

Landrätliche Kommission
Recht, Sicherheit und Justiz

An den Landrat

Glarus, 9. November 2011

Revision Immobiliarsachenrecht

- A. Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus**
- B. Änderung der Verordnung mit Gebührentarif zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und zum Schweizerischen Obligationenrecht**
- C. Aufhebung der Vollziehungsverordnung über die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken**

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Landrätliche Kommission Recht, Sicherheit und Justiz tagte am 9. November 2011 zur Beratung der obgenannten Vorlage in folgender Zusammensetzung:

Vorsitz LR Fridolin Hunold, lic. iur., Glarus, Präsident

Mitglieder LRP Dr. Matthias Auer, Netstal, Vizepräsident
 LR Richard Lendi, Mollis
 LR Hans Rudolf Forrer, Luchsingen
 LR Marco Hodel, Glarus
 LR Karl Mächler, Ennenda
 LR Alfred Hefti, Mollis

Für die Sitzung entschuldigen liessen sich die Landräte Dr. Peter Rothlin und Siegfried Nosser, beide Oberurnen.

An der Sitzung nahmen mit beratender Stimme teil:

- Regierungsrätin Marianne Dürst
- Erich Heiz, Leiter des Grundbuchamtes
- Fabienne Arbeit, lic. iur., zugleich Protokollführerin

Für die Bearbeitung stand der Kommission folgende Unterlage zur Verfügung:

- Bericht des Regierungsrates vom 18. Oktober 2011

1. Allgemeine Bemerkungen/Eintreten

Die auf Bundesebene erfolgte Revision des Immobiliarsachenrechts (Teilrevision des ZGB und Totalrevision GBV), die auf einen Vorstoss von alt Ständerat Dr. Fritz Schiesser zurückgeht, tritt auf den 1. Januar 2012 in Kraft. Aufgrund dieser Revision muss das Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus (EG ZGB, Teilvorlage A.) per 1.1.2012 angepasst werden. Da in unserem Landsgemeindekanton nur einmal im Jahr Gesetze erlassen werden können (und der Bund die GBV erst im September 2011 verabschiedet hat), muss der Landrat bis zur definitiven Genehmigung durch die Landsgemeinde 2012 Dringlichkeitsrecht erlassen (Art. 89 lit. f KV).

Die beiden anderen Teilvorlagen (B. und C.), die im Zusammenhang mit dieser Revision auch gleich angepasst (B.) bzw. aufgehoben (C.) werden sollen, fallen hingegen in die alleinige Kompetenz des Landrates.

Die Revision auf Bundesebene will die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Immobiliarsachenrecht verbessern. Kernstück ist dabei, dass der Schuldbrief nicht mehr auf Papier erstellt werden muss, sondern als Alternative der papierlose Register-Schuldbrief eingeführt wird (nArt. 843 ZGB).

Die Auswirkungen auf die kantonale Gesetzgebung sind (materiell) gering, da es sich um einen Vollzug von Bundesrecht handelt und v.a. redaktionelle Anpassungen vorzunehmen sind. Folgende Änderungen sollen aber hervorgehoben werden:

- Art. 235a EG ZGB soll dem Regierungsrat die Kompetenz einräumen, darüber zu entscheiden, ob und inwieweit der elektronische Geschäftsverkehr im Grundbuchwesen eingeführt werden soll.
- Löschungen im Grundbuch sollen, um einen Anreiz dafür zu schaffen, gebührenfrei werden (Art. 41 Abs. 1 Ziff. 41 der VO mit Gebührentarif zum ZGB und zum OR).
- Die Gebühren sind z.T. angepasst worden (Art. 41 Abs. 1 der VO).
- Die Möglichkeit eines Gebührenerlasses in Härtefällen wurde eingeführt (Art. 41 Abs. 3 der VO).
- Eigentumsübertragungen an Grundstücken sollen nicht mehr im Amtsblatt publiziert werden (Aufhebung der VO über die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken).

Die Revision des EG ZGB steht in direktem Zusammenhang mit der Revision auf Bundesebene, die Anpassung der VO mit Gebührentarif zu ZGB und OR z.T. ebenfalls, die Aufhebung der VO über die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken hingegen passt thematisch zur Vorlage, steht aber nicht in direktem Zusammenhang mit der Revision Immobiliarsachenrecht.

Es handelt sich nur um eine Teilrevision, veraltete Bestimmungen im EG ZGB sollen darum nicht mit dieser Revision angepasst werden.

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2. Detailberatung

Da die Revision eines Artikels in Teilvorlage B. (Art. 41 Abs. 1 Ziff. 44) voraussetzt, dass Teilvorlage C. verabschiedet (also die VO aufgehoben) wird, wurde zuerst Teilvorlage A., dann C. und erst dann B. beraten.

I. *Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus (A.)*

Art. 227, Art. 227a Abs. 2 Satz 2 und Art. 228

Sowohl mit der alten als auch mit der neuen Fassung dieser Artikel besteht eine Unklarheit darüber, wie bzw. in welcher Reihenfolge die gesetzlichen Grundpfandrechte untereinander befriedigt werden. Verwirrend ist, dass in Art. 227 Abs. 1 Ziff. 1 steht „allen andern Pfandrechten vorgehend“, während auch in Art. 227a Abs. 2 Satz 2 steht „Dieses Pfandrecht geht allen andern eingetragenen Pfandrechten vor“. Und auch in Art. 228: „... untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand.“ hilft nicht weiter.

Zwar hat diese Reihenfolge in der Praxis keine grosse Relevanz, da die gesetzlichen Pfandrechte in der Regel gedeckt werden. Da die Artikel aber ohnehin angepasst werden, sollte Klarheit geschaffen werden.

Die Kommission beauftragte darum das Departement, einen klärenden Vorschlag auszuarbeiten.

Das Departement hat der Kommission daraufhin beantragt, die Art. 227 Abs. 1, Art. 227a Abs. 2 und Art. 228 wie folgt zu formulieren (Änderungen im Vergleich zur regierungsrätlichen Vorlage hervorgehoben):

Art. 227 Abs. 1

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

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 Prämie des laufenden Jahres;
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;
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.

Art. 227a Abs. 2

Die Eintragung des Pfandrechtes muss spätestens vier Monate nach der Fälligkeit des Beitrages erfolgen. ~~Dieses Pfandrecht geht allen andern eingetragenen Pfandrechten vor.~~

Art. 228

~~Gelangen mehrere gesetzliche Grundpfandrechte zur Eintragung, haben sie, auch wenn sie von verschiedenem Datum sind, untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand.~~

Abs. 1

Die gesetzlichen Pfandrechte nach Art. 227 und Art. 227a gehen mit Ausnahme derjenigen nach Art. 227 Abs. 1 Ziffer 3 allen andern eingetragenen Pfandrechten vor.

Abs. 2

Untereinander gehen die gesetzlichen Pfandrechte nach Art. 227 Abs. 1 Ziff. 1 den übrigen gesetzlichen Pfandrechten vor. Die gesetzlichen Pfandrechte nach Art. 227 Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 227a stehen untereinander im gleichen Rang und haben den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand.

Durch diese Formulierung wird die Reihenfolge der gesetzlichen Grundpfandrechte anderen Grundpfandrechten gegenüber (Art. 228 Abs. 1) und auch untereinander (Art. 228 Abs. 2) klar geregelt.

Die Kommission schliesst sich den klärenden Anpassungen in Art. 227 Abs. 1, 227a Abs. 2 und 228 **einstimmig** an.

Art. 227a Abs. 2 Satz 1

Der Kommentar zu Art. 227a vermittelt den Eindruck, die vom Regierungsrat beantragte Fristverkürzung von bisher 6 auf neu 4 Monate sei aufgrund des Bundesrechts notwendig. Der zitierte nArt. 836 Abs. 2 ZGB ist aber auf die mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte (die in Art. 227a geregelt sind) nicht anwendbar, sondern bezieht sich auf die unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte (s. Art. 227 Abs. 2); aufgrund des Bundesrechts ist eine Fristverkürzung daher nicht notwendig.

Die Kommission begrüsst die Fristverkürzung aber trotzdem, da so die Eintragungsfristen einander angepasst werden. Auch die Eintragsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht wurde mit dieser Revision (dort von bisher 3) neu auf 4 Monate festgelegt (s. nArt. 839 Abs. 2 ZGB).

Art. 235a

Es wurde kurz darüber diskutiert, ob es richtig ist, dass der Regierungsrat über die Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs entscheidet.

Die Kommission befürwortet die Zuständigkeit des Regierungsrates, handelt es sich doch um Fragen technischer Natur, für die er die kompetente Behörde ist. Und die mit der Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs verbundenen erheblichen Kosten (s. Bericht des RR, S. 7) werden dem Landrat als Budgetbehörde ohnehin vorgelegt.

Regierungsrätin Marianne Dürst versicherte, dass der Kanton Glarus bei der Einführung nicht vorpreschen, sondern abwarten werde, bis eine Lösung vorhanden sei, die sich bewährt habe, bezahlbar und sinnvoll sei und v.a. auch hohe Sicherheitsstandards garantiere. Aber dann wolle und könne man sich der gesellschaftlichen Entwicklung nicht verschliessen.

II. Aufhebung der Vollziehungsverordnung über die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken (C.)

Der Verzicht auf die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken im Amtsblatt ändert nichts an der (bundesrechtlich geregelten) Berechtigung, auch ohne Glaubhaftmachung eines Interesses Auskunft z.B. über den Eigentümer und das Erwerbsdatum zu erhalten (s. Art. 970 Abs. 2 ZGB).

Die Kommission ist der Meinung, dass Interessierten zugemutet werden kann, mit dem Grundbuchamt Kontakt aufzunehmen, um die gewünschten Informationen zu erhalten. Der

Verkehr mit dem Grundbuch funktioniert unkompliziert und gut. Die Gemeinden werden im Übrigen vom Grundbuchamt immer über die Eigentumsübertragungen informiert.

In Lehre und Praxis wird die Meinung vertreten, dass das mit der Publikation verfolgte gesetzgeberische Ziel (Verhinderung der Bodenspekulation) nicht erreicht worden und die Publikation für die Grundbuchführung unbedeutend ist.

Auch Überlegungen des Persönlichkeitsschutzes gebieten, auf die Publikation zu verzichten, vor allem wenn man berücksichtigt, dass auf die im Amtsblatt publizierten Informationen über das Internet weltweit und ewig zugegriffen werden kann.

Ausserdem werden Neueigentümer oft mit Werbung z.B. von verschiedenen Handwerkern, welche von der Eigentumsübertragung im Amtsblatt Kenntnis genommen haben, beliefert.

Neugier zu befriedigen oder Werbekanäle zu öffnen, kann aber nicht Aufgabe des Staates, mit damit verbundenen Kosten, sein.

Aus all diesen Gründen schliesst sich die Kommission dem Antrag, die Vollziehungsverordnung über die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken aufzuheben, an.

III. Änderung der Verordnung mit Gebührentarif zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und zum Schweizerischen Obligationenrecht (B.)

Art. 18

Es wird darauf hingewiesen, dass Art. 18 in der jetzt geltenden Version vollständig durch den neuen Text ersetzt wird. Denn Abs. 1 des alten Art. 18 ist durch die Bundesrechtsrevision hinfällig geworden. Die Absätze 2, 3 und 4 werden durch das Beurkundungsgesetz, insb. Art. 15, geregelt.

Art. 41 Abs. 1

Es wurde ganz allgemein die Frage gestellt, wie man auf den Gebührentarif gekommen sei. Von der Verwaltung kam die Antwort, dass Vergleiche mit anderen Kantonen zentral seien, zudem müsse berücksichtigt werden, dass der Gebührentarif nicht ständig angepasst werden könne. In den Jahren 2002/2003 seien im Rahmen der Sparmassnahmen alle Tarife, insb. vor dem Hintergrund des Kostendeckungsprinzips, überarbeitet worden.

Ziffer 4

Die neue Spannweite verschafft dem Grundbuchamt mehr Spielraum (unterschiedlicher Aufwand je nach Fusion).

Ziffer 4.1

Der Rahmen von Fr. 100-5000 entstand durch einen Vergleich mit dem Kanton SG.

Ziffer 35.1

Es wurde die Frage aufgeworfen, wieso in Ziffer. 35.1 die Spannweite von fast lächerlichen Fr. 2.-- -10.-- reiche, während im übrigen Gebührentarif der kleinste Betrag 5.-- sei.

Obwohl die Kantone bei der Gebührenbestimmung natürlich frei sind, wurde darauf verzichtet, einen Antrag auf Erhöhung der Minimalgebühr zu stellen. Denn die Gebühr wurde bewusst nicht zu hoch gesetzt, da sonst die Gefahr besteht, dass Interessierte das Angebot, über Terravis eine Abfrage vorzunehmen, nicht nutzen, sondern weiterhin zum Telefonhörer greifen und beim Grundbuchamt direkt fragen, was zu keiner Entlastung beim Grundbuchamt führen würde. Ausserdem besteht mit dem vorgeschlagenen Gebührenrahmen ja auch die Möglichkeit, eine höhere Gebühr zu verlangen; dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn Terravis für das Inkasso der kantonalen Gebühren – das voraussichtlich ebenfalls vertraglich vereinbart wird – z.B. Fr. 1.50 pro Abfrage verlangt und dem Kanton bei einer Gebühr von Fr. 2.-- kaum etwas übrig bleiben würde. Die Verhandlungen über den Vertrag mit Terravis starten aber erst im Jahr 2012.

Ziffer 42-46

Die bisherigen Ziff. 42-43 und 45-46 wurden *nicht* aufgehoben, es hat nur die Nummerierung geändert. Aufgehoben wurde nur Ziff. 44.

3. Schlussabstimmung/Antrag

Die Kommission Recht, Sicherheit und Justiz stimmt der so bereinigten Vorlage „Revision Immobiliarsachenrecht“ vom 18.10.2011 in der Schlussabstimmung **einstimmig** zu.

Die Kommission Recht, Sicherheit und Justiz beantragt dem Landrat

- der dringlichen Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus **unter Berücksichtigung der von der Kommission vorgenommenen Änderungen in Art. 227 Abs. 1, 227a Abs. 2 Satz 2 und 228** auf den 1. Januar 2012 zuzustimmen;
- diese Gesetzesänderung der Landsgemeinde 2012 zur definitiven Genehmigung zu unterbreiten;
- die Änderung der Verordnung mit Gebührentarif zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und zum Schweizerischen Obligationenrecht **unter Berücksichtigung des Hinweises der Kommission, dass Art. 41 Abs. 1 Ziff. 42-43 und 45-46 nicht aufgehoben worden sind**, anzunehmen und
- die Vollziehungsverordnung über die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken aufzuheben.

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der landrätlichen Kommission Recht, Sicherheit und Justiz:

Der Präsident



Fridolin Hunold, Glarus