



5201 Brugg, 28. Dezember 2004

Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20
3003 Bern

Zuständig: Ulrich Ryser, Martin Würsch
Sekretariat:
Auftrags-Nr.: SBV
Dokument: VN ZGB verbsch. Vorstand

Versand gleichzeitig per E-Mail an egba@bj.admin.ch

Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht): Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 11. Mai 2004 laden Sie uns ein, zur oben genannten Reform und zum diesbezüglichen Kommissionsantrag Stellung zu nehmen. Für die uns gegebene Möglichkeit danken wir Ihnen bestens und sind gerne bereit, zu diesem wichtigen Thema Stellung zu nehmen.

Grosse Flächen befinden sich im Eigentum der Schweizer Landwirte, deren Interessen wir vertreten. Es ist uns deshalb ein Anliegen, dass unserer Stellungnahme entsprechendes Gewicht beigemessen wird.

1. Grundsätzliche Bemerkungen

Wir begrüßen grundsätzlich die bevorstehende Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (nachfolgend ZGB genannt). Die geplante Revision umfasst rund hundert Artikel und ist damit die wohl wichtigste Revision seit Bestehen des ZGB. Sie muss deshalb mit grösster Sorgfalt realisiert werden.

Wir begrüßen insbesondere folgende Grundsätze:

- Einführung eines papierlosen Registerpfandes unter Beibehaltung des bisherigen Schuldbriefes und der Grundpfandverschreibung;
- Bereinigung des Bauhandwerkerpfandrechtes;
- Ausdehnung der Ausschlussmöglichkeit beim Miteigentum von 30 auf 50 Jahre;
- Verbesserung der Informationsfunktion des Grundbuches;
- Aufhebung der Gült.

Folgende Punkte lehnen wir ab oder nehmen kritisch Stellung:

- Die Schaffung eines Raumrechtes als sogenanntes "Kleines Wohneigentum";
- Haftung des Eigentümers im Fall der Überschreitung des Eigentumsrechtes und Regeln über die Immissionen;
- Ausdehnung der Erfordernis der öffentlichen Beurkundung auf Dienstbarkeitsverträge und andere Verträge.

2. Stellungnahme zu den einzelnen Artikeln

Der Übersichtlichkeit halber haben wir die Bemerkungen zu den einzelnen Punkten in einem separaten Papier zusammengestellt, das diesem Brief beigelegt ist.

3. Schlussbemerkungen

Grundsätzlich unterstützen wir die Revision im Sinne der Verstärkung der Publizitätswirkung des Grundbuches. Mit Besorgnis nehmen wir hingegen zur Kenntnis, dass gemäss dem Vorentwurf vermehrt die öffentliche Beurkundung im Zusammenhang mit Rechtsgeschäften, welche ein Grundstück zum Gegenstand haben, gefordert wird. Die dadurch verursachten zusätzlichen Kosten sind durch die Grundeigentümer und die Wirtschaft zu tragen. Die Verbesserung der Qualität der dem Grundbuch eingereichten Verträge und dgl. rechtfertigt dies nur zum Teil. Störend werden auch die kantonalen Unterschiede im Zusammenhang mit der öffentlichen Beurkundung empfunden.

Wir fordern zudem mit Nachdruck, dass die Stellung des Grundeigentümers nicht geschwächt wird, indem z.B. das öffentliche Baurecht mit dem zivilrechtlichen Nachbarrecht unterlaufen wird. Ebenso störend ist die Bevorzugung der Durchleitungen von Elektrizitätswerken und dergleichen.

Wir hoffen, dass Sie unsere Anliegen berücksichtigen werden und danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit einer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

SCHWEIZERISCHER BAUERNVERBAND

Hansjörg Walter
Präsident

Jacques Bourgeois
Direktor

Beilage: detaillierte Begründungen zu unseren Anliegen

Detallierte Begründungen zu den Anliegen des SBV

Inhalt

<i>Detallierte Begründungen zu den Anliegen des SBV</i>	3
<i>Achtzehnter Titel: Allgemeine Bestimmungen</i>	5
Art. 647a	5
Art. 647 Abs. 1 und Art. 649a Abs. 2 (neu)	5
Art. 650 Abs. 2	5
<i>Neunzehnter Titel: Das Grundeigentum</i>	5
Erster Abschnitt: Gegenstand, Erwerb und Verlust des Grundeigentums	5
Art. 666a (neu) und Art. 666 (neu)	5
Zweiter Abschnitt: Inhalt und Beschränkungen des Grundeigentums	6
Art. 675 Abs. 2	6
Art. 679 Abs. 2 und 3 (neu)	6
Art. 679a (neu)	6
Art. 684 Abs. 2	7
Art. 691 Abs. 1 und 3	7
Dritter Abschnitt: Das Stockwerkeigentum	8
Art. 712e Abs. 1	8
Art. 712f Abs. 3 und 4 (neu)	8
Art. 712q Abs. 3 (neu)	8
<i>Einundzwanzigster Titel: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten</i>	9
Erster Abschnitt: Die Grunddienstbarkeiten	9
Art. 730 Abs. 2 zweiter Satz	9
Art. 732	9
Art. 740a (neu)	10
Art. 741 Abs. 2	10
Art. 742 Abs. 3	10
Art. 743 und Art. 744	10
Zweiter Abschnitt: Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten	11
Art. 779a	11
Art. 779b (neu)	11
Art. 779m	11
Allgemeine Bemerkungen zum Raumrecht	11
Art. 779n (neu)	11
Art. 779o (neu)	12
Art. 779 p (neu)	12
Art. 779q (neu)	12
Art. 779r (neu)	12
Dritter Abschnitt: Die Grundlasten	13
Art. 782 Abs. 3	13
Art. 784	13
Art. 785	13
Art. 787	13
Art. 792 Abs. 2	13

Zweiundzwanzigster Titel: Das Grundpfand	13
Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen	13
Art. 793 Abs. 1	13
Art. 799 Abs. 2	13
Art. 808 Abs. 3	13
Art. 810 Abs. 2	14
Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3	14
Art. 819	14
Art. 836	14
Art. 837	14
Art. 839 Abs. 3	14
Art. 841a (neu)	15
Dritter Abschnitt: Der Schuldbrief	15
Art. 842	15
Art. 843	15
Art. 844	15
Art. 847 bis Art. 857	15
Art. 858	15
Art. 859	15
Art. 860	16
Art. 861	16
Art. 862	16
Art. 863 bis Art. 866	16
Art. 867	16
Art. 868 bis Art. 874	16
Vierter Abschnitt: Ausgabe von Anleihenstiteln mit Grundpfandrecht	16
Art. 876 bis Art. 883	16
Fünfundzwanzigster Titel: Das Grundbuch	16
Art. 955 bis Art. 956	16
Art. 956a (neu)	16
Art. 956b (neu)	17
Art. 957 (gestrichen)	17
Art. 961b (neu)	17
Art. 962	17
Art. 976	17
Art. 976a (neu)	17
Art. 976b (neu)	17
Schlusstitel: Anwendungs- und Einföhrungsbestimmungen	18
Art. 33a (neu)	18
Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege	18
Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	18
Art. 73 BGBB (Belastungsgrenze)	18
Bundesgesetz über die Landwirtschaft	19
Art. 79 Abs. 3 sowie Art. 105 Abs. 4 LwG	19
Art. 104 Abs. 3	19
Gerichtsstandsgesetz	19
Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs	19
Auswirkungen	19

Achtzehnter Titel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 647a

Bezüglich Eigentümersammlung hat das Stockwerkeigentum relativ wenige Bestimmungen und verweist ergänzend auf das Vereinsrecht. Dieselbe Regelung ist auch im Miteigentumsrecht bezüglich Miteigentümersammlung einzufügen.

Art. 647 Abs. 1 und Art. 649a Abs. 2 (neu)

Das Bedürfnis, auch gerichtliche Urteile und Verfügungen im Grundbuch anzumerken, ist gerechtfertigt, solange deren Bedeutung für eine längere Dauer gegeben ist. Fällt hingegen diese weg, sollte die Anmerkung auf Begehren eines Berechtigten gelöscht werden. Auch die Löschung von Amtes wegen (nach Ablauf des Grundes, der Verfügung etc.) könnte neu vorgesehen werden.

Art. 650 Abs. 2

Die Beschränkung auf ursprünglich 30 Jahre ist zu kurz und kommt den wirtschaftlichen Tatbeständen oft nicht genügend nach.

Die Ausdehnung von 30 auf 50 Jahre ist ausdrücklich zu begrüssen, da dem mündigen Bürger grundsätzlich möglichst viel Freiheit in der Vertragsausgestaltung zukommen sollte. Im Zusammenhang mit dem Bäuerlichen Bodenrecht (kurz BGBB) verweisen wir auf Art. 39 BGBB, welcher dann auch die Anwendung von Art. 650 Abs. 2 ZGB auf bäuerliche Verhältnisse zulässt.

Hingegen ist für uns weder ersichtlich noch verständlich, weshalb nicht auch für das Ausscheiden bei Dienstbarkeiten mit mehreren Berechtigten (Art. 740a Abs. 2 ZGB) eine maximale Frist von 50 Jahren vorgesehen wird. Unter dem entsprechenden Artikel werden wir uns eingehend dazu äussern.

Neunzehnter Titel: Das Grundeigentum

Erster Abschnitt: Gegenstand, Erwerb und Verlust des Grundeigentums

Art. 666a (neu) und Art. 666 (neu)

Die geplanten Änderungen und Ergänzungen zum bisherigen Recht sind gerechtfertigt. Absatz 2 hält denn auch ausdrücklich fest, dass eine solche Beistandschaft nur auf Antrag einer Person mit schutzwürdigem Interesse ernannt werden muss. Dies erspart unnötige administrative Arbeiten. Von einer dringlichen Erfordernis (wie z. B. in Art. 823 ZGB) ist ausdrücklich abzusehen.

Die Kompetenzen eines allfälligen Beistandes sind entsprechend den Bestimmungen über das Amt des Beistandes (Art. 417 ff. ZGB) und insbesondere die Zustimmungserfordernis der Vormundschaftsbehörde (Art. 421 ff. ZGB) auch für Grundstücke zu wahren. Allenfalls ist zu prüfen, ob bereits die Ernennung eines Beistandes im Grundbuch anzumerken ist.

Wir legen Wert darauf, dass die Kompetenzen der Vertretung nicht übermässig sind, d. h., dass Rechtsgeschäfte wie Verkauf, Verpfändung, Erstellung oder Entfernung von Bauten und die langjährige Verpachtung nur in absoluten Ausnahmen und nur zu marktüblichen Preisen erfolgen dürfen.

Zweiter Abschnitt: Inhalt und Beschränkungen des Grundeigentums

Art. 675 Abs. 2

Es sei vorweggenommen, dass wir uns kritisch zum neu einzuführenden Raumrecht äussern. In diesem Zusammenhang verweisen wir deshalb erläuternd und ergänzend auf die entsprechenden Artikel zum sogen. Raumrecht.

Die Errichtung eines Baurechtes im Sinne des neu zu schaffenden Raumrechtes erachten wir als überflüssig. Art. 675 Abs. 2 ist deshalb in der bisherigen Form zu belassen. Allenfalls kann auf das Raumrecht in einem neuen Absatz 3 verwiesen werden.

Art. 675 Abs. 2 und 3 (neu)

Die Bestellung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes ist ausgeschlossen. Die Errichtung eines Raumrechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes ist möglich.

Art. 679 Abs. 2 und 3 (neu)

Absatz 2 des Art. 679 ZGB ist ausdrücklich zu begrüssen, da damit allfällige Streitigkeiten nur auf einen Schadenersatz hinauslaufen können, nicht aber auf die Entfernung der bereits erstellten Baute. Wir regen hingegen eine Ergänzung dieses Artikels an, dass der entsprechende Schutz nur für rechtmässig erstellte und ausgeführte Bauten und Einrichtungen gilt.

Art. 679 Abs. 2

Besteht die Überschreitung im Entzug von Besonnung, Tageslicht oder anderer lagebedingter Vorzüge des Grundstückes durch eine rechtmässig erstellte und ausgeführte Baute oder eine andere ortsfeste Einrichtung, so kann nach deren Erstellung nur Schadenersatz verlangt werden.

Bei Absatz 3 ist ebenfalls „rechtmässig erstellte und ausgeführte Baute“ einzufügen.

Art. 679a (neu)

Der in Absatz 1 formulierte Grundsatz des Schadenersatzes ist auch aus unserer Sicht an und für sich korrekt und schliesst sich der geltenden Rechtsprechung an. Im Zusammenhang damit, dass die Beeinträchtigung auch jene durch die rechtmässige Bewirtschaftung eines Grundstückes beinhaltet, werden hingegen Fragen und Probleme aufgeworfen. Es ist nun nicht auszuschliessen, dass jegliche landwirtschaftliche Tätigkeit auf freiem Feld unter diese Bestimmung fallen könnte. Zwar dürfte der Nachweis eines Schadens schwer sein, doch alleine die Androhung einer solchen Forderung kann dem Grundeigentümer Umtriebe verursachen. Wir verlangen deshalb, die ortsübliche, landwirtschaftliche und rechtmässige Bewirtschaftung eines Grundstückes von dieser Bestimmung auszunehmen.

Art. 679a Abs. 1

Wenn ein Grundeigentümer bei rechtmässiger Bewirtschaftung seines Grundstückes, namentlich beim Bauen, einem Nachbarn vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zufügt und dadurch einen Schaden verursacht, kann der Nachbar vom Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen. Davon ausgenommen ist die ortsübliche, rechtmässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Grundstücke.

Art. 679a Abs. 2 lehnen wir mit Nachdruck ab. Das Baubewilligungsverfahren gibt allen Betroffenen im öffentlichen Verfahren die Möglichkeit, auf das Bauprojekt Einfluss zu nehmen. Es kann nicht sein, dass eine bewilligte Baute nachher über das zivilrechtliche Nachbarrecht nochmals angefochten wird.

*Art. 679a Abs. 2
streichen.*

Art. 684 Abs. 2

Die Interessen der Landwirtschaft, welche wir vertreten, und die immer strikter werdenden Vorschriften des Umweltrechtes veranlassen uns, dazu eine Ergänzung in Bezug auf die ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung der Flächen und bestehenden Gebäude zu beantragen.

Durch die Ausdehnung der Bauzonen werden Wohnquartiere meist direkt an eine landwirtschaftlich genutzte Zone geplant. Wenn nun durch diesen Umstand die Ökonomiegebäude des betroffenen Landwirtes immer näher an die Einfamilienhäuser rücken (bzw. umgekehrt), kann dies die ungemütliche und wirtschaftlich untragbare Situation nach sich ziehen, dass die Ökonomiegebäude entfernt bzw. die Produktion (z. B. Schweinehaltung) aufgegeben werden muss. In einer vom Markt immer stärker bedrängten landwirtschaftlichen Produktion der Schweizer Landwirte ist die heute geltende Rechtslage unbefriedigend, ja inakzeptabel und stösst auf kein Verständnis. Wir schlagen deshalb einen neuen Absatz 3 vor:

Art. 684 Abs. 3 (neu)

Besteht die Überschreitung durch eine ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke, bestehender Ökonomiegebäude und damit verbundenen ortsfesten Einrichtungen, so kann nur verlangt werden, dass die Immissionen auf das Nötigste beschränkt werden und wirtschaftlich zumutbare organisatorische, bauliche oder technische Massnahmen getroffen werden. Die Ausdehnung der Produktion und/oder Erweiterung der landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäude soll hingegen auch in diesen Fällen weiterhin möglich sein.

Die Marginale sollte auf „Einwirkungen“ geändert werden, damit dies mit dem übrigen Gesetzestext übereinstimmt.

Art. 691 Abs. 1 und 3

Zu Absatz 1 verweisen wir auf den letzten Teil "...; er ist dafür vollständig zu entschädigen". Wir gehen davon aus, dass in der heutigen Zeit der immer stärker liberalisierten Märkte neben einer reinen Schadenersatzpflicht auch die Abgeltung des Marktwertes mit eingeschlossen ist. Wir verweisen auf die bereits bestehende Praxis, dass z. B. für Datentransferleitungen, Gasleitungen bereits heute höhere Entschädigungen an die Grundeigentümer entrichtet werden. Dieser Grundsatz ist im Zusammenhang mit der Revision des ZGB nun auch gesetzlich zu verankern. Zur Präzisierung schlagen wir deshalb folgenden Schluss vor:

Art. 691 Abs. 1

...; er ist dafür vollständig und unter Mitberücksichtigung eines allenfalls höher liegenden Marktwertes zu entschädigen.

Absatz 3 ist in der ursprünglichen Form zu belassen oder nochmals zu ändern. Obwohl die Überladung des Grundbuches mit nachbarrechtlichen Dienstbarkeiten nicht erwünscht ist, gewichten wir das Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuches (Art. 973 ZGB) höher. Damit Unsicherheiten

beim Kauf und Verkauf von Grundstücken vermieden werden können, ist somit von einer Ausdehnung dieser Bestimmung abzusehen. Absatz 3 wird demnach folgendermassen formuliert:

Art. 691 Abs. 3

Wenn es der Berechtigte oder der Belastete verlangt, werden solche Durchleitungen auf Kosten des Berechtigten als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen. Nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten können einem gutgläubigen Erwerber nicht entgegengehalten werden.

Dritter Abschnitt: Das Stockwerkeigentum

Art. 712e Abs. 1

Die erweiterte Möglichkeit der Unterteilung des Stockwerkeigentums ist richtig. Wir schlagen hingegen vor, an Stelle der expliziten Erwähnung von einzelnen Brüchen allgemein die Angabe in Dezimalbrüchen zu gestatten. Damit entfällt die enge Begrenzung auf Hundertstel, Tausendstel oder allenfalls Zehntausendstel. In der Grundbuchverordnung könnten dann immer noch Kriterien geschaffen werden, welche eine unsinnige Aufteilung verhindert. Beispielsweise könnte bestimmt werden, dass die Aufteilung in Brüche auf einen kleineren gemeinsamen Nenner gekürzt werden kann.

Art. 712e Abs. 1

Im Begründungsakt ist ausser der räumlichen Ausscheidung der Anteil eines jeden Stockwerkes in Dezimalbrüchen des Wertes der Liegenschaft oder Baurechts anzugeben.

Art. 712f Abs. 3 und 4 (neu)

Diese Bestimmung ist ausdrücklich zu begrüssen. Wir verweisen auf die Bemerkungen in Bezug auf die Ausdehnung der Frist auf 50 Jahre in Art. 650 Abs. 2.

Insgesamt ist eine Harmonisierung der Fristen anzustreben, sofern nicht zwingend andere Gründe dagegen sprechen.

Art. 712q Abs. 3 (neu)

Wir legen Wert darauf, dass die Verwaltung (natürliche oder juristische Person) angemerkt werden kann, aber nicht muss. Wir sind sehr skeptisch, ob damit nicht die Position des Verwalters unnötigerweise zementiert wird. Vor allem gegenüber den Eigentümern, alles juristische Laien, führt dies zu einem weiteren Ungleichgewicht zu Gunsten der Verwaltung. Aus diesem Aspekt haben wir uns gegen die neue Formulierung entschieden und beantragen die Streichung.

Einundzwanzigster Titel: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten

Erster Abschnitt: Die Grunddienstbarkeiten

Art. 730 Abs. 2 zweiter Satz

Wie bereits zu Art. 691 Abs. 1 und 3 bemerkt, sind wir auch hier der Auffassung, dass das Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuches (Art. 973 ZGB) in sämtlichen Fällen zu berücksichtigen ist. Die Bestimmung kommt diesem Grundsatz nach. Allenfalls ist noch zu ergänzen, „... wenn sie sich aus dem Eintrag oder aus den Belegen des Grundbuchs ergibt“. Den Grund sehen wir darin, dass Art. 741 Abs. 2 und Art. 730 Abs. 2 in derselben Art und Weise zu regeln sind, um Unterscheidungsschwierigkeiten auszuschalten.

Art. 732

Es sei vorweggenommen, dass wir mit der Änderung in der vorgeschlagenen Form in keiner Weise einverstanden sind. Zum einen werden die Kosten für die Errichtung der Grunddienstbarkeiten deutlich ansteigen und zum anderen besteht ein nicht gerechtfertigter Unterschied in Bezug auf die Errichtung von Dienstbarkeiten für die Durchleitung von Röhren für Wasser, Gas, Elektrizität und dergleichen.

Im Bericht zum Vorentwurf wird denn auch folgendes festgehalten:

“So führen Wechsel des Eigentümers oder der Eigentümerin des berechtigten oder belasteten Grundstückes immer wieder zu Konflikten, nachdem die Ausübung der Dienstbarkeit vorher oftmals während Jahrzehnten bei den ursprünglichen Vertragsparteien zu keinerlei Problemen Anlass gegeben hat.”

Das Gesetz nun nur deswegen zu ändern, dass nach einem Eigentümerwechsel weniger Probleme entstehen, ist in keiner Art gerechtfertigt, da die öffentliche Beurkundung diese Konflikte nicht beseitigen kann. Es soll den Parteien schliesslich unbenommen sein, eine rechtskundige Person beizuziehen, welche hilft, den Vertrag vollständig und umfassend zu formulieren.

Die Bemerkung, dass für die Durchleitungsrechte von Leitungen (Gas, Wasser, Elektrizität etc.) die schriftliche Form beibehalten werden kann, da solche Verträge standardisiert und von Fachleuten ausgearbeitet wurden, entbehrt jeglicher Grundlage. Genau hier wäre die öffentliche Beurkundung wünschenswert, da der einzelne Grundeigentümer einem grösseren Unternehmen (mit entsprechendem wirtschaftlichem Gewicht) gegenübersteht. Hier müsste der Grundeigentümer als schwächere Partei geschützt werden, da die Verträge oft rudimentär und zu Ungunsten der Grundeigentümer ausgestaltet werden. Die Begründung im Bericht zum Vorentwurf scheint uns sehr rudimentär. Es lässt hingegen die Vermutung aufkommen, dass die wirtschaftlichen Interessen der entsprechenden Dienstleistungsanbieter hier den Ton angibt. Der Schutz des Grundeigentümers vor unvorteilhaften Verträgen gerät dabei völlig in den Hintergrund.

Aus den erwähnten Gründen muss der Vorschlag, wie er uns vorliegt, zwingend geändert werden.

Vorschlag A (ursprüngliche Fassung)

Art. 732

Das Rechtsgeschäft auf Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form.

Vorschlag B (neu)

Das Rechtsgeschäft auf Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

Abs. 2 → streichen!

Auf die Ausnahme für die Errichtung von Leitungen für die Versorgung oder Entsorgung eines Grundstückes ist auf alle Fälle zu verzichten.

Art. 740a (neu)

Im Sinne einer Harmonisierung und in Anbetracht, dass auch ein Dienstbarkeitsrecht von grosser Bedeutung sein kann, muss Absatz 2 dieses Artikels geändert werden. Die Frist von 30 Jahren ist auf wiederum 50 Jahre auszu dehnen.

Art. 740 Abs. 2

Das Recht, durch Verzicht auf das Dienstbarkeitsrecht aus der Gemeinschaft auszuscheiden, kann durch Vereinbarung in der Form des Dienstbarkeitsvertrags auf höchstens 50 Jahre ausgeschlossen werden.

Art. 741 Abs. 2

keine Bemerkung

Art. 742 Abs. 3

Wiederum erweckt die Aufhebung der bisherigen Bestimmung in Absatz 3 Artikel 742 den Anschein, dass hier zu Lasten des einzelnen Grundeigentümers und v. a. zu Gunsten grösserer Unternehmen oder Verbänden aus rein wirtschaftlichen Interessen die Kosten zu Ungunsten des Grundeigentümers verlagert werden sollen. In der Landwirtschaft ist aber genau diese Bestimmung von entscheidender wirtschaftlicher Bedeutung, schützt diese doch den Grundeigentümer vor übermässigen Nachteilen im Falle, dass er seine Gebäude erweitern müsste oder die Parzelle in eine Bauzone umgezont würde.

Mit dem lapidaren Satz "Durch die Aufhebung von Absatz 3 entfällt der Hinweis auf das Nachbarrecht, so dass dieselben Kostenverlegungen wie nach Absatz 1 für frei vereinbarte Dienstbarkeiten zur Anwendung kommen" wird der Grundeigentümer massiv benachteiligt und die Leitungsersteller überverteilt. Selbst im Vorbericht wird erwähnt, dass die bisherige Kostenverteilung zu Lasten des Berechtigten bei Zwangsdienstbarkeiten wie Durchleitungen von Wasser oder Elektrizität sachgerecht sei.

Am Grundsatz, dass die Kosten für die Verlegung einer Leitung grundsätzlich der berechtigten Person auferlegt werden, ist ausdrücklich und unbedingt festzuhalten.

Art. 742 Abs. 3 (wie bisher)

Auf die Verlegung von Leitungen werden im Übrigen die nachbarrechtlichen Vorschriften angewendet.

oder neu

Die Kosten für die Verlegung von Leitungen, welche nicht direkt und ausschliesslich für die Ver- oder Entsorgung der eigenen oder direkt angrenzenden Grundstücke dienen, sind durch den Berechtigten zu tragen. In allen übrigen Fällen kommen die nachbarrechtlichen Vorschriften zur Anwendung.

Mit dem neuen Formulierungsvorschlag (für Nachbargrundstücke) können die meisten, wirtschaftlich aber unbedeutenden Fälle gelöst werden. Grössere Leitungen für Wasser, Abwasser, Gas und Elektrizität müssen hingegen weiterhin durch die Berechtigten auf eigene Kosten verlegt werden.

Art. 743 und Art. 744

Der Grundsatz der Bereinigung der Dienstbarkeiten (auch in Verbindung mit Art. 744 VE-ZGB) ist ausdrücklich zu begrüssen.

Wir stellen hingegen fest, dass damit dem Grundbuchverwalter im Zusammenhang mit Art. 976a und Art. 976b VE-ZGB eine sehr hohe Kompetenz und Objektivität zugemutet wird.

Zweiter Abschnitt: Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten

Art. 779a

Die Vorschrift, dass Baurechtszins und die vertraglichen Bestimmungen, welche im Grundbuch vorgemerkt werden sollen, der öffentlichen Beurkundung bedürfen, ist ersatzlos zu streichen.

Die Begründung mit Verweis auf einen Teil der Lehre lässt den Umkehrschluss zu, dass ein anderer Teil der Lehre der Auffassung ist, dass die schriftliche Vereinbarung ausreichen würde. Zur Kosteneinsparung und zur Vereinfachung kann die Rechtssicherheit auch dadurch hergestellt werden, dass solche Vereinbarungen der schriftlichen Form bedürfen. Auf die öffentliche Beurkundung ist zu verzichten. Es sei den Parteien frei überlassen, entsprechende Fachkräfte beizuziehen, welche die korrekte Formulierung der Verträge vornehmen.

Ebenso wird mit der vorgeschlagenen Formverschärfung die Errichtung von Eigentümerbaurechten unnötig verschärft. Auch aus diesem Grund ist auf Erhöhung der Anforderungen zu verzichten.

Art. 779b (neu)

Nach dem zu Art. 779a Gesagten kann folgende Formulierung vorgeschlagen werden.

Art. 779b

Der Baurechtszins und andere vertragliche Bestimmungen können im Grundbuch vorgemerkt werden, falls die Vertragsparteien dies schriftlich vereinbaren.

Art. 779m

Allgemeine Bemerkungen zum Raumrecht

Will man das Raumrecht einführen, so regen wir an, dieses nur für geschäftliche Zwecke zuzulassen. Das Raumrecht könnte sonst auch zu Ungunsten bisheriger Mieter dazu verwendet werden, sanierungsbedürftige Wohnungen in Raumrechte umzuwandeln, so dass der bisherige Mieter den Innenausbau selbst tätigen muss. Der Wert eines Raumrechtes an Wohnungen dürfte gering sein. Das Stockwerkeigentum ist hier bereits eine genügend kleine Einheit. Zudem werden zahlreiche Probleme des Mietrechtes ungesehen ins Raumrecht übernommen. Eine totale Überarbeitung bzw. Streichung des Raumrechtes scheint uns daher angezeigt.

Bei gewerblicher Nutzung (z. B. Einkaufszentren) können wir uns hingegen durchaus vorstellen, dass das Raumrecht einem echten Bedürfnis entspricht.

Art. 779n (neu)

Wie bereits allgemein erwähnt, sehen wir das Raumrecht nicht als Alternative zur Eigentumswohnung bzw. zum Einfamilienhaus. Der zukünftige Eigentümer eines Raumrechtes dürfte dies v. a. aus Gründen der Finanzierung wählen, muss aber die Kosten (Miete der Räumlichkeiten ohne Inneneinrichtung) ebenfalls als Finanzierungskosten betrachten. Der einzige Vorteil liegt darin, dass er den Ausbau der Wohnung selbst (natürlich auch auf eigene Kosten) bestimmen kann. Bei einem Wechsel hingegen wird die Abgeltung dieser Einrichtungen kaum den erhofften Gegenwert bringen.

Im Hinblick auf die geforderte Mobilität (Arbeitsplatz, Ausbildung etc.) stellt sich zudem grundsätzlich die Frage, ob das Wohneigentum mit starren Strukturen gefördert werden kann. Die Wohnbauförderung von gut handelbaren Objekten (Häuser, Eigentumswohnungen) steht dem hingegen nicht im Weg, da davon ausgegangen werden kann, dass entsprechende Käufer vorhanden sind. Ein Raumrecht hingegen wird aus den besagten Gründen voraussichtlich schwerer verkäuflich sein.

Wir schlagen vor, das Raumrecht v. a. für gewerbliche, industrielle Nutzung zuzulassen. Für Wohnräume sind wir der Auffassung, dass die Möglichkeit über die Schaffung von Stockwerkeigentum im

bisherigen Rahmen ausreicht.

Art. 779n

Das Raumrecht hat einzelne Räume oder eine Einheit von Räumen, die einen eigenen oder gemeinschaftlichen Zugang haben und zu geschäftlichen oder anderen gewerblichen Zwecken dienen können zum Gegenstand.

Die Errichtung eines Raumrechtes an Wohnräumen ist ausgeschlossen.

Es ist zudem zu prüfen, ob nicht eine Bestimmung einzuführen ist, die festlegt, welche Bauteile zum Raumrecht (z. B. nicht tragende Wände) gehören, falls nichts vereinbart wurde.

Art. 779o (neu)

Sollte das Raumrecht auch für Wohnräume eingeführt werden, so müssen zur Verhinderung der Umgehung der strikten Regelungen in Bezug auf die Mietzinsfestlegung entsprechende Bestimmungen aufgenommen werden. Diese Bestimmung in Art. 779o Abs. 1 VE-ZGB ist deshalb ausdrücklich gewünscht.

Es fragt sich allerdings, ob alle Bestimmungen direkt übernommen werden sollen. So sollten z. B. die Gründe für eine Anpassung anders abgefasst werden, ist doch die Rechtslage von Raumrecht und Miete eine ganz andere. So kann einem Mieter jederzeit gekündigt werden, hingegen dem Raumeigentümer nicht.

Zur Sicherung der Forderung des geschuldeten Zinses für die Ausübung des Raumrechtes verweisen wir wiederum auf das Mietrecht. An Stelle eines Jahreszinses sollte somit die Sicherstellung von drei Monatszinsen genügen. Dies um so mehr, als dass der Schuldner des Zinses ja Eigentümer des Raumrechtes ist und somit über Eigentum verfügt. Mit Betreibung und Pfändung, allenfalls Verwertung des Raumrechtes kann der Gläubiger seine Forderung durchsetzen. Da er selbst Eigentümer der Gebäudehülle ist, wird er Interesse am Erwerb des Raumrechtes haben.

Art. 779p (neu)

In Absatz 1 ist zu prüfen, ob nicht auch die Benützung der Umgebung eingeschlossen sein müsste. Wenn ja, sollte die Bestimmung entsprechend ergänzt werden.

Art. 779q (neu)

Wiederum wird die Erfordernis der öffentlichen Beurkundung für sämtliche im Grundbuch angemerkten Bestimmungen geschaffen, dies indem auf die für das Raumrecht vorgeschriebene Form verwiesen wird. Wir verweisen auf die damit verbundenen Kosten und sind der Auffassung, dass auch hier die schriftliche Form genügen soll.

Art. 779q

Vereinbarungen über die Nutzung, den Betrieb, den Unterhalt und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile sowie über weitere Leistungen des Berechtigten, namentlich über Nebenkosten und öffentliche Abgaben, können im Grundbuch angemerkert werden, falls die Vertragsparteien dies schriftlich vereinbaren. Sie gelten auch für Rechtsnachfolger.

Art. 779r (neu)

Wir begrüßen die Möglichkeit, dass vertragliche Vorkaufsrechte unter den Parteien vereinbart werden können. Damit wird die nötige Flexibilität in der Vertragsgestaltung erhalten, ohne zwingende Vorschriften zu erlassen.

Dritter Abschnitt: Die Grundlasten

Art. 782 Abs. 3

Der Aufhebung der Gült kann auf Grund der geringen Bedeutung zugestimmt werden. Die damit rein formellen Anpassungen sind deshalb nicht zu kommentieren.

Art. 784

Wir begrüßen die Verbesserung der Publizitätswirkung des Grundbuches und verweisen auf die zu Art. 836 ff. VE-ZGB gemachten Bemerkungen.

Art. 785

keine Bemerkungen

Art. 787

Die Möglichkeit des Gläubigers, die Ablösung der Grundlast verlangen zu können, wenn das belastete Grundstück in Teilstücke zerlegt wird, ist ausdrücklich zu begrüßen. Die Erfordernis der erheblichen Beeinträchtigung (heute geltendes Recht) ist ersatzlos zu streichen.

Art. 792 Abs. 2

keine Bemerkungen

Zweieundzwanzigster Titel: Das Grundpfand

Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 793 Abs. 1

keine Bemerkungen

Art. 799 Abs. 2

keine Bemerkungen

Art. 808 Abs. 3

Grundsätzlich unterstützen wir die vorgeschlagene Änderung, könnten uns aber auch vorstellen, dass die Möglichkeit bis Fr. 1'000.-- gänzlich aufgehoben wird und damit nur die Variante mit der Vormerkung innerhalb einer Frist von sechs Monaten zum Zuge kommt.

Hingegen stellt sich für uns die Frage bezüglich des Vorgangs. Die vorgeschlagene Änderung lautet wörtlich: "Dieses Pfandrecht geht jeder eingetragenen Belastung vor." In der Praxis dürfte es freilich kaum Fälle geben, bei welchen diese Forderungen unter sich durch das Grundpfand nicht gedeckt würden. Dennoch könnte vorbeugend eine Rangordnung vorgesehen werden. Beispielsweise könnte der Rang unter sich entsprechend dem Rang des zu Grunde gelegten Grundpfandes vorgesehen werden. Diese Bemerkung gilt auch für die nachfolgenden Art. 810 Abs. 2 und Art. 819 VE-ZGB.

Art. 808 Abs. 3

Er kann für die Kosten der Vorkehrungen vom Eigentümer Ersatz verlangen und hat dafür an dem Grundstück ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht geht jeder eingetragenen Belastung vor. Gutgläubige Dritte, die sich auf das Grundbuch verlassen, kann dieses Pfandrecht nur entgegengehalten werden, wenn es innert sechs

Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen wird.

Art. 810 Abs. 2

keine weiteren Bemerkungen

Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3

Wir begrüssen die Korrektur in Bezug auf die bestehende Rechtsprechung des Bundesgerichtes durch die Änderung von Art. 818 VE-ZGB ausdrücklich.

Art. 819

Auch an dieser Stelle verweisen wir auf die Möglichkeit, die Limite von Fr. 1'000.-- gänzlich aufzuheben (siehe Bemerkungen zu Art. 808 Abs. 3).

Art. 836

Gleiche Bemerkung in Bezug auf die Limite von Fr. 1'000.-- wie unter Art. 808 und Art. 819 VE-ZGB Abschnitt 3 ist auf Grund der geringen Summe von Fr. 1'000.-- gänzlich zu streichen. Die Kompetenz der Kantone wird kaum merklich eingeschränkt, wenn dieser Abschnitt gestrichen wird. Hingegen können wir einer kantonal unterschiedlichen Lösung für ein derartiges Detail keine positiven Aspekte abgewinnen. Es wäre keineswegs zeitgemäss, dass bezüglich dieser Bestimmung 26 verschiedene kantonale Lösungen möglich wären.

Weiter sollte der gutgläubige Erwerber besser geschützt werden, indem die Fristen abgesenkt werden (von sechs auf drei Monate und von zwei Jahren auf sechs Monate). Dies ist der öffentlichen Hand ohne weiteres zuzumuten und wirkt der Aushöhlung der Publizitätswirkung des Grundbuches entgegen.

Art. 837

Die nun klare Regelung in Bezug auf das Bauhandwerkerpfandrecht ist ausdrücklich zu begrüssen.

Die Bestimmung hingegen, dass ein Mieter oder Pächter, welcher Besteller der Werkvertragsarbeiten ist, dazu führen kann, dass ein Pfandrecht eingetragen werden kann, ist für uns grundsätzlich nicht akzeptierbar. Dies um so mehr, als dass ausdrücklich auf die Erfordernis einer objektiven Wertvermehrung und einen schriftlichen Vertrag zwischen Mieter und Grundeigentümer verzichtet wird. Wir schlagen folgende Ergänzung vor:

*Art. 837 Abs. 2
Ist der Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer ein Mieter oder ein Pächter, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine schriftliche Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.*

Durch den Zwang, die Vereinbarung schriftlich abzufassen, wird sämtlichen involvierten Parteien mit Bestimmtheit viel Ärger erspart. Es reicht oft nicht, dass nur die Zustimmung erteilt wird. Die Parteien sollten sich nämlich auch über die Entschädigung des Mieters bzw. Pächters bei Vertragsende unterhalten. Unsere Forderung der schriftlichen Zustimmung stellt deshalb ein absolutes Minimum dar.

Art. 839 Abs. 3

Einer Fristverlängerung für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes können wir nicht zustimmen. Auch hier sind wir der Auffassung, dass drei Monate genügen müssen.

Der Änderung von Absatz 3 können wir zustimmen.

Art. 841a (neu)

keine Bemerkungen

Dritter Abschnitt: Der Schuldbrief

Art. 842

keine Bemerkungen

Art. 843

Die Einführung eines Register-Schuldbriefes ist ausdrücklich gewünscht.

Art. 844

Die vorgesehene Bestimmung ermöglicht, dass der Grundeigentümer eine Schätzung durch den Kanton beantragen kann. Dies begrüssen wir. Die Möglichkeit der Kantone, eine Neuschätzung in allen Fällen vorzuschreiben, ist hingegen unbedingt zu vermeiden, da damit eine ungewünschte zeitliche Verzögerung einhergeht und unnötige Kosten verursacht werden. In jenen Fällen, in denen der Gläubiger eine ältere Schätzung für überholt ansieht, wird er von sich aus eine Neuschätzung verlangen, ohne dass die Kantone dies explizit vorschreiben.

Begrüssenswert ist der Verzicht auf die Möglichkeit, kantonale Belastungsgrenzen einführen zu können. Die Vereinheitlichung ist diesbezüglich von überwiegendem Interesse.

Art. 847 bis Art. 857

keine Bemerkungen

Art. 858

Die Unverpfändbarkeit des Register-Schuldbriefes ist auf Grund der problematischen Erfahrung in Bezug auf die Rechtsprechung ausdrücklich zu begrüssen.

Hingegen ist es nicht ersichtlich, dass die Verpfändung eines Papier-Schuldbriefes weiterhin aufrecht erhalten bleiben soll. Auch für den "normalen" Schuldbrief fordern wir konsequenterweise, dass dieser nicht verpfändet werden kann. Die Begründung entspricht jener im Vorbericht zu Art. 858 Abs. 3 VE-ZGB.

In diesem Zusammenhang könnte Art. 884 ZGB ergänzt werden.

*Art. 884 Abs. 4 (neu)
Schuldbriefe können nicht verpfändet werden.*

Um die Übertragungskosten, welche kantonale geregelt sein werden, einigermaßen im Griff zu haben, schlagen wir vor, in der entsprechenden Verordnung eine Obergrenze einzufügen.

Die Kostenfrage ist für uns ein zentraler Punkt. So gesehen ist nochmals zu prüfen, ob allenfalls der Registerpfandbrief nicht eingeführt würde, dafür aber die Probleme des alten Systems (Kraftloserklärungsverfahren vereinfachen, Lochungsverbot aufheben) behoben würden.

Art. 859

Die Formvorschrift in Art. 859 VE-ZGB ist bei einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers zu belassen. Auf keinen Fall dürfte für diesen Akt die öffentliche Beurkundung verlangt werden.

Art. 860

Die Situation, dass jemand Zins fordern kann, gleichzeitig aber unbekannt bleibt, können wir uns jedoch kaum vorstellen. Die Bestimmung entspricht hingegen der bisherigen Fassung von Art. 871 ZGB, so dass wir davon ausgehen, diese habe in der Vergangenheit kaum Probleme bereitet.

In Absatz 1 wird gefordert, dass während zehn Jahren der Gläubiger unbekannt ist und während dieser Zeit ebenso keine Zinsen gefordert wurden. Wir möchten ergänzt haben, dass ebenso keine Rückzahlungen der Schuld während dieser Zeit gefordert wurden, da im privaten Bereich Darlehen oft auch zinslos gegeben werden.

Art. 861

ohne Bemerkungen

Art. 862

Wir stellen fest, dass wie bisher die Kompetenz zum Erlass der Formvorschrift des Papier-Schuldbriefes beim Bundesrat liegt. Im Sinne einer Anregung sollte die Formvorschrift direkt im ZGB festgeschrieben werden. Damit wird auch für einen Laien ersichtlich, welche Erfordernis für den schriftlichen Schuldbrief zu erfüllen ist. Detailangaben, wie dies genau zu geschehen hat, sind weiterhin in der Grundbuchverordnung möglich.

Art. 863 bis Art. 866

keine Bemerkungen

Art. 867

Wir verweisen auf die Bemerkungen zu Art. 860 VE-ZGB in Bezug auf die Bestimmungen zur Amortisation.

Art. 868 bis Art. 874

keine Bemerkungen

Vierter Abschnitt: Ausgabe von Anleihenstiteln mit Grundpfandrecht

Art. 876 bis Art. 883

keine Bemerkungen

Fünfundzwanzigster Titel: Das Grundbuch

Art. 955 bis Art. 956

keine Bemerkungen

Art. 956a (neu)

Dass gegen eine unrechtmässige Verzögerung einer Amtshandlung Beschwerde geführt werden kann, anerkennen wir als legitimes Mittel an.

Die Möglichkeit des Bundes, bereits gegen erstinstanzliche Entscheide vorzugehen, sehen wir ebenfalls als gerechtfertigt an. Wir erhoffen uns dadurch vor allem eine einheitliche Anwendung der Bestimmungen des BGGB.

Art. 956b (neu)

keine Bemerkungen

Art. 957 (gestrichen)

Der gänzlichen Streichung von Art. 957 ZGB können wir, im Vertrauen darauf, dass auch künftig die Kantone entsprechende Bestimmungen regeln, nicht zustimmen. Als minimale Bestimmung müsste auf Bundesebene den Kantonen auferlegt werden, in eigener Kompetenz Bestimmungen zu Disziplinarverfahren aufzustellen. Den Disziplinarmaßnahmen ist zeitliche Priorität einzuräumen, weshalb wir die strafrechtliche Verfolgung als Ergänzung vorsehen würden. Wir schlagen folgendes vor:

<p><i>Art. 957</i> <i>Die Kantone haben für vorsätzliche oder fahrlässige Amtspflichtverletzungen der in der Grundbuchverwaltung tätigen Personen ein Disziplinarverfahren zu erlassen.</i> <i>Ergänzend und damit vorbehalten bleibt die strafrechtliche Verfolgung.</i></p>

Art. 961b (neu)

keine Bemerkungen

Art. 962

Wir unterstützen die Änderung, wonach nun neu die Kantone verpflichtet sind, entsprechende Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken zu lassen.

Die Kostenfreiheit ist gerechtfertigt. Eine ähnliche Regelung findet sich auch unter Art. 954 Abs. 2 ZGB im Zusammenhang mit dem Meliorationswesen.

Absatz 1 ist allerdings dahingehend zu ergänzen, dass die Beschränkungen nur eingetragen werden können, wenn diese drei Monate seit der Fälligkeit und sechs Monate nach Entstehung eingetragen werden. Alles andere unterläuft wiederum die Publizitätswirkung des Grundbuches.

Art. 976

keine Bemerkungen

Art. 976a (neu)

Da das Verfahren der berechtigten Person allenfalls wichtige Rechte entziehen kann, muss die Frist zur Einspracheerhebung über den angesetzten 30 Tagen liegen.

Im Vorfeld des Antrages des Berechtigten konnte sich dieser sämtliche Wege, Mittel und Beweise während längerer Zeit zurechtlegen. Es ist nun wichtig, dass nicht durch eine zu knappe Frist eine Einsprache verpasst wird. Der Berechtigte könnte sonst in Anbetracht der kurzen Einsprachefrist eine Abwesenheit des Berechtigten ausnutzen. Wir schlagen deshalb vor, die Frist auf drei Monate (analog Vorkaufsrecht und Art. 976b VE-ZGB) auszudehnen. Mit dieser Ausdehnung der Frist wird das Verfahren nicht komplizierter, dem Berechtigten wird aber genügend Zeit eingeräumt, sich Begründung und Einsprache reiflich zu überlegen. Eine Abwesenheit über diese lange Zeit ist zudem weniger wahrscheinlich.

Gleichzeitig wird mit einer langen Frist vermieden, dass unnötige Klagen auf ungerechtfertigte Löschung eingereicht werden müssen.

Art. 976b (neu)

Die Klägerrolle ist eindeutig dem Belasteten zuzuweisen, dieser hat zu beantragen und damit auch zu beweisen, dass das Recht bedeutungslos geworden ist und nicht umgekehrt.

Wir beantragen deshalb, die Klagemöglichkeit nicht der berechtigten Person, sondern der belasteten Person aufzuerlegen. Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass trotz Einspruch der berechtigten Person zu löschen ist, kann die Klage auf Löschung durch die belastete Person innerhalb von drei Monaten erhoben werden.

Die Begründung gemäss Vorbericht, dass mit der Umkehrung der Klägerrolle eine gerechtfertigte Löschung im Grundbuch nicht durch ein verzögerndes oder querulantenhaftes Verhalten einer Person verhindert werden soll, genügt unserer Auffassung nicht.

Schlusstitel: Anwendungs- und Einführungsbestimmungen

Art. 33a (neu)

Es ist uns bewusst, dass die Abkehr von Gülten einfacher zu vollziehen ist, wenn die bestehenden weiterhin als Gülten unter den Bestimmungen des alten ZGB weiterhin Gültigkeit haben. Dennoch verweisen wir darauf, dass damit die Aufhebung der Gülten praktisch toter Buchstabe bleibt. Es ist uns nämlich nicht bekannt, dass in den letzten Jahrzehnten wesentliche Beträge als Gülten herausgegeben wurden. Wir vermuten sogar, dass die Gült dermassen an Bedeutung verloren hat, dass diese Möglichkeit gar nicht mehr neu benutzt wird.

Damit nicht auch weiterhin und auf alle Zeiten die Gülten weiterbestehen und damit auch die alten Bestimmungen des nun revidierten ZGB, muss nach einer Übergangszeit deren Löschung beziehungsweise deren Umwandlung in einen Schuldbrief verlangt werden. Es würde damit auch dem Bedürfnis der Grundbuchbereinigung entsprechen, da v. a. Gülten oft sehr kleine Beträge aufweisen und meist bereits über hundert Jahre alt sind.

Verfahren und Fristen können so festgelegt werden, dass allenfalls erst die nächste Generation den Wechsel vollziehen muss. Dabei könnten wir uns durchaus vorstellen, dass eine Übergangsfrist von 15 bis 25 Jahren angemessen ist. Besser wäre natürlich, die Bereinigung innerhalb von 10 Jahren durchzuführen.

Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege

keine Bemerkungen

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

In Bezug auf die Aufhebungseinschränkung unter Miteigentümern ist entsprechend auf die Bestimmungen von Art. 650 Abs. 2 verwiesen. Diese gelten sinngemäss und ergänzend auch für die Bestimmungen von Art. 36 ff. BGGB.

Art. 73 BGGB (Belastungsgrenze)

Sollte die Möglichkeit der Verpfändung von Schuldbriefen (siehe dazu die Ausführungen zu Art. 858 VE-ZGB in diesem Bericht) aufgehoben werden, so ist damit auch Art. 73 Abs. 2 Bst. b aufzuheben.

Bundesgesetz über die Landwirtschaft

Art. 79 Abs. 3 sowie Art. 105 Abs. 4 LwG

Am Grundsatz soll festgehalten werden, dass auch weiterhin die öffentliche Beurkundung durch eine Verfügung der Behörde, welche das Darlehen erlässt, ersetzt werden kann. Gleiches gilt auch für Art. 58 SVV¹.

Art. 104 Abs. 3

Auf Grund der vorgeschlagenen Änderung im Zusammenhang mit Art. 962 VE-ZGB ist zu prüfen, ob im Bereich des Landwirtschaftsgesetzes Ausnahmen durch den Bundesrat erlassen werden können. Wir denken, dass auch hier zur Vereinheitlichung die Regeln von Art. 962 VE-ZGB gänzlich zur Anwendung gelangen sollten.

Gerichtsstandsgesetz

keine Bemerkungen

Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs

Neben den Korrekturen im Zusammenhang mit der Gült muss überlegt werden, ob auch im SchKG entsprechende Bestimmungen über das Verbot der Verpfändung von Schuldbriefen berücksichtigt werden müssen.

Auswirkungen

Der Vorbericht geht davon aus, dass keine neuen Ressourcen erforderlich sein werden. Gleichzeitig wird hingegen von einem geringfügigen personellen Mehraufwand auf Bundesebene (im Zusammenhang mit der Beschwerdeführung gegen erstinstanzliche kantonale Entscheide) gesprochen. Auch wir gehen davon aus, dass alleine auf Grund der neuen Beschwerdebefugnis kaum wesentliche Kosten auf Bundesebene entstehen sollten. Was hingegen die EDV-Projekte betrifft, rechnen wir vor allem auf Stufe der Kantone mit beachtlichen Kosten, die bei der heutigen allgemeinen Finanzlage nicht unberücksichtigt werden dürfen.

Die Einführung des Register-Schuldbriefes befürworten wir auch auf Grund der damit zu erwartenden Kosteneinsparungen für Ausstellung und Aufbewahrung.

Mit Besorgnis nehmen wir hingegen zur Kenntnis, dass gemäss dem Vorentwurf vermehrt die öffentliche Beurkundung im Zusammenhang mit Rechtsgeschäften, welche ein Grundstück zum Gegenstand haben, gefordert wird. Die dadurch verursachten, zusätzlichen Kosten sind durch die Grundeigentümer und die Wirtschaft zu tragen. Die Verbesserung der Qualität der dem Grundbuch eingereichten Verträge und dgl. rechtfertigt dies nur zum Teil. Störend werden auch die kantonalen Unterschiede im Zusammenhang mit der öffentlichen Beurkundung empfunden.

¹ Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft, SVV, SR 913.1