

§ 5 Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus (Immobiliarsachenrecht)

Die Vorlage im Überblick

Die Änderung des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) setzt die Revision des Zivilgesetzbuches von 2009 um – die grösste Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts seit dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches im Jahr 1912. Kernstück bildet die Einführung des papierlosen elektronischen Schuldbriefs, welche die Geschäftstätigkeit für Geldinstitute und Kundschaft im Kreditwesen vereinfacht. Die kosten- und platzintensive Schuldbriefverwaltung und das Verlustrisiko mit dem Versand von Papiersschuldbriefen fallen weg. Der Landrat setzte die Revision auf dem Dringlichkeitsweg bereits per 1. Januar 2012 in Kraft.

Weitere Anpassungen sind:

- öffentliche Beurkundung aller vertraglich vereinbarten Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten;*
- Ausbau zu elektronischem Bodeninformationssystem, elektronischen Grundbuchauszügen, elektronischem Geschäftsverkehr;*
- Bauhandwerkerpfandrecht: Eintragsfrist vier Monate, Regelung Auftragserteilung von Drittpersonen;*
- Bereinigung aller Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen bei Teilung und Vereinigung von Grundstücken;*
- Eintragungspflicht von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und gesetzlichen Grundpfandrechten;*
- Aufhebung Bestimmungen zu Gült, zu amtlicher Schätzung, zur Belastungsgrenze, zur Kündbarkeit von Schuldbriefen;*
- Anpassung Bestimmungen zu Pfandrechten, zur Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsvorschriften.*

Die Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs war bis Anfang 2012 nicht möglich; es bedarf dazu grösserer (auch technischer) Vorarbeiten von Bund und Kantonen. Der Regierungsrat wird deshalb ermächtigt, das elektronische Grundbuch einzuführen.

Der Landrat setzte die unbestritten geliebene Vorlage gestützt auf Artikel 89 Buchstabe f der Kantonsverfassung auf dem Dringlichkeitsweg vorzeitig auf den 1. Januar 2012 in Kraft und unterbreitet sie der Landsgemeinde zur nachträglichen Zustimmung.

1. Ausgangslage

Das Bundesparlament verabschiedete im Dezember 2009 die Revision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Der Bundesrat erliess dazu im September 2011 die eidgenössische Grundbuchverordnung (GBV). Das revidierte ZGB und die neue GBV, die grösste Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts seit dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches im Jahr 1912, traten am 1. Januar 2012 in Kraft.

Die Revision verbessert die Rahmenbedingungen im Immobiliarsachenrecht. Kernstück bildet die Einführung des papierlosen Registerschuldbriefes als Alternative zum Papiersschuldbrief, welche die Geschäftstätigkeit im Kreditwesen für Geldinstitute und Kundschaft vereinfacht. Die kosten- und platzintensive Schuldbriefverwaltung und das Verlustrisiko mit dem Versand von Papiersschuldbriefen fallen weg. Es ist mit zahlreichen Anträgen auf Umwandlung von Papier- in Registerschuldbriefen zu rechnen. – Neu bedürfen sämtliche Rechtsgeschäfte auf Errichtung von Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten aller Art der öffentlichen Beurkundung; das Grundbuch wird zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem.

Das EG ZGB ist dem geänderten Bundesrecht anzupassen. Eine Überarbeitung weiterer überholter Bestimmungen im Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht war aus zeitlichen Gründen nicht möglich, da am 1. Januar 2012 die kantonale Gesetzgebung angepasst sein muss.

2. Revisionspunkte

2.1. Bundesebene

Die Änderungen umfassen insbesondere:

- Einführung papierloser Schuldbrief;
- Ausdehnung Pflicht zur öffentlichen Beurkundung auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und auf alle Dienstbarkeiten;
- neue Bestimmungen zu elektronischen Grundbuchauszügen (nArt. 32 Abs. 4 GBV) sowie zum elektronischen Geschäftsverkehr im Grundbuchbereich;
- Änderung Bauhandwerkerpfandrechte;
- Vorschriften zur Bereinigung aller Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bei Teilung und Vereinigung von Grundstücken;
- Einführung Pflicht zur Eintragung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und gesetzlichen Grundpfandrechten;
- Aufhebung Bestimmungen zur Gült;
- Aufhebung allfälliger kantonaler Bestimmungen über amtliche Schätzung, Belastungsgrenze und Kündbarkeit bei Schuldbriefen (nArt. 843 f. ZGB).

Nach wie vor kann der Schuldbrief auch als Papiersschuldbrief ausgestellt werden. Neu ist es aber möglich, ihn als Registerschuldbrief, als reines Registerpfandrecht, auszugestalten (als Namens- oder als Eigentümerschuldbrief), was die kosten- und platzintensive Schuldbriefverwaltung erübrigt und die Gefahr des Wertpapierverlusts sowie irrtümlicher «Entkräftungen» mit entsprechenden Kostenfolgen (z.B. durch Lochung des Schuldbriefes) bannt. Das neue Recht privilegiert den Registerschuldbrief, indem es eine erleichterte Formvorschrift für die Umwandlung vorsieht, sofern der Papiersschuldbrief vor dem 1. Januar 2012 errichtet wurde.

Die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung wird auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und auf alle Dienstbarkeiten ausgedehnt, also auch auf die Errichtung von Eigentümerschuldbriefen und Eigentümerdienstbarkeiten. Zudem wird für die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen sowie für die gesetzlichen Grundpfandrechte des kantonalen Rechts eine Eintragungspflicht verlangt. Sehen die Kantone weiterhin vor, dass gesetzliche Grundpfandrechte ohne Eintragung entstehen, sind deren Wirkungen gegenüber gutgläubigen Dritten stark eingeschränkt. Sie können ein griffiges Instrumentarium zur Bereinigung bedeutungslos gewordener Einträge einführen und das Grundbuch zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem ausbauen. Viele Bestimmungen der neuen GBV gelten dem elektronischen Rechtsverkehr; die Kantone sind jedoch frei, ihn einzuführen.

Die Frist zur Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten wurde von drei auf vier Monate verlängert, die Erteilung eines Arbeitsauftrages durch Drittpersonen ausdrücklich geregelt und der Schutz des Bauhandwerks bei Grundstücken des Verwaltungsvermögens verstärkt. Da dies Bundesrecht abschliessend regelt, braucht es dazu keine kantonalen Bestimmungen mehr. Der Bund hob die wirtschaftlich bedeutungslos gebliebene Gült (Art. 847–853 ZGB) auf; dies erfordert die Aufhebung bzw. Anpassung der entsprechenden kantonalen Bestimmungen. Die kantonalen Gesetzgebungskompetenzen betreffend Schätzung und Kündigung von Grundpfandrechten (Art. 843, 844 Abs. 2 ZGB) werden aufgehoben; die kantonalen Bestimmungen dazu ebenfalls.

2.2. Verhältnis zur Geoinformationsgesetzgebung

Der Bund sieht einen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) vor. Dieser soll, ergänzt durch das Grundbuch als aktuelles Bodeninformationssystem, die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen umfassend zeigen. Im Grundbuch angemerkt werden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die ein einzelnes oder wenige Grundstücke betreffen und die Gegenstand eines Einzelaktes (z.B. individuell-konkrete Verfügung) sind. Ergeben sich für einen bestimmten Perimeter hingegen öffentlich-rechtliche Beschränkungen aus Allgemeinverfügung oder Erlassen (z.B. Gemeindebaureglement), so sind sie im ÖREB-Kataster einzutragen.

Der ÖREB-Kataster wird in zwei Etappen eingeführt. Der Aufbau beginnt am 1. Januar 2012 mit einem Pilotprojekt in ausgewählten Kantonen. Die restlichen Kantone werden zwei Jahre später starten. 2015 soll der Kataster in einigen Pilotkantonen eingeführt sein. Der Vollbetrieb wird spätestens am 1. Januar 2020 eingeführt. Dieses Projekt wirkt sich auf den Kanton Glarus noch nicht aus.

2.3. Anpassungsbedarf

2.3.1. Gesetzliche Grundpfandrechte

Das EG ZGB führt zahlreiche gesetzliche Grundpfandrechte auf, die ohne Eintragung im Grundbuch entstehen (unmittelbare Pfandrechte; Art. 227) und solche, auf deren Errichtung ein Anspruch besteht und die mit der Eintragung im Grundbuch entstehen (mittelbare Pfandrechte; Art. 227^a). Gesetzliche, aber nicht im Grundbuch eingetragene Pfandrechte, lassen die tatsächliche Belastung des Grundstücks aus dem Grundbuch

nicht vollständig erkennen. Dies bricht die Publizitätswirkung des Grundbuchs; der gute Glaube Dritter bleibt schutzlos. Das revidierte ZGB verankert nun den Grundsatz, dass die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts erst mit der Eintragung ins Grundbuch entstehen (nArt. 836 Abs. 1). Die Eintragung ist für diese gesetzlichen Pfandrechte demnach konstitutiv.

Gesetzliche, nach kantonalem Recht ohne Eintragung entstehende Pfandrechte von über 1000 Franken können einem gutgläubigen, sich auf das Grundbuch verlassenden Dritten nicht mehr entgegengehalten werden, wenn sie nicht binnen vier Monaten nach Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch binnen zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden (nArt. 836 Abs. 2). Da gesetzliche Pfandrechte bis 1000 Franken ausgenommen sind, wird der gute Glaube bei Pfandbeträgen unter 1000 Franken nicht geschützt. Laut Übergangsrecht können vor dem Inkrafttreten der Revision entstandene, nicht eingetragene gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts sich auf das Grundbuch verlassenden Dritten noch während zehn Jahren nach dem Inkrafttreten entgegengehalten werden (nArt. 44 Abs. 3 SchlT ZGB). Die Regelung, nach der das Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch entsteht, hat sich grundsätzlich bewährt (Art. 227 EG ZGB). Viele gesetzliche Pfandrechte haben im Verhältnis zum Grundstückswert eine so geringe Pfandsomme, dass sich der Eintragungsaufwand für ein gesetzliches Pfandrecht kaum lohnt. Die gesetzlichen unmittelbaren Pfandrechte bis 1000 Franken bestehen aufgrund des Bundesrechts weiterhin ohne Eintragung und können ohne Grundbucheintragung gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden. Artikel 227 ist jedoch zu ergänzen. Dabei wird – obwohl dies gemäss Bundesrecht (nArt. 836 Abs. 3 ZGB) zulässig wäre – auf einschränkendere Bestimmungen verzichtet.

Für die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts (Art. 227^a EG ZGB), welche erst mit Eintragung in das Grundbuch rechtswirksam werden – und somit dem Grundsatz des ZGB entsprechen (nArt. 836 Abs. 1) –, hat die Regelung unverändert zu bleiben. Lediglich die Frist ist von sechs auf vier Monate zu verkürzen.

Alle gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts gehen allen andern eingetragenen Pfandrechten vor, und sie haben untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand. Ausgenommen davon bleibt das gesetzliche Pfandrecht zugunsten des Kantons für Rückerstattung von Kantonsbeiträgen an bauliche Massnahmen wegen Zweckentfremdung (Art. 39 Sozialhilfegesetz), welches nach den bestehenden Pfandrechten steht.

Die Kantone können für gesetzliche Pfandrechte die gleiche Darstellung wie für vertragliche Pfandrechte vorsehen (nArt. 118 Abs. 3 GBV). Dabei geht es einzig um die Darstellung, nicht um den Verwertungsrang. Die gesetzlichen Pfandrechte sollen im Grundbuch, wie die vertraglichen, im laufenden Rang dargestellt werden. Dies dient der Übersichtlichkeit, hat jedoch keinen Einfluss bei der Verwertung.

2.3.2. Anmerkungen

Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sind zwingend im Grundbuch anzumerken, wenn sie folgende Rechtsgebiete betreffen (nArt. 129 GBV):

- Natur-, Heimat- und Umweltschutz, mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte;
- Wasserrecht und Wasserbau;
- Strassenbau und Strassenpolizei;
- Förderung des Wohnungsbaus;
- Förderung der Land- und Forstwirtschaft;
- amtliche Vermessung;
- Baugesetzgebung;
- Enteignungsrecht.

Die Kantone können Anmerkungen aus weiteren Rechtsgebieten vorsehen (nArt. 129 Abs. 3 ZGB). Sie haben eine Liste über alle Anmerkungstatbestände der kantonalen Gesetzgebung zu erstellen und diese dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht zuzustellen (Art. 129 Abs. 4 GBV). Da die Anmerkung keinen direkten Einfluss auf die Rechte der Betroffenen hat, soll der Regierungsrat weitere Anmerkungstatbestände festlegen können.

2.3.3. Bereinigung

Sofern in einem Gebiet auf einer Mehrzahl von Grundstücken materiell bedeutungslose Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen lasten und im Grundbuch eingetragen sind, aber nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen, verliert das Grundbuch seine Bedeutung als Teil eines modernen Bodeninformationssystems. Nach geltendem Recht können derartige Verhältnisse nur bezogen auf jedes einzelne Grundstück bereinigt werden, was umständlich ist und oft scheitert, da einzelne Berechtigte aus Prinzip keiner Löschung zustimmen. Das öffentliche Bereinigungsverfahren gibt den Kantonen die Kompetenz, ein effizienteres Bereinigungsverfahren einzuführen, das gleichwohl Gewähr für die Einhaltung der verfassungsmässigen Garantien bietet (nArt. 976c ZGB). Da im Kanton kein Bedarf an flächendeckender Bereinigung besteht, wird auf eine entsprechende kantonale Bestimmung verzichtet. Bereinigungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Grundeigentümers vorzunehmen.

2.3.4. Elektronischer Geschäftsverkehr

Die als Folge der Revision des Immobiliarsachenrechts erneuerte Grundbuchverordnung enthält zahlreiche Bestimmungen zum elektronischen Rechtsverkehr. Die Kantone werden im ZGB (nArt. 55a SchlT) ermächtigt, in ihrem Beurkundungsrecht Urkundspersonen elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden (Ausnahme: Urschrift) sowie elektronische Beglaubigungen von Kopien oder Unterschriften zu erlauben. Weiter können sie elektronischen Geschäftsverkehr zulassen (nArt. 39 GBV) oder elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch anbieten (nArt. 32 Abs. 4 GBV), also ob:

- die Urkundspersonen des Kantons elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden errichten dürfen;
- sie die Echtheit von Unterschriften elektronisch beglaubigen dürfen;
- der elektronische Geschäftsverkehr im Grundbuchwesen eingeführt und elektronische Auszüge angeboten werden sollen.

Der Entwicklung hin zur elektronischen öffentlichen Beurkundung und Beglaubigung wird sich der Kanton weder verschliessen wollen noch können. Die Umsetzung bedarf jedoch grösserer (auch technischer) Vorarbeiten. Der Bund erliess bereits einen Entwurf für die Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung, verabschiedete ihn allerdings noch nicht. Die Einführung zusammen mit dem neuen Immobiliarsachenrecht ist nicht möglich, und im EG ZGB sind noch keine Gesetzesänderungen für öffentliche Beurkundung und Beglaubigung vorzunehmen.

Das Einführen des elektronischen Geschäftsverkehrs und das Anbieten von elektronischen Auszügen setzen aber seriöse Vorarbeiten voraus und benötigen Zeit, weshalb dies zusammen mit dem neuen Immobiliarsachenrecht per 1. Januar 2012 nicht möglich ist. Da es sich um technische Vorschriften handelt, soll der Regierungsrat die Ausführungsbestimmungen erlassen; ins EG ZGB ist dafür bloss die Delegationsnorm aufzunehmen.

Der Landrat änderte zudem die kantonale Grundbuchverordnung. Seit 1. Januar 2012 wird auf die Publikation der Eigentumsübertragungen im Amtsblatt verzichtet, nachdem sie seit 2005 nicht mehr obligatorisch ist und viele Kantone ebenfalls darauf verzichten.

3. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen im EG ZGB

Artikel 141, 189 und Titel I.; Redaktionelles

«Rechtsgeschäft» statt «Vertrag» (nArt. 779a ZGB); unter dem Titel Verweis auch auf den neuen Artikel 740a ZGB, der Dienstbarkeiten bei mehreren Berechtigten regelt.

Artikel 227; unmittelbare (ohne Eintragung) gesetzliche Grundpfandrechte

Es werden die unmittelbaren (ohne Eintragung) gesetzlichen Grundpfandrechte geregelt. Die Kantone können Gläubigern für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein gesetzliches Pfandrecht einräumen (nArt. 836 Abs. 1 ZGB). Gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts, die dem Gläubiger einen Anspruch auf das Pfandrecht einräumen, entstehen *mit* der Eintragung ins Grundbuch (nArt. 836 ZGB). Die Grundbucheintragung ist damit *konstitutiv*. Pfandrechte, welche nach kantonalem Recht *ohne* Eintragung ins Grundbuch entstehen, können gutgläubigen Dritten nur entgegengehalten werden, wenn sie innert Frist ins Grundbuch eingetragen werden (nArt. 836 Abs. 2 ZGB). Von dieser Regelung ausgenommen sind gesetzliche Pfandrechte bis 1000 Franken; diese können ohne Eintragung einem gutgläubigen Dritten weiterhin entgegengehalten werden. – Die Frist von vier Monaten nach Fälligkeit bzw. zwei Jahren seit Entstehung ist vom Bundesrecht vorgegeben; die Kantone können die Regelung weiter einschränken.

Artikel 227^a Absatz 2; Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte

Die mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte, welche bloss einen Anspruch auf das Pfandrecht einräumen und mit der Eintragung ins Grundbuch entstehen, werden geregelt (nArt. 836 Abs. 1 ZGB). Die Eintragung ist konstitutiv. Das Pfandrecht entsteht erst mit der Eintragung, wobei ein Anspruch auf dessen Errichtung nur besteht, wenn es innert vier Monaten angemeldet wird; die Frist ist entsprechend zu verkürzen (nArt. 836 Abs. 2 ZGB).

Artikel 228; Kündbarkeit, Rang der Pfandrechte

Zur Aufhebung des alten Artikels. – Der Kanton stellte einschränkendere Bestimmungen über die Kündbarkeit von Schuldbriefen auf. Diese Kompetenz ist aufgehoben. Die Kündigung kann nun auf Ende eines jeden Monats erfolgen, sofern nichts anderes vereinbart wurde, nicht mehr nur auf die üblichen Zinstage (nArt. 847 ZGB).

Zur Neuregelung. – Nach wie vor regeln die Kantone den Rang. Die gesetzlichen Grundpfandrechte (Art. 227 und 227^a) gehen allen andern eingetragenen Pfandrechten vor, mit Ausnahme des gesetzlichen Pfandrechtes für die Rückerstattung von Kantonsbeiträgen an bauliche Massnahmen wegen Zweckentfremdung (Art. 39

Sozialhilfegesetz) im Nachrang zu bestehenden Grundpfandrechten (Art. 227 Abs. 1 Ziff. 3). Untereinander haben mehrere an einem Grundstück bestehende gesetzliche Grundpfandrechte den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand, auch wenn sie von verschiedenem Datum sind. Die Reihenfolge der gesetzlichen Grundpfandrechte anderen Grundpfandrechten gegenüber (Art. 228 Abs. 1) und auch untereinander (Art. 228 Abs. 2) ist geklärt.

Artikel 229; Aufhebung Gült

Die Vorschrift zur amtlichen Schätzung für die Errichtung einer Gült ist nach deren Aufhebung (aArt. 848 ZGB) hinfällig geworden.

Artikel 235^a neu; Ausführungsbestimmungen zur Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs und Auszügen durch Regierungsrat

Die Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs sowie das Anbieten von elektronischen Auszügen aus dem Papiergrundbuch ist den Kantonen freigestellt (nArt. 32 Abs. 4 ZGB, nArt. 39 GBV). Da es sich um technische Vorschriften handelt, soll der Regierungsrat die Ausführungsbestimmungen dazu erlassen.

Artikel 236; Disziplinarmassnahmen

Disziplinarmassnahmen des kantonalen oder kommunalen Personalrechts gelten auch für Grundbuchverwalter. Die bundesrechtliche Regelung erübrigte sich, weshalb der Verweis (auf Art. 957 ZGB) zu streichen ist.

Artikel 239^b neu; weitere Anmerkungstatbestände

Eigentumsbeschränkungen sind zwingend im Grundbuch anzumerken, sofern sie die in der GBV benannten Gebiete betreffen (nArtikel 129 GBV, vgl. Ziff. 2.3.2.). In den anderen Bereichen ist die Anmerkung nicht vorgeschrieben. Der Kanton kann jedoch die zwingende Anmerkung für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen aus weiteren Rechtsgebieten vorsehen (nArt. 129 Abs. 3 GBV). Darüber hat er eine Liste zu erstellen und dem Eidgenössischen Grundbuchamt zu übermitteln (nArt. 129 Abs. 4 GBV).

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Einführung des papierlosen Registerschuldbriefs entspricht einem Bedürfnis, insbesondere der Banken und Versicherungen: Der Verwaltungsaufwand ist erheblich geringer und das Verlustrisiko entfällt. Da deshalb mit zahlreichen Anträgen auf Umwandlung von Papier- in Registerschuldbriefe zu rechnen ist, wird beim Grundbuchamt erheblicher, nicht abschätzbarer Mehraufwand entstehen, der jedoch zu entsprechenden Mehreinnahmen führen wird; im Grundbuch des Kantons Glarus sind über 22000 Papierschuldbriefe eingetragen.

Hingegen werden Informatisierung des Grundbuchs (z.B. elektronischer Rechtsverkehr) und Einführung des elektronischen Registerschuldbriefes durch Software-Anpassungen des elektronischen Grundbuchs Terris erhebliche, nicht zu benennende Kosten verursachen. Zu betonen ist aber, dass es sich um den Nachvollzug von Bundesrecht handelt, das umgesetzt werden muss.

5. Inkrafttreten

Die Teilrevision des ZGB und die Totalrevision der GBV traten am 1. Januar 2012 in Kraft. Deshalb hatte der Landrat die Teilrevision des EG ZGB als kantonaler Nachvollzug auf dieses Datum hin in Kraft zu setzen; die Regelung gilt bis zum Entscheid der Landsgemeinde (Art. 89 Bst. f KV).

6. Beratung der Vorlage im Landrat

Die Kommission Recht, Sicherheit und Justiz unter dem Präsidium von Landrat Fridolin Hunold, Glarus, befasste sich mit der Vorlage. Eintreten war unbestritten. Die Revision auf Bundesebene verbessert die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Immobiliarsachenrecht. Kernstück ist, dass der Schuldbrief nicht mehr auf Papier erstellt werden muss, sondern als Alternative der papierlose Registerschuldbrief eingeführt wird (nArt. 843 ZGB). Die Auswirkungen auf die kantonale Gesetzgebung sind gering, da dieser Vollzug von Bundesrecht vor allem redaktionelle Anpassungen bedingt. Folgende Änderungen hob die Kommission hervor:

- Der Regierungsrat entscheidet, ob und inwieweit der elektronische Geschäftsverkehr im Grundbuchwesen eingeführt wird.
- Löschungen im Grundbuch werden, um einen Anreiz dafür zu schaffen, gebührenfrei.
- Eigentumsübertragungen an Grundstücken werden nicht mehr im Amtsblatt publiziert (Aufhebung der Verordnung über die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken).

In der Detailberatung beantragte die Kommission redaktionelle Anpassungen, die der besseren Verständlichkeit dienen und die Reihenfolge der gesetzlichen Pfandrechte klärte. Nach kurzer Diskussion übernahm sie die Kompetenzdelegation zur Einführung des elektronischen Grundbuchs an den Regierungsrat.

Im Landrat war Eintreten völlig unbestritten; der Landrat folgte zudem stillschweigend den Änderungsvorschlägen seiner Kommission.

7. Antrag

Der Landrat beantragt der Landsgemeinde, nachstehender Gesetzesänderung, welche der Landrat gestützt auf Artikel 89 Buchstabe f der Kantonsverfassung bereits auf den 1. Januar 2012 in Kraft setzte, definitiv zuzustimmen:

Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus

(Erlassen von der Landsgemeinde am Mai 2012)

I.

Das Gesetz vom 7. Mai 1911 über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus wird wie folgt geändert:

Art. 141 Abs. 1

¹ Alle liegenden Gründe zu Berg und Tal sollen einander halben Fried geben. Es sind demnach alle gemeinschaftlichen Friedmauern, Friedhäge und Friedgräben, sofern nicht durch Urteil, Rechtsgeschäft oder unvordenkliche Übung etwas anderes festgestellt ist, von beiden Anstössern je zur Hälfte zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 189 Abs. 1

¹ Die Wuhpflicht und der Schutz der Ufer an Flüssen, Bächen und Runsen liegt auf dem Grundeigentum, und zwar, wenn nicht durch Rechtsgeschäft oder Spruch zuständiger Behörden etwas anderes festgesetzt ist, zunächst auf denjenigen Liegenschaften und Bauwerken, welche unmittelbar an jene Gewässer anstossen.

Verweis unter I. Inhalt der Grunddienstbarkeiten:

(Art. 738–740a ZGB)

Art. 227

¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung in das Grundbuch (vgl. Art. 836 ZGB):

1. zugunsten der kantonalen Gebäude- und Kulturschadenversicherung für die von den Eigentümern geschuldeten zwei letzten zur Zeit der Konkursöffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallenen Prämien und für die Prämie des laufenden Jahres;
2. zugunsten des Kantons und der Gemeinden auf den im Kanton Glarus liegenden Grundstücken für die Staats-, die Grundstückgewinn-, die Erbschafts- und Schenkungssteuer, die kantonale Bausteuer und die Gemeindesteuern sowie für die Kosten der ersatzweisen Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz;
3. zugunsten des Kantons für die Rückerstattung von Kantonsbeiträgen an bauliche Massnahmen gemäss Artikel 39 des Sozialhilfegesetzes wegen Zweckentfremdung.

² Nicht im Grundbuch eingetragene, gesetzliche Grundpfandrechte von über 1000 Franken, die nicht binnen vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch binnen zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen werden, können nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.

Art. 227^a Abs. 2

² Die Eintragung des Pfandrechtes muss spätestens vier Monate nach der Fälligkeit des Beitrages erfolgen.

Art. 228

¹ Die gesetzlichen Pfandrechte nach den Artikeln 227 und 227^a gehen mit Ausnahme derjenigen nach Artikel 227 Absatz 1 Ziffer 3 allen andern eingetragenen Pfandrechten vor.

² Untereinander gehen die gesetzlichen Pfandrechte nach Artikel 227 Absatz 1 Ziffer 1 den übrigen gesetzlichen Pfandrechten vor. Die gesetzlichen Pfandrechte nach den Artikeln 227 Absatz 1 Ziffer 2 und 227^a stehen untereinander im gleichen Rang und haben den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand.

Art. 229

Aufgehoben.

Art. 235^a (neu)

Der Regierungsrat regelt in einer Verordnung, ob und inwieweit:

1. elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch, Tagebuch, den Hilfsregistern und den Belegen angeboten werden;
2. der elektronische Geschäftsverkehr angeboten wird.

Art. 236

Das vom Regierungsrat bezeichnete Departement ist die kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchamt. Es unterstellt dessen Geschäftsführung einer regelmässigen Aufsicht und Prüfung, trifft die nötigen Massnahmen zur Beseitigung von Missständen und ahndet Amtspflichtverletzungen der Angestellten des Grundbuchamtes.

Art. 239^b (neu)

¹ Der Regierungsrat wird ermächtigt weitere Anmerkungstatbestände gestützt auf Artikel 129 der eidgenössischen Verordnung betreffend das Grundbuch zu erlassen.

² Er erstellt eine Liste mit allen Anmerkungstatbeständen und teilt sie dem Bund mit.

II.

Diese Änderung tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.