

**Teilrevision Immobiliarsachenrecht im Kanton Glarus: Anpassungen im EG ZGB**  
**Synoptische Darstellung**

| Geltendes Recht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Neues Recht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4. Einfriedung</b><br>(Art. 697 und 698 ZGB)<br>Art. 141<br>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, Vertrag oder unvordenkliche Übung etwas anderes festgestellt ist, von beiden Anstössern je zur Hälfte zu erstellen und zu unterhalten. | Art. 141 Abs. 1<br>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. | Abs. 1 Rechtsgeschäft statt Vertrag gemäss nArt. 779a ZGB.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>H. Wuhrpflicht und Offenhaltung der Wasserläufe</b><br>Art. 189*<br>1 Die Wuhrpflicht und der Schutz der Ufer an Flüssen, Bächen und Runsen liegt auf dem Grundeigentum, und zwar, wenn nicht durch Vertrag oder Spruch zuständiger Behörden etwas anderes festgesetzt ist, zunächst auf denjenigen Liegenschaften und Bauwerken, welche unmittelbar an jene Gewässer anstossen.          | Art. 189 Abs. 1<br>1 Die Wuhrpflicht 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.                  | Abs. 1 Rechtsgeschäft statt Vertrag gemäss. nArt. 779a ZGB.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>I. Inhalt der Grunddienstbarkeiten</b><br>(Art. 738–740 ZGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>I. Inhalt der Grunddienstbarkeiten</b><br>(Art. 738–740a ZGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ergänzung zu Titel Inhalt der Grunddienstbarkeiten vor Artikel 214<br>Neu wird nArt. 740a ZGB erwähnt, der Dienstbarkeiten bei mehreren Berechtigten regelt.                                                                                                      |
| <b>Art. 227*</b><br>Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung in das Grundbuch<br>(vgl. Art. 836 ZGB):<br>1. zugunsten der kantonalen Gebäude- und Kulturschadenversicherung, allen andern Pfandrechten vorgehend, für die von den Eigentümern geschuldeten zwei letzten zur Zeit der Konkurseröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallenen Prämien und für die     | <b>Art. 227 Abs. 2 (neu)</b><br>Bisheriger Text zu Abs. 1.<br>2 Nicht im Grundbuch eingetragene, gesetzliche Grundpfandrechte von über 1'000 Franken, die nicht binnen vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch                                                                                             | In Art. 227 werden die unmittelbaren (ohne Eintragung) gesetzlichen Grundpfandrechte geregelt.<br>Die Kantone können Gläubigerinnen und Gläubiger für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Prämie des laufenden Jahres;<br/> 2. zugunsten des Kantons und der Gemeinden, unter sich im gleichen Range, den unter Ziffer 1 bezeichneten Forderungen der Gebäude- und Kulturschadenversicherung unmittelbar nachgehend, 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;<br/> 3. zugunsten des Kantons im Nachgang zu den bestehenden Grundpfandrechten für die Rückerstattung von Kantonsbeiträgen an bauliche Massnahmen gemäss Artikel 39 des Sozialhilfegesetzes wegen Zweckentfremdung.</p> | <p>innen 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.</p> | <p>gesetzliches Pfandrecht einräumen (nArt. 836 ZGB). Die Grundbucheintragung ist damit <u>konstitutiv</u>.<br/> Pfandrechte, welche nach kantonalem Recht <u>ohne</u> Eintragung ins Grundbuch entstehen, können gutgläubigen Dritten nur entgegengehalten werden, wenn sie innert Frist ins Grundbuch eingetragen werden (nArt. 836 Abs. 1 ZGB). Von dieser Regelung ausgenommen sind gesetzliche Pfandrechte bis 1000 Franken; diese können weiterhin ohne Eintragung einem gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden.<br/> Die Frist von vier Monaten nach Fälligkeit bzw. zwei Jahre seit Entstehung ist vom Bundesrecht vorgegeben, wobei die Kantone die Regelung noch weiter einschränken können.</p> |
| <p>Art. 227a *<br/> 2 Die Eintragung des Pfandrechtes muss spätestens sechs Monate nach der Fälligkeit des Beitrages erfolgen. Dieses Pfandrecht geht allen andern eingetragenen Belastungen vor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Art. 227a Abs. 2<br/> 2 Die Eintragung des Pfandrechtes muss spätestens vier Monate nach der Fälligkeit des Beitrages erfolgen. Dieses Pfandrecht geht allen andern eingetragenen Pfandrechten vor.</p>                                | <p>Art. 227a regelt die mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte, welche bloss einen Anspruch auf das Pfandrecht einräumen und mit der Eintragung ins Grundbuch entstehen (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 zu verkürzen (nArt. 836 Abs. 2 ZGB).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Art. 228<br/> Übliche Zinstage (Art. 844 Abs. 1 ZGB) sind der 1. Mai (Maitag), 11. November (Martini) und 21. Dezember (Ausrichtung).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Art. 228<br/> Gelingen mehrere gesetzliche Grundpfandrechte zur Eintragung, haben sie, auch wenn sie von verschiedenem Datum sind, untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand.</p>                             | <p>Zur Aufhebung des alten Artikels: Der Kanton nahm die Kompetenz wahr, einschränkende Bestimmungen über die Kündbarkeit von Schuldbriefen auszustellen. Diese Kompetenz ist mit der Revision des ZGB aufgehoben worden. Die Kündigung kann nun auf Ende eines jeden Monats erfolgen, sofern nichts anderes vereinbart wurde, nicht mehr auf die üblichen Zinstage.<br/> Zur Neuregelung: Nach wie vor regeln die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                    | <p>Kantone den Rang. Die gesetzlichen Grundpfandrechte (Art. 227 und Art. 227a) gehen allen andern eingetragenen Pfandrechten vor, ausgenommen es stehen gesetzliche Grundpfandrechte zugunsten des Kantons für die Rückerstattung von Kantonsbeiträgen an bauliche Massnahmen wegen Zweckentfremdung (Artikel 39 des Sozialhilfegesetzes) 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.</p> |
| <p>Art. 229*</p> <p>1 Eine amtliche Schätzung findet nur für die Errichtung einer Gült statt (Art. 843 und 848 ZGB).</p> <p>2 Für landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 848 Abs. 1 ZGB) erfolgt die Schätzung im Verfahren gemäss Gesetz betreffend die Einführung des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen<sup>1</sup>).</p> <p>3 Für alle übrigen Grundstücke erfolgt die Schätzung durch die Landesschatzungskommission. Erfordert die richtige Bewertung besondere Sachkenntnis, so sind Sachverständige beizuziehen. Der Gemeindeschreiber ist von Amtes wegen Aktuar und führt über die Schätzung ein Protokoll, das von den Kommissionsmitgliedern und dem Aktuar zu unterzeichnen ist und wovon der Grundeigentümer eine Abschrift erhält. Ein Rekursrecht gegen die Schätzung besteht nicht, doch können die Beteiligten jederzeit eine Neuschätzung verlangen. Die Schätzer und der Aktuar werden für solche Schätzungen gleich wie die Landesschatzungskommission entschädigt. Die Schätzungskosten sind von demjenigen zu tragen, der die Schätzung verlangt hat.</p> <p>4 Die Schätzung ist mit aller erforderlichen Sorgfalt vorzunehmen, und die Schätzer sind hiefür verantwortlich (Art. 849 ZGB).</p> | <p>Art. 229<br/>Aufgehoben.</p>                                                                                                    | <p>Alt Art. 229 EG ZGB sah eine amtliche Schätzung für die Errichtung einer Gült vor. Nachdem die Gült (Art. 848 alt ZGB) aufgehoben wurde, ist er aufzuheben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Art. 235a (neu)<br/>Der Regierungsrat regelt in einer Verordnung, ob und inwieweit:</p> <p>1. elektronische Auszüge aus dem</p> | <p>Die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs sowie das Anbieten von elektronischen Auszügen aus dem Papiergrundbuch ist den Kantonen freigestellt (nArt. 32 Abs. 4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Papiergrundbuch, Tagebuch, den Hilfsregistern und den Belegen angeboten werden;</p> <p>2. der elektronische Geschäftsverkehr angeboten wird.</p>                                                                                                                                                                                                   | und nArt. 39 GBV). Da es sich dabei um technische Vorschriften handelt soll der Regierungsrat die Ausführungsbestimmungen dazu erlässt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Art. 236*</p> <p>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 gemäss Artikel 957 ZGB.</p> | <p>Art. 236</p> <p>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.</p> | Disziplarmassnahmen des kantonalen oder kommunalen Personalrechts gelten auch für Grundbuchverwalter. Die bundesrechtliche Regelung erübrigt sich, weshalb der Verweis (auf Art. 957) zu streichen ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Art. 239b (neu)</p> <p>1 Der Regierungsrat wird ermächtigt weitere Anmerkungstatbestände gestützt auf Art. 129 GBV zu erlassen.</p> <p>2 Er erstellt eine Liste mit allen Anmerkungstatbeständen und teilt sie dem Bund mit.</p>                                                                                                                   | Eigentumsbeschränkungen sind zwingend im Grundbuch anzumerken, sofern sie die in der GBV benannten Gebiete betreffen (nArt. 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). |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Die Inkraftsetzung der Änderungen erfolgt mittels Dringlichkeitsbeschluss des Landrates auf den 1. Januar 2012. Definitiv verabschiedet und in Kraft gesetzt wird das Gesetz an der Landsgemeinde 2012.                                                                                                                                               | Die Teilrevision des ZGB und die Totalrevision der GBV treten am 1.1.2012 in Kraft. Dann muss auch die Teilrevision des EG ZGB als kantonaler Nachvollzug umgesetzt sein. Da die Landsgemeinde erst im Mai 2012 stattfindet, hat die Inkraftsetzung des Gesetzes durch Dringlichkeitsbeschluss des Landrates zu erfolgen. Endgültig verabschiedet und in Kraft gesetzt wird das EG ZGB an der Landsgemeinde 2012.                                                                                         |