich orientiert.

4. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen der Vorlage

4.1 Beschlussesentwurf 1

4.1.1 Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

§ 45

In dieser Bestimmung muss eine bestehende Ungenauigkeit korrigiert werden. Der Text verweist auf Art. 655 Ziffer 2 ZGB. Richtig müsste der Verweis jedoch auf Art. 655 Absatz 2 Ziffer 2 ZGB lauten. Die Korrektur drängt sich insbesondere auch deshalb auf, weil Art. 655 ZGB mit der Revision ein neuer Absatz 3 hinzugefügt wurde, der ebenfalls zwei Ziffern beinhaltet. Die Korrektur dieser Bestimmung steht damit nicht im Zusammenhang mit dem Thema dieser Vorlage.

§ 68

Diese Bestimmung wird aufgehoben. Die "Güterausscheidung" durch den Amtschreiber ist ein (freiwilliges) Verfahren nach kantonalem Recht, das in der heutigen Praxis nicht mehr angewendet wird. Für die Regelung einer strittigen güterrechtlichen Auseinandersetzung, sei es im Eheschutz-, im Scheidungs- oder Trennungsverfahren, ist heute von Bundesrechts wegen das Gericht zuständig.

§ 227^{bis} Sachüberschrift

In der Sachüberschrift von § 227^{bis} gilt es einen bestehenden Fehler zu korrigieren. Die Sachüberschrift nimmt Bezug auf Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB. Da die Anordnung notwendiger Verwaltungshandlungen allerdings in Ziffer 1 von Art. 647 Abs. 2 geregelt wird und nicht in Ziffer 2, ist die Sachüberschrift entsprechend zu korrigieren. Die Korrektur dieser Bestimmung steht damit nicht im Zusammenhang mit dem Thema dieser Vorlage.

§ 282 Sachüberschrift

Die Sachüberschrift von § 282 ist der Vollständigkeit halber um eine weitere Bestimmung, nämlich Art. 792 ZGB (Grundlast und Verteilung der Schuldpflicht bei Teilung des Grundstückes), zu ergänzen.

§§ 283 bis 285

Die §§ 283 – 285 enthalten die Bestimmungen zu den gesetzlichen Pfandrechten des kantonalen Rechts, die ohne oder mit Grundbucheintrag entstehen. Diese stützen sich auf Art. 836 ZGB, welcher mit der Revision folgende Änderung erfahren hat: Zur Verbesserung der Publizitätswirkung des Grundbuches sind nach Art. 836 Abs. 2 nZGB diejenigen Pfandrechte, welche nach kantonalem Recht ohne Eintragung im Grundbuch entstehen, innert vier Monaten seit ihrer Fälligkeit, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung, im Grundbuch einzutragen, wenn sie einem gutgläubigen Dritten, der sich auf das Grundbuch verlässt, entgegengehalten werden möchten. Somit entstehen diese Pfandrechte zwar weiterhin ausserbuchlich und können der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer, gegen die oder den sich das Pfandrechtsverfahren gerichtet hat, sowie bösgläubigen Dritterwerbenden auch ohne Eintragung im Grundbuch entgegengehalten werden. Einem gutgläubigen Dritten hingegen können sie nicht mehr entgegengehalten werden, falls sie nicht innert Frist ins Grundbuch eingetragen worden sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind gesetzliche Pfandrechte mit Pfandbeträgen bis 1000 Franken je Pfandrecht. Gemäss dem bestehenden Art. 49 Abs. 2 SchIT ZGB müssten bestehende Pfandrechte innert den erwähnten Fristen ab Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision des ZGB eingetragen werden. Mit dem neuen Abs. 3 von Art. 44 SchIT nZGB wird diese Eintragungspflicht jedoch auf zehn Jahre verlängert. Die kantonale Spezialgesetzgebung ist ebenfalls an diese neue Regelung anzupassen.

Art. 836 Abs. 2 nZGB, welcher die Publizitätswirkung des Grundbuches verbessert und insbesondere den Schutz gutgläubiger Erwerber erhöht, soll neu als § 283^{bis} ins EG ZGB übernommen werden (vgl. die Erläuterungen nachfolgend). Dies erfordert jedoch Anpassungen in den Sachüberschriften der §§ 283 und 284.

§ 283 Buchstabe a

Der Wortlaut dieser Bestimmung ist an Art. 836 nZGB anzupassen. Insbesondere ist bei der Entstehung des gesetzlichen Pfandrechts nicht auf die Rechtskraft, sondern auf die Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung abzustellen.

§ 283^{bis}

In dieser neuen Bestimmung wird wie erwähnt der Wortlaut von Art. 836 Abs. 2 nZGB übernommen (vgl. oben). Diese Wiederholung der bundesrechtlichen Bestimmung wäre zwar nicht notwendig, sie dient aber dem besseren Verständnis.

§ 284 Sachüberschrift

Art. 836 Abs. 1 nZGB enthält die Bestimmung zu den gesetzlichen Pfandrechten des kantonalen Rechts, die mit Grundbucheintrag entstehen. Die Sachüberschrift von § 284 ist entsprechend anzupassen.

§ 285 Absätze 2 und 4

§ 285 regelt Rang und Verfahren zu den in § 284 geregelten gesetzlichen Pfandrechten, die mit Grundbucheintrag entstehen. In Absatz 2 von § 285 ist die Frist zum Eintrag des Pfandrechts entsprechend der bundesrechtlichen Vorgabe auf 4 Monate zu korrigieren.

Im bestehenden Absatz 4 ist die Zuständigkeit des Amtsgerichtspräsidenten für die nur vorläufige Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts bei fehlender Zustimmung des Grundeigentümers nicht mehr richtig. In der Praxis erfolgt heute in den meisten Fällen durch den Amtsgerichtspräsidenten nicht bloss eine vorläufige Eintragung im Sinne einer vorsorglichen Massnahme, sondern eine definitive Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts. Eine vorläufige Eintragung ist allenfalls noch denkbar in Fällen, da Bestand und Umfang der pfandrechtlich sicherzustellenden öffentlich-rechtlichen Forderung (z.B. Perimeterbeitrag) infolge eines hängigen Einsprache- oder Beschwerdeverfahrens noch nicht rechtskräftig feststeht, eine Eintragung des Pfandrechts aber dennoch dringlich ist, weil die Forderung bereits durch die Zustellung der definitiven Beitragsverfügung fällig wird (§ 20 Abs. 1 Grundeigentümerbeitragsverordnung). Über die vorläufige Eintragung entscheidet der Amtsgerichtspräsident im summarischen Verfahren (Art. 249 Bst. d Ziff. 11 ZPO i.V.m. § 10 Abs. 2 Bst. b GO). Für die definitive Eintragung ist hingegen wie beim Bauhandwerkerpfandrecht – je nach Streitwert das ordentliche oder das vereinfachte Verfahren anwendbar (Art. 219 ff. und 243 ff ZPO). Es rechtfertigt sich hier, in all diesen Fällen den Amtsgerichtspräsidenten (weiterhin) für zuständig zu erklären, handelt es sich doch regelmässig um klare Fälle ohne grosses Ermessen.

Titel nach § 286

Weil das Institut der Gült von Bundesrechts wegen aufgehoben wird, ist der Titel nach § 286 entsprechend anzupassen. Dieser lautet neu Schuldbrief.

§ 287

Der bestehende § 287 wird aufgehoben, weil er dem revidierten Art. 847 nZGB widerspricht. Dieser sieht vor, dass der Schuldbrief vom Gläubiger oder vom Schuldner mit halbjährlicher Kündigungsfrist auf Ende jeden Monats gekündigt werden kann, wenn nichts anderes vereinbart ist. Der Vorbehalt zugunsten des kantonalen Rechts des heutigen Art. 844 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben. Dieser Änderung muss mit der Aufhebung von § 287 Rechnung getragen werden.

§ 288

§ 288 wird aufgehoben, weil das Institut der Gült mit der Revision aufgehoben wird.

§ 289

Die Bestimmung, wonach Schuldbrief und Gült vom Amtschreiber zu unterzeichnen sind, wird aufgehoben, weil sie – sowohl nach geltendem als auch nach neuem Recht - überflüssig ist. Art. 861 Abs. 2 nZGB i.V.m. § 297 Abs. 1 EG ZGB definiert die Zuständigkeit des Amtschreibers zum Unterzeichnen des Papier-Schuldbriefes.

§ 290

§ 290 wird aufgehoben, weil einerseits das Institut der Gült aufgehoben wird und andererseits sich die Kompetenz des Amtsgerichtspräsidenten bereits aus Art. 249 Bst. d Ziff. 9 der Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) i.V.m. § 10 Abs. 2 Bst. b GO ergibt.

§ 291 Sachüberschrift

Der Verweis auf Art. 861 ZGB stimmt nicht mehr. Neu regelt Art. 851 nZGB den Zahlungsort.

§ 292

Die geltende Bestimmung regelt, dass zur Kraftloserklärung von Pfandtiteln oder Zinscoupons der Amtsgerichtspräsident zuständig ist. Dieser Paragraph kann ersatzlos aufgehoben werden. Mit dem Wegfall des Serien-Schuldbriefes gibt es keine Coupons mehr. Im Übrigen ergibt sich die Zuständigkeit des Amtsgerichtspräsidenten bereits aus Art. 249 Bst. d Ziff. 10 ZPO i.V.m. § 10 Abs. 2 Bst. b GO.

§ 293

Der vierte Abschnitt mit Titel und § 293 werden aufgehoben, weil das Institut der Gült aufgehoben wird.

§ 296 Absatz 2

Die heutige Regelung sieht vor, dass für jede Gemeinde ein eigenes Grundbuch besteht. Neu sollen bei Gemeindegemeinschaften die jeweiligen Grundbücher der fusionierten Gemeinden bestehen bleiben. Die Zusammenführung der Grundbücher ist nur mit sehr grossem Aufwand machbar und bringt auch keine Vorteile bezüglich Qualität der Daten. Im Gegenteil werden bei Zusammenführung der Grundbücher im Falle von Gemeindefusionen Recherchen und Belegsuche nur erschwert.

§ 298 Sachüberschrift sowie Absätze 2 und 3

Entsprechend der Sachüberschrift regelt diese bestehende Bestimmung die Aufsicht über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und verweist dabei auf die Artikel 953 und 956 ZGB. Mit der Revision erhält Art. 956 ZGB einen neuen Wortlaut und es werden die Artikel 956 a-b hinzugefügt.

Art. 956 nZGB regelt die administrative Aufsicht, welche genereller Natur ist und präventiv wirken soll, während die richterliche Aufsicht, welche nachträglich und im Einzelfall zur Anwendung gelangt, in den Artikeln 956 a-b nZGB festgelegt wird. Der revidierte Artikel 956 nZGB entspricht inhaltlich dem geltenden Recht. Die administrative Aufsicht nimmt wie bisher unverändert das Amtschreiberei-Inspektorat im Auftrag des Obergerichtes wahr. In § 22 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (RVOG; BGS 122.111) wird diese Aufsichtstätigkeit als fachliche Aufsicht benannt.

In Art. 956 a-b nZGB werden die Kantone beauftragt, eine Behörde zu bezeichnen, bei welcher innert 30 Tagen gegen vom Grundbuchamt erlassene Verfügungen Beschwerde geführt werden kann (namentlich die Abweisung von Anmeldungen von Eintragungen, Änderung oder Löschung von dinglichen Rechten, Vormerkungen oder Anmerkungen). Im kantonalen Recht fehlte bis anhin eine klare gesetzliche Regelung zur Grundbuchbeschwerde. Aus § 17 der Verordnung über die Führung des Grundbuches (Grundbuchverordnung; BGS 212.472) in Verbindung mit § 22 RVOG kann die Zuständigkeit des Obergerichtes zur Beurteilung von Grundbuchbeschwerden zwar abgeleitet werden. In Absatz 2 von § 298 EG ZGB soll nun jedoch eine klare ge-

setzliche Grundlage zur Grundbuchbeschwerde geschaffen werden. Das Gesetz über die Gerichtsorganisation weist in der neuen Bestimmung des § 30 Abs. 1 Bst. f Grundbuchbeschwerden in den Kompetenzbereich der Zivilkammer des Obergerichts. Absatz 3 von § 298 EG ZGB regelt das anwendbare Verfahrensrecht.

§ 299 Absatz 2

Nach Art. 962 nZGB und Art. 127 der neuen Eidgenössischen Verordnung über das Grundbuch steht es den Kantonen neu nicht mehr frei, ob und für welche öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sie eine Anmerkung vorsehen wollen. Vielmehr sind sie dazu verpflichtet, bestimmte Eigentumsbeschränkungen anzumerken. Die Anmerkung von verfügten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist nach Art. 962 Abs. 1 nZGB auch nicht in jedem Fall nötig, sondern nur, wenn sie dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstückbezogene Pflicht auferlegt. § 299 ist mit einem neuen Absatz 2 dementsprechend anzupassen. Anzupassen an diese neue bundesrechtliche Bestimmung sind der Vollständigkeit wegen ebenfalls Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie der Kantonalen Bauverordnung (siehe unten), die nur die fakultative Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch vorsehen.

§ 326^{bis}

Diese Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben. Einerseits stimmt der Verweis auf Art. 267a-f OR schon lange nicht mehr, andererseits ergibt sich die Zuständigkeit des Amtsgerichtspräsidenten für Mieterstreckungssachen und alle andern Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis von Wohn- und Geschäftsräumen bereits aufgrund von Art. 243 Abs. 2 Bst. c ZPO und § 10 Abs. 2 Bst. a GO im vereinfachten Verfahren. Die Aufhebung dieser Bestimmung steht damit nicht im Zusammenhang mit dem Thema dieser Vorlage.

§ 368^{novies} mit Titel

Eine Übergangsbestimmung regelt für bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen egal welcher Art die Geltung des bisherigen Rechts.

Zuständigkeiten nach Art. 666a, 666b und 781a nZGB

Die neuen Artikel 666a, 666b und 781 a nZGB regeln u.a. richterliche Massnahmen bei unauffindbaren Eigentümern bzw. bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe bei juristischen Personen oder andern Rechtsträgern, welche als Eigentümerin im Grundbuch oder als Berechtigte einer Dienstbarkeit eingetragen sind. Die Anordnung von Massnahmen stellt einen Fall der freiwilligen Gerichtsbarkeit gemäss Art. 248 Bst. e ZPO dar, für welche das summarische Verfahren anwendbar ist und das nach § 10 Abs. 2 Bst. b GO in die Kompetenz des Amtsgerichtspräsidenten fällt. Eine Änderung bestehenden Rechts ist somit nicht erforderlich.

4.1.2 Änderung des Gesetzes über die Gerichtsorganisation

§ 30 Absatz 1 Buchstabe f

Beschwerden gegen Verfügungen der Grundbuchämter gemäss Art. 956a-b nZGB werden in den Zuständigkeitsbereich der Zivilkammer des Obergerichts zugewiesen.

4.1.3 Änderung des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung

§ 6 Absatz 1 Buchstabe a Ziffer 5

Diese Bestimmung wird aufgehoben, weil sie auf den durch die Revision aufgehobenen Artikel 882 ZGB verweist.

4.1.4 Änderung des Steuergesetzes

§ 59^{bis} Absatz 4

Gemäss § 59^{bis} Abs. 1 StG besteht für die Grundstückgewinnsteuer ein gesetzliches Pfandrecht

ohne Eintragung in das Grundbuch. Diese Bestimmung kann unverändert belassen werden. Allerdings enthält Absatz 4 eine verfahrensrechtliche Regelung, die an die bundesrechtliche Bestimmung von Art. 836 Abs. 2 nZGB anzupassen ist. Nach dem geltenden Absatz 4 erlischt das Pfandrecht, wenn es nicht fristgerecht eingetragen wird. Nach Art. 836 Abs. 2 nZGB bleibt es hingegen bestehen, kann aber gutgläubigen Dritten nicht mehr entgegengehalten werden. Die Bestimmung ist an das massgebende Bundesrecht anzupassen.

4.1.5 Änderung des Planungs- und Baugesetzes

§§ 38^{bis} Absatz 2, 123 Absatz 3, 138 Absatz 4; jeweils letzter Satz

Diese Bestimmungen sehen nur die fakultative Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch vor. Die Pflicht zur Anmerkung ist gemäss Art. 962 nZGB dann gegeben, wenn die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt. § 299 EG ZGB wird mit dieser Revision deshalb mit einem Absatz 2 ergänzt, der auf die Pflicht zur Anmerkung bestimmter öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen hinweist. In den oben erwähnten Bestimmungen ist auf die Bestimmung des revidierten § 299 EG ZGB hinzuweisen.

§ 92 Absatz 3

Für die Kostenanteile der Grundeigentümer kann innert der bundesrechtlich vorgesehenen Frist von 4 Monaten ein gesetzliches Grundpfandrecht nach § 284 ZGB im Grundbuch eingetragen werden. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

§ 112 Absatz 4

Für fällige Erschliessungsbeiträge kann ebenfalls nach § 284 im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht eingetragen werden. Die entsprechenden Anpassungen sind vorzunehmen.

4.2 Beschlussesentwurf 2

4.2.1 Änderung der Grundeigentümerbeitragsverordnung

§ 24

§ 24 der Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren sieht zugunsten der Gemeinden ein gesetzliches Pfandrecht mit Eintragung vor. Diese Bestimmung ist ebenfalls dem geänderten Art. 836 nZGB bzw. dem revidierten § 284 EG ZGB anzupassen.

4.2.2 Änderung der Kantonalen Bauverordnung

§§ 9 Absatz 5, 30, 52 Absatz 4, 56^{bis} Absatz 2 und 67 Absatz 3; jeweils letzter Satz

Diese Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung sehen nur die fakultative Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch vor. Die Pflicht zur Anmerkung ist gemäss Art. 962 nZGB allerdings dann gegeben, wenn die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt. § 299 EG ZGB wird mit dieser Revision deshalb mit einem Absatz 2 ergänzt, der auf die Pflicht zur Anmerkung bestimmter öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung hinweist. In den oben erwähnten Bestimmungen ist auf die Bestimmung des revidierten § 299 EG ZGB hinzuweisen.

5. Rechtliches

Da die Grundeigentümerbeitragsverordnung und die kantonale Bauverordnung in der Form einer kantonsrätlichen Verordnung erlassen wurden, ist zu deren Änderung ein gesonderter Beschluss erforderlich. Vorgesehen wird, dass der Beschlussesentwurf 2 nur in Kraft tritt, wenn

auch die Teilrevision des EG ZGB in Kraft treten wird. Die Gesetzesänderungen gemäss Beschlussesentwurf 1 unterliegen dem fakultativen Referendum, sofern sie mit mehr als zwei Dritteln der anwesenden Stimmen beschlossen werden. Beschliesst der Kantonsrat die Gesetzesänderungen gemäss Beschlussesentwurf 1 mit weniger als zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder, unterliegen sie dem obligatorischen Referendum (Art. 35 Abs. 1 Bst. d Kantonsverfassung [KV; BGS 111.1]).

Die Gesetzesänderungen gemäss Beschlussesentwurf 2 unterliegen dem fakultativen Referendum (Art. 36 Abs. 1 Bst. b KV).

5.1 Rechtmässigkeit

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden vom Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht einer Vorprüfung unterzogen und stehen im Einklang mit dem übergeordneten Bundesrecht, insbesondere mit dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

5.2 Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Kantonsrates ergibt sich aus Art. 71 Kantonsverfassung vom 8 Juni 1986 (BGS 111.1) sowie aus Art. 52 des Schlusstitels des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

6. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und den Beschlussesentwürfen 1 und 2 zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Christian Wanner
Landammann

Andreas Eng
Staatschreiber

Verteiler KRB

Departemente (5)
Staatskanzlei (Eng, Stu, rol)
Gerichtsverwaltungskommission
Amtsblatt (Referendum)
Parlamentdienste
GS, BGS