

VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND

DIE ABÄNDERUNG DES SACHENRECHTS (SR) UND WEITERER

GESETZE SOWIE DER SCHAFFUNG DES GESETZES ÜBER DAS

AMTLICHE SCHÄTZWESEN (SCHÄTZG)

Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft

Vernehmlassungsfrist: 26. August 2015

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	5
Zuständiges Ministerium.....	7
Betroffene Stellen	7
1. Ausgangslage	9
2. Anlass / Notwendigkeit der Vorlage / Begründung der Vorlage	10
3. Schwerpunkte der Vorlage	14
3.1 Schuldbriefrecht	14
3.2 Bauhandwerkerpfandrecht	17
3.3 Zeitgemässes Bodeninformationssystem	18
3.4 Kaufsrecht, Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht.....	18
3.5 Umfang der Sicherung des Grundpfandrechts (Erhöhung des Zinsfusses)	19
3.6 Diverse kleinere Anpassungen	20
3.7 Amtliches Schätzwesen	20
4. Vertiefte Betrachtung des Register-Schuldbriefs	24
4.1 Allgemeines	24
4.2 Rechtsgrundlagen und Begriff des Schuldbriefs	25
4.3 Der Papier-Schuldbrief als Wertrecht – der Register-Schuldbrief als Buchrecht	25
4.4 Errichtung des Register-Schuldbriefs	28
4.4.1 Allgemeines	28
4.4.2 Wegfall der amtlichen Schätzung	29
4.4.3 Die Grundbuchanmeldung	31
4.4.4 Der Eintrag ins Grundbuch	31
4.4.5 Die automatische Novation der Schuld – vom Regelfall zur Ausnahme	33
4.5 Übertragung des Register-Schuldbriefs	34
4.6 Verwendungsarten des Schuldbriefs – Direktes Grundpfand, Faustpfand, Sicherungsübereignung.....	35
4.7 Pfändung des Register-Schuldbriefs	37
5. Abweichungen von der schweizerischen Rezeptionsvorlage.....	39
5.1 Öffentliche Beurkundung.....	39

5.2	Bauhandwerkerpfandrecht – Grundstücke im Verwaltungsvermögen	39
5.3	Verzicht auf Neuerrichtung von Papier-Schuldbriefen	41
5.4	Schlusstitel.....	43
5.5	Weitere Abweichungen.....	43
6.	Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	46
6.1	Abänderung des Sachenrechts.....	46
6.2	Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts	141
6.3	Abänderung der Rechtssicherungs-Ordnung.....	142
6.4	Schaffung des Gesetzes über das amtliche Schätzwesen	142
6.5	Abänderung der Exekutionsordnung	166
6.6	Abänderung des Gebäudeversicherungsgesetzes	167
6.7	Abänderung des Beschwerdekommmissionsgesetzes.....	167
7.	Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	168
8.	Regierungsvorlagen	169
8.1	Abänderung des Sachenrechts.....	169
8.2	Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts	199
8.3	Abänderung der Rechtssicherungs-Ordnung.....	201
8.4	Gesetz über das amtliche Schätzwesen	203
8.5	Abänderung der Exekutionsordnung	221
8.6	Abänderung des Gebäudeversicherungsgesetzes	223
8.7	Abänderung des Beschwerdekommmissionsgesetzes.....	225

ZUSAMMENFASSUNG

Die gegenständliche Vorlage ist als Teil II einer umfassenden Sachenrechtsrevision zu sehen. Teil I erfolgte mit der Inkraftsetzung des Gesetzes über die Abänderung des Sachenrechts vom 1. Oktober 2008 (LGBI. 2008 Nr. 139).

Mit vorliegendem Gesetzesentwurf werden drei Ziele verfolgt: Zum einen sollen die noch offenen Fragen aus Teil I der Sachenrechtsrevision von 2008 einer abschliessenden Regelung zugeführt werden, zum anderen sollen die Neuerungen aus der Teilrevision des schweizerischen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts aus dem Jahr 2009 ins liechtensteinische Sachenrecht übernommen werden. Drittens soll das amtliche Schätzwesen mittels der Schaffung eines entsprechenden Gesetzes auf ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Fundament gestellt werden.

Die Teilrevision des Sachenrechts umfasst die folgenden zentralen Punkte:

Schuldbriefrecht: Die Einführung des Register-Schuldbriefs (papierloser Schuldbrief) ist das Kernstück und neben dem geplanten amtlichen Schätzungsgesetz die wesentlichste Neuerung des gegenständlichen Gesetzesentwurfs. Der Register-Schuldbrief bringt für die Praxis viele Erleichterungen. Mit ihm wird den Banken- und Wirtschaftskreisen im Bereich des Kreditgeschäfts ein zeitgemässes und attraktives Rechtsinstitut zur Verfügung gestellt. Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung im Grundbuch, ohne dass ein Wertpapier ausgestellt werden muss, wodurch auch das Verlustrisiko entfällt. Ein allfälliger Gläubigerwechsel erfolgt wie bis anhin im Grundbuch.

Die Einführung des Register-Schuldbriefs soll derart vonstatten gehen, dass ab Inkrafttreten gegenständlicher Gesetzesänderung nur noch Register-Schuldbriefe im Grundbuch angemeldet werden können. Auf bestehende Papier-Schuldbriefe findet das bisherige Recht Anwendung. Bestehende Papier-Schuldbriefe können ohne Anlass freiwillig in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden. Zwingend hat eine solche Umwandlung dann zu erfolgen, wenn ohnehin eine Änderung vorgenommen werden soll (Gläubigerwechsel, Handänderung etc.).

Ebenfalls aufgehoben wird mit gegenständlicher Vorlage die Belastungsgrenze für Register-Schuldbriefe. Für die Errichtung eines Schuldbriefes ist nach gelten-

dem Recht das Vorliegen einer amtlichen Schätzung notwendig und Schuldbriefe dürfen nur bis zum Betrag dieser amtlichen Schätzung errichtet werden (Belastungsgrenze). Die Aufhebung der Belastungsgrenze bedeutet somit, dass künftig zur Errichtung eines Register-Schuldbriefes keine amtliche Schätzung mehr notwendig ist.

Im Rahmen der Neufassung des Schuldbriefrechts wird ausserdem auf die bisher geltende automatische Novation der Schuld verzichtet. Dies deshalb, weil ihr keine praktische Bedeutung mehr zukommt. Gläubiger und Schuldner können jedoch nach wie vor eine Novation des der Errichtung des Register-Schuldbriefes zugrunde liegenden Schuldverhältnisses vereinbaren.

Die Bestimmungen zur Gült werden gänzlich aufgehoben, da diese nie praktische Bedeutung erlangt hat.

Bauhandwerkerpfandrecht: Hier soll ein Zustimmungserfordernis des Grundeigentümers zur Ausführung von Arbeiten durch einen Bauhandwerker auf seinem Grundstück, welche ein Dritter in Auftrag gibt, eingeführt werden. Dies erlaubt es, den Kreis der Besteller weit zu fassen (Wohn- oder Nutzniessungsberechtigte etc.). Damit wird eine Gesetzeslücke geschlossen. In Abweichung von der schweizerischen Rezeptionsvorlage sollen keine Bestimmungen betreffend das Bauhandwerkerpfandrecht im Zusammenhang mit Grundstücken im Verwaltungsvermögen übernommen werden. Es bleibt somit beim Grundsatz, dass eine Verpfändung von Grundstücken im Verwaltungsvermögen unzulässig ist.

Die Eintragsfrist eines Bauhandwerkerpfandrechts wird von drei Monaten auf vier Monate erhöht. Damit wird einem Bedürfnis der Praxis entsprochen. Ganz generell kann gesagt werden, dass mit der gegenständlichen Revision des Bauhandwerkerpfandrechts die Stellung des Unternehmers verbessert wird.

Zeitgemässes Bodeninformationssystem: Das Amt für Justiz erhält ein griffiges Instrumentarium, um das Grundbuch von bedeutungslos gewordenen Einträgen zu entlasten. So müssen sowohl bei der Teilung eines Grundstücks als auch bei der Vereinigung von Grundstücken alle Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden. Einträge, die ihre rechtliche Bedeutung verloren haben, können in einem erleichterten Verfahren gelöscht werden. Mittels einer Pflicht zur Eintragung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und

gesetzlichen Grundpfandrechten des öffentlichen Rechts wird die Publizitätsfunktion des Grundbuchs verbessert.

Ausser den erwähnten sachenrechtlichen Schwerpunkten werden im Rahmen dieser Vorlage kleinere Änderungen an verschiedenen bewährten Instituten des Immobiliarsachenrechts (z.B. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers, nachbarrechtliche Regelungen) vorgenommen, ohne dass dabei die Grundkonzeption dieser Institute angetastet wird.

Ein anderer Schwerpunkt der gegenständlichen Vorlage ist die Schaffung eines Gesetzes über das amtliche Schätzwesen. Die geltenden Regelungen stammen aus den Jahren 1922 und 1974 und bestehen hauptsächlich auf Verordnungsebene. Diese Rechtsgrundlagen sind nicht mehr zeitgemäss. Deshalb soll das amtliche Schätzwesen zeitgemäss und auf Gesetzesstufe geregelt werden. Einer der zentralen Punkte hierbei ist die Abschaffung der Gemeindeschätzungskommissionen. Künftig soll es eine amtliche Schätzungskommission für das ganze Land geben.

Im Sinne eines Ausblicks ist abschliessend festzuhalten, dass eine Sachenrechtsrevision Teil III angedacht ist. In diesem dritten Teil sollen sämtliche Änderungen, welche sich zwangsläufig aus der Informatisierung des Grundbuchs ergeben, vorgenommen werden.

ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM

Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft

BETROFFENE STELLEN

Alle Gemeinden

Schätzungskommission

Fürstliches Landgericht

Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten (VBK)

Verwaltungsgerichtshof (VGH)

Amt für Justiz (AJU)

Amt für Bau und Infrastruktur (ABI)

Liechtensteinische Steuerverwaltung (STV)

Liechtensteinische Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV), Liechtensteinische Invalidenversicherung (IV) sowie Liechtensteinische Familienausgleichskasse (FAK)

Finanzmarktaufsicht Liechtenstein (FMA)

Alle Banken

Vaduz, 26. Mai 2015

LNR 2015-85

1. AUSGANGSLAGE

Das liechtensteinische Sachenrecht (SR)¹ hat sein Vorbild im schweizerischen Sachenrecht². Die Schweiz hat im Jahr 2004 eine Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts in Angriff genommen, welche am 1. April 2010 ihren Abschluss fand. Diese Änderung des Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 11. Dezember 2009³ ist am 1. Januar 2012 in Kraft getreten. Anlass für die schweizerische Teilrevision waren diverse parlamentarische Vorstösse, u.a. betreffend die Schaffung eines Schuldbriefes ohne Ausgabe eines Wertpapiers (Register-Schuldbrief) oder einer Änderung der Bestimmungen zum Bauhandwerkerpfandrecht. Ein weiterer parlamentarischer Vorstoss betraf die Erleichterungen bei der Grundbuchbereinigung.

Bei der Revision vom 9. Dezember 2009 handelt es sich um die grösste Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts seit dem Inkrafttreten des schweizerischen Zivilgesetzbuches im Jahr 1912. Ohne entsprechende Anpassungen besteht somit eine grosse Diskrepanz zwischen dem liechtensteinischen Sachenrecht und der schweizerischen Rezeptionsvorlage. Um dieses Regulationsgefälle auszugleichen, sollen die neuen Bestimmungen aus der Teilrevision des schweizerischen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts zu einem grossen Teil übernommen werden. Dies ist der eine Grund für die gegenständliche Vorlage.

¹ Sachenrecht (SR) vom 31. Dezember 1922, LGBl. 1923 Nr. 4.

² Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907, Systematische Sammlung des Bundesrechts (SR) 210, Art. 641 ff. ZGB.

³ Bundesblatt (BBl) 2009 8779.

Der zweite Grund besteht in der Fortführung der Sachenrechtsrevision aus dem Jahr 2008,⁴ welche als Teil I einer umfassenden Sachenrechtsrevision zu sehen ist. Im entsprechenden Bericht und Antrag (BuA)⁵ kündigte die Regierung an, dass sie die zum damaligen Zeitpunkt noch offenen Fragen betreffend das Kaufsrecht sowie das Vorkaufs- und Rückkaufsrecht einer eingehenden Überprüfung unterziehen würde. Diese Überprüfungen konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden und können die entsprechenden Punkte deshalb mit gegenständlicher Vorlage einer abschliessenden Regelung zugeführt werden.

Drittens ist mit gegenständlicher Vorlage die Schaffung eines Gesetzes über das amtliche Schätzwesen vorgesehen. Der bestehende Schätzungsapparat ist gross (insgesamt 50 Personen) und die Rechtsgrundlagen stammen aus den Jahren 1922 und 1974. Eine neue und zeitgemässe Regelung ist angebracht, da die vorhandenen Normen häufig nicht ausreichend sind und deshalb zum Teil nicht mit der Praxis übereinstimmen. Zudem spielen die Gemeindeschätzungskommissionen in der Praxis nur eine sehr geringe Rolle. Die Schätzungskommissionen sind in Art. 138 SchlT SR geregelt, welcher mit der gegenständlichen Sachenrechtsrevision aufgehoben werden soll.

2. ANLASS / NOTWENDIGKEIT DER VORLAGE / BEGRÜNDUNG DER VORLAGE

Anlass ist der Abschluss der Arbeiten aus Teil I der Sachenrechtsrevision vom Jahr 2008. Die Regierung hielt damals in BuA Nr. 141/2007 zu Art. 63 SR fest, dass die vertraglichen Rechte (Vor-, Kaufs- und Rückkaufsrecht) neu im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB)⁶ integriert werden bzw. die dort bereits bestehen-

⁴ LGBl. 2008 Nr. 139.

⁵ BuA betreffend die Abänderung des Sachenrechts (SR), der Jurisdiktionsnorm (JN) und der Exekutionsordnung (EO) Nr. 141/2007, S. 30.

⁶ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch vom 1. Juni 1811 (ABGB)

den Vorschriften entsprechend angepasst werden sollen. Hintergrund der damals geplanten Änderung war, dass die rechtsgeschäftlichen Veräusserungsbeschränkungen (Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte) rein schuldrechtliche Rechte verkörpern und deshalb konsequenterweise im Schuldrecht, d.h. im ABGB, und nicht im Sachenrecht anzusiedeln wären. Dies wäre auch im Sinne einer Anpassung an die schweizerische Rechtslage geschehen, welche diese schuldrechtlichen Rechte im Obligationenrecht (OR)⁷, dem Pendant zum liechtensteinischen ABGB, geregelt hat. Aufgrund mehrerer vom Landgericht geäußerten Bedenken in Bezug auf das Verfahren zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts wurde damals jedoch von der ursprünglich vorgesehenen Anpassung der Vorkaufsrechtsbestimmungen an die schweizerische Rechtslage abgesehen und festgehalten, dass diese Thematik, insbesondere was die Konsequenzen für die bereits bestehenden Vereinbarungen anlangt, einer neuerlichen Prüfung unterzogen werden soll.⁸ Diese Überprüfung ist nun abgeschlossen und ist die Regierung zur Auffassung gelangt, dass den Bedenken des Landgerichts Rechnung getragen werden soll. Deshalb werden die Fragen zu den rechtsgeschäftlichen Veräusserungsbeschränkungen, wie vor der Revision, im Sachenrecht und nicht im ABGB geregelt. Insofern findet in diesem Bereich lediglich eine Wiederherstellung der alten Rechtslage und keine Neuerung im eigentlichen Sinne statt. Durch diese Vorgehensweise wird auch eine Vermischung bzw. Kollision zweier Rechtsordnungen (des an Österreich angelehnten ABGB und des an die Schweiz angelehnten Sachenrechts) vermieden.

Mit Teil II der Revision der gegenständlichen Vorlage soll nun die umfassende Sachenrechtsrevision weitergeführt werden. Die vorgeschlagenen Neuerungen betreffen schwerpunktmässig das Schuldbriefrecht, das Bauhandwerkerpfand-

⁷ Systematische Sammlung des Bundesrechts (SR) 220, Art. 216 ff. OR.

⁸ BuA Nr. 141/2007; S. 30.

recht und ein neues Bereinigungsverfahren für das Grundbuch. Zudem sollen kleine Änderungen an verschiedenen bewährten Instituten des Immobiliarsachenrechts (z.B. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers, nachbarrechtliche Regelungen) vorgenommen werden, ohne dass dabei die Grundkonzeption dieser Institute angetastet wird. Die Bestimmungen zur Gült werden aufgehoben, da diese keine praktische Bedeutung erlangt hat. Im Grundbuch ist nicht eine einzige Gült eingetragen. Ganz allgemein kann gesagt werden, dass mit gegenständlicher Vorlage die wirtschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich der Grundpfandrechte nachhaltig verbessert werden sollen, dies insbesondere mittels der Einführung des Register-Schuldbriefs.

Zum Schwerpunkt „Amtliches Schätzwesen“ ist zu erwähnen, dass sich das gesamte amtliche Schätzwesen derzeit auf lediglich eine Gesetzesbestimmung stützt, nämlich Art. 138 Schlusstitel Sachenrecht (SchlT SR). Dieser Artikel stammt aus dem Jahr 1922. Basierend darauf wurden im Jahr 1974 zwei Verordnungen erlassen, die Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen⁹ sowie die Verordnung über die Einhebung von Gebühren für Grundbuchschätzungen und die Entschädigung der Schätzungsorgane¹⁰. Die Rechtsgrundlagen für das amtliche Schätzwesen sind somit sehr alt und nicht mehr ausreichend, weshalb auch die Praxis gezwungenermassen teilweise davon abweicht. Dieser Zustand soll behoben werden. Ausserdem ist auch die Anzahl derjenigen Personen, die das amtliche Schätzwesen wahrnehmen, nicht mehr zeitgemäss. Das amtliche Schätzwesen wird nämlich insgesamt durch ca. 50 Personen ausgeübt (inkl. Stellvertretern), wobei die Gemeindeschätzungskommissionen in der Praxis kaum je eine Schätzung vornehmen. Gewählt werden müssen sie aber trotzdem. Damit diese Wahlen entfallen können, soll die Zahl der amtlichen Schätzer auf 5 Perso-

⁹ Verordnung vom 16. Juli 1974 über die amtlichen Grundstückschätzungen; LGBl. 1974 Nr. 45.

¹⁰ Verordnung vom 20. August 1974 über die Einhebung von Gebühren für Grundbuchschätzungen und die Entschädigung der Schätzungsorgane; LGBl. 1974 Nr. 55.

nen (inkl. Stellvertretern) gesenkt werden. Künftig soll es nur eine einzige amtliche Schätzungskommission für das ganze Land geben. So ist auch sichergestellt, dass die nötige Erfahrung und das entsprechende Fachwissen für die Durchführung amtlicher Schätzungen in einer einzigen Schätzungskommission vorhanden sind. Sollten das Datum des Inkrafttretens des Schätzungsgesetzes und das Ende der Mandatsperiode der Gemeindeschätzungskommissionen auseinanderfallen (Gesetz tritt bspw. erst nach Ablauf der Mandatsperiode in Kraft), sollen die davor bestehenden Gemeindeschätzungskommissionen solange weiterhin im Amt bleiben, bis das neue Gesetz in Kraft tritt.

Im Sinne eines Ausblicks ist abschliessend festzuhalten, dass eine Sachenrechtsrevision Teil III bereits angedacht ist. In diesem dritten Teil sollen sämtliche Änderungen, welche sich zwangsläufig aus der Informatisierung des Grundbuchs¹¹ ergeben, vorgenommen werden. Es handelt sich hierbei vorwiegend um praktische Fragen wie bspw. die Bezeichnung der unterschiedlichen Abteilungen im elektronischen Grundbuch, welche mangels Blättern in der geltenden Form nicht mehr korrekt sind. Ein Bestandesblatt zum Beispiel ist kein solches mehr und demnach künftig anders zu benennen. Der Grund, weshalb diese angestrebten Änderungen nicht in diesem zweiten Teil, sondern in einem dritten, sozusagen „elektronischen“ Revisionsschritt, vorgenommen werden sollen, liegt darin, dass die Informatisierung des Grundbuchs noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Dieser Abschluss ist abzuwarten.

¹¹ Elektronische Führung des Grundbuchs.

3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

3.1 Schuldbriefrecht

Mit der gegenständlichen Vorlage soll der Register-Schuldbrief (papierloser Schuldbrief) eingeführt werden. Neu daran ist insbesondere die Tatsache, dass es sich beim Register-Schuldbrief um einen papierlosen Schuldbrief handelt, ansonsten weist er alle Vorzüge und Merkmale auf, die den geltenden Papier-Schuldbrief gemäss Sachenrecht ausmachen. Es wird zusammengefasst also lediglich auf das Ausstellen eines Wertpapiers verzichtet.

Abweichend von der schweizerischen Rezeptionsvorlage soll der Register-Schuldbrief nicht neben den bisherigen Papier-Schuldbrief treten, sondern diesen ersetzen.¹² Somit kann im liechtensteinischen Sachenrecht künftig nur noch eine Art von Schuldbrief errichtet werden, nämlich der (papierlose) Register-Schuldbrief. Aus diesem Grund unterscheidet sich auch die Gliederung und Nummerierung des liechtensteinischen Register-Schuldbrief-Kapitels deutlich von der schweizerischen Rezeptionsvorlage.

Auf die bestehenden Papier-Schuldbriefe soll weiterhin das bisherige Recht Anwendung finden. Bestehende Papier-Schuldbriefe können auf zweierlei Arten umgewandelt werden, freiwillig gemäss Art. 27b SchlT SR oder zwingend, wenn ein bestehender Papier-Schuldbrief aus konkretem Anlass geändert werden soll (Gläubigerwechsel, Handänderung etc.; Art. 2 Abs. 3 Übergangsbestimmungen).¹³ Eine Umwandlung sämtlicher Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe auf ein bestimmtes Datum hin ist aus rein praktischen Gründen nicht möglich. Es sind über 11'000 Papier-Schuldbriefe im Umlauf. Ausserdem ist das Sachenrecht,

¹² Näheres dazu unten im Kapitel „Abweichungen von der Rezeptionsvorlage“.

¹³ Näheres dazu in den Erläuterungen zu Art. 27b SchlT SR und Art. 2 Übergangsbestimmungen.

anders als andere Rechtsgebiete, im Allgemeinen vom Grundsatz der Kontinuität geprägt und es soll daher keine radikale Neuerung, sondern eine schrittweise Änderung erfolgen.

Um einen kurzen Überblick über das Schuldbriefrecht zu verschaffen, sei eingangs festgehalten, dass es sich beim Schuldbrief um eine der drei Grundpfandarten des Sachenrechts handelt (vgl. Art. 265 Abs. 1 SR): die Grundpfandverschreibung, der Schuldbrief und die Gült; dies zumindest, soweit es das geltende Recht betrifft. Mit gegenständlicher Vorlage soll nämlich die Gült¹⁴ aufgrund ihrer Bedeutungslosigkeit abgeschafft werden. In der Vergangenheit wurde nicht eine einzige Gült im Grundbuch eingetragen.

Zum Register-Schuldbrief selbst ist auszuführen, dass er für die Praxis viele Erleichterungen bringt, wie bspw. den Wegfall des Verlustrisikos, da der Schuldbrief mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und kein Wertpapier ausgestellt werden muss. Der Verlust eines Wertpapiers zieht stets ein langwieriges (über ein Jahr, s. Art. 351 SR) und teures Kraftloserklärungsverfahren nach sich, was mit der Einführung des Register-Schuldbriefs ausgeschlossen wird. Zudem kann ganz allgemein festgehalten werden, dass der Register-Schuldbrief gegenüber dem Papier-Schuldbrief Vorteile im Bereich Transport, Kosten und Aufbewahrung aufweist. Die Ausfertigungskosten können nach Anpassung des Gebührentarifs tiefer angesetzt werden und die Aufbewahrungskosten entfallen gänzlich. Der Register-Schuldbrief stellt ein Kernstück dieser Vorlage dar. Mit seiner Einführung wird Banken- und Wirtschaftskreisen im Bereich des Kreditgeschäfts ein zeitgemässes und attraktives Rechtsinstitut zur Verfügung gestellt.

¹⁴ Durch die Gült wird eine Forderung als Grundlast auf ein Grundstück gelegt. Sie kann nur auf landwirtschaftliche Grundstücke, Wohnhäuser und Baugebiet errichtet werden. Die Forderung besteht ohne jede persönliche Haftbarkeit des Schuldners und ein Schuldgrund wird nicht angeführt (Art. 325 SR).

Aus rechtstechnischen Überlegungen heraus ist an dieser Stelle festzuhalten, dass mit dieser Änderung der Schuldbrief einen neuen Charakter erhält. Der Papier-Schuldbrief in der bisherigen Form stellt ein gesetzliches Wertpapier, wie eine Aktie oder eine Obligation, dar. Das heisst, dass der Titel im Verkehr das in ihm verkörperte Recht vertritt. Die Geltendmachung der Forderung ist dabei an den Besitz des Titels geknüpft, was bei Verlust zu dem oben erwähnten langwierigen Kraftloserklärungsverfahren und dem Ersatz durch die Ausfertigung eines neuen Titels führt. Neu handelt es sich künftig beim Schuldbrief in Form eines Register-Schuldbriefs nicht mehr um ein Wertpapier als solches, sondern wird der Register-Schuldbrief im Grundbuch eingetragen, ohne dass ein entsprechendes physisches Wertpapier ausgefertigt wird. Anstelle der Traditio tritt der Eintrag ins Grundbuch. Die Rechte des Grundpfandgläubigers werden dadurch jedoch nicht geschmälert und soll der Register-Schuldbrief auch in seiner Ausgestaltung möglichst nahe an die heutige Form herankommen.

Eine weitere wichtige Änderung betrifft die Tatsache, dass mit der Eintragung eines Register-Schuldbriefs künftig keine automatische Novation (Neuerung) des zugrundeliegenden Schuldverhältnisses – meist ein Darlehensvertrag – mehr erfolgen soll. Nach geltender Rechtslage (Art. 332 Abs. 1 SR) wird mit der Errichtung des Schuldbriefs das zugrundeliegende Verhältnis von Gesetzes wegen automatisch durch Novation getilgt. Mit der Abschaffung der automatischen Novation soll der Rechtswirklichkeit entsprochen werden, welche darin besteht, dass die Parteien in den meisten Fällen keine Novation anstreben, sondern lediglich beabsichtigen, die Schuldbriefforderung als Nominalforderung neben die bestehende Forderung, deren Sicherung angestrebt wird, treten zu lassen. Gewünscht wird also regelmässig schlicht die dingliche Sicherstellung eines sonst lediglich obligatorischen Rechts und nicht die Löschung von Letzterem. Somit wird die Forderung aus dem Grundverhältnis künftig bei Errichtung des Register-Schuldbriefs gestützt auf den neuen Art. 319 Abs. 2 SR nicht mehr gelöscht, son-

dem bleibt parallel zur Schuldbriefforderung bestehen. Diese Sicherungsart wird als Sicherungsübereignung bezeichnet. Sicherungsobjekt ist hierbei der Register-Schuldbrief. Die Sicherungsübereignung ist im geltenden Sachenrecht nicht geregelt, wird jedoch von Praxis und Rechtsprechung praktiziert und toleriert. Mit Art. 319 Abs. 2 SR wird sie auf eine gesetzliche Basis gestellt.¹⁵ Die beim Papier-Schuldbrief notwendige Traditio wird bei der Sicherungsübereignung des Register-Schuldbriefs durch den Eintrag des Pfandrechts bzw. der Sicherungsübereignung im Grundbuch ersetzt. An den Verwendungsmöglichkeiten des Register-Schuldbriefs in der Rechtspraxis (direktes Grundpfand, Faustpfand¹⁶, Sicherungsübereignung) ändert sich somit nichts, insbesondere werden sie nicht eingeschränkt.

Aufgrund der Wichtigkeit des neuen Registerpfandes wird der Register-Schuldbrief unten separat im Kapitel „Vertiefte Betrachtung Register-Schuldbrief“ ausführlicher dargestellt.

3.2 Bauhandwerkerpfandrecht

An der Präventionswirkung des Bauhandwerkerpfandrechts soll festgehalten werden, indem die «Zweckentfremdung» von Geldern durch Bauherren oder Generalunternehmer weiterhin sanktioniert wird. Die Einführung des Zustimmungserfordernisses des Grundeigentümers zur Ausführung von Arbeiten durch einen Bauhandwerker auf seinem Grundstück, welche ein Dritter in Auftrag gibt, erlaubt es, den Kreis der Besteller weit zu fassen. Nebst Mietern und Pächtern können auch Wohn- oder Nutzniessungsberechtigte, aber auch ein künftiger Erwerber des Grundstücks Arbeiten in Auftrag geben, für welche die Bauhandwer-

¹⁵ Näheres zur Sicherungsübereignung s. bei den Erläuterungen zu Art. 319 Abs. 2 SR.

¹⁶ Zur Frage nach dem Faustpfand trotz Nicht-Existenz eines physischen Objekts s. im Kapitel „Verwendungsarten des Schuldbriefs - Direktes Grundpfand, Faustpfand, Sicherungsübereignung“ und in den Erläuterungen zu Art. 323 SR.

ker bei Nichtbezahlung einen Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts erhalten. Damit wird eine Gesetzeslücke geschlossen. Zudem soll die Eintragsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht von bisher drei auf neu vier Monate erhöht werden. Damit wird den Bedürfnissen der Praxis Rechnung getragen.

Die Neuerungen im schweizerischen Sachenrecht betreffend die Grundstücke im Verwaltungsvermögen (Art. 839 Abs. 4 bis 6 ZGB) werden nicht übernommen.¹⁷

3.3 Zeitgemässes Bodeninformationssystem

Ein weiteres wichtiges Anliegen dieser Vorlage besteht darin, das Grundbuch vermehrt zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem auszugestalten. Das Amt für Justiz erhält deshalb ein griffiges Instrumentarium, um das Grundbuch von bedeutungslos gewordenen Einträgen zu befreien. So müssen künftig bei der Teilung eines Grundstücks und bei der Vereinigung von Grundstücken zwingend alle Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden. Bisher fand dies nur bei der Teilung eines Grundstücks statt. Einträge, die ihre rechtliche Bedeutung verloren haben, können in einem erleichterten Verfahren gelöscht werden. Mittels einer Pflicht zur Eintragung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und gesetzlichen Grundpfandrechten des öffentlichen Rechts wird zudem die Publizitätsfunktion des Grundbuchs verbessert.

3.4 Kaufsrecht, Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht

Mit der gegenständlichen Teilrevision des Sachenrechts sollen die Ergebnisse der Überprüfung der Fragen im Bereich des Kaufsrechts, des Vorkaufsrechts und des Rückkaufsrechts aus Teil I der Sachenrechtsrevision vom Jahr 2008 einer Normie-

¹⁷ Näheres dazu unten im Kapitel „Abweichungen von der Rezeptionsvorlage“.

rung zugeführt werden. Zusammengefasst findet eine Wiederherstellung der Rechtslage von vor der Sachenrechtsrevision aus dem Jahr 2008 statt.

Die vertraglichen Vorkaufsrechte werden wieder im Sachenrecht (Art. 63a SR) geregelt. Ein vorgemerktetes Vorkaufsrecht besteht somit während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer. Neu ist, dass das Vorkaufsrecht in jedem Fall mit Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung erlischt. Nach alter Rechtslage (vor der Revision 2008) betrug diese Frist 10 Jahre.¹⁸

Das Kaufsrecht und das Rückkaufsrecht werden ebenfalls in Art. 66a SR einer Normierung zugeführt und bestehen während der Zeit der Vormerkung wieder gegenüber jedem Eigentümer. Auch hier ändert sich lediglich die Frist, indem das Rückkaufsrecht in jedem Fall mit Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung erlischt und nicht wie nach alter Rechtslage bereits nach zehn Jahren.¹⁹

Sowohl die Änderung der Frist des Vorkaufsrechts aus Art. 63a SR als auch des Rückkaufsrechts aus Art. 66a SR sind im Zusammenhang mit dem schweizerischen Art. 216a OR zu sehen, der für diese beiden Rechte eine Frist von 25 Jahren und für das Kaufsrecht eine Frist von zehn Jahren vorsieht.

3.5 Umfang der Sicherung des Grundpfandrechts (Erhöhung des Zinsfusses)

Art. 290 SR normiert den Umfang der Sicherung des Grundpfandrechts für den Gläubiger. Nach geltender Rechtslage (Art. 290 Abs. 2 SR) muss die Zustimmung der nachgehenden Grundpfandgläubiger lediglich dann eingeholt werden, wenn die Erhöhung des ursprünglich vereinbarten Zinses über 5 % beträgt. Es ist jedoch wünschenswert, dass die Zustimmung der nachgehenden Grundpfandgläu-

¹⁸ Näheres zur neuen Frist s. in den Erläuterungen zu Art. 63a Abs. 4 SR.

¹⁹ Näheres zur neuen Frist und zu den Gründen für die zeitliche Unterscheidung s. in den Erläuterungen zu Art. 66a Abs. 2 SR.

biger auch bei Erhöhungen unter 5 % dem Amt für Justiz bekannt gegeben wird, damit die Eintragungen (der zwischen den Gläubigern vereinbarte Zinsfuss) auch der Wirklichkeit entsprechen. Diese für jede Erhöhung erforderliche Zustimmung wird deshalb in Art. 290 Abs. 3 SR ausdrücklich festgehalten.

3.6 Diverse kleinere Anpassungen

Des Weiteren werden einige kleinere Anpassungen vorgenommen, wie bspw. der Verweis in Sachen Wegbreite auf das Baugesetz (Art. 209 Abs. 2 SR), die Ergänzung eines Sachtitels in Art. 63 SR, um den gesamten Norminhalt abzubilden, und die Aufhebung von Art. 85 Abs. 3 SchlT SR, da es in der Praxis nicht üblich ist, einen Vermerk über die Inkraftsetzung des Grundbuchs, wie in der fraglichen Bestimmung vorgesehen, auf Grundbuchauszügen über Grundstücke aus Gemeinden mit eingeführtem Grundbuch anzubringen. Ausserdem fehlt dem Amt für Justiz derzeit die Berechtigung, von Amtes wegen eine gerichtliche Untersuchung und Feststellung des Untergangs eines dinglichen Rechts zu beantragen und nach Anordnung des Landgerichts die Löschung vorzunehmen. Diese Möglichkeit soll mit Art. 557 Abs. 2 SR wieder ins Sachenrecht aufgenommen werden.²⁰

3.7 Amtliches Schätzwesen

Art. 138 SchlT SR und die Verordnung über die amtliche Grundstückschätzung sowie die Verordnung über die Einhebung von Gebühren für Grundbuchschätzungen und die Entschädigung der Schätzungsorgane werden aufgehoben. Das gesamte amtliche Schätzwesen wird mit der Schaffung eines Gesetzes über das amtliche Schätzwesen sowie der zugehörigen Verordnung neu geregelt. Eine ein-

²⁰ Eine derartige Bestimmung war in Art. 628 Abs. 3 SR vorgesehen, wurde dann jedoch mit der Sachenrechtsrevision 2008 mit der Begründung der Verfahrenserleichterung aufgehoben (BuA Nr. 141/2007; S. 80).

zige Schätzungskommission wird für das ganze Land zuständig sein. Die Mitglieder der Schätzungskommission müssen ihre Befähigung nachweisen können. Sie werden von der Regierung auf die Dauer von vier Jahren gewählt und vereidigt. Es gibt Schätzungen, die von der Schätzungskommission vorgenommen werden (z.B. Exekutionsgutachten für das Landgericht oder amtliche Schätzungen auf Antrag eines Eigentümers) und solche, die vom Vorsitzenden der Schätzungskommission alleine getätigt werden (z.B. amtliche Schätzungen auf Antrag der liechtensteinischen Steuerverwaltung).²¹

Das Gesetz über das amtliche Schätzwesen sowie die zugehörige Verordnung ist auf die Privatwirtschaft, insbesondere auf private Immobilienbewerter, nicht anwendbar. Diese Personen können sich zwar bei der Durchführung von Schätzungen am Gesetz über das amtliche Schätzwesen und der entsprechenden Verordnung orientieren, sind jedoch nicht dazu verpflichtet. Die Regierung ist der Ansicht, dass sich der Markt betreffend private Immobilienbewertungen wie bis anhin selbst regeln wird. Wer dennoch eine amtliche Schätzung vorzieht, kann dies beantragen.

Die Regierung sieht bewusst von einer punktbezogenen Regelung des amtlichen Schätzwesens in den einzelnen Spezialgesetzen ab. Es ist zweckdienlicher, in einem in sich geschlossenen Regelwerk nachschlagen zu können, als in verschiedenen Gesetzen. Eine Ausnahme von der zentralen Regelung bilden die unterschiedlichen Rechtsmittelwege, welche sich aus dem Gesetz über das amtliche Schätzwesen ergeben.²²

²¹ Näheres zu den Aufgaben und deren Verteilung s. bei den Art. 9 und 10 SchätzG sowie den zugehörigen Erläuterungen.

²² Näheres dazu s. auch in den Erläuterungen zu Art. 28 SchätzG.

Exkurs: Rechtsmittelwege

Aus dem geplanten Schätzungsgesetz ergeben sich vier unterschiedliche Rechtsmittelwege, je nachdem zu welchem Zweck die jeweilige Schätzung erfolgt.

Schätzungen der Schätzungskommission gemäss Art. 9 können bis auf eine Ausnahme (Exekutionsgutachten gemäss Art. 9 Bst. d) mit den Rechtsmitteln des Gesetzes über die amtliche Schätzung angefochten werden.

Für Schätzungen des Vorsitzenden gemäss Art. 10 und Exekutionsgutachten gemäss Art. 9 Bst. d steht der Rechtsmittelweg des Gesetzes über das amtliche Schätzwesen nicht zur Verfügung. Stattdessen wird für solche Schätzungen auf die Rechtsmittelwege in den jeweiligen Spezialgesetzen verwiesen (Art. 28).

Die vier unterschiedlichen Rechtsmittelwege nach dem Gesetz über das amtliche Schätzwesen und nach den jeweiligen Spezialgesetzen gestalten sich wie folgt:

Schätzungen gemäss Art. 9 SchätzG (ausser Bst. d, Exekutionsgutachten)	Einsprache an die Schätzungskommission
	Beschwerde an die VBK
	Beschwerde an den VGH
Schätzung Alters- und Hinterlassenenversicherung (Ergänzungsleistung)	AHV verfügt mit der amtlichen Schätzung
	Beschwerde an die Regierung
	Beschwerde an den VGH
Schätzung liechtensteinische Steuerverwaltung (Grundstückgewinnsteuer)	Einsprache an die STV
	STV verfügt mit der amtlichen Schätzung
	Beschwerde an die Landessteuernkommission
	Beschwerde an den VGH
Fürstliches Landgericht	LG bestimmt gestützt auf das vorgelegte Schätzungsgutachten unter Anwendung der Grundsätze des § 272 ZPO den Schätzwert (Art. 94 Abs. 1 EO)
	Einwendung der Betroffenen gegen Höhe des Schätzwerts
	LG fasst endgültig Beschluss über die Höhe des Schätzwerts
	Rekurs gegen Beschluss (Art. 94 Abs. 2 EO).

Obwohl sich auf diese Weise im Zusammenhang mit dem amtlichen Schätzwesen vier verschiedene Rechtsmittelwege ergeben, ist die Regierung der Ansicht, dass die vorgeschlagene Lösung aus folgenden Gründen sachdienlich ist:

Zum einen können für ein und denselben Sachverhalt keinesfalls zwei Rechtsmittelwege zur Verfügung stehen: Dies wäre der Fall wenn bspw. bei einer Entschei-

derung der AHV über Ergänzungsleistungen sowohl der Rechtsmittelweg gemäss SchätzG als auch parallel dazu der Weg über die AHV, die Regierung und den VGH gemäss AHVG²³ zulässig wäre. Die beiden Rechtsmittelverfahren würden sich in diesem Fall gegenseitig blockieren, was dazu führen könnte, dass Ergänzungsleistungen lange nicht ausbezahlt werden können, da die AHV ohne die amtliche Schätzung gar nicht verfügen kann. Oder es könnten Grundstücke nicht übertragen werden, weil die Grundstückgewinnsteuer nicht erhoben werden kann und ein Eintrag im Grundbuch erst nach Festsetzung der Steuer möglich ist. Zum anderen laufen die Rechtsmittelwege mit Ausnahme desjenigen nach Art. 10 Abs. 1 Bst. c zwar über unterschiedliche Wege, aber am Ende doch beim VGH zusammen. Das rechtliche Gehör ist jedoch in jedem Fall gewahrt. Das System der Rechtsmittelverfahren ist zudem in Art. 27 und Art. 28 transparent geregelt und führt somit zu keinerlei Rechtsunsicherheiten.

4. VERTIEFTE BETRACHTUNG DES REGISTER-SCHULDBRIEFS²⁴

4.1 Allgemeines

Bei der Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefs handelt es sich um eine sehr gravierende und gleichzeitig um die wesentlichste Neuerung der gegenständlichen Vorlage. Da sich zudem grundlegende Fragen wie bspw. diejenige nach der Rechtsnatur des Register-Schuldbriefes stellen, soll diesem neuen Rechtsinstitut zum besseren Verständnis ein separates Kapitel gewidmet werden.

²³ Gesetz vom 14. Dezember 1952 über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG); LGBl. 1952 Nr. 29.

²⁴ Die Ausführungen in Kapitel 4 orientieren sich im Wesentlichen am Buch „Stefan Weiss; Der Register-Schuldbrief – Kritische Analyse des Schuldbriefrechts unter besonderer Berücksichtigung des bundesrätlichen Entwurfs vom 27. Juni 2007; Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2009“. Auf detaillierte Fussnoten wird aufgrund ihrer hohen Anzahl der Übersichtlichkeit halber verzichtet.

4.2 Rechtsgrundlagen und Begriff des Schuldbriefs

Durch den Schuldbrief wird (bisher und künftig) eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt ist (Art. 319 SR bestehend und neu). Beim Schuldbrief handelt es sich nach geltendem Recht um eine der drei vom Sachenrecht zur Verfügung gestellten Grundpfandarten (Art. 265 Abs. 1 SR). Die beiden anderen Grundpfandarten sind die Grundpfandverschreibung und die Gült. Die Bestellung anderer Arten des Grundpfandes ist nicht gestattet; im Sachenrecht gilt der Grundsatz der Typenfixiertheit (Art. 265 Abs. 2 SR). Die allgemeinen Bestimmungen des Grundpfandes (Voraussetzungen, Gestalt der Forderung, Errichtung und Untergang etc.) sind in den Art. 265 ff. SR geregelt. Die spezifischen Normen zur Grundpfandverschreibung sind in den Art. 296 – 318 SR und diejenigen zum Schuldbrief sowie zur Gült in den Art. 319 – 355 SR geregelt. Die Gült wird mangels praktischer Bedeutung mit gegenständlicher Vorlage abgeschafft. Tatsächlich wurde im Grundbuch nie eine Gült eingetragen.

4.3 Der Papier-Schuldbrief als Wertrecht – der Register-Schuldbrief als Buchrecht

Dem Schuldbrief kommt nach geltendem Recht von Gesetzes wegen Wertpapierqualität zu (Art. 348 Abs. 1 SR). Es handelt sich also um ein Wertrecht. Demnach kann die Forderung aus dem Schuldbrief nur in Verbindung mit dem Besitz des Pfandtitels geltend gemacht werden, m.a.W. wird das Recht durch die Urkunde verkörpert. Dies bedeutet auch, dass dem Wertpapier eine Legitimationsfunktion zukommt, da der Besitz Ausweis für die Geltendmachung des Rechts ist. Dass diese Thematik durch den Entfall der Ausstellung eines Titels beim Register-Schuldbrief eine besondere Bedeutung erhält, ist evident.

Der Vorteil der Wertpapierqualität des Schuldbriefs liegt darin, dass dem Schuldbrief eine hohe Verkehrsfähigkeit zukommt. Die Besitzübertragung erfolgt aus-

serhalb des Grundbuchs nach sachenrechtlichen Regeln (Art. 349 SR). Demgegenüber steht die Gefahr des Verlustes des Wertpapiers und dem damit zwingend zusammenhängenden Kraftloserklärungsverfahren, welches sehr lange dauert und teuer ist, genauso wie die Aufbewahrungskosten für die Originalpapiere. Stefan Weiss (Rz. 227) spricht von einer strukturellen Schwäche des Wertpapiers: *„Die Verbriefung in einem Papier und die daraus folgende Unterordnung unter die sachenrechtlichen Traditionsregeln entsprechen nicht mehr den Anforderungen an einen schnellen, sicheren und kostengünstigen Rechtsverkehr des Schuldbriefs. Eine Entmaterialisierung, das heisst eine Trennung von Recht und Papier, ist jedoch nicht nur aus der Bankenperspektive wünschenswert, sondern dient auch den Interessen der Schuldner und möglichen Dritterwerbern. Denn durch eine reine Registerlösung würde die Transparenz hinsichtlich des jeweiligen Gläubigers der Schuldbriefforderung erhöht.“*

Aufgrund der getätigten Aussagen kann klar festgehalten werden, dass eine Abkehr vom Modell Schuldbrief mit Wertpapierausstellung nicht nur möglich, sondern vor dem Hintergrund der Rechtswirklichkeit und der omnipräsenten Entwicklung hin zur Entmaterialisierung sogar angezeigt ist. Während des schweizerischen Gesetzgebungsprozesses wurde denn auch von verschiedenen Seiten für eine gänzliche Umstellung – wie sie nun für Liechtenstein vorgeschlagen wird – plädiert und hauptsächlich aus Traditionsgründen an der Wahlmöglichkeit zwischen Papier-Schuldbrief und Register-Schuldbrief festgehalten.

In logischer Konsequenz der Abkehr vom Schuldbrief mit Wertpapierausstellung wird es beim Register-Schuldbrief keinen Inhaberschuldbrief mehr geben, da kein physisches Objekt (Pfandtitel) mehr vorhanden ist, aus dessen Besitz die Legitimation als «Inhaber» des Schuldbriefs und damit als Gläubiger des Pfandrechts abgeleitet werden könnte. Den Register-Schuldbrief gibt es somit künftig nur noch in Form eines Namensschuldbriefes oder eines Eigentümerschuldbriefes.

Beim Namensschuldbrief wird der Register-Schuldbrief auf den Namen des Gläubigers eingetragen, beim Eigentümerschuldbrief auf den des Grundeigentümers (neuer Art. 320 Abs. 2 SR).²⁵

Wenn nun die Rechtsnatur des Schuldbriefs als Wertrecht wegfällt, stellt sich die Frage nach der Rechtsnatur des Register-Schuldbriefs als reinem Grundbucheintrag und wie er zu qualifizieren ist. Gemäss Daniel Staehelin²⁶ muss die Schuldbriefforderung des Register-Schuldbriefs als Buchrecht qualifiziert werden. Unter Buchrechten werden Rechte verstanden, die mit der Eintragung in ein Register entstehen (konstitutive Wirkung des Eintrags) und welche durch Umbuchung (Änderung des Registereintrags) auf einen Dritten übertragen werden. So auch von Stefan Weiss (Rz. 412) übernommen. Christina Schmid-Tschirren²⁷ führt ebenfalls aus, dass der Register-Schuldbrief dogmatisch gesehen eine neue Art eines Buchrechts sei. Errichtung, Übertragung und Verpfändung des Register-Schuldbriefs würden ausschliesslich durch entsprechende Eintragungen in ein Register erfolgen, nämlich in das Grundbuch. Dieselbe Entwicklung vom Wertpapier hin zum Buchrecht habe bei den auf dem Kapitalmarkt gehandelten Aktien und Obligationen schon seit längerer Zeit stattgefunden. Somit spiegelt die Einführung des Register-Schuldbriefs lediglich die aktuell feststellbare Entwicklung vom Wertpapier hin zum Buchrecht, bei welchem Rechte durch Eintragung in ein Register entstehen und bei Übertragung usw. im Register umgebucht werden. In diesem Zusammenhang wird in der Schweiz oft das neue Bucheffektengesetz

²⁵ Näheres dazu s. unten im Kapitel „Errichtung des Register-Schuldbriefs – Allgemeines“.

²⁶ Der Schuldbrief in der aktuellen Revision des ZGB, Basler Juristische Mitteilungen (BJM) 2006, S. 6.

²⁷ Der Register-Schuldbrief: Neues Instrument für die Banken, S. 9, in: Kreditsicherheiten – Schweizerische Bankrechtstagung 2008.

(BEG)²⁸ erwähnt. Da jedoch das BEG auf den Register-Schuldbrief keine Anwendung findet, wird von weiteren diesbezüglichen Ausführungen abgesehen.²⁹

Die Qualifikation des Register-Schuldbriefs als Buchrecht wirkt sich auf die Errichtung, die Übertragung, den Untergang sowie die Verpfändung aus. Näheres dazu in den nachfolgenden Kapiteln.

4.4 Errichtung des Register-Schuldbriefs

4.4.1 Allgemeines

Der Register-Schuldbrief entsteht mittels konstitutiv wirkendem Eintrag ins Grundbuch (neuer Art. 320 Abs. 1 SR). Konstitutiv heisst, dass der Eintrag Voraussetzung für die Entstehung des Register-Schuldbriefs ist. Kein Eintrag, kein Register-Schuldbrief. Vor diesem Eintrag sind jedoch einige Dinge zu beachten und verschiedene Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Üblicherweise ist ein Darlehensvertrag³⁰ (§§ 983 ff. ABGB) Veranlassungsgeschäft für eine Schuldbrieferrichtung. Der Darlehensvertrag ist rein obligationenrechtlicher Natur. Zusätzlich zum Darlehensvertrag wird zur dinglichen Sicherstellung desselben ein Pfanderrichtungsvertrag zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner abgeschlossen. Dies zumindest soweit es den oben erwähnten Register-Schuldbrief in Form eines Namensschuldbriefes betrifft. Beim Eigentümerschuldbrief hingegen wird statt des zweiseitigen Pfanderrichtungsvertrages lediglich eine einseitige Errichtungserklärung abgegeben. Beim Eigentümerschuldbrief

²⁸ SR 957.1: Bundesgesetz vom 3. Oktober 2008 über Bucheffekten (Bucheffektengesetz, BEG). Dieses Gesetz regelt die Verwahrung von Wertpapieren und Wertrechten durch Verwahrungsstellen und deren Übertragung.

²⁹ Botschaft vom 15. November 2006 zum Bucheffektengesetz sowie zum Haager Wertpapierübereinkommen, BBl 2006, S. 9316.

³⁰ Ein Darlehensvertrag kann formfrei abgeschlossen werden und ist ein Realkontrakt, kommt also erst mit der Übergabe der Valuta zustande (§ 983 ABGB).

besteht nämlich eine Personalunion von Grundeigentümer, Grundpfandschuldner und Grundpfandgläubiger, m.a.W. stellt sich der Grundeigentümer selber einen Schuldbrief aus, um über den im Schuldbrief verkörperten Wert des eigenen Bodens beliebig verfügen zu können. In logischer Konsequenz wird auch die Errichtungserklärung nur von dieser einen Person abgegeben. Dies ist auch einer der Gründe, weshalb der Begriff „Vertrag“ aus Art. 37 SR in „Rechtsgeschäft“ abgeändert wird, weil eine einseitige Errichtungserklärung von der weiteren Bezeichnung „Rechtsgeschäft“ erfasst ist, während beim engeren Begriff „Vertrag“ stets mindestens zwei Parteien beteiligt sind.³¹

Der Pfanderrichtungsvertrag oder die einseitige Errichtungserklärung bilden den für eine Eintragung ins Grundbuch zwingend notwendigen Rechtsgrund i.S.v. Art. 544 Abs. 1 SR. Die Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch hat schriftlich zu erfolgen (Art. 542 Abs. 1 SR) und liegt in dieser Anmeldung gleichzeitig die Verfügungshandlung des Grundeigentümers. Somit sind durch diese Handlungen die zwei zwingenden Voraussetzungen (Verfügungshandlung bzw. Ausweis über das Verfügungsrecht sowie der Rechtsgrund in Form entweder eines Pfanderrichtungsvertrages oder einer einseitigen Errichtungserklärung) für eine Eintragung ins Grundbuch erfüllt. In der Folge wird der Register-Schuldbrief als Grundpfandrecht ins Grundbuch eingetragen; dies ohne die Ausstellung eines Titels, woraus sich zwanglos ergibt, dass es keinen Register-Schuldbrief in Form eines Inhaberschuldbriefs gibt.

4.4.2 Wegfall der amtlichen Schätzung

Nach der geltenden Rechtslage ist zur Errichtung eines Papier-Schuldbriefes das Vorliegen einer amtlichen Schätzung notwendig (Art. 320 Abs. 1 SR), da Papier-

³¹ Näheres dazu s. in den Erläuterungen zu Art. 37 SR.

Schuldbriefe nur bis zum Betrag der amtlichen Schätzung errichtet werden dürfen (Belastungsgrenze³²). Bei nicht landwirtschaftlichen Grundstücken gilt der Verkehrswert, bei landwirtschaftlichen Grundstücken das Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert als Belastungsgrenze (Art. 320 Abs. 2 SR).

Die aufgrund von Art. 320 Abs. 1 SR zwingend erforderliche amtliche Schätzung eines Grundstücks für die Errichtung eines Schuldbriefs wird weithin als überholt betrachtet.³³ Ausserdem ist in die Überlegungen miteinzubeziehen, dass die Rezeptionsvorlage (Art. 834 ZGB³⁴) lediglich als Kann-Bestimmung formuliert ist. Die wenigsten Schweizer Kantone haben von dieser Möglichkeit denn auch tatsächlich Gebrauch gemacht. Auch das Alter der liechtensteinischen Norm (sie stammt aus dem Jahr 1974) lässt ein Überdenken zu. Zwischenzeitlich hat sich der Immobilienmarkt nämlich stark verändert und gestaltet sich die Rechtswirklichkeit heute derart, dass Kredite praktisch ausschliesslich von Banken gewährt werden und diese über professionelle Möglichkeiten verfügen, den Kreditnehmer und das Risiko einzuschätzen. Eine entsprechende Erleichterung bei der Errichtung eines Register-Schuldbriefs scheint daher gerechtfertigt, da der besondere Schutzzweck (Bevölkerung als Kapitalgeber) weggefallen ist.³⁵ Deshalb ist die Regierung der Ansicht, dass es künftig für die Errichtung von Register-Schuldbriefen keine amtliche Schätzung mehr braucht. Papier-Schuldbriefe können ab Inkrafttreten dieser Gesetzesvorlage nicht mehr angemeldet werden.

³² Die Belastungsgrenze wird auch als Belehnungsgrenze bezeichnet und stellt den Maximalwert dar, bis zu der ein als Sicherheit dienendes Objekt belehnt werden darf.

³³ OPILO ANTONIUS, Liechtensteinisches Sachenrecht: Arbeitskommentar, Band II, Art. 320 SR, Edition Europa, Mai 2010.

³⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch

³⁵ OPILO ANTONIUS, a.a.O.

4.4.3 Die Grundbuchanmeldung

Wie vorstehend ausgeführt, kann sich die Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch auf eine vertragliche oder auf eine einseitige Errichtung stützen. Beim Pfanderrichtungsvertrag muss die Anmeldung grundsätzlich durch den Verfügungsberechtigten (Verpfänder und Eigentümer des belasteten Grundstücks) (Art. 542 Abs. 1 SR) oder durch einen Stellvertreter erfolgen (Art. 18 GBV³⁶).

Besteht der Rechtsgrund in Form einer einseitigen Errichtungserklärung, muss der Grundeigentümer als Schuldbriefgläubiger eingetragen werden. Die Anmeldung zur Eintragung einer anderen Person als dem Grundeigentümer als Schuldbriefgläubiger muss beim Eigentümerschuldbrief vom Amt für Justiz abgewiesen werden. Die einseitige Errichtungserklärung durch den Grundeigentümer kann nämlich keinen Rechtsgrund für die Eintragung einer anderen Person darstellen (Verletzung des Kausalitätsprinzips). Bei der Übertragung eines bereits bestehenden Eigentümerschuldbriefs verhält es sich anders.³⁷ Bei dieser Frage ist eine strikte Trennung von Errichtung und Übertragung einzuhalten. Allerdings besteht die Möglichkeit, beide Eintragungen (Errichtung und Übertragung) mit der gleichen Anmeldung zu verlangen.³⁸

4.4.4 Der Eintrag ins Grundbuch

Die Eintragung des Grundpfandrechts und der Schuldbriefforderung ins Grundbuch entfaltet konstitutive Wirkung. Negativ formuliert besteht also die grundpfandrechtliche Sicherheit so lange nicht, wie die Anmeldung zur Errichtung eines Register-Schuldbriefs nicht im Tagebuch eingeschrieben wurde.

³⁶ Verordnung vom 4. November 2008 über das Grundbuch (GBV), LGBl. 2008 Nr. 267.

³⁷ S. dazu unten im Kapitel „Die Übertragung des Register-Schuldbriefs“.

³⁸ Näheres dazu in WEISS STEFAN, Der Register-Schuldbrief, Zürich 2009, Rz. 353 ff

Beim Register-Schuldbrief gibt es das Publizitätsmittel in Form des Besitzes des Pfandtitels nicht mehr, sondern reduziert es sich auf den Grundbucheintrag. Der Grundbucheintrag gewinnt beim Register-Schuldbrief damit an Bedeutung, weil sämtliche Rechtshandlungen (Errichtung, Übertragung etc.) einzig im Grundbuch vorgenommen werden.

Zum Inhalt des Eintrags ist auszuführen, dass der Register-Schuldbrief mit der Eintragung ins Grundbuch entsteht (neuer Art. 320 Abs. 1 SR) und auf den Namen des Gläubigers (Namenschuldbrief) oder des Grundeigentümers (Eigentümerschuldbrief) eingetragen wird (neuer Art. 320 Abs. 2 SR). Inhaberschuldbriefe gibt es beim Register-Schuldbrief nicht. Beim Register-Schuldbrief kommt der Eintragung des Gläubigers konstitutive Wirkung zu. Umgekehrt muss der Schuldner nicht eingetragen werden.

Gemäss geltender Rechtslage werden die Schuldbriefzinsen weder auf dem Schuldbrieftitel noch im Grundbuch eingetragen. Üblicherweise wird stattdessen auf eine separate Vereinbarung verwiesen. Dies soll für den Register-Schuldbrief auch weiterhin so gelten. Es ist wesentlich praktischer, wenn eine separate Zinsvereinbarung geschlossen werden kann, auf welche jedoch neu im Grundbuch verwiesen werden *muss* und nicht mehr nur kann. Die Eintragung einer allfälligen Nebenvereinbarung ist somit künftig nicht mehr fakultativ. Auf diese Weise wird die nötige Flexibilität gewahrt und können die Beteiligten Änderungen der Nebenvereinbarungen ohne grossen Aufwand und ohne kostenpflichtige Eintragungen im Grundbuch vornehmen, da im Grundbuch lediglich auf sie verwiesen wird. Nebenvereinbarungen bezüglich Rückzahlung, Kündigung und Amortisation der Pfandschuld sind jedoch obligatorisch in die Rubrik „Bemerkungen“ einzutragen, da diese neu gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden können (neuer Art. 330 Abs. 2 SR). Den Nebenvereinbarungen kommt damit Grundbuchwirkung zu. Der Wortlaut des Hinweises sollte klar sein, damit ersichtlich ist, worauf sich

der Verweis bezieht, um der Publizitätswirkung des Grundbuchs zu entsprechen. Dies insbesondere deshalb, weil diese Nebenvereinbarungen nicht beim Amt für Justiz hinterlegt werden müssen. Ein Generalverweis mit bspw. folgendem Wortlaut: „Für sämtliche schuldrechtlichen Bestimmungen wird auf separate Vereinbarungen zwischen Gläubiger und Schuldner verwiesen“ ist zu vermeiden. Klarer wäre bspw. ein Satz wie „Diese Schuld ist aufgrund einer separaten Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubiger zu verzinsen, abzubezahlen und zu kündigen“.

Ein unvollständiger Eintrag gilt als Nichteintrag. Als unvollständig gilt ein Eintrag dann, wenn eines der folgenden essentiellen Elemente fehlt: Name des Gläubigers, Schuldbriefsumme und Rang. Ein solch fehlerhafter Register-Schuldbrief gilt als nicht eingetragen und entfaltet somit keine grundbuchliche Wirkung.

4.4.5 Die automatische Novation der Schuld – vom Regelfall zur Ausnahme

Das geltende Recht normiert in Art. 332 Abs. 1 SR die gesetzliche Vermutung, dass mit der Errichtung eines Schuldbriefes (oder einer Gült) das Schuldverhältnis, das der Errichtung zu Grunde liegt, durch Neuierung getilgt wird. In Art. 332 Abs. 2 SR ist die Ausnahme von diesem Grundsatz geregelt, nämlich, dass auch eine andere Abrede getroffen werden kann. In der Rechtswirklichkeit ist der Grundsatz aus Abs. 1 längst zur Ausnahme geworden und umgekehrt stellt die Ausnahme aus Abs. 2 den Regelfall dar. Die Parteien wollen regelmässig nicht, dass das zugrundeliegende Schuldverhältnis durch Neuierung getilgt wird, sondern ist vielmehr die Absicht, dass die Forderung aus dem Grundverhältnis – meist ein Darlehensvertrag – weiterhin parallel zur Schuldbriefforderung bestehen bleibt. Die gesetzliche Vermutung der automatischen Novation der Schuld ist somit bedeutungslos geworden und soll die Gesetzeslage deshalb entsprechend angepasst werden. Der Grund für diesen Wandel liegt darin, dass in der Praxis das Bedürfnis nach einem flexiblen Sicherungsinstrument besteht. Deshalb ist die direkte grundpfandrechtliche Sicherung in den Hintergrund getreten und statt-

dessen werden vorrangig die Faustverpfändung und die Sicherungsübereignung als Sicherungsarten verwendet. Das Konzept der Sicherungsübereignung soll somit der bisherigen Bankenpraxis entsprechend zum gesetzlich vermuteten Normalfall werden.³⁹

4.5 Übertragung des Register-Schuldbriefs

Mangels eines Pfandtitels zur Besitzesübertragung (wie beim Papier-Schuldbrief) erfolgt die Übertragung des Register-Schuldbriefs mittels einer so genannten „Umbuchung“ im Grundbuch, da der Register-Schuldbrief auch weiterhin wie bisher der Papier-Schuldbrief zirkulieren können soll. Dabei wird der neue Gläubiger aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers ins Grundbuch eingetragen (neuer Art. 322 Abs. 1 SR). Der Rechtsübergang findet also im Zeitpunkt der Grundbucheintragung statt. Die Eintragung des neuen Gläubigers entfaltet konstitutive Wirkung. Dies bedeutet gleichzeitig, dass künftig jeder Gläubigerwechsel aus dem Grundbuch ersichtlich sein wird, dies im Gegensatz zum bisherigen Papier-Schuldbrief. Die schriftliche Erklärung des bisherigen Gläubigers stellt einerseits die Grundbucheintragung im Sinne von Art. 542 Abs. 1 SR dar, andererseits bildet sie die materielle Verfügung über den Register-Schuldbrief. Der bisherige Gläubiger kann der Grundeigentümer selbst (Eigentümerschuldbrief) oder ein Grundpfandgläubiger (Namenschuldbrief) sein. Im Anschluss an die übliche Überprüfung der Voraussetzungen einer Eintragung (materiell und formell) wird der Eintrag durch das Amt für Justiz vorgenommen.

Dem Verfügungsgeschäft (schriftliche Erklärung des bisherigen Gläubigers) geht selbstredend ein entsprechendes Verpflichtungsgeschäft zwischen dem bisherigen Gläubiger und dem neuen Gläubiger voraus. Mit anderen Worten handelt es

³⁹ Näheres zur Sicherungsübereignung s. in den Erläuterungen zu Art. 319 Abs. 2 SR.

sich bei der schriftlichen Erklärung gemäss Art. 322 Abs. 1 SR um das Verfügungsgeschäft der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Register-Schuldbriefs. Die Übertragung setzt voraus, dass der Register-Schuldbrief bereits besteht. Das heisst, dass die anlässlich der Register-Schuldbrieferrichtung erfolgte Eintragung eines Schuldbriefgläubigers nicht als Übertragung im Sinne von Art. 322 Abs. 1 SR zu qualifizieren ist. Auf die wichtige Unterscheidung zwischen Errichtung und Übertragung wurde bereits oben im Kapitel über die Errichtung hingewiesen.

Die vorstehenden Ausführungen gelten nur für die gewöhnliche Übertragung vom alten Gläubiger auf den neuen Gläubiger. Eine Rückübertragung des Register-Schuldbriefs auf den Grundeigentümer nach erfolgter Tilgung der Schuldbriefforderung fällt nicht unter Art. 322 Abs. 1 SR. Dieser Spezialfall wird vielmehr unter Art. 334 SR subsumiert, welcher die Rückübertragung explizit regelt. Art. 334 SR ist somit als *lex specialis* zu Art. 322 Abs. 1 SR zu sehen.

4.6 Verwendungsarten des Schuldbriefs – Direktes Grundpfand, Faustpfand, Sicherungsübereignung

Der Schuldbrief kann nach geltendem Recht auf verschiedene Arten verwendet werden. Daran ändert sich auch mit der Einführung des neuen Register-Schuldbriefs nichts. Der Schuldbrief kann als direktes Grundpfand (Art. 265 ff. SR), als Faustpfand (Art. 365 ff. SR) oder mittels Sicherungsübereignung⁴⁰ verwendet werden. Beim direkten Grundpfand wird das Pfandrecht am Grundstück selbst mit Einschluss aller Bestandteile und aller Zugehör bestellt (Art. 277 Abs. 1 SR). Beim Faustpfand ist im Gegensatz dazu nicht das Grundstück an sich, sondern die im Schuldbrief verbrieft Forderung Gegenstand des Pfandrechts. Bei

⁴⁰ Die Sicherungsübereignung ist im geltenden Recht nicht geregelt, jedoch von Praxis und Rechtsprechung anerkannt. Neu soll sie in Art. 319 Abs. 2 SR gesetzlich verankert werden. Mehr dazu in den entsprechenden Erläuterungen.

der Sicherungsübereignung bleiben beide Forderungen, diejenige aus dem Grundverhältnis und die Schuldbriefforderung, nebeneinander bestehen. Das komplexe Verhältnis zwischen den beiden parallel nebeneinander bestehenden Forderungen wird dabei durch eine Sicherungsvereinbarung (auch Sicherungsabrede genannt) geregelt. Da die Sicherungsvereinbarung das vertragliche Bindeglied zwischen der Forderung aus dem Grundverhältnis und dem Grundpfandrecht darstellt, kommt ihr eine grosse Bedeutung zu. Basierend auf der Sicherungsvereinbarung stehen dem Schuldner Einreden zu, die ihn vor einer über den zeitlichen und betragsmässigen Umfang der gesicherten Forderung hinausgehenden Beanspruchung schützen. Die Sicherungsvereinbarung kann formfrei abgeschlossen werden (§ 883 ABGB).⁴¹ Der Gefahr einer Doppelzahlung eines Schuldners an zwei Gläubiger (aufgrund der nebeneinander bestehenden Forderungen und deren dadurch möglichen separaten Übertragbarkeit) wird durch eine Schadenersatzforderung des Schuldners gestützt auf §§ 1295 ff. ABGB begegnet.⁴²

Bezüglich des Faustpfandes an Register-Schuldbriefen sei abschliessend angemerkt, dass auch dieses wie ausgeführt künftig weiterhin möglich sein soll. Dies erscheint zwar auf den ersten Blick befremdlich, zumal beim Register-Schuldbrief kein Titel mehr ausgestellt wird und sich somit die Frage stellt, was mangels physischem Objekt als Faustpfand hingegeben werden soll, und insbesondere vor dem Hintergrund aus Art. 365 Abs. 1 SR, gemäss welchem Fahrnis, wo das Gesetz keine Ausnahme macht, nur dadurch verpfändet werden kann, dass dem Pfandgläubiger der Besitz an der Pfandsache übertragen wird, mithin ein physisches Objekt hierfür notwendig ist. Der neue Art. 323 Abs. 1 SR soll diese physische Übergabe durch die Eintragung des Fahrnispfandgläubigers im Grundbuch auf-

⁴¹ Zur Sicherungsvereinbarung s. auch die Erläuterungen zu Art. 319 SR.

⁴² Näheres dazu s. in den Erläuterungen zu Art. 319 SR.

grund einer schriftlichen Erklärung des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers ersetzen.⁴³ Diese neue Bestimmung stellt somit eine gesetzlich vorgesehene Ausnahme im Sinne von Art. 365 Abs. 1 SR dar.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass zwar, wie eingangs dieses Kapitels erwähnt, durch die Einführung des Register-Schuldbriefs im Grunde zwar „nur“ die Ausstellung eines Pfandtitels entfällt, diese Änderung jedoch durchgängig Konsequenzen im Umgang mit dem neuen Register-Schuldbrief nach sich zieht. Sämtliche Änderungen sind jedoch sowohl für die Schuldner- als auch für die Gläubigerseite von Vorteil. Die Verwendungsmöglichkeiten des Register-Schuldbriefs bleiben dieselben, nichts wird geschmälert und der Entfall des Verlustrisikos und auch der Aufbewahrungskosten stellen eine grosse Erleichterung dar.

4.7 Pfändung des Register-Schuldbriefs

Der besseren Verständlichkeit halber sei zu Beginn kurz erwähnt, dass die Pfändung eine amtliche Beschlagnahmung zur Verwendung als Vollstreckungssubstrat darstellt und sich nach der Exekutionsordnung (EO)⁴⁴ richtet, während es sich bei der Verpfändung um die Sicherung einer Forderung handelt, was im Sachenrecht geregelt ist (neuer Art. 323 SR).

Wie bereits ausgeführt, stellt der Papier-Schuldbrief in dieser Form ein Wertpapier dar.⁴⁵ Gemäss der EO sind Papier-Schuldbriefe somit aufgrund ihrer Qualität durch Exekution auf körperliche Sachen zu pfänden (Art. 168 ff. EO), was auch Praxis ist und für die weiterhin nach altem Recht bestehenden Papier-

⁴³ Näheres dazu s. in den Erläuterungen zu Art. 323 Abs. 1 SR.

⁴⁴ Gesetz vom 24. November 1971 über das Exekutions- und Rechtssicherungsverfahren (Exekutionsordnung; EO); LGBl. 1972 Nr. 32/2.

⁴⁵ S. oben Kapitel „Der Papier-Schuldbrief als Wertrecht – der Register-Schuldbrief als Buchrecht“.

Schuldbriefe Gültigkeit haben soll. Da der neue Register-Schuldbrief aber kein Wertpapier mehr im bisherigen Sinne ist, sondern buchrechtlichen Charakter hat, stellt sich die Frage, wie der Register-Schuldbrief gepfändet werden soll. Einerseits fehlt es beim Register-Schuldbrief aufgrund seines blossen Eintrags im Grundbuch an einem physischen Objekt und somit an der gemäss Art. 168 EO geforderten Körperlichkeit und andererseits ist nichtsdestotrotz gerade seine Verpfändung als Fahrnispfand künftig weiterhin möglich, obwohl auch hier keine Fahrnis mehr im eigentlichen Sinne gegeben ist (neuer Art. 323 SR).⁴⁶

Die Regierung ist der Ansicht, dass auch bei der Pfändung eine einheitliche Handhabung von Papier-Schuldbrief und Register-Schuldbrief stattfinden soll. Somit sollen beide Schuldbriefarten wie bis anhin gemäss Art. 168 ff. EO gepfändet werden. Eine unterschiedliche Pfändung für die beiden Schuldbriefarten scheint zu aufwändig und kompliziert in der Rechtsanwendung und zudem nicht konsequent, da wie erwähnt die Verpfändung des Register-Schuldbriefs als Faustpfand auch trotz Nicht-Körperlichkeit als Fahrnis behandelt wird. So soll im Exekutionsrecht das Gleiche wie im Sachenrecht gelten und der Register-Schuldbrief als körperliche Sache i.S.v. Art. 168 EO behandelt werden. Eine Anpassung der EO ist aufgrund der gleichbleibenden Rechtslage nicht nötig. Die Pfändung selbst soll wie die Errichtung, die Übertragung oder die Verpfändung durch Eintrag ins Grundbuch erfolgen.

⁴⁶ S. oben Kapitel „Verwendungsarten des Schuldbriefs“ und Erläuterungen zu Art. 323 SR.

5. ABWEICHUNGEN VON DER SCHWEIZERISCHEN REZEPTIONSVORLAGE

5.1 Öffentliche Beurkundung

Im schweizerischen ZGB wird die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung aus Gründen der Rechtssicherheit auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und auf alle Arten von Baurechten ausgedehnt. Auf diese Ausdehnung der Beurkundungspflicht im liechtensteinischen Sachenrecht wird bewusst verzichtet. In der Praxis hat die geltende Rechtslage (die Rechtsgeschäfte bedürfen für ihre Gültigkeit der schriftlichen Form, ohne öffentliche Beurkundung) zu keinerlei Schwierigkeiten, insbesondere nicht in Form von Rechtsunsicherheiten, geführt. Zudem ist die Regierung der Ansicht, dass eine ausgedehnte Beurkundungspflicht zu erheblichem Mehraufwand und Mehrkosten für die Parteien führt und der daraus gewonnene Nutzen in keinem Verhältnis dazu steht. Aus den angeführten Gründen werden die Art. 732, 779a und 799 ZGB nicht bzw. nur teilweise (Art. 732 Abs. 2 ZGB als Art. 199 Abs. 1a SR) übernommen.

5.2 Bauhandwerkerpfandrecht – Grundstücke im Verwaltungsvermögen

Im Bereich des Bauhandwerkerpfandrechts werden die neuen Bestimmungen betreffend Grundstücke im Verwaltungsvermögen (Art. 839 Abs. 4 bis 6 ZGB) nicht übernommen. Diese neuen Regelungen würden eine gänzlich neue Haftung des Staates nach den Bestimmungen über die Bürgschaft schaffen (§§ 1346 ff. ABGB für Liechtenstein bzw. Art. 492 ff. OR für die Schweiz). Im Kern würde dies bedeuten, dass immer dann, wenn kein Vertragsverhältnis zwischen dem Staat und einem in irgendeiner Form an einem Grundstück im Verwaltungsvermögen Involvierten besteht, Letzterer stets einen Anspruch aus Bürgschaft gegen den Staat hätte. Dies bedeutet umgekehrt, dass bei einem bestehenden Vertragsverhältnis zwischen dem Staat und einem Unternehmer die Bürgschaft nicht greift,

weil sich der Unternehmer direkt auf den Vertrag berufen kann. Wird nun jedoch dieser Unternehmer insolvent und hat dieser Unternehmer einen oder mehrere Subunternehmer beschäftigt und allenfalls diese wiederum Sub-Subunternehmer, so haben alle diese Beteiligten einen Anspruch gegen den Staat aus den Bestimmungen über die Bürgschaft. Daraus folgt, dass der Staat mit Übernahme von Art. 839 Abs. 4 bis 6 ZGB das Insolvenzrisiko von Generalunternehmern, Totalunternehmern, Subunternehmern etc. tragen würde. Wenn man dann noch in Betracht zieht, dass aufgrund der übrigen neuen Bestimmungen des Bauhandwerkerpfandrechtes (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 ZGB), welche übernommen werden sollen, auch ein Mieter einen Unternehmer beauftragen kann, wird das Ausmass für den Staat als Bürgen endgültig ersichtlich. Kann nämlich der Mieter den von ihm beauftragten Unternehmer (oder Totalunternehmer, Generalunternehmer etc.) nicht bezahlen, so kann dieser in der Folge den Staat als Bürgen in Anspruch nehmen. Dies geht weit über das Zumutbare hinaus und läuft auch der Eigenverantwortung der am Markt beteiligten Personen zuwider. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass mit der Übernahme der neuen Bestimmungen Art. 839 Abs. 4 bis 6 ZGB das Insolvenzrisiko von natürlichen und juristischen Personen auf den Staat umgelegt werden würde.

Mit den vorstehenden Ausführungen wird zudem die bereits in BuA Nr. 141/2007 vertretene Ansicht der Regierung, wonach Grundstücke im Verwaltungsvermögen nicht verpfändbar sein sollen, wiederholt und bekräftigt. In den Erläuterungen zu Art. 451 SR vertrat die Regierung bereits damals die Ansicht, dass eine Verpfändung von Verwaltungsvermögen keinen Sinn ergebe. Aus diesem Grund solle die Verpfändung derartiger Grundstücke des Landes oder einer Gemeinde künftig gänzlich ausgeschlossen sein, wobei in diesen Erläuterungen das Bauhandwerkerpfandrecht explizit als Beispiel angeführt wurde. Es bleibt somit weiterhin beim Grundsatz aus Art. 451 Abs. 3 SR, wonach die Verpfändung von

Grundstücken, die zum Verwaltungsvermögen des Landes oder einer Gemeinde gehören, ausgeschlossen ist.

5.3 Verzicht auf Neuerrichtung von Papier-Schuldbriefen

Ebenfalls nicht übernommen wird die Möglichkeit der Neuerrichtung von Papier-Schuldbriefen nach Inkrafttreten des neuen Rechts (Art. 843 ZGB). Gemäss liechtensteinischem Sachenrecht sollen künftig ausschliesslich Register-Schuldbriefe angemeldet werden können. Für diese deutliche Abweichung von der schweizerischen Rezeptionsvorlage gibt es mehrere Gründe. Einer liegt darin, dass in Liechtenstein pro Jahr nur sehr wenige Papier-Schuldbriefe ausgestellt werden, nämlich ca. 10 Stück. Für eine solch geringe Anzahl an Neuerrichtungen ein System mit zweierlei Arten von Schuldbriefen aufrecht zu erhalten bedeutet einen unverhältnismässigen Aufwand und würde auch Kosten generieren, die nicht zu rechtfertigen sind. Hier zeitigt der Grössenunterschied Schweiz – Liechtenstein seine Wirkung. Zudem bedeutet nach Ansicht der Regierung die künftig angestrebte Existenz von nur einer Art von Schuldbriefen ein Mehr an Rechtssicherheit. Weitere Gründe für den Verzicht auf den Papier-Schuldbrief sind die Kosten, die sich aus seiner blossen Existenz sowie aus einem allfälligen Verlust des Titels ergeben. Die Aufbewahrung der Papiere verursacht ebenso wie das Kraftloserklärungsverfahren, welches bei Verlust eines Wertpapiers beim Landgericht im Ausserstreitverfahren in die Wege zu leiten ist, Kosten. Letzteres dauert zudem stets über ein Jahr, da der Titel erst nach Ablauf der Jahresfrist aus Art. 351 SR kraftlos erklärt werden kann. Auch entfällt der Transport der Titel. Eine zusätzliche Ersparnis findet bei den Ausfertigungskosten statt, welche nach Anpassung des Gebührentarifs tiefer angesetzt werden können. Ausserdem ist davon auszugehen, dass die Betroffenen künftig ohnehin ausschliesslich an der Errichtung von Register-Schuldbrief interessiert sein werden, weil er diverse praktische Vorteile aufweist (Entfall Verlustrisiko, Aufbewahrungskosten etc.). Bestehende Pa-

pier-Schuldbriefe sollen jedoch weiterhin Bestand haben und dem bisherigen Recht unterstehen und freiwillig (Art. 27b SchIT SR) oder zwingend (Art. 2 Abs. 3 Übergangsbestimmungen SR) umgewandelt werden können.⁴⁷

Ganz generell kann gesagt werden, dass es wohl auch in der Schweiz eine Frage der Zeit ist, bis es nur noch den Register-Schuldbrief gibt, da auch dort teilweise ebenfalls eine komplette Umstellung gefordert wurde. Die Tendenz hin zur Informatisierung ist in allen Bereichen (Stichworte E-Government, elektronische Signatur, elektronische Aufbewahrung von Geschäftsbüchern etc.) nicht zu übersehen und auch nicht aufzuhalten. Alle diese Möglichkeiten erleichtern den Geschäftsverkehr, da der Transport, lange Sendezeiten etc. entfallen. Der Stellungnahme des Verbandes Schweizerischer Grundbuchverwalter zur Vernehmlassung der Grundbuch- und Immobiliarsachenrechtsrevision vom 6. Oktober 2006 ist jedenfalls zu Beginn zu entnehmen, dass die Einführung des papierlosen Schuldbriefes ausdrücklich begrüsst werde. Im Zeitpunkt der Digitalisierung der Grundbuchdaten sei ein solcher Schritt konsequent und geboten. Von ihnen würde gewünscht, dass die Ersetzung bestehender Schuldbriefe durch Registerpfandrechte weiter gefördert werde, damit nicht während Jahrzehnten, eventuell sogar Jahrhunderten immer noch mit den bestehenden und neu geschaffenen Papier-Schuldbriefen gearbeitet werden müsse.

Der Register-Schuldbrief soll trotz seiner Einmaligkeit im liechtensteinischen Sachenrecht Register-Schuldbrief und nicht nur Schuldbrief heissen, weil dies den Abgleich mit der Schweiz, bspw. mit der Rechtsprechung, erleichtert. Ausserdem ist der neue Register-Schuldbrief von den bestehenden Papier-Schuldbriefen deutlich zu unterscheiden. Nur durch die Verwendung der beiden Bezeichnungen „Register-Schuldbrief“ und „Papier-Schuldbrief“ ist immer klar und eindeutig,

⁴⁷ Näheres dazu in den Erläuterungen zu Art. 27b SchIT SR und zu den Übergangsbestimmungen.

von welcher Art von Schuldbrief gesprochen wird und wonach im ZGB oder in der schweizerischen Rechtsprechung zu suchen ist.

5.4 Schlusstitel

Im Bereich Schlusstitel des ZGB ist im neuen Art. 33a SchlT ZGB vorgesehen, dass die Gülten sowie in Serien ausgegebene Schuldbriefe im Grundbuch eingetragen bleiben. Diese Bestimmung wird mangels praktischer Relevanz nicht ins liechtensteinische Sachenrecht übernommen. Es sind weder Gülten noch Serienschuldbriefe im Grundbuch eingetragen und bedarf es somit auch keiner Übergangsbestimmung.

Art. 55 und 55a SchlT ZGB werden nicht übernommen, weil sie die öffentliche Beurkundung (s. erster Absatz dieses Kapitels) auf kantonaler Ebene regeln und deshalb für das liechtensteinische Sachenrecht nicht von Bedeutung sind.

5.5 Weitere Abweichungen

Ebenfalls nicht übernommen wird Art. 650 Abs. 2 ZGB (entspricht Art. 29 Abs. 2 SR). Die geltenden Art. 650 Abs. 2 ZGB bzw. Art. 29 Abs. 2 SR sehen vor, dass die Aufhebung des Miteigentums auf höchstens dreissig Jahre durch Vereinbarung ausgeschlossen werden kann. Neu soll diese Dauer mit Art. 650 Abs. 2 ZGB auf fünfzig Jahre erhöht werden. Dies, weil die Beschränkung auf dreissig Jahre von Betroffenen oft als zu kurz empfunden werde. Insbesondere in Fremdenverkehrsorten finde sich die Praxis, als Eigentumswohnungen erstellte Ferienwohnungen in Miteigentumsanteile aufzuteilen.⁴⁸ In Liechtenstein stellten sich in der Vergangenheit weder Probleme bezüglich der dreissig Jahre noch gibt es hier die Praxis

⁴⁸ Botschaft vom 27. Juni 2007 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), BBl 2007 5303.

von in Miteigentumsanteile aufgeteilten Ferienwohnungen. Deshalb kann die bestehende Befristung von dreissig Jahren beibehalten werden.

Art. 655 Abs. 3 ZGB (Gegenstand des Grundeigentums; entspricht im Kern Art. 34 SR) wird nicht übernommen, da die Übernahme aufgrund des bereits bestehenden Art. 35 SR (Begriffsbestimmungen) nicht erforderlich ist.

Von Art. 712e ZGB (räumliche Ausscheidung und Wertquoten beim Stockwerkeigentum) wird nur der um die Bezeichnung „Räumliche Ausscheidung“ ergänzte Sachtitel in Art. 170e SR übernommen. Abs. 1 von Art. 712e ZGB hingegen soll keinen Eingang ins liechtensteinische Sachenrecht finden.⁴⁹

Die Bestimmungen zur administrativen Aufsicht (Art. 956 ZGB) sowie zum Rechtsschutz (Art. 956a und b ZGB) werden nicht übernommen. Zum einen, weil es in Liechtenstein keine administrativen Aufsichtsbehörden gibt, wie sie in der Schweiz kantonal vorgesehen werden können, zum anderen, weil mit der schweizerischen Neuregelung teilweise lediglich Bestimmungen zum Rechtsschutz von der Verordnungsebene auf Gesetzesebene gehoben werden. Die bestehenden Bestimmungen zum Rechtsschutz waren im liechtensteinischen Sachenrecht bereits in der Vergangenheit auf Gesetzesebene geregelt und haben sich in der Praxis bewährt. Es bedarf daher in diesem Bereich keinerlei Anpassungen.

Art. 850 ZGB (Bevollmächtigung einer Person bei der Errichtung eines Schuldbriefs; geregelt im geltenden Art. 340 SR) wird nicht übernommen bzw. aufgehoben, weil es sich hierbei um totes Recht handelt. In der Praxis kommt es nie zu Bevollmächtigungen im Rahmen einer Schuldbrieferrichtung.

⁴⁹ Näheres dazu in den Erläuterungen zu Art. 170e SR.

Es wird bewusst sowohl auf die Übernahme der Pfändung (Art. 859 Abs. 2 ZGB) als auch der Nutzniessung an Register-Schuldbriefen (Art. 859 Abs. 3 ZGB) verzichtet. Somit wird lediglich Art. 859 Abs. 1 ZGB (Verpfändung von Register-Schuldbriefen) übernommen. Der Grund für die Nicht-Übernahme der Pfändung (im Gegensatz zur Verpfändung) liegt darin, dass sich die Pfandverwertung in Liechtenstein nach der EO richtet, welche ihr Vorbild in der österreichischen Exekutionsordnung hat, und sich deshalb deutlich von der schweizerischen Rechtslage unterscheidet. Register-Schuldbriefe werden somit nach den Bestimmungen der Exekution auf bürgerlich sichergestellte Forderungen (Art. 235 f. EO) zu pfänden sein; weiterhin gültige Papier-Schuldbriefe (als Wertpapier) nach altem Recht hingegen wie bis anhin nach der Exekution auf körperliche Sachen (Art. 168 ff. EO). Was die Nutzniessung an Register-Schuldbriefen betrifft, so wird dieser Fall bereits in der schweizerischen Botschaft als vermutlich in der Praxis sehr selten vorkommend bezeichnet.⁵⁰ In Liechtenstein ist er in der Vergangenheit sogar noch nie aufgetaucht und würde folglich mit einer entsprechenden Normierung lediglich totes Recht geschaffen.

Ebenfalls nicht übernommen werden Art. 962 und Art. 962a ZGB. Diese betreffen die Anmerkungen von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sowie von Vertretungen (bspw. der Verwalter der Stockwerkeigentümerschaft) im Grundbuch. Nach Ansicht der Regierung sind die Anmerkungen von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen im liechtensteinischen Sachenrecht bereits ausreichend in Art. 541 SR geregelt. Was die Anmerkung von Vertretungen betrifft, wird eine Überfrachtung des Grundbuchs befürchtet, da der Katalog von Art. 962a ZGB sehr umfangreich ist und die einzelnen möglichen Vertretungen unter Umständen rasch wechseln. Ausserdem sind in diesem Bereich in der Praxis bisher keine Schwierigkeiten aufgetreten.

⁵⁰ BBl. 2007 5328.

Die Art. 976 - 976c ZGB erlauben die Löschung in einem vereinfachten Verfahren, wenn aufgrund besonderer Umstände angenommen werden kann, dass ein Eintrag (im weiteren Sinne, einschliesslich Vor- und Anmerkungen) keine materielle Bedeutung (mehr) hat. Dieses Konzept einer erleichterten Löschung soll grundsätzlich ins liechtensteinische Sachenrecht übernommen werden, jedoch ohne Art. 976c ZGB. Diese Bestimmung sieht ein öffentliches Bereinigungsverfahren für eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen für ein bestimmtes Gebiet, vor. Diese Möglichkeit einer grossen, gebietsweisen Bereinigung ist im Gegensatz zur Schweiz in Liechtenstein aufgrund der Bodenverhältnisse und der bereits fast flächendeckend erfolgten Bereinigung nicht notwendig.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

6.1 Abänderung des Sachenrechts

Zu Art. 26 Abs. 1 und 1bis (neu)

Nach geltendem Abs. 1 kann eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer im Grundbuch angemerkt werden. Neu werden die Anmerkungsmöglichkeiten erweitert (neben der Nutzungs- und Verwaltungsordnung sollen künftig auch gerichtliche Urteile und Verfügungen sowie die von den Miteigentümern gefassten Verwaltungsbeschlüsse angemerkt werden können) und in Art. 28a Abs. 2 SR geregelt, weshalb Art. 26 Abs. 1 SR entsprechend anzupassen ist. In Abweichung von der schweizerischen Rezeptionsvorlage wird in Abs. 1 die Möglichkeit der Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsverordnung in einem zweiten Satz ausdrücklich erwähnt. So kann die Formulierung des bestehenden Art. 26 Abs. 1 SR weitgehend beibehalten werden.

Die erstmalige Vereinbarung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung bedarf bereits jetzt als auch künftig der Zustimmung aller Miteigentümer. Die nachträgliche Abänderung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung bedarf nach geltendem Recht ebenfalls der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer, was in der Rechtswirklichkeit wiederholt zu Schwierigkeiten geführt hat. Diese Regelung wird von der Praxis als sehr unflexibel empfunden und ist zudem nicht ersichtlich, weshalb beim Miteigentum eine solch starre Norm gelten soll, während beim Stockwerkeigentum das Reglement über die Verwaltung und Benutzung von Stockwerkeigentum durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann (Art. 170g Abs. 2 SR). Neu soll deshalb in der vereinbarten Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer deren Abänderbarkeit mittels Mehrheitsbeschluss vorgesehen werden können. Bei dieser Mehrheit handelt es sich um eine einfache Mehrheit nach Personen, wie sie auch für die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen nach Art. 26a SR gilt; dies im Gegensatz zur qualifizierten Mehrheit, bei welcher diese Mehrheit nach Personen zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten muss. Einer solchen qualifizierten Mehrheit bedarf es bei wichtigen Verwaltungshandlungen (Art. 26b SR).

In der Praxis werden den Miteigentümern in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung oftmals ausschliessliche Nutzungsrechte an Parkplätzen, Bastelräumen und dergleichen zugeteilt. Zu denken ist hier auch an Tauschsituationen, z.B. an einen Abtausch von Parkplätzen zwischen Miteigentümern. Soll in der Folge die Zuteilung von bestehenden ausschliesslichen Nutzungsrechten geändert werden, so bedarf es hierfür nach dem neuen Abs. 1^{bis} der Zustimmung der direkt betroffenen und der Mehrheit aller Miteigentümer. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass einem Miteigentümer, dem durch die vereinbarte Ordnung ausschliessliche Nutzungsrechte zugewiesen worden sind, diese nicht durch einen schlichten Mehrheitsbeschluss gegen seinen Willen entzogen werden können.

Das Amt für Justiz hat im Anmeldeverfahren zu prüfen, ob die anzumerkende Nutzungs- und Verwaltungsordnung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erlassen bzw. geändert worden ist. Handelt es sich um eine Abänderung einer bestehenden Vereinbarung mittels Mehrheitsbeschluss, so hat das Amt für Justiz auch zu überprüfen, ob diese Möglichkeit in der (erstmaligen) Nutzungs- und Verwaltungsordnung auch tatsächlich vorgesehen ist. Um diesen Überprüfungspflichten nachkommen zu können, ist dem Amt für Justiz bei Anmeldung einer Anmerkung einer Änderung neben der vereinbarten Nutzungs- und Verwaltungsordnung auch der Protokollauszug über den Mehrheitsbeschluss aller Miteigentümer und, im Falle von Abs. 1^{bis}, auch die Zustimmung des betroffenen Miteigentümers einzureichen.

Im Bereich der Anmeldung der Änderung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung stellt sich zudem die Frage, wer diese Anmeldung vornehmen kann bzw. muss. Die Frage der Anmeldung ist klar von der Frage der Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss dem neuen Art. 26 SR zu unterscheiden. Bei Art. 26 SR ist eindeutig, dass es für die rechtmässige Abänderung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Mehrheit sowie gegebenenfalls der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer bedarf. Dies sagt jedoch noch nichts darüber aus, wer die Anmeldung der angestrebten Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorzunehmen hat. Die Regelung der Anmeldung soll sich nach den allgemeinen Vorschriften über die Anmeldung richten, d.h. nach Art. 542 SR sowie den Art. 11 ff. GBV. Demnach melden die Eigentümer der betroffenen Grundstücke, also die verfügungsberechtigten Personen, neben der eigentlichen Eintragung bspw. der getauschten Parkplätze auch die Änderung der Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung an. Es handelt sich somit um zwei Anmeldungen. Bei beiden Anmeldungen ist das Protokoll samt Mehrheitsbeschluss sowie der Zustimmung der direkt Betroffenen Ausweis. Bei Fehlen eines solchen Ausweises wird die Anmeldung wie üblich abgewiesen (Art. 546 SR

und Art. 26 GBV). Es müssen also nicht alle Miteigentümer die Anmeldung vornehmen bzw. unterzeichnen. Das Protokoll der Miteigentümer hat den oder die zur Anmeldung Berechtigten zu bezeichnen.

Zu Art. 28a Sachtitel und Abs. 2 (neu)

Der bisherige Sachtitel «Eintritt des Erwerbers eines Anteils» wird durch «Verbindlichkeit von Regelungen und deren Anmerkung» verdeutlicht und an den neuen Inhalt der Bestimmung angepasst.

Bereits bisher konnte gestützt auf Art. 26 Abs. 1 SR die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch angemerkt werden. Die Anmerkung hat nur deklaratorische und damit keine rechtsbegründende Wirkung. Sie bringt also lediglich ein Rechtsverhältnis zur Kenntnis und schafft damit Transparenz. Es besteht ein praktisches Bedürfnis, auch gerichtliche Urteile und Verfügungen sowie die von den Miteigentümern gefassten Verwaltungsbeschlüsse, die ebenso wie die Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowohl für Rechtsnachfolger wie auch für Erwerber eines dinglichen Rechts an einem Miteigentumsanteil verbindlich sind (vgl. Art. 28a Abs. 1 SR), im Grundbuch anmerken lassen zu können, vor allem, wenn ihnen über einen längeren Zeitraum Bedeutung zukommt. Der neue Abs. 2 schafft dafür die rechtliche Grundlage.

Zu Art. 30b

Art. 30b SR wird aufgehoben bzw. neu als Art. 36 SR geführt.

Vorbemerkungen zu Art. 36

Zu Art. 36 SR (unselbständiges Miteigentum) ist vorab etwas weiter auszuholen. Zum einen, weil es in der zeitlichen Abfolge zwischen der schweizerischen und der liechtensteinischen Gesetzgebung Abweichungen und damit Besonderheiten gab, zum anderen, weil Art. 36 SR systematisch verschoben und eine Mischung aus der Rezeptionsvorlage (Art. 655a ZGB) und einer besonderen liechtensteini-

schen Regelung (geltender Art. 30b SR) werden soll. Ausserdem handelt es sich bei der Thematik des unselbständigen Eigentums bzw. des unselbständigen Miteigentums um eine komplexe und kontrovers diskutierte Frage.

Zur zeitlichen Abfolge in der Gesetzgebung ist zu sagen, dass Art. 30b SR eine liechtensteinische Eigenkreation ist, die im schweizerischen ZGB bisher nicht existiert hat. Erst mit der gegenständlichen Teilrevision des schweizerischen Sachenrechts wird nun mit Art. 655a ZGB ein Pendant eingeführt. Zum Zeitpunkt der Schaffung von Art. 30b SR im Jahr 2008 war die Absicht, eine gesetzliche Grundlage für die verordnungsrechtliche Regelung in Art. 33 GBV zu schaffen. Art. 33 GBV legt die genaue Eintragungsweise (Eröffnung von besonderen Blättern, genauer Ort der Eintragung auf dem Blatt etc.) von Anmerkungsgrundstücken und Stammgrundstücken fest, mithin die rein grundbuchtechnische Seite. Es wird darin lediglich die „Beteiligung“ eines Grundstückes an einem Stammgrundstück geregelt, ohne dass dadurch eine subjektiv-dingliche Verbindung bewirkt wird. Dieser Bestimmung kommt folglich kein materiell-rechtlicher Gehalt zu. Von diesem rein technischen Aspekt ist eine deutliche Abgrenzung zum Tatbestand der effektiven subjektiv-dinglichen Verknüpfung eines Miteigentumsanteils mit einem Hauptgrundstück, welches zu unselbständigem Miteigentum führt, vorzunehmen.⁵¹ Somit kommt Art. 33 GBV eine Doppelbedeutung zu, deren saubere Trennung und Beachtung in der Praxis eine wichtige Rolle spielt.

Unselbständiges Miteigentum oder sog. subjektiv-dingliches Miteigentum bedeutet, dass der Miteigentumsanteil dem jeweiligen Eigentümer eines bestimmten Grundstückes zusteht. Dies im Gegensatz zum selbständigen Miteigentum, bei dem der Miteigentumsanteil einer individuell bestimmten Person zusteht. Beim unselbständigen Miteigentum folgt der jeweilige Anteil zwangsläufig dem rechtli-

⁵¹ LIVER PETER, ZBGR 50, S. 17, 2. Absatz (FN 6).

chen Schicksal des anderen Grundstücks, während beim selbständigen Miteigentum jeder Miteigentümer grundsätzlich frei über seinen Miteigentumsanteil verfügen kann.

Wie vorstehend erwähnt, wurde Art. 30b SR mit LGBI. 2008 Nr. 139 eingeführt. Dies, um für eine materiell-rechtliche Regelung des unselbständigen Eigentums auf Gesetzesebene zu sorgen, welche gleichzeitig die Grundlage für Art. 33 GBV bilden sollte. Da die Schweiz mit gegenständlicher Teilrevision in Art. 655a ZGB nun ebenfalls eine Gesetzesgrundlage für Art. 32 CH-GBV (dem Pendant zu Art. 33 GBV) einführt, kollidieren diese zwei Bestimmungen teilweise. Zum einen weicht der Sachtitel etwas ab (CH: Unselbständiges Eigentum; FL: unselbständiges Miteigentum), zum anderen stellt Art. 30b SR die spezifischere Regelung als Art. 655a ZGB dar. Ausserdem ist im liechtensteinischen Sachenrecht eine spezielle Regelung bezüglich der Form notwendig (amtliche Beglaubigung der Unterschriften)⁵², weshalb Art. 30b Abs. 2 SR lediglich neu nummeriert als Art. 36 Abs. 3 SR beibehalten wird.⁵³

Eine zusätzliche Anpassung findet ausserdem bei zwei Begrifflichkeiten statt: bei der Vor- bzw. Anmerkung und bei der Widmung bzw. beim Vertrag. Gemäss geltendem Art. 30b Abs. 3 SR kann nämlich die Widmung im Grundbuch vorgemerkt werden. Der Begriff „Widmung“ (auch im geltenden Art. 30b Abs. 2 SR zu finden) ist im liechtensteinischen Sachenrecht nicht gebräuchlich, vielmehr wird die Bezeichnung „Vertrag“ verwendet. Ausserdem basiert die Möglichkeit der Vormerkung auf einem redaktionellen Versehen. Richtig heisst es Anmerkung. Dass es sich um ein reines Versehen handelt ist auch aus den Materialien⁵⁴ ersichtlich, wo in den Erläuterungen von Anmerkungsgrundstücken (richtig) die Rede ist,

⁵² Zu den Formvorschriften vgl. auch die Erläuterungen zu Art. 37 SR.

⁵³ Näheres dazu in den Erläuterungen zu Art. 36 Abs. 3 SR.

⁵⁴ BuA Nr. 141/2007, Erläuterungen zu Art. 30b SR, S. 31.

während der Gesetzestext die Vormerkung normiert (falsch). Ausserdem ist auch in Art. 33 GBV von Anmerkungsgrundstücken die Rede. Aufgrund dieser Anpassungen soll künftig anstelle einer Vormerkung einer Widmung eine Anmerkung eines Vertrags über unselbständiges Eigentum im Grundbuch erfolgen können.

Die neue Nummerierung (Art. 36 SR statt Art. 30b SR) rührt daher, dass die Systematik mit der Rezeptionsvorlage gewahrt werden soll. Der alte Art. 36 SR (vor der Sachenrechtsrevision von 2008) regelte die Abtrennung bestifteter Güter. Die Bestimmungen über die bestifteten Güter wurden aufgrund ihrer Bedeutungslosigkeit mit LGBI. 2008 Nr. 139⁵⁵ aufgehoben, weshalb der dadurch freigewordene Art. 36 SR neu mit der Regelung des unselbständigen Eigentums gefüllt werden kann. Dadurch ist die Bestimmung gleich wie in der Schweiz zu Beginn des Kapitels „Das Grundeigentum“ angesiedelt und nicht wie der geltende Art. 30b SR am Ende der Normen zum Miteigentum.

Da das Institut des selbständigen und des unselbständigen Miteigentums in Lehre und Praxis immer wieder zu Kontroversen führt und teilweise Unklarheit herrscht, werden die Erläuterungen zu Art. 36 SR bewusst etwas umfangreicher ausgestaltet. Dies nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Wichtigkeit des unselbständigen Miteigentums. Dieses ist während der letzten 20 Jahre im Immobiliarsachenrecht immer häufiger und in immer komplexeren Formen aufgetreten und ist gar zu einem der wichtigsten Instrumente zur Regelung der Erschliessungen bei Überbauungen geworden.⁵⁶ Das auch unter der Bezeichnung „Anmerkungsgrundstück“ bekannte Institut ist im geltenden Sachenrecht kaum geregelt und wird lediglich in Art. 29 Abs. 1 SR (Anspruch des Miteigentümers auf Teilung)

⁵⁵ BuA Nr. 141/2007, Erläuterungen zu Art. 36 SR, S. 33.

⁵⁶ Vgl. Stellungnahme des Verbands Schweizerischer Grundbuchverwalter vom 6. Oktober 2006 im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Grundbuch- und Immobiliarsachenrechts.

erwähnt. Die GBV stellt keine genügende Rechtsgrundlage dar, weshalb eine Regelung auf Gesetzesebene geschaffen werden muss.

Zu Art. 36 (ehemals Art. 30b)

Mit Art. 36 SR wird kein neues Recht im eigentlichen Sinne geschaffen, sondern lediglich für eine gesetzliche Grundlage des bereits bestehenden Art. 33 GBV gesorgt. Während Art. 33 GBV die Eintragungsweise der Anmerkungsgrundstücke sowie der Stammgrundstücke, mithin die rein grundbuchtechnische Seite, regelt und keine effektive subjektiv-dingliche Verbindung bewirkt, normiert Art. 36 SR nun den materiell-rechtlichen Aspekt.⁵⁷

Der Sachtitel (des ehemaligen Art. 30b SR) wird in Angleichung an die Schweiz von „Unselbständiges Miteigentum“ in „Unselbständiges Eigentum“ abgeändert und wird der Artikel aufgrund der neuen Systematik zudem neu nummeriert.

Abs. 1 beinhaltet den Grundsatz, dass ein Grundstück, das mit einem herrschenden Grundstück verknüpft wird, zwingend zu einem unselbständigen Grundstück wird. Dies unabhängig davon, ob es sich dabei um einen Miteigentumsanteil, eine Liegenschaft oder einen Stockwerkeigentumsanteil handelt. Das bedeutet, dass sich die Verfügung über das herrschende Grundstück auch auf das unselbständige Grundstück auswirkt. Das unselbständige Grundstück kann somit nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden und teilt stets das rechtliche Schicksal des herrschenden Grundstücks. Dennoch ist hier nicht von einem Zugehörverhältnis im gesetzlichen Sinne (Art. 23 f. SR) die Rede, sondern ist dies lediglich als analoger Tatbestand zu sehen. Massgebend ist gegenständlich alleine der Wille des Eigentümers zweier Grundstücke, das eine in die rechtliche Abhängigkeit des anderen zu stellen.⁵⁸ Das Belastungsverbot des unselbständigen

⁵⁷ Vgl. obenstehende Vorbemerkungen zu Art. 36 SR.

⁵⁸ JÜRIG SCHMID, Neuerungen beim Miteigentum und Stockwerkeigentum, ZGBR 2010 S. 375.

Grundstücks muss allerdings etwas relativiert werden. So ist es bspw. zulässig, eine Dienstbarkeit auf einem Anmerkungsgrundstück einzutragen, sofern dieses von der Dienstbarkeit örtlich betroffen ist, wie dies etwa bei einem Wegrecht der Fall sein kann.⁵⁹

Abs. 1 ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass in der Praxis ein Bedürfnis bestehen kann, bspw. eine Wohnung mit einem zugehörigen Parkplatz derart zu verknüpfen, dass der Eigentümer der Wohnung (Hauptgrundstück) auch Eigentümer des Parkplatzes (Anmerkungsgrundstück) ist. Oder es kann bspw. eine Güterzusammenlegung in der Forstwirtschaft ermöglicht werden, wenn zwei Teile eines einheitlich geführten forstwirtschaftlichen Betriebs durch einen Zufahrtsweg getrennt sind. Die beiden betroffenen Grundstücke stehen jeweils in einem sog. funktionalen Zusammenhang. Eine geteilte Behandlung zweier auf diese Weise verbundenen Grundstücke soll deshalb nicht möglich sein. Daher auch der Sachtitel „Unselbständiges Eigentum“; das Objekt kann im Rechtsverkehr nicht mehr alleine gehandelt werden. In einem solchen Fall einer technisch gewillkürten Verknüpfung wird in die Eigentümerspalte des betreffenden Grundstücks (des sog. Anmerkungsgrundstückes) statt des Namens des Eigentümers die Nummer des Hauptgrundstücks eingetragen, von dem dieses Recht abhängt, was die Unselbständigkeit des Anmerkungsgrundstücks deutlich zum Ausdruck bringt. Umgekehrt ist die Verknüpfung eines unselbständigen Grundstücks auf dem herrschenden Grundstück anzumerken. Dasselbe (Verweis auf herrschendes Grundstück) gilt auch für die Abteilungen „Grundpfandrechte“ und „Grundlasten“.

Voraussetzung für eine Verknüpfung nach Abs. 1 ist, dass beide Grundstücke im Eigentum derselben Person stehen und die Grundpfandrechte (sowie die Grund-

⁵⁹ ROLAND PFÄFFLI, Teilrevision des Sachenrechts: Erste Erfahrungen, ZBGR 2012 S. 388.

lasten) als Gesamtpfandrechte auf beiden Grundstücken lasten.⁶⁰ Eine subjektivdingliche Verknüpfung nach Abs. 1 ist auch dann möglich, wenn das unselbständige Grundstück im Miteigentumsverhältnis steht. Der Eigentümer muss also nicht Alleineigentümer des unselbständigen Grundstücks sein. Es ist noch nicht einmal die Zustimmung der übrigen Miteigentümer des unselbständigen Grundstücks erforderlich. Dies deshalb, weil die Rechte der betroffenen Miteigentümer durch die Verknüpfung nicht geschmälert werden. Sie können insbesondere nach wie vor das gesetzliche Miteigentümergekauftsrecht geltend machen (anders in Abs. 2, wo das Kriterium der Verknüpfung zu einem dauernden Zweck hinzukommt, s. unten). Es ist also zulässig, dass einzelne Miteigentumsanteile mit einem herrschenden Grundstück verknüpft werden und die anderen Anteile selbständig bleiben.⁶¹

Die Anmeldung der Verknüpfung ist durch den Eigentümer vorzunehmen. Belastungen des herrschenden Grundstücks müssen auf dem Hauptbuchblatt des unselbständigen Grundstücks nicht nachgetragen werden. Handelt es sich um Miteigentum, so müssen keine separaten Hauptbuchblätter eröffnet werden. Eine Verknüpfung der beteiligten Grundstücke kann durch den Eigentümer einseitig wieder gelöst werden. Dazu haben jedoch die Grundpfandgläubiger die Pfandentlassung für das unselbständige Grundstück zu bewilligen oder dass die verbleibenden Belastungen auf dem Hauptbuchblatt des bisher unselbständigen Grundstücks eingetragen werden.⁶²

Abs. 1 entspricht Art. 655a Abs. 1 ZGB und sinngemäss auch dem geltenden Art. 30b Abs. 1 SR.

⁶⁰ JÜRGEN SCHMID, a.a.O., S. 376.

⁶¹ JÜRGEN SCHMID, a.a.O., S. 376.

⁶² JÜRGEN SCHMID, a.a.O., S. 376.

Abs. 2 regelt im Gegensatz zu Abs. 1 dem Wortlaut nach (das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und ihr Aufhebungsanspruch werden ausgeschlossen) ausschliesslich die Verknüpfung von in Miteigentum aufgeteilten Grundstücken, also nicht von Grundstücken im Alleineigentum. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass – wie oben erwähnt – der Aufhebungsanspruch und das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer bei Abs. 1 nicht tangiert werden.

Bei Abs. 2 kommt das Kriterium der Verknüpfung zu einem dauernden Zweck hinzu, welches im Zusammenhang mit Art. 29 Abs. 1 SR (Aufhebung – Anspruch auf Teilung) zu sehen ist, weil dieser ebenfalls die dauernde Zweckbestimmung unter Miteigentümern erwähnt. Zum besseren Verständnis des Verhältnisses von Art. 29 Abs. 1 SR zu Art. 36 Abs. 2 SR sei deshalb Folgendes ausgeführt: Art. 29 Abs. 1 SR bestimmt, dass jeder Miteigentümer das Recht hat, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, wenn die Aufhebung nicht durch ein Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist. Jürg Schmid spricht bei dieser Art der Zweckbestimmung (Art. 29 Abs. 1 SR) von einer gesetzlichen Zweckbestimmung.⁶³ Durch die Bestimmung der Sache zu einem dauernden Zweck bilden die Miteigentümer eine sog. „Zwangsgemeinschaft“. Solch dauernde Zweckbestimmungen finden sich in der Praxis am häufigsten in nachbarrechtlichen Sachverhalten (bspw. Erschliessungsstrassen oder Grenzvorrichtungen gemäss Art. 89 SR). Bei der gesetzlichen Zweckbestimmung gemäss Art. 29 Abs. 1 SR ist zu betonen, dass sie die in Miteigentum aufgeteilten Grundstücke (als Ganzes) zum Gegenstand hat, also eine „Zwangsgemeinschaft“ gegeben ist. Bei diesem Sachverhalt ist es daher ausgeschlossen, dass nur einzelne Miteigentumsanteile mit einem herrschenden Grundstück verknüpft und andere Miteigentumsanteile als selbständige Anteile weiter bestehen.

⁶³ JÜRIG SCHMID, a.a.O. S. 376.

Da die Erreichung eines dauernden Zwecks durch den (grundsätzlich gegebenen) gesetzlichen Aufhebungsanspruch (Art. 29 Abs. 1 erster Satzteil SR) vereitelt würde, wird der Aufhebungsanspruch bei dauernder Zweckbestimmung konsequenterweise mittels Art. 29 Abs. 1 zweiter Satzteil SR ausgeschlossen. An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass in Art. 29 Abs. 1 SR lediglich vom Ausschluss des grundsätzlich jedem Miteigentümer zustehenden Aufhebungsanspruchs die Rede ist, während beim neuen Art. 36 Abs. 2 SR zusätzlich zum Aufhebungsanspruch auch das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer ausgeschlossen wird. Nur so kann die dauernde Zweckbestimmung tatsächlich erreicht werden. Jürg Schmid spricht bei dieser Art der Zweckbestimmung (Art. 36 Abs. 2 SR) von einer gewillkürten Zweckbestimmung.⁶⁴

Die gewillkürte Zweckbestimmung nach Art. 36 Abs. 2 SR unterscheidet sich in einem wichtigen Punkt von der gesetzlichen Zweckbestimmung gemäss Art. 29 Abs. 1 SR. Während Art. 29 Abs. 1 SR – wie oben erwähnt – das ganze in Miteigentum aufgeteilte Grundstück betrifft, bezieht sich Art. 36 Abs. 2 auf die Verknüpfung von einzelnen Miteigentumsanteilen mit einem herrschenden Grundstück, was bei Art. 29 Abs. 1 SR gerade eben ausgeschlossen ist. Bestünde also bspw. der Wunsch, einen einzelnen Miteigentumsanteil in Form eines einzelnen Parkplatzes, der Teil eines gesamten, in Miteigentum stehenden grossen Parkplatzes ist, mit einem anderen Grundstück, bspw. einer Wohnung (herrschendes Grundstück) zu verknüpfen, so wäre Art. 36 Abs. 2 SR anzuwenden, weil nur gemäss dieser Bestimmung über einzelne Miteigentumsanteile einer gesamten, im Miteigentum stehenden Sache im Sinne einer subjektiv-dinglichen Verknüpfung verfügt werden kann. Mit anderen Worten besteht aufgrund des neuen Abs. 2 neben der gesetzlichen Bestimmung der ganzen Sache zu einem dauernden Zweck (Art. 29 Abs. 1 SR) die Möglichkeit, auch nur einzelne Miteigentumsanteile

⁶⁴ JÜRIG SCHMID, a.a.O. S. 377.

zu einem dauernden Zweck mit einem anderen, herrschenden Grundstück zu verknüpfen. Folglich ist bei der gewillkürten Zweckbestimmung gemäss Abs. 2 eine Mischung von selbständigem und unselbständigem Miteigentum an derselben Sache möglich.⁶⁵

Abs. 3 entspricht dem bisherigen Abs. 2 von Art. 30b SR und regelt die Formvorschrift (amtliche Beglaubigung der Unterschriften). Es wird lediglich der Begriff „Vertrag“ statt „Widmung“ verwendet, weil dies die im liechtensteinischen Sachenrecht übliche Bezeichnung ist.⁶⁶

Abs. 4 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Abs. 3 von Art. 30b SR und besagt, dass das unselbständige Eigentum im Grundbuch angemerkt werden kann. Die Bezeichnung „unselbständiges Miteigentum“ wird durch den Oberbegriff „unselbständiges Eigentum“ ersetzt sowie anstelle des Ausdrucks „Vormerkung“ die Bezeichnung „Anmerkung“ verwendet. Letzteres im Sinne einer redaktionellen Korrektur.⁶⁷

Abs. 5 entspricht dem bisherigen Abs. 3 Ziff. 3 von Art. 30b SR und legt fest, dass ein solches Grundstück nicht mehr selbständig mit Grundpfandrechten belastet werden kann. Er wird lediglich der Übersichtlichkeit halber in einem eigenen Absatz unnummeriert.

In der Botschaft des schweizerischen Bundesrates⁶⁸ finden sich zu Art. 655a ZGB keine Erläuterungen, da er in der ursprünglichen Vorlage zur Teilrevision nicht enthalten war, sondern erst in der vorberatenden parlamentarischen Kommission aufgenommen wurde (die Kommissionsprotokolle sind nicht öffentlich). Dies

⁶⁵ JÜRGEN SCHMID, a.a.O. S. 377.

⁶⁶ Näheres dazu s. oben bei den Vorbemerkungen zu Art. 36 SR.

⁶⁷ Näheres dazu s. oben bei den Vorbemerkungen zu Art. 36 SR.

⁶⁸ Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register- Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007.

deshalb, weil man sich aufgrund der offensichtlich schwierigen Thematik, welche auch in der Lehre nach wie vor kontrovers diskutiert wird, im Vorfeld nicht einig wurde. Wie ausgeführt war jedoch auch hier im Grunde lediglich die Absicht, eine gesetzliche Grundlage für Art. 32 CH-GBV (dem Pendant zu Art. 33 GBV) zu schaffen.

Zu Art. 37 Sachtitel und Abs. 1

Art. 37 SR normiert die Form für sämtliche Verträge einheitlich und gesamthaft in einem Artikel, während in der Schweiz die Form des Vertrags jeweils bei der Errichtung einer Grunddienstbarkeit, eines Baurechts oder eines Grundpfandes geregelt wird.

Diese einheitliche Regelung in einem Artikel zu Beginn des Sachenrechts soll für Liechtenstein so beibehalten werden, da sie sich in der Praxis bewährt und zu keinerlei Schwierigkeiten geführt hat. Einzig bei der Wortwahl soll eine Anpassung an die Schweiz stattfinden, indem anstelle des Begriffs „Vertrag“ die Bezeichnung „Rechtsgeschäft“ übernommen wird. Zu den rechtsgeschäftlichen Schuldverhältnissen gehören nämlich nicht nur die Verträge, sondern auch die einseitigen Rechtsgeschäfte wie z.B. ein Testament. „Rechtsgeschäft“ ist somit als weiterer Begriff, als Überbegriff, zu sehen. Einseitige Rechtsgeschäfte im Sachenrecht sind bspw. in Art. 45 Abs. 2 SR vorgesehen (Recht auf Eintragung) oder in Art. 542 Abs. 1 SR (Anmeldung von Eintragungen). Auch ein Grundpfandrecht kann durch Vertrag auf Errichtung (zweiseitig) oder durch einseitiges Rechtsgeschäft (Eigentümerschuldbrief) errichtet werden.

Auf die Ausdehnung der öffentlichen Beurkundung auf diverse Rechtsgeschäfte (bspw. über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit oder für alle Arten von Baurechten) wird abweichend von der schweizerischen Rezeptionsvorlage verzich-

tet.⁶⁹ Die Regierung ist der Ansicht, dass die qualifizierte Form zu erheblichem Mehraufwand und Mehrkosten für die Parteien führt, welcher zu wenig Mehrwert mit sich bringt, um gerechtfertigt zu sein. Ausserdem sind in diesem Bereich in Liechtenstein in der Vergangenheit keinerlei Schwierigkeiten aufgetreten. Eine öffentliche Beurkundung aller Rechtsgeschäfte würde zudem eine Rechtsbelegungspflicht mit sich bringen, welche vom Amt für Justiz nicht vorgenommen wird, weder bezüglich grundbuchlicher- noch bezüglich registerrechtlicher Geschäfte. Es liegt in der Verantwortung der Parteien, durch entsprechenden Rechtsbeistand sicherzustellen, dass sich ihr Wille in den jeweiligen Geschäften wunschgemäss manifestiert.

Zu Art. 46a (neu)

Es kann sich die Situation ergeben, dass sich eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene Person persönlich betätigen oder zumindest einen Vertreter bestellen müsste, aber aus verschiedenen Gründen nicht benachrichtigt werden kann. Abs. 1 unterscheidet zwei Fälle:

- Die mit Namen und Vornamen eingetragene Person lässt sich nicht eindeutig identifizieren, etwa weil mehrere Personen denselben Vornamen und Familiennamen führen. Denkbar ist in seltenen Fällen auch, dass die Firmenbezeichnung einer juristischen Person keine eindeutige Identifikation ermöglicht.
- Die im Grundbuch eingetragene Person lässt sich zwar identifizieren, ist aber nicht aufzufinden. Bei Grundstücken mit kleinem Wert, insbesondere im Berggebiet, kommt es nicht selten vor, dass der Eigentümer zwar noch lebt, aber seit langer Zeit weggezogen oder sogar ausgewandert ist und am Grundstück kein Interesse mehr zeigt. Eine gesetzliche Pflicht, dem Amt für

⁶⁹ Näheres dazu s. Kapitel „Abweichungen von der Rezeptionsvorlage“.

Justiz einen Wohnsitzwechsel anzuzeigen, besteht nicht. Oftmals kann aufgrund des Geburtsjahres der als Eigentümer eingetragenen Person auch davon ausgegangen werden, dass sie schon längst verstorben sein muss und die Erben sich aber nie beim Amt für Justiz gemeldet haben. Möglicherweise haben sie nicht einmal Kenntnis von der Existenz des Grundstücks.

Für Grundpfandrechte sieht Art. 295 SR schon heute vor, dass das Gericht dem unauffindbaren Gläubiger einen Kurator bestellen kann. Für den Bereich des Grundeigentums fehlt eine vergleichbare Regelung, obwohl hier ebenfalls Situationen auftreten können, in welchen eine Betätigung des Eigentümers notwendig wäre. Gemäss geltendem Recht darf das Amt für Justiz nicht von Amtes wegen tätig werden. Auch hier muss die Möglichkeit bestehen, trotz Unauffindbarkeit des Eigentümers die erforderlichen Massnahmen zu treffen, sei es, dass das Gericht diese selber direkt anordnet oder dass es einen Vertreter ernennt und ihm den Vollzug der Massnahmen überträgt. Es kann sich bspw. um die Einleitung eines Verfahrens auf Verschollenerklärung, die Zustimmung zur Löschung einer Dienstbarkeit oder gar um den Verkauf des Grundstücks mit anschliessender Hinterlegung des Erlöses auf einem Sperrkonto handeln. Weil verschiedene Arten von Massnahmen in Frage kommen, ist es sachgerecht, die Zuständigkeit zu deren Anordnung dem Gericht zu übertragen (s. auch Art. 295 SR).

Da es sich gemäss Gesetzeswortlaut um einen unauffindbaren Eigentümer handelt, ist evident, dass sämtliche Zustellversuche mittels Zustellgesetz⁷⁰ und etwaige andere Zustellverfahren bereits erfolglos waren und bei Anwendung gegenständlichen Artikels somit ausschliesslich die sachenrechtlichen Regelungen relevant sind und das Zustellgesetz bei einem solchen Sachverhalt keine Rolle mehr spielt.

⁷⁰ Gesetz vom 22. Oktober 2008 über die Zustellung behördlicher Dokumente (Zustellgesetz; ZustG); LGBl. 2008 Nr. 331

Wenn nicht bloss eine einmalige Massnahme zu treffen ist (z.B. Zustimmung zur Löschung einer Dienstbarkeit), sondern sich Vorkehrungen über einen längeren Zeitraum erstrecken müssen (z.B. Durchführung eines Verfahrens auf Verschollenerklärung), so kann das Gericht gemäss Abs. 2 einen Vertreter ernennen. Der Antragsteller muss beim Gericht beantragen, welche Befugnisse es dem Vertreter erteilen soll, und das Gericht muss gemäss Antrag und nach dem Zweck der Vertretung die Befugnisse des Vertreters einzeln festlegen. Ohne ausdrückliche Ermächtigung zur Verfügung über ein Grundstück ist der Vertreter nur zu erhaltenden Massnahmen, d.h. gewöhnlichen Verwaltungshandlungen, befugt.

Anders als in Art. 295 SR wird im neuen Art. 46a Abs. 3 SR nicht ausdrücklich vorausgesetzt, dass die Vertretung dringend erforderlich sei. Diese Voraussetzung ergibt sich vielmehr indirekt aus der Befugnis zur Antragstellung. Befugt soll jede Person sein, die ein schutzwürdiges Interesse an einer Vertretung hat. Darunter fallen vorab Personen, denen ein dingliches Recht am Grundstück zusteht, aber auch Nachbarn, wenn bspw. ihr eigenes Grundstück durch die Vernachlässigung des Grundstücks des abwesenden Nachbarn gefährdet wird, oder auch potenzielle Käufer sowie das Gemeinwesen. Ebenfalls dazu befugt sein soll das Amt für Justiz.

Können weder der Eigentümer noch seine Erben identifiziert werden, so ist nach einem ununterbrochenen und unangefochtenen Besitz von dreissig Jahren eine ausserordentliche Ersitzung des Grundstücks möglich (Art. 43 SR). Abs. 4 hält der Klarheit halber fest, dass die Anordnung von Massnahmen (insbesondere auch die Ernennung eines Vertreters) die erforderliche Besitzesdauer nicht unterbricht.

Art. 46b (neu)

Es kommt auch vor, dass eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene private oder öffentlich-rechtliche Körperschaft tätig wird oder zumindest eine Ver-

vertretung bestellen müsste, aber nicht mehr über die nötigen Organe verfügt. Dies trifft in besonderem Masse auf bereits im Handelsregister gelöschte Körperschaften zu, da diese über keine vertretungsbefugten Organe mehr verfügen. Der neue Art. 46b SR ermöglicht es, für alle juristischen Personen die erforderlichen grundstücksbezogenen Massnahmen anzuordnen. Antragsberechtigt ist hier neben dem Amt für Justiz jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat. Darunter fallen Personen, denen ein dingliches Recht am Grundstück zusteht, aber auch Nachbarn oder das Gemeinwesen.⁷¹ Anders als in Art. 295 SR wird nicht ausdrücklich vorausgesetzt, dass die Vertretung dringend erforderlich ist. Diese Voraussetzung ergibt sich vielmehr indirekt aus der Befugnis zur Antragstellung.

Ein Trust fällt in den Anwendungsbereich von Art. 46a SR, da dieser keine Rechtspersönlichkeit hat, also keine juristische Person im Sinne von Art. 46b SR ist.

Zu Art. 58 Abs. 1 und 3

Inhaltlich ändert sich bei dieser Bestimmung über das Durchleitungsrecht nichts. Beide Absätze werden lediglich im Sinne der besseren Lesbarkeit umformuliert. In Abs. 1 wird zudem der artfremde Begriff „Zugehör“ entfernt, da er in diesem Zusammenhang missverständlich ist. „Zugehör“ ist ein technischer Begriff im Sinne von Art. 23 ff. SR, der in Art. 58 Abs. 1 SR jedoch nicht gemeint ist. Die Leitungen gehören dem Eigentümer des Werks und zum Werk, sind aber eben nicht „Zugehör“ im technischen Sinn von Art. 23 ff. SR.

Zu Art. 61 Sachtitel und Abs. 2

Neu wird zwischen der Verantwortlichkeit bei Überschreitung des Eigentumsrechts (Art. 61 SR) und bei rechtmässiger Ausübung des Eigentumsrechts (Art. 61a SR) unterschieden. Der bisherige Sachtitel von Art. 61 SR muss entspre-

⁷¹ Vgl. hierzu vorstehende Erläuterungen zu Art. 46a SR.

chend angepasst werden. Bei Überschreitung des Eigentumsrechts kann wie bisher auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz geklagt werden. Bei rechtmässiger Ausübung kann der Nachbar lediglich Schadenersatz vom Grundeigentümer fordern.

Grundsätzlich sollen bei allen Arten von übermässigen Einwirkungen im Sinne des Art. 67 Abs. 2 SR, also auch bei negativen Immissionen, sämtliche Rechtsbehelfe des Art. 61 SR Anwendung finden. Bei Bauten oder Einrichtungen (worunter z.B. Verkehrswege und -flächen zu verstehen sind) soll jedoch gemäss dem neuen Abs. 2 eine Zivilklage auf Beseitigung oder Schadenersatz wegen übermässiger Einwirkungen, z.B. wegen Entzug von Besonnung oder Tageslicht, nur möglich sein, wenn im Zeitpunkt ihrer Erstellung die – insbesondere öffentlich-rechtlichen – Regelungen nicht eingehalten worden sind. Das heisst bspw., dass ein Grundeigentümer, der sein Haus unter Einhaltung sämtlicher Vorschriften erbaut hat, nicht zu fürchten braucht, dass sein Nachbar, nachdem das Baubewilligungsverfahren und alle weiteren nötigen Schritte durchlaufen sind, plötzlich nach Fertigstellung des Baus eine Zivilklage auf Beseitigung oder Schadenersatz wegen übermässiger Einwirkungen anstrengen kann.

Art. 61a (neu)

Werden den Nachbarn bei rechtmässiger Bewirtschaftung eines Grundstücks, namentlich beim Bauen, vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zugefügt, sodass sie einen Schaden erleiden, so können sie hierfür vom Grundeigentümer lediglich Schadenersatz verlangen. Die übrigen Rechtsbehelfe des Art. 61 SR stehen nicht zur Verfügung. Die vorliegende Bestimmung übernimmt die auch für Liechtenstein zu beachtende Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichts, die in diesem Bereich eine Gesetzeslücke gefüllt hat (BGE 114 II 230), und ergänzt Art. 61 SR, der die Haftung des Grundeigentümers für rechtswidrige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke regelt.

Vorbemerkungen zu den Art. 63 bis 66a

Bei den Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechten handelt es sich um Beschränkungen des Grundeigentums. Das heisst, der Grundeigentümer kann nicht nach freiem Ermessen verfahren. Zudem ist hier das Zusammenspiel zwischen den sachenrechtlichen Bestimmungen (Art. 62 ff. SR) und den schuldrechtlichen Normen (§§ 1067 ff. ABGB) zu beachten.⁷² Der 2. Abschnitt des Sachenrechts (Art. 47 ff. SR) trägt den Titel „Inhalt und Beschränkungen des Grundeigentums“, der relevante Abschnitt im ABGB beginnt mit § 1067, „Besondere Arten oder Nebenverträge eines Kaufvertrages“.

Grundsätzlich umfasst der Eigentumsbegriff die (uneingeschränkte) Verfügungsmacht über eine Sache. Somit ist im Allgemeinen von der Freiheit des Eigentums auszugehen. Jedoch finden sich gerade beim Grundeigentum zahlreiche Einschränkungen dieses freien Verfügungsrechts, welche sich sowohl aus dem Gesetz (bspw. aus dem Nachbarrecht, Art. 67 ff. SR) oder aus einem Rechtsgeschäft (bspw. einem Mietvertrag) ergeben können. Ein Vorkaufsrecht kann sowohl von Gesetzes wegen (gesetzliches Vorkaufsrecht des Miteigentümers, Art. 66 Abs. 1 SR, und im Baurechtsverhältnis, Art. 66 Abs. 2 SR) als auch aufgrund eines Vertrags (neuer Art. 63a SR) bestehen. Kaufs- und Rückkaufsrechte hingegen sind Eigentumsbeschränkungen ausschliesslich in vertraglicher Form. Das Vorkaufsrecht verschafft dem Berechtigten das Recht, eine bestimmte Sache im Falle des Verkaufs an einen Dritten zu Eigentum zu erwerben. Das Rückkaufs- bzw. Wiederkaufsrecht bedeutet das dem Verkäufer eingeräumte Recht, die verkaufte Sache wieder zu einem bestimmten Preis zurückzukaufen. Das Kaufsrecht ist das Recht, durch einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag perfekt zu machen, d.h. jene Rechtslage herbeizuführen, die bestehen würde, wenn Verkäufer und Kaufsberechtigter einen Kaufvertrag geschlossen hätten.

⁷² Zu den einzelnen Zusammenhängen s. bei den Erläuterungen zum jeweiligen Artikel.

Die vertraglichen Vorkaufsrechte waren bis zum Inkrafttreten des Gesetzes über die Abänderung des Sachenrechts am 1. Oktober 2008⁷³ in den Art. 63 ff. SR geregelt. BuA Nr. 141/2007 ist auf S. 37 zu entnehmen, dass mit Teil I der Sachenrechtsrevision geplant war, die vertraglichen Veräusserungsbeschränkungen (Vor-, Kaufs- und Rückkaufsrechte) im ABGB zu integrieren bzw. die dort bereits bestehenden Vorschriften entsprechend anzupassen. Aufgrund vom Fürstlichen Landgericht geäusselter Bedenken in Bezug auf das Verfahren zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts wurde damals jedoch von der ursprünglich vorgesehenen Anpassung der Vorkaufsrechtsbestimmungen an die schweizerische Rechtslage abgesehen und angekündigt, dass diese Thematik einer neuerlichen Prüfung unterzogen werde. Dies ist zwischenzeitlich geschehen und soll zum besseren Verständnis nachfolgend noch einmal kurz dargestellt werden.

Bei der Abänderung des Sachenrechts im Jahr 2008 wurden zwar die Bestimmungen über die vertraglichen Vorkaufsrechte im Sachenrecht aufgehoben, jedoch die geplante Abänderung der Bestimmungen über die vertraglichen Vorkaufsrechte im ABGB (§§ 1072 ff.) nicht vorgenommen. Im BuA Nr. 141/2007 zu Art. 63 SR heisst es: *„Die vertraglichen Rechte (Vor-, Kaufs- und Rückkaufsrecht) sollen neu im ABGB integriert werden bzw. die dort bereits bestehenden Vorschriften entsprechend angepasst werden. Aufgrund mehrerer vom Landgericht geäusserten Bedenken in Bezug auf das Verfahren zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts wird derzeit von der ursprünglich vorgesehenen Anpassung der Vorkaufsrechtsbestimmungen an die Schweizerische Rechtslage abgesehen und diese Thematik, insbesondere was die Konsequenzen für die bereits bestehenden Vereinbarungen anlangt, einer neuerlichen Prüfung unterzogen“.*

⁷³ LGBl. 2008 Nr. 139.

Nach Art. 63 SR (alt) bestand ein Vorkaufsrecht, sofern es im Grundbuch vorge-
merkt worden war, während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegen-
über jedem Eigentümer zu den vorgemerkten Bedingungen. Bis anhin war daher
gesetzlich ausdrücklich vorgesehen, dass ein Vorkaufsrecht auch bei Nichtaus-
übung durch den Vorkaufsberechtigten auf den nächsten Eigentümer übertragen
wird und nicht erlischt.

Weiters erlosch das Vorkaufsrecht nach altem Recht mit Ablauf eines Monats,
nachdem der Berechtigte von dem Verkauf Kenntnis erhalten hat, und in jedem
Fall mit Ablauf von zehn Jahren seit der Vormerkung. Die Vormerkung des Vor-
kaufsrechts war daher nach altem Recht auf höchstens zehn Jahre befristet. Nach
geltendem Recht gibt es keine Befristung mehr.

Seit Abänderung des Sachenrechts im Jahr 2008 ist das Vorkaufsrecht nur noch in
den §§ 1072 ff. ABGB geregelt. Nach § 1075 ABGB muss der Berechtigte bewegli-
che Sachen binnen 24 Stunden und unbewegliche binnen 30 Tagen nach der ge-
schehenen Anbietung wirklich einlösen, nach Ablauf dieser Frist ist das Vorkaufs-
recht erloschen. Bei § 1075 ABGB handelt es sich um dispositives Recht, die Er-
streckung des Vorkaufsrechts auf mehrere Vorkaufsfälle⁷⁴ kann daher wirksam
vereinbart werden. Das Vorkaufsrecht kann somit auf den Rechtsnachfolger des
Verpflichteten überbunden werden.⁷⁵ Das heisst, die Erstreckung des Vorkaufs-
rechts auf mehrere Fälle muss ausdrücklich vereinbart werden, andernfalls er-
lischt ein Vorkaufsrecht entweder bei ausdrücklichem Verzicht auf die Ausübung
des Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten oder nach ungenütztem
Ablauf der Fristen nach § 1075 ABGB. Grundsätzlich erlischt daher nach den gel-
tenden Bestimmungen des ABGB das vertragliche Vorkaufsrecht bei unbewegli-
chen Sachen bei Kenntnis vom Eintritt des Vorkaufsfalles durch den Vorkaufsbe-

⁷⁴ Näheres zum sog. „Vorkaufsfall“ s. unten, Erläuterungen zu Art. 63 und 63b SR.

⁷⁵ DITTRICH ROBERT / TADES HELMUTH (Hrsg.): ABGB; in zwei Bänden, zu § 1075 ABGB.

berechtigten nach Ablauf der 30-tägigen Frist, sofern nicht bei Begründung des Vorkaufsrechts vereinbart wird, dass das Vorkaufsrecht sich auch auf den oder die Rechtsnachfolger des mit dem Vorkaufsrecht Belasteten erstrecken soll.

In den §§ 1071 ff. ABGB findet sich keine Bestimmung betreffend die zulässige Höchstdauer der Vormerkung von vertraglichen Vorkaufsrechten. Vorkaufsrechte können daher nach geltendem Recht (ABGB) mit unbefristeter Dauer im Grundbuch vorgemerkt werden.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass eine Wiederherstellung der Rechtslage von vor der Sachenrechtsrevision aus dem Jahr 2008 stattfinden soll. Die ehemaligen Bestimmungen werden wieder ins Sachenrecht aufgenommen (Art. 63 ff. SR) und das ABGB bleibt unverändert bestehen.

Zu Art. 63, 64 und 65 sowie Titel

Die Nummerierung der Sachtitel wird angepasst. Zudem wird der Sachtitel bei Art. 63 von „Grundsätze“ auf „Gesetzliche Vorkaufsrechte“ (im Gegensatz zu den „Vertraglichen Vorkaufsrechten“ aus Art. 63a) abgeändert. Zudem wird der Titel von „II. Veräußerungsbeschränkungen; gesetzliche Vorkaufsrechte“ in „II. Veräußerungsbeschränkungen“ gekürzt, da dieses Kapitel nicht mehr nur die gesetzlichen Vorkaufsrechte beinhaltet.

Art. 63 bleibt mit Ausnahme des Sachtitels unverändert bestehen und regelt wie vor der Sachenrechtsrevision von 2008 das gesetzliche Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten das Recht ein, eine bestimmte Sache im Falle des Verkaufs an einen Dritten („Vorkaufsfall“)⁷⁶ zu Eigentum zu erwerben.⁷⁷ Das Vorkaufsrecht kann weder vererbt noch abgetreten werden (Art. 63 Abs. 3 SR

⁷⁶ Näheres zum Vorkaufsfall s. Erläuterungen zu Art. 63b SR.

⁷⁷ Dies trifft sowohl auf das gesetzliche als auch auf das vertragliche Vorkaufsrecht zu, Art. 63 / 63a SR und §§ 1072 ff. ABGB.

und § 1074 ABGB) und wird durch die Vormerkung im Grundbuch verdinglicht, d.h. es wird von einem persönlichen Recht zu einem Recht gegenüber jedermann (Art. 63 und 63a SR sowie § 1073 ABGB).

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte können grundsätzlich unter den gleichen Voraussetzungen wie die vertraglichen Vorkaufsrechte geltend gemacht werden (Art. 63 Abs. 1 letzter Satz), jedoch ist eine Besonderheit des gesetzlichen Vorkaufsrechts zu beachten: Der Vorkaufsfall ist bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten weiter gefasst als bei den vertraglichen, da die gesetzlichen Vorkaufsrechte auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden können. Dies jedoch nur zum Versteigerungstermin und nur zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Meistbietenden zugeschlagen wird (Art. 63 Abs. 1 erster Satz). Zudem gehen die gesetzlichen Vorkaufsrechte den vertraglichen Vorkaufsrechten vor (Art. 63 Abs. 3 zweiter Satz).

Zu Art. 63a

Art. 63a regelt die vertraglichen Vorkaufsrechte und ist identisch mit Art. 63 in der Fassung von vor der Sachenrechtsrevision 2008. Folglich kann diesbezüglich auch auf die bisher ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden.

Durch die Vormerkung eines Vorkaufsrechts im Grundbuch (Abs. 1) wird das obligatorische Recht dinglich verstärkt und besteht gegenüber jedem Eigentümer. Anders als das gesetzliche Vorkaufsrecht kann das vertragliche Vorkaufsrecht jedoch bei der Zwangsversteigerung nicht geltend gemacht werden (Abs. 2). Sowohl beim vertraglichen als auch beim gesetzlichen Vorkaufsrecht hat der Verkäufer den Vorkaufsberechtigten vom Verkauf in Kenntnis zu setzen (Abs. 3).

Gemäss Abs. 4 erlischt das Vorkaufsrecht wie bisher mit Ablauf eines Monats bzw. dreissig Tagen, nachdem der Berechtigte vom Verkauf Kenntnis erlangt hat (relative Verwirkungsfrist). Neu ist die Dauer der absoluten Verwirkungsfrist des

Vorkaufsrechts seit der Vormerkung. Nach altem Sachenrecht betrug die Frist zehn Jahre. Künftig soll sie in Übereinstimmung mit der schweizerischen Regelung aus Art. 216a OR 25 Jahre betragen. Art. 216a OR sieht vor, dass Vorkaufsrechte für längstens 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden dürfen.⁷⁸ Dieselbe Regelung gilt nun auch im liechtensteinischen Sachenrecht.

Soll das Vorkaufsrecht nach Ablauf der Frist von dreissig Tagen nicht erlöschen, muss es zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Käufer des Grundstücks neu vereinbart werden. Die Dauer des Vorkaufsrechts ist in diesem Fall neu zu vereinbaren.

Zu Art. 63b

Art. 63b lehnt sich an Art. 216c OR an und definiert den Vorkaufsfall. Als sog. „Vorkaufsfall“ gelten der Verkauf des Grundstücks sowie der Abschluss jedes anderen Rechtsgeschäfts, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt.

In der Schweiz ist strittig, ob eine Offerte bereits ein Vorkaufsfall ist, wird jedoch im Zweifelsfall eher bejaht.⁷⁹ Ist es ein bindendes Angebot, so ist definitiv von einem Vorkaufsfall auszugehen. In Abs. 2 wird aufgrund dieser Unsicherheit in Ergänzung zur Rezeptionsvorlage der Satz „Der Vorkaufsfall tritt ein mit dem Abschluss des Vertrages“ an den Anfang gestellt. Auf diese Weise wird der Eintritt des Vorkaufsfalles klargestellt. Die blossе Verkaufsabsicht gilt weder in der Schweiz noch in Liechtenstein als Vorkaufsfall.⁸⁰

In Abs. 2 werden die Ausnahmen vom Vorkaufsfall aufgezählt. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. So soll bspw. der sog. „Kindskauf“ neben der Zwangsver-

⁷⁸ Näheres zu den verschiedenen Vormerkungsfristen für das Vorkaufs- und das Rückkaufsrecht im Unterschied zum Rückkaufsrecht s. unten in den Erläuterungen zum neuen Art. 66a Abs. 2 SR

⁷⁹ KOZIOL/WELSER, Bürgerliches Recht, Teil II, Wien 2007, S. 173.

⁸⁰ BGE 113 II 67.

steigerung etc. ebenfalls keinen Vorkaufsfall darstellen. Beim Kindskauf kauft ein künftiger Erbe zu Lebzeiten des Erblassers bspw. das Elternhaus. Dies zu einem üblichen Preis, den auch ein Dritter bezahlen würde. Daraus folgt, dass dieses Rechtsgeschäft nicht als sog. Erbvorbezug angerechnet wird. Mit anderen Worten fällt der Kauf also nicht unter die §§ 787 ff. ABGB, da es sich um einen Kauf mit entsprechendem Kaufpreis handelt. Dies ergibt sich somit bereits aus der geltenden Rechtslage. Die in der Praxis (selten aber doch) auftretende Schwierigkeit besteht darin, dass unklar ist, ob es sich bei einem solchen Kindskauf um einen Vorkaufsfall handelt oder nicht. Durch die Erwähnung an dieser Stelle soll diesbezüglich eine Klarstellung erfolgen. Somit kann ein Kind seinen Eltern, sollten diese bspw. in finanziellen Schwierigkeiten sein, mit einem Kauf des Hauses behilflich sein.

Abweichend von der Rezeptionsvorlage (Art. 216c OR) wird in Art. 63b Abs. 2 SR anstelle des Wortes „Expropriation“ der im liechtensteinischen Sachenrecht gebräuchliche Begriff „Enteignung“ verwendet.

Zu Art. 66 Abs. 3

Abs. 3 legt fest, dass Vereinbarungen über die Aufhebung oder Änderung des Vorkaufsrechts im Grundbuch vorgemerkt werden können. Abs. 3 war bereits im alten Art. 64 (ebenfalls als Abs. 3) enthalten und wird materiell unverändert wieder eingeführt. Die einzige Abweichung besteht darin, dass der Satzteil „...zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form bedürfen...“ entfernt wird, da die Formvorschriften einheitlich in Art. 37 geregelt sind und es somit keiner spezifischen Erwähnung der benötigten Schriftlichkeit in Art. 66 Abs. 3 bedarf.

Zu Art. 66a

Im geltenden Sachenrecht finden sich keine materiellen Bestimmungen zum Kaufsrecht und zum Rückkaufsrecht.⁸¹ Der alte Art. 66 SR von vor der Sachenrechtsrevision 2008 besagte, dass ein im Grundbuch vorgemerktetes Kaufsrecht oder Rückkaufsrecht während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer besteht und das Kaufsrecht und Rückkaufsrecht in jedem Fall mit dem Ablauf von zehn Jahren seit der Vormerkung erlöschen.

Im geltenden Sachenrecht wird das Kaufsrecht in den Art. 37 Abs. 1 (Form der Verträge), Art. 537 SR (Vormerkung persönlicher Rechte) sowie Art. 48 SchlT SR (Vormerkung auf dem Bestandesblatt) erwähnt. Das Kaufsrecht an sich ist dadurch jedoch nicht normiert. Auch im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) findet sich keine materielle Bestimmung zum Kaufsrecht. Das Kaufsrecht soll mit gegenständlicher Vorlage wieder einer materiellen Normierung zugeführt werden, indem der alte Art. 66 SR als neuer Art. 66a ins Sachenrecht aufgenommen wird.

Das Kaufsrecht ist das Recht, durch einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag perfekt zu machen, d.h. jene Rechtslage herbeizuführen, die bestehen würde, wenn Verkäufer und Kaufsberechtigter einen Kaufvertrag geschlossen hätten. Ein Vorkaufsfall ist hierfür (im Unterschied zum Vorkaufsrecht) nicht erforderlich. Die Entscheidungsmacht liegt hier – anders als beim Vorkaufsfall – beim Käufer.

Mit dem Rückkaufsrecht (Art. 537 SR) bzw. Wiederkaufsrecht (§§ 1068 ff. ABGB) ist trotz unterschiedlicher Terminologie dasselbe gemeint.⁸² Es bedeutet das dem Verkäufer eingeräumte Recht, die verkaufte Sache wieder zu einem bestimmten

⁸¹ Bezüglich der Gründe s. vorne, Vorbemerkungen zu den Art. 63 bis 66a SR.

⁸² Die unterschiedliche Terminologie rührt von den unterschiedlichen Rezeptionsvorlagen. Das dem österreichischen Recht nachempfundene ABGB spricht vom Wiederkauf, während das dem schweizerischen Recht (ZGB) entlehnte Sachenrecht die Bezeichnung „Rückkauf“ verwendet.

Preis zurückzukaufen. Der Verkäufer sichert sich so die Möglichkeit, das veräusserte Grundstück unter festgesetzten Bedingungen zurückzuerwerben. Durch die Vormerkung im Grundbuch erhält es dingliche Wirkung (Art. 66a Abs. 1 SR).

Neu ist der Zeitpunkt des Erlöschens der Rechte seit der Vormerkung. Im alten Art. 66 Abs. 2 SR war sowohl für das Kaufsrecht als auch für das Rückkaufsrecht eine Frist von zehn Jahren normiert. Im neuen Art. 66a Abs. 2 SR wird in Übereinstimmung mit Art. 216a OR zwischen dem Kaufsrecht und dem Rückkaufsrechts unterschieden. Art. 216a OR sieht vor, dass Vorkaufs- und Rückkaufsrechte für höchstens 25 Jahre, Kaufsrechte für höchstens zehn Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden dürfen. Entsprechend werden die unterschiedlichen Fristen für das Rückkaufsrecht und das Kaufsrecht im neuen Art. 66a Abs. 2 SR (und in Art. 63a Abs. 4 SR) normiert. Der Grund für die unterschiedlichen Fristen für das absolute Erlöschen des Vorkaufs- und Rückkaufsrechts im Gegensatz zum Kaufsrecht liegt darin, dass ein Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden kann, wenn ein Vorkaufsfall vorliegt. Vorkaufsfall bedeutet, dass das Grundstück verkauft wird oder sonst ein Rechtsgeschäft getätigt wird, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Das bedeutet, dass das Grundstück dem Eigentümer nie gegen seinen Willen entzogen wird. Der Veräusserer ist einzig bei der Wahl des Erwerbers eingeschränkt. Er ist also nicht weiter belastet und es kann ihm daher eine längere Frist zugemutet werden. Beim Rückkaufsrecht ist eine Befristung von 25 Jahren gerechtfertigt, weil mit dem vorbehaltenen Rückkaufsrecht meist grundstücksbezogene Bedingungen verknüpft werden. So veräussert bspw. eine Gemeinde ein Grundstück, damit der Erwerber das Grundstück langfristig einer bestimmten Nutzung zuführt. Anders sieht es beim Kaufsrecht aus. Dieses dient regelmässig der Sicherung und Durchsetzung von Ansprüchen, die mit der Grundstücksnutzung nichts zu tun haben. Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nimmt das Kaufsrecht dem Eigentümer auch die Möglichkeit, über den Zeitpunkt

der Veräusserung zu entscheiden. Deshalb soll es hier bei der kürzeren Frist zum Erlöschen der Vormerkung im Grundbuch von 10 Jahren bleiben.⁸³

Zu Art. 67 Sachtitel und Abs. 2

Der bisherige Sachtitel „Art der Bewirtschaftung“ wird in „Übermässige Einwirkungen“ umbenannt

Der heute geltende Abs. 2 wird in Anlehnung an das Umweltschutzrecht zeitgemässer formuliert.⁸⁴ In die bisherige exemplarische Aufzählung von positiven Immissionen werden neu insbesondere auch Strahlungen aufgenommen. Weiters wird die Bestimmung um die sog. negativen Immissionen in Form des Entzugs von Besonnung oder Tageslicht ergänzt. Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass diese Begriffe nicht in Konkurrenz zu Art. 73 SR stehen, da diese Bestimmung spezifisch den Entzug des Lichtes bei rechtmässigem Neu- oder Höherbau betrifft, während Art. 67 Abs. 2 SR ganz generell sämtliche nicht gerechtfertigten Einwirkungen regelt.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass Nachbar im Sinne von Abs. 1 nicht nur der unmittelbare Anstösser, sondern jeder Eigentümer oder Besitzer (z.B. Mieter, Pächter) ist, der von Einwirkungen betroffen wird.⁸⁵

Zu Art. 95 Abs. 1 und 3 (neu)

Der geltende Art. 95 SR regelt das nachbarliche Durchleitungsrecht, welches zu den Notrechten gezählt wird. Notrecht deshalb, weil das nachbarliche Durchleitungsrecht nur dann beansprucht werden kann, wenn es nicht anders geht. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat somit unter bestimmten, in Abs. 1 auf-

⁸³ Zu den unterschiedlichen Fristen vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 19. Oktober 1988; BBl. 1988 III 953 S. 1077.

⁸⁴ Vgl. Art. 6 Umweltschutzgesetz (USG) vom 29. Mai 2008; LGBl. 2008 Nr. 199.

⁸⁵ OGH vom 04.04.2002 zu 1 Cg 2000.64.

gezählten Voraussetzungen, die Pflicht zur Duldung von Durchleitungen, während derjenigen Person, welcher die betreffende Leitung dienen soll, gegen Bezahlung der vollen Entschädigung das Recht auf Einräumung einer Durchleitungsdienstbarkeit zusteht. Kein Anspruch auf ein Durchleitungsrecht besteht dann, wenn lediglich luxuriöse Bedürfnisse (z.B. eine Wasserleitung für einen Springbrunnen) geltend gemacht werden. Vielmehr muss dieses Notrecht zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks erforderlich sein.⁸⁶ Der bisherige Abs. 1 wird lediglich sprachlich überarbeitet, inhaltlich ändert sich nichts.

Für die Entstehung des nachbarlichen Durchleitungsrechts ist der Grundbucheintrag nach geltendem Recht nicht konstitutiv, womit das für die rechtsgeschäftliche Entstehung im Regelfall geltende Eintragungsprinzip durchbrochen wird. Nach geltender Lehre und Rechtsprechung entstehen solche Rechte im Falle der aussergerichtlichen Einigung mit Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages bzw. bei gerichtlicher Geltendmachung mit dem Gestaltungsurteil. Nach heutiger Regelung kann die berechtigte Person aber die Eintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch auf ihre Kosten beantragen.

Nach dem neuen Abs. 3 soll nun auch die belastete Person die Grundbucheintragung auf Kosten der berechtigten Person verlangen können. Weiter wird Abs. 3 um einen zweiten Satz ergänzt, wonach das Durchleitungsservitut gegenüber einem gutgläubigen Erwerber des Nachbargrundstücks selbst dann geltend gemacht werden kann, wenn keine Grundbucheintragung erfolgt ist. In der Lehre wurde nämlich bisher mehrheitlich die Meinung vertreten, ein fehlender Eintrag dieser Grunddienstbarkeiten im Grundbuch könne dem gutgläubigen Erwerber des belasteten Grundstücks aufgrund des Prinzips des öffentlichen Glaubens des Grundbuches (Art. 554 SR) nicht entgegengehalten werden, sofern die betref-

⁸⁶ Basler Kommentar, HEINZ REY, Art. 691 Rz. 5.

fenden Leitungen nicht äusserlich wahrnehmbar sind (Art. 58 Abs. 3 SR). Da die heutige Regelung insbesondere bei grösseren Überbauungen zu Unsicherheiten bei der potenziellen Käuferschaft führen kann, soll diese Unklarheit durch eine gesetzliche Regelung beseitigt werden.

Zu Art. 119 bis 121

Diese Bestimmungen werden aufgehoben, da es sich hierbei um totes Recht handelt. Aus Sicht der Waldwirtschaft ist kein einziger Fall gemäss Art. 119 Abs. 1 SR bekannt. Aufgrund des strengen Schutzes der Waldflächen (kein Spekulationsobjekt) hat Waldbesitz in der genannten Grössenordnung keine wirtschaftliche, sondern bestenfalls eine ideelle Bedeutung: Die Gefahr der weiteren Zerstückelung von Privatwaldflächen ist somit gering. Sollte eine Kleinfläche tatsächlich einmal geteilt werden, weil dies dem ideellen Verlangen nach Waldbesitz zweier oder mehrerer, in der Regel Erbberechtigter entspricht, so tut dies der Erreichung der Ziele des Waldgesetzes (Waldfunktionen) keinen Abbruch.

Aus Sicht der Landwirtschaft handelt es sich ebenfalls um totes Recht, obwohl die Verhinderung der Güterzerstückelung ein wichtiger Grundsatz ist. Das Landwirtschaftsamt hatte laut eigenen Angaben im Jahr 2004 in Sachen Zerstückelung eine Anfrage einer Gemeinde. Rückfragen beim Amt für Justiz damals hätten keine neuen Erkenntnisse gebracht. Im Jahr 2006 wurde die Thematik „Güterzerstückelung - Art. 119 ff. SR“ dann auch in der Vorsteherkonferenz besprochen, mit dem Ergebnis, dass Art. 119 SR "sozusagen keine" Anwendung finde.

Im Rahmen der Landwirtschaft ist zwar zu beachten, dass die Zerstückelung des Grundeigentums ein Problem darstellt, weil dadurch effizientes Arbeiten erschwert wird. Aufgrund dessen wäre ein Zerstückelungsverbot nach wie vor wünschenswert, wenngleich die wirtschaftliche Bedeutung für die Landwirtschaft aus Sicht des Landwirtschaftsamtes abgenommen hat. Dies lässt sich so erklären, dass die Landwirte heute weitgehend Pachtland (Grössenordnung 90%) bewirt-

schaften und bei der Bewirtschaftung die Schläge im Vordergrund stehen. So ein Schlag kann dann mehrere Grundbuchparzellen umfassen und es stört dann nicht mehr, wenn die Maschine breiter ist als die Parzelle. Die Kleinheit der einzelnen Grundbuchparzelle fällt dann bei der Bewirtschaftung nicht mehr so ins Gewicht, sie muss aber nach wie vor vom Landwirt "administriert" werden (Pachtvertrag, Begleichung Pachtzins, etc.). Auch volkswirtschaftlich sind die Kosten für die Administrierung bei kleinen Parzellen höher und sind somit vor allem auf lange Sicht ein Nachteil.

Zusammengefasst kann jedoch gesagt werden, dass es sich bei den Art. 119 bis 121 SR sowohl im Bereich Wald als auch im Bereich Landwirtschaft um totes Recht handelt. Die Regierung ist daher der Ansicht, dass die fraglichen Bestimmungen aufzuheben sind, zumal auch von den Grundverkehrskommissionen nichts Gegenteiliges bekannt ist.

Zu Art. 170e (Sachtitel)

Der Sachtitel „Wertquoten“ von Art. 170e SR wird durch die Ergänzung um die räumliche Ausscheidung präzisiert und bringt somit den Inhalt der Norm deutlicher und vollständig zum Ausdruck.

Die schweizerische Änderung betreffend die Möglichkeit, dass neu eine Unterteilung in jegliche Bruchteile möglich sein soll, wird bewusst nicht übernommen. Es wird an der geltenden Rechtslage festgehalten und kann somit weiterhin der Anteil eines jeden Stockwerkes in Hundertsteln oder Tausendsteln des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechts angegeben werden (Art. 170e Abs. 1 SR). In Ausnahmefällen, wo sich aus sachlichen Gründen kleinere Anteile als Tausendstel nicht vermeiden lassen, kann ebenfalls wie bisher eine Aufteilung in Zehntausendstel zugelassen werden (Art. 36 Abs. 2 Bst. b GBV). Das Amt für Justiz sieht keinen Anlass, von einer bewährten Praxis abzugehen.

Zu Art. 170f Abs. 3 und 4 (neu)

Grundsätzlich ist jeder Miteigentümer berechtigt, das Miteigentum als solches aufzuheben. Eine einschränkende Regelung besteht beim Stockwerkeigentum, indem hier die Aufhebung des Miteigentums ausdrücklich ausgeschlossen ist (Art. 29 Abs. 1 SR). Das Stockwerkeigentum ist eine besonders ausgestaltete Form des Miteigentums. Stockwerkeigentum geht nur unter, wenn einer der drei in Art. 170f Abs. 1 und 2 SR vorgesehenen Untergangsgründe vorliegt: Untergang der Liegenschaft oder des Baurechts, Aufhebungsvereinbarung oder Aufhebungserklärung sowie ein erfolgreich geltend gemachter Aufhebungsanspruch.

Die in den ersten Jahren nach der Inkraftsetzung der Bestimmungen betreffend das Stockwerkeigentum basierend auf den ab 1. Juni 1968⁸⁷ erstellten oder umgebauten Gebäude weisen heute ein Alter auf, in welchem naturgemäss immer mehr Mängel und Schäden auftreten. Die Beschlussfassung über notwendige bauliche Massnahmen zur Erhaltung des Wertes oder der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Teile obliegt der Stockwerkeigentümerversammlung und bedarf der einfachen Mehrheit nach Personen. Befindet sich das Gebäude mit den Jahren allerdings in einem Zustand, in welchem es trotz Reparaturen und Ausbesserungen nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann, hilft der Aufhebungsgrund des geltenden Abs. 3 den betroffenen Stockwerkeigentümern nicht weiter. Dieser setzt nämlich eine tatsächliche Zerstörung des Gebäudes zu mehr als der Hälfte – sei es infolge eines Naturereignisses wie Erdbeben, Lawennenniedergang, Überflutung, Blitzschlag oder eines menschlichen Verhaltens wie fahrlässige oder vorsätzliche Verursachung eines Brandes oder einer Explosion – voraus. Indessen kann der schlechte bauliche Zustand auch ohne ein solches äusseres Ereignis eintreten und die bestimmungsgemässe Nutzung verunmögli-

⁸⁷ Das Gesetz vom 18. Dezember 1964 über die Abänderung des Sachenrechts (Miteigentum und Stockwerkeigentum), LGBl. 1965 Nr. 25, wurde gemäss Kundmachung vom 28. Mai 1968 auf 1. Juni 1968 in Kraft gesetzt.

chen. Deshalb wird Abs. 3 durch einen zusätzlichen Aufhebungsgrund ergänzt. Voraussetzung ist die Unmöglichkeit der bestimmungsgemässen Nutzung, da diese die Grundlage für den Erwerb gebildet hat. Ferner rechtfertigt es sich, die Aufhebung frühestens 50 Jahre seit der Eintragung im Grundbuch zuzulassen, da dem Stockwerkeigentum grundsätzlich eine auf Dauer angelegte gesetzliche Konzeption zu Grunde liegt. Stockwerkeigentümern, welche sich gegen bauliche Massnahmen sträuben, soll nicht schon nach wenigen Jahren ein solcher Anspruch zustehen, mit welchem sie allenfalls die anderen Stockwerkeigentümer in eine Zwangslage bringen können. Auf diese Weise wird ein missbräuchliches Unterlassen von baulichen Massnahmen, um einen Aufhebungsanspruch zu erzwingen, ausgeschlossen.

Bei Abs. 4 ist lediglich die Nummerierung neu. Inhaltlich entspricht er dem zweiten Halbsatz des geltenden Abs. 3 und normiert den Grundsatz, dass Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, die Aufhebung durch Abfindung der Übrigen abwenden können.

Zu Art. 170g Abs. 3 (neu)

Für eine Abänderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte ist wie beim gewöhnlichen Miteigentum (neuer Art. 26 Abs. 1^{bis} SR) zusätzlich zu der nach Abs. 3 notwendigen Mehrheit noch die Zustimmung aller direkt betroffenen Stockwerkeigentümer erforderlich.

Zu Art. 198 Abs. 2

Eine Dienstbarkeit hat grundsätzlich ein Tun oder ein Unterlassen zum Inhalt (Art. 198 Abs. 1 SR), eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann jedoch mit einer Dienstbarkeit nur nebensächlich verbunden sein (Art. 198 Abs. 2 SR). Realobligatorische Wirkung erhält eine solche mit einem dinglichen Recht nebensächlich verbundene Verpflichtung zu einem Tun nur dann, wenn sie sich aus einer entsprechenden Umschreibung des Grundbucheintrags oder aus einem

besonderen Hinweis im Grundbuch auf den Grundbuchbeleg ergibt. Damit wird sie für Rechtsnachfolger verbindlich. Das blosses Erwähnen einer Verpflichtung im Dienstbarkeitsvertrag, d.h. im Grundbuchbeleg, genügt nach der auch für Liechtenstein massgeblichen schweizerischen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 124 III 289 ff.) nicht. Diese wird nun kodifiziert, indem ein selbsterklärendes Stichwort wie etwa «Wegrecht mit Nebenleistungspflicht», womit zum Beispiel auf eine Einkaufssumme hingewiesen wird, im Grundbuch eingetragen werden muss, um realobligatorische Wirkung zu erlangen. Das Amt für Justiz trägt jedoch nur ein, was beantragt wird (Art. 11 ff. GBV). Es ist somit Sache der Parteien, die Aufnahme der nebensächlichen Verpflichtung in das Stichwort des Hauptbucheintrags in der Grundbuchanmeldung ausdrücklich zu beantragen.

Die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Verpflichtungen bei der Begründung einer Dienstbarkeit, die nicht unter den Begriff der nebensächlichen Handlungen fallen, gelten als Verpflichtungen persönlicher Natur, die nur die Vertragsparteien binden.⁸⁸

Auf mit bereits bestehenden Dienstbarkeiten nebensächlich verbundene Verpflichtungen ist der neue Art. 17 Abs. 3 SchlT SR anwendbar.

Für spezielle Unterhaltsregelungen gilt der neue Satz in Art. 212 Abs. 2 SR, wonach eine vom Grundsatz der Tragung der Last des Unterhalts zu gleichen Teilen abweichende Vereinbarung für den Erwerber des berechtigten und den Erwerber des belasteten Grundstücks nur verbindlich ist, wenn sie sich aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt. Mit anderen Worten gehören die Vereinbarungen über die Tragung von Unterhaltslasten gemäss neuem Art. 212 Abs. 2 SR nicht zu den Nebenleistungspflichten i.S.v. Art. 198 Abs. 2 SR.

⁸⁸ Vgl. Urteil des schweizerischen Bundesgerichts vom 07.07.2010 (Nr. 5A_229/2010).

Zu Art. 199 Abs. 1a (neu)

Gemäss dem neuen Abs. 1a soll dem Amt für Justiz bei einer örtlich begrenzten Dienstbarkeit ein „Plan für das Grundbuch“ bzw. ein „Grundbuchplan“ eingebracht werden, sofern sich diese nicht genügend bestimmbar umschreiben lässt. Dieser „Plan für das Grundbuch“ ist Bestandteil des Ausweises über den Rechtsgrund. Ein eigentlicher, vom Nachführungsgeometer ausgestellter und unterzeichneter Plan ist jedoch nicht erforderlich. Es genügt auch eine Kopie eines solchen Planes oder ein aktueller Auszug aus dem Grundbuchplan (Art. 71 ff. Vermessungsverordnung; VermV⁸⁹), auf welchem die Grundstücksgrenzen und die Lage der Gebäude sichtbar sind. Im unvermessenen Gebiet genügt eine Planskizze. Wesentlich ist, dass der Grenzverlauf realistisch dargestellt wird und die Grundstücksnummern angegeben werden, sodass ein einwandfreier Geltungsbereich der Dienstbarkeit festgestellt werden kann.

Mit der neuen Regelung soll bei späteren Meinungsverschiedenheiten zwischen Rechtsnachfolgern Klarheit über die örtliche Lage der Dienstbarkeit geschaffen und bei einer Parzellierung des Grundstücks eine korrekte Bereinigung ermöglicht werden. Zweck dieser Regelung ist somit ein Mehr an Rechtssicherheit durch Vermeidung von Meinungsverschiedenheiten bei der Auslegung der jeweiligen Dienstbarkeit. Dieser Grundsatz hat sich in der Praxis bereits heute erfolgreich durchgesetzt.

Ein Architektenplan ist kein Plan für das Grundbuch i.S.v. Abs. 1a und ist es auch dann nicht, wenn er exakt dem Grundbuchplan entspricht. Die materielle Prüfungspflicht des Amtes für Justiz ist beschränkt und ist es ihm auch faktisch nicht zuzumuten, die Übereinstimmung der im Architektenplan eingezeichneten Grenzverläufe auf ihre tatsächliche Übereinstimmung mit dem Vermessungswerk

⁸⁹ Verordnung vom 12. Juli 2005 über die Amtliche Vermessung (Vermessungsverordnung; VermV); LGBl. 2005 Nr. 152

abzugleichen.⁹⁰ Folglich wäre eine Anmeldung unter Vorlage eines Architektenplans abzuweisen. Art. 199 Abs. 1a SR entspricht Art. 732 Abs. 2 ZGB.

Art. 732 Abs. 1 ZGB (entspricht im Kern Art. 199 SR) der Rezeptionsvorlage wird bewusst nicht übernommen, da im liechtensteinischen Sachenrecht die Besonderheit besteht, dass die Form für sämtliche Rechtsgeschäfte in einem Artikel zu Beginn des Regelwerks (Art. 37 SR) normiert wird, während dies im schweizerischen ZGB beim jeweiligen Rechtsgeschäft angesiedelt ist. Zudem wird auf die Ausdehnung der Beurkundungspflicht verzichtet (vgl. oben Punkt 5.1). Art. 37 SR wird jedoch insofern angepasst, als dass – entsprechend der schweizerischen Rezeptionsvorlage – das Wort „Vertrag“ durch das Wort „Rechtsgeschäft“ ersetzt wird (vgl. oben Erläuterungen zu Art. 37 SR).

Zu Art. 209 Abs. 2

Art. 209 Abs. 2 SR normierte die Wegbreite im Zweifel mit 2,70 Metern. Das im Zusammenhang zu sehende Baugesetz (BauG)⁹¹ wurde zwischenzeitlich geändert und sieht im geltenden Art. 39 Abs. 1 eine lichte Ausbaubreite von mindestens 3,50 Metern vor. Um eine weitere Änderung von Art. 209 Abs. 2 SR aufgrund einer allfälligen weiteren Änderung des Baugesetzes zu vermeiden, soll künftig in Art. 209 Abs. 2 SR nicht mehr eine spezifische Breite normiert werden, sondern statt dessen auf das Baugesetz verwiesen werden.

Zu Art. 211a (neu)

Im Bereich der Grunddienstbarkeiten regelt das Gesetz das Rechtsverhältnis zwischen dem belasteten und dem berechtigten Grundstück bzw. deren Eigentümern (Art. 198 SR). Sind mehrere berechnigte Grundeigentümer gestützt auf dieselbe Dienstbarkeit – d.h. jeweils selbständige, gleich lautende Dienstbarkeiten

⁹⁰ Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 01.11.2012 (Nr. 5A_593/2012).

⁹¹ Baugesetz vom 11. Dezember 2008; LGBl. 2009 Nr. 44

im gleichen Rang – auf dem belasteten Grundstück an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt, so stehen sie untereinander ebenfalls in einem Rechtsverhältnis und bilden in einem gewissen Sinne eine Schicksalsgemeinschaft. Ein Beispiel aus der Praxis sind Gesamtüberbauungen mit grösseren gemeinschaftlichen Anlagen (Tiefgaragen, Heizanlagen). Es entspricht einem Bedürfnis der Praxis, auch diese Rechtsbeziehungen subsidiär zu regeln.

Abs. 1 erklärt die für Miteigentum geltenden Regelungen als analog anwendbar. Diese Vorschriften betreffen die Verwaltungshandlungen, die baulichen Massnahmen und die Verfügung über die Sache, die Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Art. 26a ff. SR), die Vereinbarung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung und deren Anmerkung im Grundbuch (Art. 26 SR) sowie die Bestimmungen über den Eintritt des Erwerbers eines Anteils (Art. 28a SR) und über den Ausschluss aus der Gemeinschaft (Art. 28b SR). Bei Anmerkung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist darauf hinzuweisen, dass sich diese auf die entsprechende Dienstbarkeit bezieht.

Gemäss Abs. 2 kann das Ausscheiden aus der Gemeinschaft für höchstens 30 Jahre mittels Vereinbarung ausgeschlossen werden. Grundsätzlich kann nämlich jede berechnigte Person einseitig auf ihr Recht verzichten. Damit kann sie sich ihrer Verpflichtungen zum Unterhalt einer Vorrichtung entledigen. Bei gemeinschaftlichen Vorrichtungen kann das dazu führen, dass eine auf die Bedürfnisse mehrerer berechtigter Grundstücke ausgerichtete Vorrichtung (z.B. gemeinschaftliche Heizanlage) nur noch von ein paar übrig gebliebenen Dienstbarkeitsberechtigten genutzt wird. Diese haben dann inskünftig die Unterhaltskosten für den Betrieb der nun überdimensionierten Anlage allein zu tragen, was als unbillig erscheint. Aus diesem Grund können die berechtigten Personen im Dienstbarkeitsvertrag untereinander vereinbaren, das Ausscheiden während einer bestimmten Dauer, höchstens aber 30 Jahren, zu unterlassen. Diese Maxi-

maldauer entspricht der voraussichtlichen mittleren Lebensdauer der gemeinsamen Vorrichtung. Bei einer gemeinschaftlichen Heizanlage bspw. geht man von einer technischen «Lebenserwartung» von rund 15 bis 20 Jahren aus. Die Vereinbarung kann im Grundbuch vorgemerkt werden und erhält damit realobligatorische Wirkung, d.h., dass sie auch für Rechtsnachfolger verbindlich ist. Diesfalls ist bei der Vormerkung darauf hinzuweisen, dass sie sich auf die entsprechende Dienstbarkeit bezieht.

Zu Art. 212 Abs. 2

Gemäss der auch für Liechtenstein relevanten schweizerischen bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird eine von der gesetzlichen Unterhaltsregelung abweichende Vereinbarung oder eine im Sinne von Art. 198 Abs. 2 SR mit der Dienstbarkeit nebensächlich verbundene obligatorische Verpflichtung nur dann für Rechtsnachfolger am Grundstück verbindlich und damit zu einer Realobligation, wenn sich die Verpflichtung aus dem Stichwort auf dem Hauptbuchblatt oder aus dem Hinweis auf den Beleg erschliessen lässt (vgl. BGE 124 III 289). Das schweizerische Bundesgericht führte hierzu aus, dass mit einer Dienstbarkeit verbundene Leistungen im Sinne von Art. 741 ZGB (Art. 212 SR) Verpflichtungen realobligatorischer Natur seien. Soweit sie aufgrund einer besonderen vertraglichen Vereinbarung in Anderem bestehen würden als gesetzlich (Art. 741 Abs. 1 ZGB bzw. Art. 212 Abs. 1 SR) vorgesehen sei, würden sie ihre realobligatorische Wirkung indessen nur erhalten, wenn der Grundbucheintrag entsprechend umschrieben sei; es bedürfe zumindest eines besonderen Hinweises auf den Grundbuchbeleg im Hauptbuch. Dass eine Verpflichtung bloss im Zusammenhang mit dem Dienstbarkeitsvertrag, d.h. nur im Grundbuchbeleg erwähnt wird, genüge nach praktisch einhelliger Lehre zum Dienstbarkeits- wie auch zum Grundbuchrecht nicht. Der herrschenden Lehre sei zuzustimmen, denn sie entspreche auch dem allgemeinen Grundsatz, wonach sich (zulässige) rechtsgeschäftliche Realobligationen und (zulässige) rechtsgeschäftliche Abweichungen von gesetzlichen

Realobligationen aus dem Grundbuch ergeben müssen, sollen sie ihre realobligatorischen Wirkungen entfalten, d.h. auch ohne besondere Überbindung für Einzelrechtsnachfolger der ursprünglichen Vertragsparteien ebenfalls verbindlich sein.

In der Praxis führt die bestehende Rechtslage immer wieder zu Unklarheiten. Die in Dienstbarkeitsverträgen häufig enthaltenen Unterhaltsregelungen werden nämlich in der Regel nicht in das Stichwort aufgenommen. Deshalb soll neu das Stichwort im Grundbuch klar die Verpflichtung zum Ausdruck zu bringen. Ein Beispiel: „Benutzungsrecht mit Nebenleistungspflicht“. Die Ergänzung von Abs. 2 hat somit zur Folge, dass die von der gesetzlichen Regelung abweichenden und sich bei den Belegen befindlichen Unterhaltsvereinbarungen zu einer gesetzlichen Realobligation ausgestaltet werden. Die Belege sind nun nicht nur für die Einzelheiten des Dienstbarkeitsinhalts, sondern ebenso für das Bestehen von Unterhaltsvereinbarungen, welche von der gesetzlichen Regelung abweichen, auch gegenüber Rechtsnachfolgern massgebend.

Für sonstige Nebenleistungspflichten gilt der neue Art. 198 Abs. 2 SR.

Zu Art. 213 Sachtitel und Abs. 3

Der Sachtitel wird der neuen Gliederung des Unterabschnitts C angepasst.

Nach geltendem Recht sind die Kosten für die Verlegung einer Grunddienstbarkeit durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu tragen (Art. 213 Abs. 1 SR). Anders ist die Regelung für Leitungen. Gemäss Art. 213 Abs. 3 SR finden auf deren Verlegung die nachbarrechtlichen Vorschriften Anwendung. Dieser Verweis auf Art. 97 SR hat zur Folge, dass die Kosten für die Verlegung von Leitungen grundsätzlich der berechtigten Person auferlegt werden, auch wenn die Verlegung der Grunddienstbarkeit einzig im Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks vorgenommen wird. Diese Kostenverlegung mag für Zwangsdienst-

barkeiten wie für die Durchleitung von Wasser oder Elektrizität sachgerecht sein, nicht aber für frei vereinbarte Dienstbarkeiten. Die dargelegte Ungleichbehandlung wird praktisch einhellig von der Lehre beanstandet. Durch die Aufhebung von Abs. 3 entfällt der Verweis auf das Nachbarrecht, sodass die Kostenregelung nach Abs. 1 für frei vereinbarte Dienstbarkeiten zur Anwendung kommt. Für Notleitungen hingegen ist weiterhin die nachbarrechtliche Regelung gemäss Art. 97 SR anwendbar.

Vorbemerkungen zu Art. 214 und 215

Die Auswirkungen einer körperlichen Teilung des berechtigten (Art. 214 SR) oder des belasteten (Art. 215 SR) Grundstücks auf Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten dieses Grundstücks waren bisher in den Art. 214 und 215 SR geregelt. Da zwischen den beiden Fällen keine grundsätzlichen Unterschiede bestehen, kann die Regelung in einem Artikel zusammengefasst werden. Art. 215 SR ist somit zu streichen und die Dienstbarkeitsbereinigung bei Teilung (Parzellierung) eines Grundstücks in Art. 214 SR zu regeln. Diese Bestimmung ist im Zusammenhang mit den neuen Art. 555a und 555b SR, nämlich den verfahrensrechtlichen Gegenständen zur materiell-rechtlichen Bestimmung aus Art. 214 SR, zu sehen.

Zum besseren Verständnis werden eingangs kurz die relevanten Begriffe erklärt.⁹² Mit der Bezeichnung „Dienstbarkeitsbereinigung“ ist die Zuordnung der bestehenden (im Grundbuch eingetragenen) Dienstbarkeiten bei der Parzellierung oder bei der Vereinigung von Grundstücken gemeint. Parzellierung wiederum bedeutet, dass eine Liegenschaft geteilt wird, wobei der abgetrennte Teil als neue, selbständige Liegenschaft im Grundbuch aufgenommen wird. Um eine Vereinigung handelt es sich dann, wenn mindestens zwei benachbarte (im Eigen-

⁹² Vgl. ROLAND PFÄFFLI, Dienstbarkeiten: Neuerungen mit besonderer Berücksichtigung des Bereinigungsverfahrens, ZBGR 2010 S. 357.

tum derselben Person stehende) Liegenschaften, die wenigstens einen gemeinsamen Berührungspunkt haben, zu einer Liegenschaft vereinigt werden.

Eine Liegenschaftsteilung wird dann als Abtrennung bezeichnet, wenn für das abgetrennte Teilstück keine selbständige Liegenschaft entsteht und folglich auch kein neues Hauptbuchblatt, weil dieser Teil gleichzeitig einer anderen, bereits bestehenden Liegenschaft zugeschrieben wird. Das Gegenstück zur Abtrennung wird als Zuschreibung bezeichnet. Hierbei handelt es sich um die Vereinigung eines Liegenschaftsteils mit einem Nachbargrundstück.

Zu Art. 214 und 215

Art. 214 und 215 SR werden in einen Artikel (Art. 214 SR) zusammengeführt, Art. 215 SR wird aufgehoben. Der neue Art. 214 SR ist im Zusammenhang mit den neuen Art. 555a und 555b SR zu sehen, welche das Bereinigungsverfahren bei Teilung und Vereinigung der Grundstücke regeln.

Abs. 1 hält auch künftig am bisherigen Grundsatz fest, dass die Teilung des berechtigten oder des belasteten Grundstücks keine Auswirkungen auf den Bestand von Dienstbarkeiten hat, diese also in der Regel zugunsten oder zulasten aller Teile weiter bestehen.

Abs. 2 enthält demgegenüber neu die Verpflichtung, Dienstbarkeiten auf nicht betroffenen Teilstücken zu löschen. Bisher wurden Dienstbarkeiten bei der Teilung des belasteten Grundstücks in der Praxis oft auf alle Teile übertragen, obwohl sie auf einzelnen nicht ruhen oder nicht ruhen können. Es blieb dem Eigentümer eines nicht belasteten Teils überlassen, die Löschung zu verlangen, was oft nicht geschah. Dies hat dazu geführt, dass heute zahlreiche Grundstücke mit Dienstbarkeiten belastet sind, welche dieses Grundstück materiell gar nicht betreffen. Dieser Überlastung des Grundbuchs mit solch bedeutungslosen Einträgen soll die neue Bestimmung entgegenwirken, indem die Dienstbarkeiten schon

bei der Teilung des Grundstücks zu bereinigen sind (Abs. 2 i.V.m. neuem Art. 555a Abs. 3 SR). Hat der Eintrag höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung mehr, so könnte der belastete Eigentümer auch die Löschung der Dienstbarkeit nach dem neuen Art. 557a Abs. 1 SR verlangen.

Abs. 3 verweist für das Vorgehen bei der Bereinigung (namentlich der Löschung von bedeutungslosen Einträgen) auf die Vorschriften über die Löschung und Änderung der Grundbucheinträge (Art. 555a ff. SR). Dies im Sinne einer Erleichterung in der Anwendung. In gewissen, klaren Fällen kann die Löschung in einem vereinfachten Verfahren oder sogar von Amtes wegen ohne die Zustimmung der berechtigten Person erfolgen, in den andern Fällen nur mit ihrer Zustimmung (Löschungsbewilligung).

Art. 214 SR entspricht Art. 743 ZGB.

Zu Art. 251a Sachtitel und Abs. 2 (neu)

Die Vormerkbarkeit vertraglicher Bestimmungen wird durch eine Ergänzung im Sachtitel kenntlich gemacht.

Die Bestimmungen des Baurechtsvertrags über den Inhalt und den Umfang des Baurechts sind für jeden Erwerber des Baurechts und des belasteten Grundstücks verbindlich (Art. 251a SR). Diese Elemente des Dienstbarkeitsvertrags sind dinglicher Natur. Die übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrags haben lediglich obligatorischen Charakter. Das geltende Recht lässt die Ausgestaltung solcher Verpflichtungen zu Realobligationen nur hinsichtlich der Vereinbarungen über die Heimfallsentschädigung (Art. 251d SR) und über die Änderung oder Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Art. 65 SR) zu. So lassen sich heute weder der Baurechtszins noch andere obligatorische Verpflichtungen der bauberechtigten Person, die sie bei der Ausübung ihres Rechts erfüllen muss, für die

Rechtsnachfolger als verbindlich ausgestalten. Es besteht lediglich ein Pfandrechtsanspruch für die Sicherung des Baurechtszinses (Art. 251h SR).

Den Vereinbarungen im Baurechtsvertrag kommt eine besondere Bedeutung zu. Es liegt einerseits im Interesse des belasteten Grundeigentümers, dass jeder Erwerber des Baurechts mindestens an die wesentlichen obligatorischen Vereinbarungen gebunden ist, andererseits aber auch im Interesse der veräussernden berechtigten Person, dass sie mit der Veräusserung des Baurechts von ihren obligatorischen Verpflichtungen gegenüber dem belasteten Eigentümer befreit wird. Vereinbarungen, wonach die obligatorischen Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger zu überbinden sind, können in der Zwangsverwertung des Baurechts nicht durchgesetzt werden. Der neue Abs. 2 entspricht daher einem Bedürfnis beider Vertragsparteien, die obligatorischen Vereinbarungen des Baurechtsvertrags im Grundbuch vormerken lassen zu können, sodass sie auch für allfällige Rechtsnachfolger entsprechende Wirkungen entfalten.

Die Frage der Zwangsverwertung eines Baurechts ist in Zusammenhang mit Art. 98 EO zu sehen. Diese Bestimmung regelt die Übernahme von Lasten im Rahmen einer Zwangsversteigerung und besagt, dass Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkte persönliche Rechte, denen der *Vorrang* vor dem Befriedigungsrecht oder vor dem Pfandrecht des betreibenden Gläubigers zukommt, vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden müssen. Die dem betreibenden Gläubiger *nachfolgenden* Lasten hingegen müssen nur insofern übernommen werden, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung finden. Ein Baurecht ist eine Dienstbarkeit (Art. 251 Abs. 1 SR) und ist daher als solches unter Art. 98 EO zu subsumieren.

Zu Art. 251d

Art. 251d SR wird aufgehoben, da sein Inhalt durch den neuen Art. 251a Abs. 2 SR abgedeckt wird.

Zu Art. 253a (neu)

Schon bisher konnte das Gericht einem Grundpfandgläubiger, dessen Name oder Wohnort unbekannt ist, im Ausserstreitverfahren einen Kurator bestellen (Art. 295 SR). Neu kann das Gericht neben der Ernennung eines Vertreters auch andere geeignete Massnahmen anordnen. Die gleiche Möglichkeit sieht der neue Art. 46a SR vor, wenn ein im Grundbuch eingetragener Eigentümer oder seine Erben persönlich handeln sollten, aber nicht eindeutig identifizierbar oder unauffindbar sind. Nach dem neuen Art. 46b SR können richterliche Massnahmen angeordnet werden, wenn eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene juristische Person nicht mehr über die vorgeschriebenen Organe verfügt. Ein Bedürfnis nach Anordnung richterlicher Massnahmen besteht auch, wenn die berechtigte Person einer (übertragbaren) Personaldienstbarkeit unauffindbar ist oder es sich um eine juristische Person handelt, welche nicht mehr über die vorgeschriebenen Organe verfügt. Deshalb wird im Abschnitt über die anderen Dienstbarkeiten auf die entsprechenden neuen Art. 46a und 46b verwiesen.

Zu Art. 254 Abs. 3

Der Hinweis auf die Gült entfällt, da die Bestimmungen zur Gült ersatzlos aufgehoben werden.

Zu Art. 256

Die Grundlast vermittelt ihrem Gläubiger für die Forderung eine pfandrechtsähnliche Sicherstellung am belasteten Grundstück. Für die ohne Eintragung in das Grundbuch entstehenden öffentlich-rechtlichen Grundlasten sollen hinsichtlich der Publizitätswirkung des Grundbuchs dieselben Grundsätze gelten wie für die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts. Für die Entstehung und die

Wirkung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten wird deshalb auf die entsprechenden Bestimmungen verwiesen (vgl. die Erläuterungen zum neuen Art. 311). In der Praxis werden durch öffentlich-rechtliche Grundlasten etwa Perimeterbeiträge; Beitragspflichten an Baulandumlegungen; Verpflichtungen, Werke einer Bodenverbesserung zu erstellen oder zu unterhalten; Strassen, Weg-, Brücken- und Wasserbaupflichten gesichert.

Zu Art. 257

Art. 257 SR wird aufgehoben, da die Bestimmungen zur Gült aufgehoben werden.

Zu Art. 259 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 (neu)

Gemäss Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Abs. 2 kann sich der Gläubiger bei einer Teilung des Grundstücks der Verlegung der Schuld widersetzen und ohne jegliche Begründung die Ablösung der Grundlast verlangen. Inhalt einer Grundlast ist eine positive Leistung, ein Geben oder Handeln (Art. 254 SR). Entgegen der bisherigen Regelung wird neu nicht mehr eine erhebliche Beeinträchtigung des Rechts des Gläubigers vorausgesetzt. Es gilt somit die gleiche Regelung wie bei der Grundpfandverschreibung (vgl. Art. 308 Abs. 2 SR).

In Abs. 1 wurde die Bezeichnung „Berechtigter“ durch den Begriff „Gläubiger“ ersetzt. Dies, um den Inhalt der Bestimmung klar abzubilden, da Art. 259 SR die Gründe regelt, bei deren Vorliegen der *Gläubiger* (also der Berechtigte) die Ablösung der Grundlast verlangen kann, während sich Art. 260 SR mit den Gründen befasst, die den *Schuldner* dazu berechtigen, Ablösung zu fordern.

Zu Art. 264 Abs. 2

Wegen der Aufhebung der Bestimmungen zur Gült wird neu auf eine analoge Regelung bei der Teilung eines mit einer Grundpfandverschreibung belasteten

Grundstücks verwiesen (vgl. 308 Abs. 1 SR). Die Regelung entspricht inhaltlich dem bestehenden Art. 330 SR.

Zu Art. 265 Abs. 1

Der Hinweis auf die Gült ist zu streichen, da es dieses Institut künftig nicht mehr gibt.

Zu Art. 280 Abs. 3, 4 (neu) und 5

Bei einer Wertverminderung des Pfandgrundstücks stehen den Grundpfandgläubigern verschiedene Sicherungsbefugnisse zu. Sie können die nötigen Schutzvorkehrungen treffen und sie haben heute für die Kosten ein sog. unmittelbares gesetzliches Pfandrecht, das ohne Eintragung im Grundbuch entsteht und jeder eingetragenen Belastung vorgeht (Art. 280 Abs. 3 SR). Dies stellt einen Einbruch in die Publizitätswirkung des Grundbuchs dar.

Abs. 3 entspricht inhaltlich unverändert dem geltenden Art. 280 Abs. 3 SR. Er wurde lediglich der besseren Lesbarkeit halber umformuliert.

Der Regierung ist es ein Anliegen, die Publizitätswirkung des Grundbuchs hinsichtlich der gesetzlichen Pfandrechte zu erhöhen. Aus diesem Grund soll im Bereich der ohne Eintragung in das Grundbuch entstehenden Grundpfandrechte neu eine Eintragsfrist normiert werden. Abs. 4 legt deshalb neu fest, dass das Pfandrecht für Ersatzansprüche, die den Betrag von CHF 1'000 übersteigen, einem Dritten, der sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlässt, nach Ablauf von sechs Monaten seit Abschluss der Vorkehrungen nur noch entgegengehalten werden kann, wenn es innert dieser Frist im Grundbuch eingetragen wurde. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass das Pfandrecht zwar ausserbuchlich entsteht und gegenüber dem Grundeigentümer, gegen den sich das Pfandrechtsverfahren gerichtet hat, sowie gegenüber bösgläubigen Dritterwerbern auch ohne Eintragung in das Grundbuch bestehen bleibt. Einem gutgläubigen Dritten hinge-

gen kann es nach Ablauf der Eintragsfrist nicht mehr entgegengehalten werden. Mit anderen Worten kann zwar nach wie vor ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen, jedoch nicht mehr wie bisher für alle Zeiten, sondern nur noch bis zu einem Zeitraum von sechs Monaten.

Der bisherige Abs. 4 verschiebt sich nach hinten und wird neu zu Abs. 5, da verfahrensrechtliche Anweisungen (Ausserstreitverfahren) aus legislatischen Gründen stets am Ende einer Bestimmung anzusiedeln sind.

Zu Art. 282 Abs. 2, 3 (neu) und 4

Selbst wenn die Wertverminderung der Pfandsache ohne Verschulden des Eigentümers eingetreten ist, steht dem Gläubiger für die Kosten von Abwehr- und Beseitigungsmassnahmen ein gesetzliches Pfandrecht zu (allerdings ohne persönliche Schuldspflicht des Pfandeigentümers).

Abs. 2 übernimmt den Inhalt des bestehenden Art. 282 Abs. 2 SR und wird lediglich der besseren Lesbarkeit halber umformuliert.

Wie im neuen Abs. 4 von Art. 280 SR soll gemäss Abs. 3 die Durchsetzbarkeit des Pfandrechts gegenüber gutgläubigen Dritten auch hier an die Voraussetzung geknüpft werden, dass es innert sechs Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen im Grundbuch eingetragen wird.

Der bisherige Abs. 3 verschiebt sich nach hinten und wird neu zu Abs. 4.

Vorbemerkungen zu Art. 290

Art. 290 SR regelt den Umfang der Sicherung, d.h. den Betrag, bis zu welchem das Grundpfand bei einem ausreichenden Verwertungsergebnis Sicherheit für die Forderung des Gläubigers bietet. Während bei der sog. Maximalhypothek (Art. 266 Abs. 2 SR) die eingetragene Pfandsomme als Höchstbetrag gilt, bis zu welchem das Grundpfand für alle Ansprüche des Gläubigers haftet, bietet ihm

die sog. Kapitalhypothek über die eingetragene Kapitalsumme hinaus Sicherheit für gewisse Nebenforderungen, so namentlich für drei zur Zeit der Konkurseröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins (Zinsenpfandrecht, Abs. 1 Ziff. 3). Die Kapitalhypothek geht also weiter als die Maximalhypothek.

Beim Schuldbrief sind in der Vergangenheit im Zusammenhang mit dem Zinsenpfandrecht aus Abs. 1 Ziff. 3 Probleme aufgetreten. Diese Probleme betreffen den Zeitpunkt des Beginns des Zinsenlaufs. Sie sind jedenfalls zum Teil auf den Umstand zurückzuführen, dass sich das dem geltenden Recht zu Grunde liegende gesetzgeberische Konzept (Novation) nicht mehr mit der heutigen praktischen Handhabung deckt. Unproblematisch ist die Rechtslage, wenn es – wie vom geltenden Art. 332 SR grundsätzlich angenommen – zu einer Novation kommt und neben der Schuldbriefforderung keine weitere Forderung besteht. Hier entsteht nämlich etwas Neues und beginnt somit auch der Zinsenlauf (erst) im Zeitpunkt der Errichtung bzw. der Begebung des Schuldbriefs und das Pfandrecht deckt notwendigerweise nur die Zinsen der (neuen) Schuldbriefforderung.

Anders ist dagegen die Rechtslage nach der Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichts bei der Sicherungsübereignung und bei der Faustverpfändung von Schuldbriefen. Hier findet eben keine Novation statt und bleibt demnach die Forderung aus dem Grundverhältnis (meist ein Darlehensvertrag) neben der Schuldbriefforderung bestehen. An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass die automatische Novation der Schuld (geltender Art. 332 SR) mit gegenständlicher Vorlage abgeschafft und stattdessen künftig vom Bestand zweier Forderungen nebeneinander (neuer Art. 319 Abs. 2 SR) ausgegangen wird.⁹³ Dies bedeutet, dass sich die erwähnte Problematik noch häufiger stellen wird als bisher. Aus

⁹³ S. Kapitel „Schwerpunkte der Vorlage – Schuldbriefrecht“ sowie Kapitel „Die automatische Novation der Schuld – vom Regelfall zur Ausnahme“ und ausserdem die Erläuterungen zu Art. 319 Abs. 2 SR.

diesem Grund soll Abs. 1 Ziff. 3 angepasst und die Frage des Zinsenpfandrechts einer abschliessenden Regelung zugeführt werden. Bestehen nämlich zwei Forderungen nebeneinander, so sichert nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Schuldbrief bis zum Betrag der Schuldbriefforderung zuzüglich der darauf abstrakt geschuldeten Zinsen beliebige Forderungen irgendwelcher Art aus dem Grundverhältnis. Die Schuldbriefzinsen dürfen also nicht nur zur Deckung tatsächlich entstandener Zinsen, sondern auch zur Deckung einer Kapitalforderung beansprucht werden, selbst wenn die eigentliche Zinsforderung aus dem Grundverhältnis bereits bezahlt oder gar nicht geschuldet ist. Das Bundesgericht geht also nicht von echten, sondern von rein abstrakten bzw. nur «rechnungsmässigen» Zinsen aus und anerkennt dabei, dass diese Form der Zinsberechnung einer Erhöhung des pfandgesicherten Kapitalbetrags gleichkommt. Es spricht daher von einer «Maximalhypothek im Kleide einer Kapitalhypothek». Die Zulässigkeit dieser Rechtsfolge hat es damit gerechtfertigt, dass sich daraus kein Nachteil für andere Grundpfandgläubiger ergebe, denn diese müssten ohnehin davon ausgehen, dass Art. 818 Abs. 1 ZGB (entspricht 290 Abs. 1 SR) in solchen Fällen zur Anwendung gelange.⁹⁴

Diese Rechtsprechung hat zu Kritik in der Lehre geführt, die sich zum grössten Teil auf die Tatsache bezog, dass unabhängig vom Entstehungsdatum des Schuldbriefs das volle Zinsenrecht ausgeschöpft werden könne, selbst wenn der Entstehungszeitpunkt der Schuldbriefforderung weniger als drei Jahre zurückliege.⁹⁵ Entgegen der Auffassung des Bundesgerichts sollten deshalb im Range nachgehende Grundpfandgläubiger darauf vertrauen können, dass der Zinsenlauf erst mit der Entstehung der Schuldbriefforderung beginnt und nicht fiktiv schon vor Errichtung des Schuldbriefs. Sie sollten überdies auch darauf vertrauen

⁹⁴ (BGE 115 II 349 ff. betreffend Sicherungsübereignung; grundlegend BGE 44 II 250 ff. betreffend Faustverpfändung, bestätigt in BGE 51 II 153 ff.; 102 III 93 E. 3a; 104 III 35 f.).

⁹⁵ Basler Kommentar ZGB II, STAHLIN DANIEL, Art. 854 N. 26.

dürfen, dass das Zinsenpfandrecht nur für tatsächlich entstandene Zinsen benutzt werden kann. Aus diesen Gründen wird Art. 290 Abs. 1 Ziff. 3 SR um einen zweiten Halbsatz dahingehend ergänzt, dass beim Register-Schuldbrief nur die effektiv geschuldeten Zinsen (bis zur Höhe des im Grundbuch eingetragenen Höchstzinsfusses) pfandgesichert sind.

Zu Art. 290 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 (neu)

Der ergänzende Halbsatz aus Abs. 1 Ziff. 3 stellt klar, dass beim Register-Schuldbrief nur die tatsächlich geschuldeten Zinsen pfandgesichert sind. Die Schuldbriefzinsen dürfen also nicht zur Deckung einer Kapitalforderung beansprucht werden, wenn die eigentliche Zinsforderung aus dem Grundverhältnis bereits bezahlt oder gar nicht geschuldet ist.

Der Grund für die Einführung des neuen Abs. 3 liegt darin, dass Rechtslage und Praxis zu Art. 290 Abs. 2 SR divergieren, dies sowohl in der Schweiz (Art. 818 Abs. 2 ZGB) als auch in Liechtenstein. Die Rechtslage statuiert klar, dass es die Zustimmung der nachgehenden Grundpfandgläubiger zur Erhöhung des Zinsfusses nur dann braucht, wenn die Erhöhung über 5 % beträgt. In der Praxis wird die Zustimmung jedoch auch bei Erhöhungen unter 5 % eingeholt, damit der eingetragene Zinsfuss nicht ohne Wissen des Grundpfandgläubigers geändert werden kann. Eine solche Situation ist nicht im Sinne der Rechtssicherheit. Deshalb soll im neuen Abs. 3 klar normiert werden, dass die Zustimmung der nachgehenden Grundpfandgläubiger für jede Erhöhung des Zinsfusses beim Amt für Justiz vorzulegen ist. Abs. 2 hingegen ist grundsätzlich zwischen den jeweiligen Gläubigern verpflichtend und soll deshalb nicht ersetzt, sondern durch Abs. 3 ergänzt werden.

Zu Art. 291 Abs. 1 und 2 (neu)

Diese Bestimmung erstreckt die Pfandhaft unter gewissen Voraussetzungen auf notwendige Auslagen, die der Pfandgläubiger zur Erhaltung des verpfändeten Grundstücks getätigt hat.

Abs. 1 entspricht inhaltlich dem geltenden Art. 291 SR. Er wurde lediglich der besseren Lesbarkeit halber umformuliert.

Auch hier (wie in den Art. 280 Abs. 4 und 282 Abs. 3 SR) soll neu die Durchsetzbarkeit des unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechts gegenüber gutgläubigen Dritten an die Voraussetzung geknüpft werden, dass es innert sechs Monaten seit Vornahme der Ersatzhandlung im Grundbuch eingetragen wird (Abs. 2).

Zu Art. 295 einschliesslich Sachtitel

Schon bisher konnte das Gericht einem Grundpfandgläubiger, dessen Name oder Wohnort unbekannt ist, im Ausserstreitverfahren einen Kurator bestellen. Neu kann das Gericht neben der Ernennung eines Vertreters auch andere geeignete Massnahmen anordnen, so z.B. direkt eine erforderliche Zustimmung (zu einer Rangänderung oder einer Pfandentlassung) erteilen. Die gleiche Möglichkeit sieht auch der neue Art. 46a vor, wenn ein im Grundbuch eingetragener Eigentümer oder seine Erben persönlich handeln sollten, aber nicht eindeutig identifizierbar oder unauffindbar sind.

Zu Art. 311 Abs. 1 und 2 (neu)

Nach geltendem Recht entstehen gesetzliche Pfandrechte zur Sicherung von Forderungen aus öffentlichem Recht unmittelbar von Gesetzes wegen, d.h. ohne Eintragung im Grundbuch. Dies steht der Publizitätswirkung des Grundbuchs entgegen. Der gute Glaube Dritter bleibt dort schutzlos, wo das öffentliche Recht keine Eintragung ins Grundbuch vorschreibt. Dritte, welche Rechte an Grundstücken erwerben wollen, haben aber ein grosses Interesse daran, sich im Grund-

buch über den Bestand solcher Pfandrechte, die in der Regel allen vertraglichen Grundpfandrechten im Rang vorgehen, informieren zu können.

Abs. 1 hält daher neu den Grundsatz fest, dass die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts mit der Eintragung ins Grundbuch entstehen, wenn das Gesetz dem Gläubiger bloss einen Anspruch auf das Pfandrecht einräumt. Indem die Eintragung konstitutiv ist, kann dem Publizitätsbedürfnis Dritter voll entsprochen werden. Zudem wird ausdrücklich festgehalten, dass die zu sichernde Forderung in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen muss.

Abs. 2 bestimmt für diejenigen Pfandrechte, welche nach öffentlichem Recht ohne Eintragung im Grundbuch entstehen, dass sie einem gutgläubigen Dritten, der sich auf das Grundbuch verlässt, nicht mehr entgegengehalten werden können, wenn sie nicht innert sechs Monaten seit ihrer Fälligkeit, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung, im Grundbuch eingetragen werden. Somit entstehen diese Pfandrechte zwar ausserbuchlich und können dem Grundeigentümer, gegen den sich das Pfandrechtsverfahren gerichtet hat, sowie bösgläubigen Dritterwerbern auch ohne Eintragung im Grundbuch entgegengehalten werden. Einem gutgläubigen Dritten hingegen können sie nicht mehr entgegengehalten werden, falls sie nicht innert Frist ins Grundbuch eingetragen worden sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind gesetzliche Pfandrechte mit Pfandbeträgen bis CHF 1'000 je Pfandrecht. Die eher kurze Eintragsfrist von zwei Jahren soll der angestrebten erhöhten Publizität des Grundbuchs und einer dadurch verstärkten Rechtssicherheit zum Durchbruch verhelfen.

Zu Art. 313 Abs. 1 Ziff. 3, Abs. 2 (neu) und Abs. 3

Ziff. 1 und 2 von Abs. 1 bleiben unverändert. Ziff. 3 präzisiert einerseits die Arbeiten, die Gegenstand des Bauhandwerkerpfandrechts bilden können: Bei Ab-

brucharbeiten handelt es sich um eine Art von Arbeit, welche in Zukunft bei der Umnutzung von Arealen noch an Bedeutung gewinnen wird. Andererseits wird der Pfandrechtsanspruch bei Bauleistungen, welche von einem Mieter, Pächter oder einer anderen am Grundstück berechtigten Person bestellt wurden, gesetzlich geregelt. Das Grundkonzept des Bauhandwerkerpfandrechts hingegen bleibt unverändert. Der Subunternehmer wird zwar nach wie vor nicht ausdrücklich erwähnt, sein Pfandrechtsanspruch ergibt sich jedoch daraus, dass Handwerker oder Unternehmer auch dann anspruchsberechtigt sind, wenn sie nicht den Grundeigentümer, sondern einen (Haupt-)Unternehmer zum Schuldner haben.

Abbruch bedeutet das Abreißen, Niederreißen, Sprengen oder Demontieren von Bauten oder anderen Werken (Tunnels, Brücken, Leitungen etc.). Beim Gerüstbau fallen nicht nur Arbeiten, die den Aufbau des Gerüsts betreffen, neu unter Pfandrechtsschutz, sondern auch solche, welche die Anpassung des Gerüsts an den Baufortschritt oder die Demontage des Gerüsts zum Gegenstand haben. Unter dem Begriff „Baugrubensicherung“ ist das (temporäre) Sichern von Baugruben mittels Ankern und Larsen zur Vermeidung von Einstürzen der Grube zu verstehen. Die Anker bzw. Larsen können entweder in der Erde belassen oder – wenn eine Sicherung der Grube nicht mehr notwendig ist (Gewährleistung der Stabilität durch das zumindest teilweise erstellte Bauwerk) – wieder entfernt werden. Der Katalog der neu eingefügten Ausdrücke (Abbrucharbeiten, Gerüstbau und Baugrubensicherung) ist als nicht abschliessend anzusehen. Unter all diesen Tätigkeiten sind jedenfalls Bautätigkeiten zu verstehen, welche einen eindeutigen Bezug zum konkreten Bauwerk haben, diesem individuell angepasst und damit spezifisch auf genau dieses ausgerichtet sind.⁹⁶

Weiterhin nicht pfandgeschützt sind bspw. folgende Leistungen:

⁹⁶ CHRISTOPH TURNHERR, Das revidierte Bauhandwerkerpfandrecht – zu wenig Neues, aber noch mehr Problematisches?, ZBGR 2012 S. 76 ff.

- Baureinigung
- Montage und Demontage von Baubaracken oder Baucontainern
- Rodung von Bäumen
- Transporte und Ladearbeiten für Transporte
- Vermietung von Baugeräten oder Baustelleneinrichtungen
- Auf- und Abbau eines Krans
- Sicherheitsdienste
- Reine Materiallieferungen ohne gemäss individueller Bestellung gefertigte Gegenstände
- Intellektuelle Bauleistungen (Architekt, Ingenieur, Bauanwalt etc.)

Eine uferlose Ausweitung des Pfandrechtsschutzes auf sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ist aus praktischen Gründen zu vermeiden. Der Vermieter einer Baustellentoilette soll seine Leistung nicht pfandrechtslich schützen können. Das Bauhandwerkerpfandrecht soll weiterhin in erster Linie einem seiner ursprünglichen Zwecke dienen, nämlich der Verhinderung von Spekulationen auf Kosten der Handwerker und Unternehmer.⁹⁷

Nach dem bisherigen Wortlaut steht dem Handwerker oder Unternehmer kein Pfandrechtsanspruch zu, wenn bspw. ein Mieter Besteller der Arbeiten und damit Schuldner der Werklohnforderung ist. Das schweizerische Bundesgericht, dessen Rechtsprechung im Bereich des Sachenrechts auch für Liechtenstein relevant ist, hat allerdings eine Gesetzeslücke angenommen und auch diesem Handwerker oder Unternehmer unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch

⁹⁷ CHRISTOPH TURNHERR, a.a.O., S. 80 f.

auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts zuerkannt.⁹⁸ Der in der Praxis heute durchwegs anerkannte Pfandrechtsanspruch für Mieterbauten wird nun gesetzlich verankert und auf vergleichbare Fälle ausgedehnt. Mit dem neuen Abs. 2 wird erreicht, dass Dritte mit Zustimmung des Grundeigentümers Arbeiten an Handwerker oder Unternehmer in Auftrag geben können und diese für ihre Werklohnforderungen Anspruch auf die Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts erhalten. Solche Dritte sind bspw. Mieter, Pächter, Wohn- oder Nutznießungsberechtigte, aber auch ein künftiger Erwerber des Grundstücks. Die Erweiterung des Kreises möglicher Besteller ist unproblematisch, weil der Pfandrechtsanspruch stets die Zustimmung des Grundeigentümers voraussetzt. In ihrem eigenen Interesse werden die Handwerker oder Unternehmer dafür besorgt sein, dass diese in einer beweisbaren Form vorliegt. Für den Beizug von Subunternehmern ist keine besondere Zustimmung erforderlich. Ihr Schuldner (der Hauptunternehmer) ist keine am Grundstück berechtigte Person. In der Regel wird der Beizug von Subunternehmern bereits vorgängig vertraglich geregelt.

Der bisherige Abs. 2 wird lediglich redaktionell verdeutlicht und aus legistischen Gründen zu Abs. 3 umnummeriert.

Zu Art. 315 Abs. 2

Die Eintragsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht wird von drei auf vier Monate erhöht. Damit wird einem Bedürfnis der Praxis entsprochen. Die Erstellung der Schlussabrechnung durch den Unternehmer kann nämlich bis zu einem Monat dauern. Danach muss die Schlussabrechnung noch durch den Bauherrn geprüft werden und bis zur Begleichung der Rechnung kann nochmals Zeit verstreichen. Die drei Monate werden deshalb gemeinhin als zu kurz erachtet.

⁹⁸ BGE 116 II 677 ff., bestätigt in BGE 126 III 505 ff.

Übergangsrechtliche Fragen können sich hier stellen, wenn im Zeitpunkt der Vollendung der Arbeit noch das alte Recht mit einer Eintragsfrist von drei Monaten gilt, jedoch im neuen Recht erst nach vier Monaten endet. Es ist dann auf den Zeitpunkt der Vollendung der Arbeit abzustellen. Auf die vorgenommenen Handlungen sind die im Zeitpunkt der Vornahme der Handlung geltenden Regelungen anzuwenden. Das Enden einer Eintragsfrist ist keine Handlung im eigentlichen Sinne, vielmehr betrifft dies die Vollendung der Arbeit. Das heisst, die neue Frist von vier Monaten gilt (nur) dann, wenn der Zeitpunkt der Vollendung der Arbeit nach Inkrafttreten des neuen Rechts liegt. Arbeitsvollendung unter altem Recht: drei Monate. Arbeitsvollendung unter neuem Recht: vier Monate.

Die mit Arbeitsvollendung beginnende Eintragsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht ist und bleibt eine Verwirkungsfrist, die nach herrschender Lehre und Rechtsprechung weder gehemmt (mit Stillstand) noch unterbrochen (mit Neubeginn) noch verlängert oder wiederhergestellt werden kann. Insbesondere gelten somit nicht die Verjährungsregeln.⁹⁹

Für die Gründe der Nicht-Übernahme der übrigen Neuerungen aus Art. 839 ZGB, dem schweizerischen Pendant zu Art. 315 SR, s. oben Kapitel „Bauhandwerkerpfandrecht – Grundstücke im Verwaltungsvermögen“.

Vorbemerkungen zu den Art. 319 ff.¹⁰⁰

Zum Kapitel „Register-Schuldbrief“ ist vorab festzuhalten, dass hier eine gänzlich neue Gliederung vorgenommen wird. Einerseits, weil die Gült gestrichen wird,

⁹⁹ Vgl. RAINER SCHUMACHER, Zur Revision des Bauhandwerkerpfandrechts – Intertemporales Recht, in: Der Bernische Notar (BN) 2011, S. 5.

¹⁰⁰ Für weitere Details zum neuen Register-Schuldbrief s. vorne im separaten Kapitel „Vertiefte Betrachtung Register-Schuldbrief“. Aufgrund der wesentlichen Neuerungen und grundsätzlicher Fragen ist es nicht möglich, sämtliche Punkte in den Erläuterungen abzuhandeln. Der Übersichtlichkeit halber wurde deshalb das erwähnte Spezialkapitel an den Beginn des Vernehmlassungsberichts gestellt.

andererseits, weil neu anstelle des bisherigen Papier-Schuldbriefs der elektronische Register-Schuldbrief eingeführt wird. Es besteht also ein deutlicher Unterschied zu den bisherigen Art. 319 ff. SR und darüber hinaus auch zu den Art. 842 ff. ZGB der Rezeptionsvorlage. Der Grund für die Abweichung von der schweizerischen Rezeptionsvorlage liegt darin, dass in Liechtenstein künftig ausschliesslich Register-Schuldbriefe angemeldet werden können, während in der Schweiz der Papier-Schuldbrief weiterhin neben dem Register-Schuldbrief errichtet werden kann.¹⁰¹ In Liechtenstein sollen jedoch alte Papier-Schuldbriefe weiterhin Bestand haben. Art. 27 SchlT SR sieht die Umwandlung der Art des Schuldbriefs vor, was jedoch nur eine Möglichkeit ist und keinen Zwang darstellt. Neu errichtet werden können Papier-Schuldbriefe nicht mehr, jedoch beibehalten werden. Wird aber bei einem bestehenden Papier-Schuldbrief eine Änderung vorgenommen (Gläubigerwechsel, Handänderung etc.) so ist der Papier-Schuldbrief zwingend in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln (Art. 2 Abs. 3 Übergangsbestimmungen).¹⁰²

Die Art. 319 ff. SR sind somit als gänzlich neues Kapitel zu betrachten. Trotz der Tatsache, dass in Liechtenstein künftig nur eine Art von Schuldbrief errichtet werden kann, wird die Bezeichnung „Register-Schuldbrief“ und nicht einfach nur „Schuldbrief“ verwendet. Einerseits, um dadurch den Abgleich bzw. die Unterscheidung mit der Schweiz zu erleichtern und andererseits, um für Rechtssicherheit zu sorgen. Wäre nämlich in der Schweiz vom Register-Schuldbrief und vom Papier-Schuldbrief die Rede und in Liechtenstein nur vom Schuldbrief, wäre damit eine grosse Rechtsunsicherheit vorprogrammiert. Eine solch unklare Situation soll bewusst vermieden werden. Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass wie erwähnt alte Papier-Schuldbriefe weiterhin Geltung haben und somit auch in-

¹⁰¹ Näheres dazu oben im Kapitel „Abweichungen von Rezeptionsvorlage“.

¹⁰² Zu den Übergangsbestimmungen s. dort.

nerhalb von Liechtenstein eine klare Unterscheidung gefordert ist. Auf eine Erwähnung der Neunummerierung der Sachtitel bei den einzelnen Artikeln wird verzichtet, weil sich dies schlicht aus der neuen Gliederung ergibt.

Inhaltlich ist zum neuen Register-Schuldbrief vorab Folgendes festzuhalten: Nach geltendem Recht wird ein in der Form des Schuldbriefs errichtetes Grundpfandrecht nicht nur im Grundbuch eingetragen, sondern es wird stets auch ein Wertpapier (Pfandtitel) ausgestellt (Art. 333 Abs. 1 SR). Neu wird der Schuldbrief als papierloser Register-Schuldbrief ausgestaltet, was unter anderem bedeutet, dass das teure und zeitaufwändige Kraftloserklärungsverfahren wegfällt.¹⁰³ Nach wie vor weist er jedoch den Vorteil des nicht-akzessorischen Charakters dieser Grundpfandart auf: Nach Rückzahlung der ursprünglich gesicherten Schuld kann er zur Sicherung einer anderen Forderung des gleichen oder eines neuen Gläubigers wieder verwendet werden.

Der Register-Schuldbrief ist kein Wertrecht im klassischen Sinn mehr, kann jedoch als Wertrecht im weiteren Sinn qualifiziert werden, genauer gesagt als ein Buchrecht. Er stellt wie die Grundpfandverschreibung ein reines Registerpfandrecht dar, hat aber im Übrigen sämtliche Eigenschaften eines Schuldbriefs. Dies bedeutet insbesondere, dass im Unterschied zur Grundpfandverschreibung zwischen Forderung und Pfandrecht keine (direkte) Akzessorietät besteht. Im Gegensatz zum bisherigen Papier-Schuldbrief erfolgt nicht nur die Errichtung, sondern auch die Übertragung oder Verpfändung ausschliesslich durch die Eintragung im Grundbuch. Der Verzicht auf ein Wertpapier führt generell zu einer Vereinfachung der rechtlichen Lage, indem die Dualität von Titel und Grundbucheintrag entfällt. Letzterer, als reine Registerlösung, gewinnt an Bedeutung und er-

¹⁰³ Zum Wegfall des Kraftloserklärungsverfahrens s. auch vorne in den Kapiteln „Schwerpunkte der Vorlage - Schuldbriefrecht“, „Der Papier-Schuldbrief als Wertrecht – der Register-Schuldbrief als Buchrecht“ und „Verzicht auf den Papier-Schuldbrief“ sowie hinten in den Erläuterungen zu Art. 335 Abs. 2 SR.

höht die Transparenz hinsichtlich des jeweiligen Gläubigers der Schuldbriefforderung, was auch den Interessen der Schuldner und möglichen Dritterwerbern dient. Zudem ist eine solche Entmaterialisierung, also eine Trennung von Recht und Papier, auch aus Bankenperspektive wünschenswert.¹⁰⁴ Die alleinige Massgeblichkeit des Grundbuchs für die Entstehung, die inhaltliche Ausgestaltung und die Übertragung des Register-Schuldbriefs ist zudem vor dem Hintergrund der Entwicklung zum informatisierten Grundbuch zu sehen.

Zu Art. 319 Gliederungstitel, Abs. 1, Abs. 2 (neu) und Abs. 3 (neu)

Aufgrund der Aufhebung der Bestimmungen zur Gült muss der Gliederungstitel entsprechend angepasst werden.

Abs. 1 entspricht dem bisherigen (gesamten) Art. 319 SR und wird lediglich aufgrund der neu hinzukommenden Absätze nummeriert. Abs. 1 besagt, dass der Schuldbrief eine persönliche Forderung verkörpert, welche durch ein Grundpfand sichergestellt wird; beide sind untrennbar miteinander verbunden.

Nach dem neuen Abs. 2 sollen Grund- und Schuldbriefforderung nebeneinander bestehen, wobei deren Verhältnis durch die dem Schuldner aufgrund des Grundverhältnisses – meist ein Darlehensvertrag – zustehenden Einreden geregelt wird. Dies aus folgenden Gründen: Der geltende Art. 332 Abs. 1 SR geht von der Vermutung aus, dass eine bereits bestehende Grundforderung mit der Schuldbrieferrichtung durch Novation (Neuerung) getilgt wird, d.h. untergeht und durch die Schuldbriefforderung ersetzt wird, was auch eine Beschränkung der Einreden des Schuldners zur Folge hat. Entgegen der Konzeption des Gesetzgebers beabsichtigen die Parteien jedoch in der Rechtswirklichkeit in den meisten Fällen keine Novation, sondern die Schuldbriefforderung soll als Nominalforderung neben die bestehende Forderung treten, deren Sicherung angestrebt wird. Für das

¹⁰⁴ WEISS STEFAN, Der Register-Schuldbrief, Zürich 2009, Rz. 227.

kommerzielle Hypothekengeschäft bedeutet dies nichts anderes als die gesetzliche Verankerung der Sicherungsübereignung von Schuldbriefen. Aufgrund der Nicht-Akzessorietät von Schuldbriefforderung und ursprünglichem Schuldverhältnis kann der Gläubiger die Schuldbriefforderung unabhängig vom ursprünglichen Schuldverhältnis auf Dritte übertragen, was dazu führt, dass sich der Schuldner unvermittelt zwei Gläubigern gegenüber sieht und die Gefahr der Doppelzahlung besteht. Verwirklicht sich dieses Risiko, so kann der Schuldner vom Gläubiger aus dem ursprünglichen Schuldverhältnis Schadenersatz fordern, weil der Gläubiger durch die Übertragung des Register-Schuldbriefs ohne gleichzeitige Abtretung der Forderung aus dem Grundverhältnis die Sicherungsvereinbarung verletzt hat (§§ 1295 ff. ABGB).¹⁰⁵

Die Sicherungsvereinbarung (auch Sicherungsabrede) bestimmt den Sicherungsumfang (d.h. die zu sichernden Forderungen) und enthält meist weitere Regelungen hinsichtlich der schuldrechtlichen Nebenbestimmungen (wie z.B. Zins und Kündigung) sowie sonstiger Nebenbestimmungen (wie z.B. Verwertungsart). Da sie das vertragliche Bindeglied zwischen der Forderung aus dem Grundverhältnis und dem Grundpfandrecht darstellt, kommt ihr eine grosse Bedeutung zu.¹⁰⁶ Die Sicherungsabrede ist formfrei (§ 883 ABGB) und kann auch nachträglich geändert werden.

Wie bereits mehrfach ausgeführt, wird beim Register-Schuldbrief kein Titel ausgestellt, weshalb folgerichtig die Traditio (Übergabe) bei der Sicherungsübereignung entfällt bzw. schlicht nicht möglich ist. Anstelle der physischen Übergabe tritt der Eintrag des Pfandrechts bzw. der Sicherungsübereignung im Grundbuch. Wollen die Parteien ausnahmsweise dennoch die Grundforderung novieren und

¹⁰⁵ WEISS STEFAN, Der Register-Schuldbrief, Rz 169.

¹⁰⁶ WEISS STEFAN, a.a.O., Rz. 170.

die Einreden des Schuldners aus dem Grundverhältnis abschneiden, so können sie dies gemäss Abs. 2 mit einer besonderen Abrede tun.

Der neue Abs. 3 stellt klar, dass die Schuldbriefforderung grundsätzlich nach Massgabe der zu sichernden Forderung bzw. der Sicherungsabrede im Verhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger bzw. bösgläubigem Rechtsnachfolger einredebeltet ist. Der Verweis auf den «guten Glauben» bedeutet, dass für Schuldbriefe generell der Massstab des Art. 3 Abs. 2 SR anwendbar ist, dass also die Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen verlangt werden darf, massgebend ist.

Art. 319 SR entspricht Art. 842 ZGB.

Zu Art. 320 (neu)

Der neue Art. 320 SR regelt die Errichtung des Register-Schuldbriefs. Abs. 1 besagt, dass die Eintragung ins Grundbuch konstitutiv ist, d.h., dass der Register-Schuldbrief mit der Eintragung ins Grundbuch entsteht; keine Eintragung, kein Register-Schuldbrief. Der Register-Schuldbrief stellt also wie die Grundpfandverschreibung ein Registerpfandrecht dar, weist aber im Übrigen sämtliche Eigenschaften des bisherigen Schuldbriefs auf. Dies bedeutet insbesondere, dass im Unterschied zur Grundpfandverschreibung zwischen Forderung und Pfandrecht keine (direkte) Akzessorietät¹⁰⁷ besteht, sodass nach Rückzahlung der ursprünglich gesicherten Forderung der Schuldbrief problemlos zur Sicherung anderer Verbindlichkeiten wieder verwendet werden kann.

Gemäss Abs. 2 muss die Eintragung des Register-Schuldbriefs entweder auf den Namen des (vom Schuldner verschiedenen) Gläubigers (Namenschuldbrief) oder auf den Namen des Grundeigentümers (Eigentümerschuldbrief) erfolgen. Somit

¹⁰⁷ Akzessorietät bedeutet, dass das Bestehen eines Rechts vom Bestehen eines anderen Rechts abhängig ist, eine zwingende Verknüpfung; m.a.W. es gibt das eine nicht ohne das andere.

ist die Errichtung eines Eigentümer-Register-Schuldbriefs zulässig, Inhaber-Register-Schuldbriefe hingegen kann es mangels eines Titelinhabers naturgemäss nicht geben.¹⁰⁸

Wie bereits erwähnt, ist der Register-Schuldbrief ein reines Registerpfand. Der Beweis über den Register-Schuldbrief wird – wie dies auch bei der Grundpfandverschreibung der Fall ist (Art. 297 Abs. 2 und 3 SR) – mit dem Grundbuchauszug bzw. der Bescheinigung auf einer Kopie der Vertragsurkunde geführt.

Art. 320 SR entspricht Art. 857 ZGB, was bedeutet, dass die Errichtung in der Rezeptionsvorlage am Ende des Schuldbriefkapitels angesiedelt ist. Dies deshalb, weil das Kapitel in der Schweiz in A. Allgemeine Vorschriften, B. Register-Schuldbrief und C. Papier-Schuldbrief unterteilt ist. Diese Unterteilung entfällt für das liechtensteinische Sachenrecht, da es hier nur den Register-Schuldbrief geben soll. Aus legislatischen Gründen wird deshalb die Errichtung des Register-Schuldbriefs an den Anfang des Kapitels gestellt, weil es üblich ist, dass Errichtung und auch Untergang (s. nachfolgenden Art. 321 SR) stets am Beginn eines Kapitels angesiedelt werden.

Zu Art. 321 (ehemals Art. 343)

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Recht (Art. 343 SR) und regelt zwei Tatbestände: Einerseits das Fehlen eines Gläubigers und andererseits den Verzicht des Gläubigers auf das Pfandrecht. Die Rechtsfolgen sind gemäss Abs. 1 entweder die Löschung oder das Stehenlassen des Eintrags im Grundbuch.

Abs. 2 gestattet explizit die Weiterverwendung des Register-Schuldbriefs. Darin liegt der grosse ökonomische Vorteil des Register-Schuldbriefs gegenüber der

¹⁰⁸ Näheres zum Namensschuldbrief und zum Eigentümerschuldbrief s. oben im Kapitel „Errichtung des Register-Schuldbriefs – Allgemeines“.

Grundpfandverschreibung. Der im geltenden Art. 343 Abs. 2 SR verwendete Ausdruck «weiter zu verwerten» wird durch den sachgerechteren Begriff «weiterzuverwenden» ersetzt.

Art. 321 SR entspricht Art. 854 ZGB (ehemals 863 ZGB) und wird aus den in den Erläuterungen zu Art. 320 SR angeführten (legistischen) Gründen an den Anfang des Register-Schuldbriefkapitels gestellt.

Zu Art. 322 (neu)

Gemäss Abs. 1 erfolgt die rechtsgeschäftliche Übertragung eines Register-Schuldbriefs durch konstitutive Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch, wobei die Anmeldung der bisherige Gläubiger vorzunehmen hat. Wie beim rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundeigentum bedarf es somit auch zur Übertragung eines Register-Schuldbriefs eines gültigen Verpflichtungsgeschäftes und eines Verfügungsgeschäfts in der Form einer Grundbuchanmeldung sowie der vom Gesetz verlangten schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers. Der Rechtserwerb hängt also vom Eintrag im Grundbuch ab, wobei dessen Wirkung gemäss Art. 553 Abs. 2 SR auf den Zeitpunkt des Tagebucheintrags (bzw. der Anmeldung) zurückbezogen wird. Vorbehalten bleiben die Übertragungen, die gestützt auf eine Gesetzesvorschrift oder ein gerichtliches Urteil erfolgen. Das Verpflichtungsgeschäft zwischen dem Gläubiger und dem Rechtsnachfolger bedarf keiner besonderen Form (§ 883 ABGB).

Da beim Register-Schuldbrief der Gläubiger sowohl bei der Errichtung als auch bei der Übertragung in das Grundbuch eingetragen wird und somit stets bekannt ist, sieht Abs. 2 in Anlehnung an Art. 342 Abs. 2 SR eine befreiende Wirkung der schuldnerischen Zahlungen nur dann vor, wenn der Schuldner an die im Grundbuch als Gläubiger eingetragene Person leistet. In Abweichung von der schweizerischen Rezeptionsvorlage wird die liechtensteinische Bestimmung um die zwingende Inkennntnissetzung des Schuldners durch die Gläubiger ersetzt. Dies des-

halb, weil es kaum der Rechtswirklichkeit entspricht, dass ein Schuldner vor jeder Leistung einen aktuellen Grundbuchauszug konsultiert um zu sehen, ob der Gläubiger mittlerweile gewechselt hat oder nicht. Das an den falschen bzw. bisherigen Gläubiger bezahlte Geld wäre zwar nicht verloren, jedoch würde ein solcher Sachverhalt zu unnötigen Umtrieben führen, welche durch die schlichte Mitteilung an den Schuldner vermieden werden können. Damit soll nicht die Publizitätswirkung des Grundbuchs untergraben oder in Frage gestellt, sondern lediglich eine lebensnahe Regelung gefunden werden. Zudem steht dieser Zusatz in Übereinstimmung mit dem alten Art. 342 SR, welcher ebenfalls von einer schriftlichen Anzeige an den Schuldner spricht und zudem dem Gläubiger vorschreibt, dass er sich gegenüber dem Schuldner auszuweisen hat.

Auch diese Bestimmung wird an den Anfang des Kapitels gestellt (s. Erläuterungen zu Art. 320 SR) und entspricht Art. 858 ZGB.

Zu Art. 323 (neu)

Diese Bestimmung regelt als *lex specialis* zu den ordentlichen Verpfändungsregeln (Art. 365 ff. SR) die Verpfändung von Register-Schuldbriefen.

Es ist zu betonen, dass die Verpfändung eines Register-Schuldbriefs, und damit die Begründung von Fahrnispfandrechten an Register-Schuldbriefen, trotz fehlendem physischen Objekts (dem Pfandtitel, also der Fahrnis) auch künftig nach wie vor zulässig ist. Wie eingangs erwähnt, werden die Verwendungsarten des Register-Schuldbriefs durch die gegenständliche Revision nicht geändert oder gar geschmälert.¹⁰⁹

Mit dem neuen Art. 323 SR wird die in der Bankenpraxis häufige, z.B. im Bereich der Refinanzierung des Hypothekargeschäftes praktizierte, Verpfändung von

¹⁰⁹ Näheres dazu s. oben im Kapitel „Verwendungsarten des Schuldbriefs“.

Schuldbriefen als Fahrnispfand als Sicherungsinstrument, auch bei Register-Schuldbriefen möglich sein. Analog zur Übertragung eines Register-Schuldbriefs erfolgt auch die Verpfändung – gestützt auf eine schriftliche Anmeldung des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers – durch die Eintragung des Fahrnispfandgläubigers im Grundbuch. Der Faustpfandgläubiger (Fahrnispfandgläubiger) wird dabei in der Abteilung „Grundpfandrechte“ im Grundbuch eingetragen.

Der neue Art. 323 SR weicht deutlich von der schweizerischen Rezeptionsvorlage (Art. 859 ZGB) ab.¹¹⁰ Art. 323 SR entspricht (nur) Art. 859 Abs. 1 ZGB und wird aus den in den Erläuterungen zu Art. 320 SR angeführten (legistischen) Gründen an den Anfang des Kapitels genommen.

Zu Art. 324 (ehemals Art. 322)

Diese Bestimmung (Stellung des Eigentümers), welche Drittpfandverhältnisse beim Register-Schuldbrief regelt, entspricht wörtlich dem bisherigen Art. 322 SR.

Art. 324 SR entspricht 844 ZGB (ehemals Art. 845 ZGB).

Zu Art. 325 (ehemals Art. 323)

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 323 SR. Abweichungen von der geltenden Fassung bestehen darin, dass das Wort „Schuldbrief“ in „Register-Schuldbrief“ geändert wird und in Abs. 2 entfällt neu die Eintragung im Titel, da es keinen solchen mehr gibt. Zudem wurde der Klarheit halber – und in Übereinstimmung mit Art. 309 SR – die Jahresfrist, innert welcher der Gläubiger der Schuldübernahme zustimmen muss, eingefügt. Ausserdem wurde die Eintragung der Schuldübernahme ins Grundbuch gestrichen, da in der Praxis eine solche Eintragung nicht vorgenommen wird.

¹¹⁰ Näheres dazu s. oben im Kapitel „Weitere Abweichungen“.

Art. 325 SR hat kein eigentliches Pendant im schweizerischen Recht. Er ist jedoch in Verbindung mit Art. 845 ZGB (ehemals Art. 846 ZGB) zu sehen, welcher sowohl für die Veräusserung als auch für die Zerstückelung (alter Begriff) bzw. Teilung (neuer Begriff) pauschal auf die Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung verweist, während das liechtensteinische Sachenrecht sowohl in alter als auch in neuer Fassung lediglich für die Zerstückelung bzw. Teilung pauschal auf jene Bestimmungen (Art. 296 ff. SR) verweist und für die Veräusserung eine gesonderte Regelung vorgesehen hat. Mit anderen Worten sind in der Schweiz Teilung und Veräusserung in einem Artikel normiert, nämlich in Art. 845 ZGB, während diese zwei Tatbestände im liechtensteinischen Sachenrecht in zwei Artikeln, Art. 321 SR (Veräusserung; geltender Art. 323 SR) und Art. 322 SR (Teilung; geltender Art. 324 SR) geregelt sind.

Zu Art. 326 (ehemals Art. 324)

Diese Bestimmung entspricht beinahe wörtlich dem bisherigen Art. 324 SR. Die einzigen beiden Abweichungen von der geltenden Fassung bestehen darin, dass statt dem Begriff „Zerstückelung“ die Bezeichnung „Teilung“ verwendet und dass in Abs. 2 aufgrund der neuen Nummerierung auf Art. 325 SR und nicht mehr wie bisher auf Art. 323 SR verwiesen wird.

Wie bereits vorstehend in den Erläuterungen zu Art. 325 SR ausgeführt, ist auch Art. 326 SR im Zusammenhang mit Art. 845 ZGB (ehemals Art. 846 ZGB) zu sehen.

Zu Art. 327 (ehemals Art. 331)

Art. 327 Abs. 1 SR entspricht dem bisherigen (gesamten) Art. 331 SR und wurde lediglich sprachlich präzisiert. Die Norm besagt, dass sich die Schuldbriefforderung weder auf das Grundverhältnis – meist ein Darlehensvertrag – beziehen noch Bedingungen oder Gegenleistungen enthalten darf. Die Schuldbriefforderung – und nur diese – wird als bedingungslose Forderung im Grundbuch eingetragen. Jegliche Bezugnahme des Register-Schuldbriefs auf die zu sichernde For-

derung ist ausgeschlossen und muss zur Abweisung der Grundbucheintragung führen. Da der Schuldner gegenüber gutgläubigen Rechtsnachfolgern nur solche Einreden geltend machen kann, die sich entweder auf den Grundbucheintrag beziehen oder ihm persönlich gegen den ihn belangenden Gläubiger zustehen (neuer Art. 330 SR), werden Einreden des Schuldners aus dem Grundverhältnis, welche nicht zugleich die Schuldbriefforderung betreffen und aus dem Grundbuch ersichtlich sind, ausgeschlossen. Die Dualität ermöglicht ausserdem die Weiterverwendung des Schuldbriefs bei Rückzahlung der ursprünglich gesicherten Forderung.

Abs. 2 bestimmt, dass der Register-Schuldbrief schuldrechtliche Nebenvereinbarungen über Verzinsung, Abzahlung und Kündigung enthalten kann. Auch die Regelung weiterer, die Schuldbriefforderung betreffende Nebenvereinbarungen (welche allerdings nicht unbedingt schuldrechtlicher Natur sind) ist möglich. Abs. 2 spricht deshalb zusätzlich von «andere(n) die Schuldbriefforderung betreffende Nebenbestimmungen». Als solche Nebenbestimmungen kommen bspw. der Verzicht auf die Einrede des *beneficium excussionis realis*¹¹¹ oder die Festlegung der Verwertungsart in Betracht. Die Nebenvereinbarungen dürfen sich nur auf die Schuldbriefforderung selbst beziehen und schliessen nicht aus, dass für die zu sichernde Grundforderung etwas anderes gilt. Es bleibt aber den Parteien nicht nur unbenommen, sondern es entspricht sogar einer gängigen Praxis, dass Nebenvereinbarungen bezüglich Schuldbriefforderung und zu sichernder Forderung identisch geregelt werden.

Mit Abs. 2 wird auch die bereits heute übliche Praxis im Bankengeschäft aufgenommen, wonach der (ehemalige) Papier-Schuldbrief bezüglich der schuldrechtlichen Nebenvereinbarungen über Verzinsung, Abzahlung und Kündigung oftmals

¹¹¹ Die Einrede, die dem Schuldner in der Betreibung zur Verfügung steht, dass der Gläubiger zuerst ein Pfand zu verwerten habe, bevor er auf das Vermögen des Schuldners greift.

auf eine separate Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubiger verweist, die nicht beim Amt für Justiz deponiert wird. Ein solcher Verweis auf eine separate Vereinbarung hat zum einen den Vorteil der Flexibilität, indem die Nebenvereinbarungen geänderten Bedürfnissen einfach angepasst werden können, ohne dass damit eine allenfalls problematische Diskrepanz zum Grundbucheintrag entsteht. Dies gilt insbesondere für den Fall eines Gläubigerwechsels. Zum andern erleichtert der Verweis die erwähnte parallele Regelung der Nebenvereinbarungen für die zu sichernde Grundforderung und die Schuldbriefforderung. Der Klarheit halber sei angeführt, dass dieser Verweis bspw. nicht wegen jeder Zinsänderung angepasst werden muss.

In Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage können Nebenbestimmungen (einschliesslich Abzahlungsbestimmungen), selbst wenn der Schuldbrief bloss eine Verweisung auf eine separate Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubiger enthält, auch gutgläubigen Dritterwerbern entgegengehalten werden. Dies wird nunmehr im neuen Art. 330 Abs. 2 SR ausdrücklich festgehalten. Entsprechend können bei Vorliegen einer Verweisung solche Nebenvereinbarungen auch mit Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritterwerbern geändert werden, ohne dass der Schuldbrief selbst geändert werden muss.

Zu Art. 328 Abs. 1 (ehemals Art. 321) und Abs. 2 (neu)

Abs. 1 entspricht dem bisherigen (gesamten) Art. 321 SR und regelt die Kündigung des Register-Schuldbriefs. Es wird eine halbjährliche Kündigungsfrist auf das Ende eines Monats vorgesehen, sofern Gläubiger und Schuldner keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen haben. Sollte eine anderslautende Vereinbarung getroffen worden sein, so ist diese zwingend und von Amtes wegen als Bemerkung (Art. 54 SR) in der Rubrik „Bemerkungen zu den Grundpfandrechten“ im Grundbuch einzutragen. Dies in Ergänzung zur schweizerischen Rezeptionsvorlage, welche keine Bemerkung im Grundbuch vorsieht. Die Regierung erach-

tet es jedoch als sinnvoll und wichtig, dass von der gesetzlichen Regelung abweichende Kündigungsfristen transparent aus dem Grundbuch hervorgehen, da Kündigungsfristen stets und in jedem Rechtsbereich essentiell sind.

Gemäss dem neuen Abs. 2 dürfen solche anderslautenden Vereinbarungen für den Gläubiger keine kürzere Kündigungsfrist als drei Monate vorsehen, ausser der Schuldner befindet sich mit der Zahlung der Amortisation oder der Zinsen in Verzug.

Art. 328 SR entspricht Art. 847 ZGB, wobei Art. 847 Abs. 1 ZGB dem ehemaligen Art. 844 Abs. 1 ZGB entspricht.

Zu Art. 329 (ehemals Art. 345)

Diese Bestimmung entspricht im Grundsatz dem bisherigen Art. 345 SR. Die Änderungen ergeben sich hauptsächlich aus der Einführung des Registerschuldbriefs und dienen zudem der Klarstellung.

Im Unterschied zum geltenden Art. 345 SR nennt der neue Art. 329 SR auch das Pfandrecht als Objekt des grundbuchlichen Gutglaubensschutzes. Diese Ergänzung hat nur deklaratorischen Charakter: Aufgrund von Art. 554 SR ist ein Dritterwerber, der sich gutgläubig auf den Grundbucheintrag verlassen und daraufhin ein dingliches Recht erworben hat, in diesem Erwerb zu schützen. Wie der geltende Art. 345 SR erstreckt auch der neue Art. 329 SR diesen Grundsatz auf die Schuldbriefforderung. Forderung und Pfandrecht können somit von einem gutgläubigen Dritten erworben werden, auch wenn sie materiell beim Veräusserer nicht oder nicht in dem eingetragenen Umfang bestehen.

Art. 329 SR entspricht Art. 848 ZGB, welcher wiederum mit dem ehemaligen Art. 865 ZGB übereinstimmt.

Zu Art. 330 (ehemals Art. 353)

Abs. 1 übernimmt den Inhalt des bisherigen Art. 353 SR und besagt, dass der Schuldner nur Einreden geltend machen kann, die sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergeben oder ihm persönlich gegen den ihn belangenden Gläubiger zustehen. Die sprachlichen Änderungen sind durch die Einführung des Register-Schuldbriefs bedingt.

In Abs. 2 wird in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage ausdrücklich festgehalten, dass Nebenbestimmungen (einschliesslich Abzahlungsbestimmungen, s. dazu unten) gemäss neuem Art. 327 Abs. 2 SR selbst dann auch gutgläubigen Dritterwerbern entgegengehalten werden können, wenn der Register-Schuldbrief bloss eine Verweisung auf eine separate Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubiger enthält (z.B.: «Für sämtliche schuldrechtlichen Bestimmungen wird auf separate Vereinbarungen zwischen Schuldner und Gläubiger verwiesen»). Dementsprechend können bei Vorliegen einer Verweisung die Nebenvereinbarungen auch mit Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritterwerbern geändert werden, ohne dass der Register-Schuldbrief, welcher die Verweisung enthält, geändert werden müsste. Dies in Übereinstimmung mit dem oben zu Art. 327 SR angeführten Grundsatz, dass der Verweis im Register-Schuldbrief und damit im Grundbuch nicht wegen jeder Zinsänderung im Vertrag angepasst werden muss.

Der Klarheit und Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle kurz ausgeführt, dass im ursprünglichen Art. 849 ZGB ein Abs. 3 enthalten war, der die Gutglaubenswirkung mit Bezug auf Abzahlungsbestimmungen (die nicht zu verwechseln sind mit den tatsächlich geleisteten Ab- bzw. Rückzahlungen) regelte. Diesbezügliche Vereinbarungen sollten gemäss bundesrätlichem Entwurf nach geltender Lehre und Praxis gegenüber gutgläubigen Dritten nur dann wirksam sein, wenn sie sich aus dem Grundbuch ergeben. Der Entwurf gemäss Botschaft, auf den sich auch

die Dissertation von Stefan Weiss stützt, wurde im Parlament noch abgeändert. Art. 849 Abs. 2 ZGB sah als Grundsatz vor, dass Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung gutgläubigen Dritten auch dann entgegengehalten werden konnten, wenn sie in separaten Vereinbarungen enthalten waren. Ausgenommen waren gemäss Abs. 3 Abzahlungsbestimmungen. Das Parlament wollte separate Vereinbarungen hingegen grundsätzlich nur unter den Parteien gelten lassen und entschied, dass jegliche Nebenbestimmungen gutgläubigen Dritten nur entgegengehalten werden können, wenn sie sich aus dem Grundbuch und (gegebenenfalls) aus dem Titel ergeben. Abs. 2 wurde gestrichen und Abs. 3 (der zu Abs. 2 wurde) entsprechend allgemeiner gefasst. Diese neue Regelung stellt gegenüber der heutigen Praxis eine (für viele überraschende) Verschärfung dar. Es wird sich zeigen, wie die Praxis damit umgeht.

Art. 330 SR entspricht Art. 849 ZGB, welcher wiederum mit dem alten Art. 872 ZGB übereinstimmt.

Zu Art. 331 (ehemals Art. 341)

Abs. 1 entspricht in verallgemeinerter Fassung dem Inhalt des heutigen Art. 341 Abs. 1 SR und bestimmt, dass der Schuldner alle Zahlungen am Wohnsitz des Gläubigers zu entrichten hat.

Abs. 2, welcher die Hinterlegung der vom Schuldner zu leistenden Zahlungen regelt, ist mit Abs. 2 des geltenden Art. 341 SR identisch.

Coupons wurden üblicherweise bloss beim Serienschuldbrief (Art. 357 bis 364 SR) ausgegeben. Da diese Bestimmungen aufgehoben werden, ist Art. 341 Abs. 3 SR nicht in das neue Recht zu übernehmen.

Im nunmehr gesetzlich statuierten Normalfall eines Nebeneinanders von Kredit- und Schuldbriefforderung (neuer Art. 319 Abs. 2 SR) bleibt ein allenfalls vom Kreditvertrag abweichender Zahlungsort für die Schuldbriefforderung zwischen

den Parteien an sich ohne Bedeutung. Der Schuldner muss sich in jedem Fall an den Zahlungsort gemäss Kreditvertrag halten. Fordert der Gläubiger Zahlung am Zahlungsort gemäss Register-Schuldbrief, kann der Schuldner eine entsprechende persönliche Einrede erheben (neuer Art. 319 Abs. 3 SR). Art. 331 ist nur in jenen Ausnahmefällen, in denen es bei der Schuldbriefbestellung zu einer Novation kommt (vgl. dazu die Bemerkungen zum neuen Art. 319 SR), von Bedeutung.

Art. 331 SR entspricht Art. 851 ZGB, welcher wiederum mit dem alten Art. 861 ZGB übereinstimmt.

Zu Art. 332 (ehemals Art. 355)

Die Bestimmung entspricht inhaltlich Art. 355 SR. Sie wird lediglich sprachlich präzisiert und an die Einführung des Register-Schuldbriefs angepasst. Ihr Zweck ist der Schutz des Schuldners davor, dass der Gläubiger den Schuldbrief mit dem ursprünglichen Wortlaut einem gutgläubigen Dritterwerber überträgt, dem der Schuldner aufgrund des Einredeausschlusses die zu seinen Gunsten erfolgten Änderungen (z.B. Abzahlungen der Schuld, Pfandentlassungen usw.) nicht entgegenhalten kann.

Es wird im gesamten Artikel – abweichend von der Rezeptionsvorlage – der Begriff „Eintragung“ statt „Einschreibung“ verwendet, da ins Tagebuch eingeschrieben und ins Grundbuch eintragen wird und es sich beim gegenständlichen Artikel um einen Eintrag ins Grundbuch handelt (vgl. Art. 568 Abs. 1 SR).

Gemäss Abs. 1 kann der Schuldner vom Gläubiger verlangen, dass er der Eintragung der Änderung in das Grundbuch zustimmt. Formell wird diese Nachführung in der Rubrik „Bemerkungen zu den Grundpfandrechten“ im Grundbuch vorgenommen.

Nach Abs. 2 muss ein gutgläubiger Erwerber des Schuldbriefs sich ohne diese Eintragung solche Änderungen nicht entgegenhalten lassen.

Änderungen separater, nicht im Grundbuch selbst enthaltener Nebenbestimmungen, auf die im Grundbuch bloss verwiesen wird (vgl. neuer Art. 327 Abs. 2 SR), können nicht im Grundbuch eingetragen werden. Wie bereits erwähnt können bei einer solchen Verweisung auf separate Vereinbarungen die dort enthaltenen Nebenbestimmungen, mit Ausnahme der Abzahlungsbestimmungen, auch mit Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritterwerbern abgeändert werden, ohne dass der Schuldbrief geändert werden müsste (vgl. Erläuterungen zum neuen Art. 330 Abs. 2 SR).

Änderungen zugunsten des Gläubigers, also den Schuldner und Eigentümer belastende Vereinbarungen wie Erhöhung der Schuldbriefsumme, Erhöhung des Maximalzinsfusses oder Verpfändung zusätzlicher Grundstücke, folgen nach wie vor den für die Errichtung von Register-Schuldbriefen geltenden Regeln.

Art. 332 SR entspricht im Wesentlichen Art. 852 ZGB, wobei dessen Abs. 2 nicht übernommen wird, da dieser den Papier-Schuldbrief betrifft, welcher im liechtensteinischen Sachenrecht künftig nicht mehr vorgesehen ist. Art. 872 ZGB entspricht dem alten Art. 874 ZGB.

Zu Art. 333 (neu)

Entsprechend ihrer Natur als Nominalforderung, deren Geltendmachung daran gebunden ist, dass eine eigentliche Forderung besteht, erlischt die Schuldbriefforderung nicht durch Zahlung. Aufgrund der vollständigen Zahlung erhält der Schuldbriefschuldner deshalb gegenüber dem Gläubiger wie nach bisherigem Recht einen schuldrechtlichen Anspruch auf Rückübertragung der Schuldbriefforderung, womit er den Register-Schuldbrief weiterverwenden kann. Dies gilt grundsätzlich auch für den dem neuen Art. 319 SR zugrunde liegenden Normalfall des Nebeneinanderbestehens von zu sichernder Forderung und Schuldbriefforderung (Sicherungsübereignung), soweit die zu sichernde Forderung tatsäch-

lich vollständig getilgt worden ist. Die Rückübertragung erfolgt durch entsprechenden Eintrag im Grundbuch.

Zu Art. 334 (ehemals Art. 352)

Der neue Art. 334 SR entspricht dem ehemaligen Art. 352 SR und regelt die Vorgehensweise bei unbekanntem Gläubiger.

Abs. 1 gibt dem Eigentümer des verpfändeten Grundstücks, von dem seit mindestens zehn Jahren keine Zinsen mehr gefordert wurden und der nicht weiss, wer der Gläubiger ist, die Möglichkeit, das Pfandrecht löschen zu lassen. Hierzu hat das Landgericht den Gläubiger durch dreimalige öffentliche Auskündigung aufzufordern, sich zu melden, widrigenfalls das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht werde.

Abs. 2, welcher in den Grundzügen dem bisherigen Art. 352 Abs. 2 SR entspricht, normiert neu, dass das Pfandrecht auf Anordnung des Landgerichts im Grundbuch gelöscht wird. Beim Register-Schuldbrief erfolgt lediglich die Löschung des Pfandrechts im Grundbuch, weil diesfalls die Kraftloserklärung des Titels entfällt, da kein solcher vorhanden ist. Die Anordnung des Landgerichts beschränkt sich demnach beim Register-Schuldbrief auf die Löschung des Pfandrechts im Grundbuch. Ist lediglich der Wohnsitz des Gläubigers unbekannt oder zum Nachteil des Schuldners verlegt worden, so findet der neue Art. 331 Abs. 2 SR Anwendung.

Art. 334 SR entspricht im Wesentlichen Art. 856 ZGB, welcher wiederum mit dem alten Art. 871 ZGB übereinstimmt. Eine Abweichung besteht darin, dass im Gegensatz zur Schweiz für das Verfahren bewusst nicht auf die Verschollenerklärung verwiesen wird.

Zu Art. 335 bis 355

Die Streichung der Gült und die Einführung des Register-Schuldbriefs haben eine Neunummerierung der Artikel zum Register-Schuldbrief zur Folge. Die frei werdenden Artikel werden aufgehoben.

Zur Aufhebung von Art. 340 SR ist darüber hinaus festzuhalten, dass die Bevollmächtigung einer Person bei der Errichtung eines Schuldbriefs (Art. 850 ZGB) bewusst nicht übernommen wird, da es sich hierbei um totes Recht handelt. In Liechtenstein ist ein solcher Fall in der Praxis bisher nie vorgekommen und erachtet die Regierung daher die Übernahme von Art. 850 ZGB als verzichtbar.

Zu Art. 357 bis 364

Die Gült und der Papier-Schuldbrief werden gestrichen, weshalb diese Artikel aufzuheben sind. Diese Bestimmungen haben ausserdem in der Vergangenheit keinerlei Bedeutung erlangt, weshalb sie auch bei Beibehaltung des Papier-Schuldbriefes aufgehoben würden.

Zu Art. 451 Abs. 2

Hier wird lediglich aus Praktikabilitätsgründen die Art der Zustimmung von der (Gesamt-)Regierung zum gemäss Geschäftsverteilung der Regierung zuständigen Regierungsmitglied geändert.

Die Handhabung der Veräusserung von Grundstücken im Verwaltungsvermögen wurde bei der letzten Sachenrechtsrevision mit LGBL 2008 Nr. 139 abgeändert. Mit dieser Neuerung wurde die davor geltende Regelung aus den Art. 39 und Art. 451 des alten Sachenrechts aufgehoben. Die beiden Artikel (und entsprechend auch Art. 72 Abs. 1 des alten Gemeindegesetzes) besagten, dass Grundstücke, die im Fiskaleigentum (das alte Wort für Verwaltungsvermögen) einer Gemeinde oder im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder Anstalt stehen, nur mit Bewilligung der Regierung veräussert werden können und

weitere, dass die Veräusserung und Verpfändung von Liegenschaften, die zum Verwaltungsvermögen des Staates oder einer Gemeinde gehören, nur durch ein besonderes Gesetz erfolgen kann. Dieses besondere Gesetz wurde jedoch nie geschaffen, weshalb diese Lücke mit Art. 451 Abs. 2 SR geschlossen und eine Regelung dahingehend getroffen wurde, dass für die Veräusserung von Grundstücken im Verwaltungsvermögen durch Gemeinden die Zustimmung der Regierung notwendig ist. Bei der Anwendung der noch relativ jungen Bestimmung aus dem Jahr 2008 hat sich herausgestellt, dass die Einholung der Zustimmung der Gesamregierung unangemessen aufwändig ist. Die bis anhin in einem Regierungsantrag (RA) beschlossene Delegation der Zustimmung der Gesamregierung an das gemäss Geschäftsverteilung der Regierung jeweils zuständige Regierungsmitglied soll nun mit der neuen Formulierung auf Gesetzesesebene gehoben und damit klar geregelt werden.

Zu Art. 544 Abs. 2

Mit dem zusätzlichen Satz in Abs. 2, dass eine allfällige Vollmacht entweder auf das bestimmte Geschäft zu lauten oder im Zeitpunkt der Anmeldung nicht älter als zwei Jahre oder eine Vorsorgevollmacht zu sein hat, soll die Frage der Vollmachten bzw. der Verfügungsberechtigung des Anmeldenden (Art. 18 f. GBV) von Verordnungsstufe auf Gesetzesesebene gehoben und detaillierter geregelt werden. Dies zum einen, weil es in der Praxis teilweise Schwierigkeiten mit der Natur der Vollmachten (Spezialvollmacht, Gattungsvollmacht, Generalvollmacht) und deren jeweiliger Befristung gab und zum andern, weil es seit der Einführung des Sachwalterrechts (§§ 269 ff. ABGB) das Institut der Vorsorgevollmacht nach § 284b ABGB gibt, welche dem österreichischen Recht entnommen ist und bisher im liechtensteinischen Sachenrecht keinen Niederschlag gefunden hat. Eine Vorsorgevollmacht kann sich jedoch auch auf Grundstücksgeschäfte beziehen und ist deshalb eine entsprechende Regelung notwendig. Im liechtensteinischen Sachenrecht, welches aus der Schweiz rezipiert wurde, gibt es keine exakte Ent-

sprechung. In das grundsätzlich der Schweiz nachempfundene liechtensteinische Sachenrecht findet somit die österreichische Vorsorgevollmacht, welche mit § 284b ins liechtensteinische ABGB übernommen wurde, Eingang.

Die Vollmachten sind in den §§ 1002 ff. ABGB geregelt. Mit dem bestimmten Geschäft ist die Spezialvollmacht gemeint (§ 1008 ABGB). Mit den auf zwei Jahre befristeten Vollmachten sind die Gattungsvollmacht und die Generalvollmacht gemeint (§ 1006 ABGB). Die Vorsorgevollmacht betrifft das Sachwalterrecht (§ 284b ABGB). Eine Vorsorgevollmacht ist somit, in Übereinstimmung mit der österreichischen Rechtslage (§ 31 Abs. 6 Allgemeines Grundbuchsgesetz, öGBG) unbefristet gültig. Art. 18 Abs. 2 GBV wird durch die neue Regelung in Art. 544 Abs. 2 SR obsolet und somit bei der Revision der GBV aufgehoben.

Zu Art. 551 Abs. 3 Ziff. 4 und Abs. 4a (neu)

Mit der neuen Ziff. 4 in Abs. 3 wird lediglich die Bestimmung bezüglich der Dienstbarkeiten und Grundlasten von Verordnungsebene auf Gesetzesebene gehoben (Art. 101 Abs. 1 Bst. b GBV). In der Schweiz ist die Auskunft bezüglich der Dienstbarkeiten und Grundlasten zwar auch nur auf Verordnungsebene geregelt (Art. 29 Abs. 1 Bst. b CH-GBV), jedoch scheint der Regierung die Regelung auf Gesetzesebene angebracht, da es sich bei den Dienstbarkeiten und Grundlasten um sehr wichtige Informationen handelt. Ausserdem wird die Aufzählung um die Auskunft über Anmerkungen erweitert. Dies entspricht auch der Regelung, wie sie die totalrevidierte CH-GBV vorsieht (Art. 29 Abs. 1 Bst. b GBV).

Mit dem neuen Abs. 4a wird die Art der Beauskunftung einer Normierung zugeführt. Bisher fehlte es an einer solchen Regelung und hat dies in der Praxis immer wieder zu Rechtsunklarheiten geführt. Mit der vorgeschlagenen Bestimmung soll eine willkürliche Abfrage nach dem Vermögensstand einer bestimmten Person vermieden werden. Die Öffentlichkeit des Grundbuchs ist nicht dahingehend gedacht, dass grundlos in Erfahrung gebracht werden kann, wer wie viel besitzt.

Vielmehr soll derjenige informiert und geschützt werden, der ein konkretes Interesse an einem bestimmten Grundstück hat und dieser in der Folge auch eine entsprechende Auskunft erhalten. Auch diese Regelung erfolgt in Übereinstimmung mit der schweizerischen Rezeptionsvorlage (Art. 29 Abs. 2 CH-GBV).

Vorbemerkungen zu Art. 555a ff.

Dem Amt für Justiz sollen griffige Instrumente zur Verfügung gestellt werden, um das Grundbuch von bedeutungslosen und unklaren Eintragungen zu entlasten sowie vor überflüssigen Eintragungen zu schützen. Im Rahmen dieser Vorlage sollen deshalb die bestehenden Art. 214 und 215 SR (neu nur noch Art. 214 SR¹¹²) sowie 557 ff. SR (neu Art. 555a f. SR) einer gründlichen Revision unterzogen werden. Eine Bereinigung muss inskünftig zwingend nicht nur bei der Teilung eines Grundstücks, sondern auch bei der Vereinigung von Grundstücken vorgenommen werden. Sie erfasst nicht mehr nur Dienstbarkeiten, sondern darüber hinaus auch Vormerkungen und Anmerkungen. Aus systematischen Gründen werden die revidierten Bestimmungen zur Bereinigung ins Grundbuchrecht (Art. 555a und 555b SR) verschoben. Die Art. 555a, 555b und 557 ff. SR unterscheiden bei der erleichterten Löschung zwischen klaren und eindeutigen Fällen, die von Amtes wegen gelöscht werden können, und übrigen Fällen, die auf Antrag gelöscht werden können.

Zu Art. 555a (neu)

Art. 214 SR regelt als materiell-rechtliche Bestimmung die Auswirkungen einer Teilung des berechtigten oder belasteten Grundstücks auf Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten dieses Grundstücks und enthält auch bestimmte Vorgaben für die Bereinigung der Dienstbarkeiten. Als verfahrensrechtliches Gegenstück statuiert der neue Art. 555a SR eine allgemeine Bereinigungspflicht für Dienst-

¹¹² Vgl. oben Erläuterungen zu Art. 214 und 215 SR.

barkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen. Die Pfandhaftverteilung bei Teilung des verpfändeten Grundstücks ist in Art. 308 SR geregelt. Diese Bestimmung findet gemäss Art. 264 Abs. 2 SR auch auf Grundlasten Anwendung.

Abs. 1 schreibt vor, dass bei der Parzellierung eines Grundstücks alle Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen bereinigt werden müssen. Sie sollen nur auf die davon betroffenen Teilstücke übertragen werden. Der Grundsatz, dass Rechte und Lasten bei der Teilung eines Grundstücks in der Regel auf allen Teilen weiter bestehen, hat in der Praxis dazu geführt, dass bei Parzellierungen Dienstbarkeiten, aber auch Vor- und Anmerkungen der Einfachheit halber oft auf alle Teilstücke übertragen werden, obwohl sie einzelne nicht betroffen haben oder nicht betreffen können. Daher sind heute viele Grundstücke mit bedeutungslosen Einträgen belastet. Das Amt für Justiz hat nach geltendem Recht keine Möglichkeit, der Überlastung des Grundbuchs mit solchen Einträgen entgegenzuwirken. Die Einführung dieser Bereinigungspflicht verhindert, dass bestehende, bedeutungslose Einträgen weiter übertragen werden oder neu entstehen.

Gemäss Abs. 2 hat der Grundeigentümer beim Amt für Justiz zwingend konkret zu beantragen, welche Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen auf welche Teilstücke zu übertragen bzw. auf welchen (nicht betroffenen) Teilstücken zu löschen sind. Anhand der Belege und der örtlichen Gegebenheiten ist abzuklären, welche Grundstücksteile ein Eintrag betrifft. Dies setzt voraus, dass in den Dienstbarkeitsverträgen die örtliche Lage der Dienstbarkeit ausreichend bestimmbar umschrieben ist. Hierzu ist ein „Plan für das Grundbuch“ am dienlichsten (vgl. neuer Art. 199 Abs. 1a SR). Rechtsgeschäfte, die keine Anträge enthalten oder einfach pauschal die Übertragung sämtlicher Rechte und Lasten auf alle Teilstücke beantragen, genügen den Anforderungen von Art. 214 Abs. 1 SR nicht und sind vom Amt für Justiz abzuweisen. Wird ein abparzelliertes Teilstück mit einem benachbarten Grundstück vereinigt, so muss gleichzeitig nach den

entsprechenden Grundsätzen auch die für Grundstücksvereinigungen erforderliche Bereinigung stattfinden.

Nach Abs. 3 sind Einträge auf nicht betroffenen Teilstücken zu löschen. Für die Beurteilung, ob ein Recht oder eine Last das ganze Grundstück oder nur einzelne Teile davon betrifft, ist grundsätzlich der Inhalt massgebend, welcher sich aus den Grundbuchbelegen ergibt. Auf diese Belege wird im Grundbuch mit dem Datum der Eintragung und der Belegnummer verwiesen (Art. 40 Abs. 2 Bst. f und g GBV). Ob die Löschung nur mit Zustimmung der berechtigten Person (Löschungsbewilligung, Art. 543 SR) oder gestützt auf Art. 557 ff. SR in einem vereinfachten Verfahren erfolgen kann, hängt davon ab, ob die dort umschriebenen Voraussetzungen gegeben sind. Selbstverständlich gibt es auch Fälle, in denen ein Eintrag das gesamte Grundstück betrifft und dementsprechend auf alle Teilstücke zu übertragen ist.

Zu Art. 555b (neu)

Im Gegensatz zur Teilung eines Grundstücks ist die Vereinigung von (aneinander grenzenden) Grundstücken heute nicht im Gesetz, sondern nur auf Verordnungsstufe (Art. 90 GBV) geregelt. Da für diese Ungleichstellung der beiden Tatbestände keine sachlichen Gründe bestehen, sollen die wesentlichen Grundsätze auch für die Vereinigung ins Gesetz aufgenommen werden. Art. 555b Abs. 4 SR stellt sicher, dass die Bereinigungsgrundsätze, die für die Teilung eines Grundstücks gelten (Art. 555a SR), auch auf die Grundstücksvereinigung Anwendung finden.

Nach Abs. 1 ist die Vereinigung nur möglich, wenn von den einzelnen Grundstücken keine Pfandrechte oder Grundlasten auf das neue Grundstück übertragen werden müssen oder wenn die Pfandgläubiger zustimmen.

Grundstücke, auf welchen Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen lasten, dürfen gemäss Abs. 2 nur vereinigt werden, wenn die Stellung der be-

berechtigten Personen dadurch nicht beeinträchtigt wird oder diese zustimmen. Soweit die Ausübung einer Dienstbarkeit örtlich klar begrenzt ist, hat die Vereinigung für die berechtigten Personen in der Regel keine nachteiligen Folgen. Eine Bereinigung ist demgegenüber notwendig, wenn durch die Grundstücksvereinigung Unklarheiten über die Ausdehnung einer Last (z.B. eines Bauverbots) entstehen könnten. Soll die Last nicht nur formell, sondern materiell auf die ganze neue Parzelle ausgedehnt werden, so ist eine entsprechende Vereinbarung erforderlich. Bei Bedarf sind die Rangverhältnisse (insbesondere gegenüber Pfandrechten) zu regeln. Eine genaue Abgrenzung des betroffenen Teils des neuen Grundstücks ist auch notwendig, wenn an einem der zu vereinigenden Grundstücke ein vorgemerktetes Kaufs-, Vorkaufs oder Rückkaufsrecht besteht. Ein vorgemerkteter Mietvertrag bezüglich eines Hauses auf einem der Grundstücke hindert die Vereinigung in der Regel nicht.

Bestehen zugunsten eines Grundstücks Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen, so kann es gemäss Abs. 3 nur mit anderen vereinigt werden, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstücks zustimmt oder durch die Vereinigung keine Mehrbelastung entsteht. Dies ist bspw. bei einem Überbaurecht oder einem Durchleitungsrecht eher anzunehmen als bei einem Wegrecht. In sinngemässer Anwendung von Art. 206 SR ist nur eine erhebliche Mehrbeanspruchung des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen.

Wie in den Erläuterungen zu den Absätzen 1–3 dargelegt, kann auch die Vereinigung von Grundstücken einen Bereinigungsbedarf mit sich bringen (formelle oder materielle Ausdehnung eines Rechts, Regelung von Rangverhältnissen). Deshalb erklärt Abs. 4 die in Art. 555a SR aufgestellten Regeln für die Teilung von Grundstücken als sinngemäss anwendbar. Namentlich muss der Eigentümer der zu vereinigenden Grundstücke beim Amt für Justiz für jede Dienstbarkeit, Vormerkung oder Anmerkung einzeln beantragen, wie sie zu bereinigen ist. Gegeben-

nenfalls sind die nötigen Zustimmungen (Gläubiger, Berechtigte, Eigentümer) beizubringen. Andernfalls ist auch hier die Anmeldung abzuweisen.¹¹³

Werden durch eine Vereinigung von Grundstücken Dienstbarkeitsrechte ausgedehnt und dadurch möglicherweise eine Vergrösserung der Belastung bewirkt, so kann dies in der Praxis zu Problemen führen. Dies ist jedoch nicht eine Folge des neuen Rechts, sondern hat bereits in der Vergangenheit so bestanden. Eine Patentlösung für diese möglichen Schwierigkeiten gibt es nicht, jedoch können folgende Richtlinien bei der Rechtsanwendung hilfsweise herangezogen werden: Ist das Ausmass der Belastung klar begrenzt (bspw. bei einem Überbaurecht), so handelt es sich grundsätzlich nicht um eine Mehrbelastung. Hingegen ist regelmässig von einer solchen auszugehen, wenn es ein Wegrecht betrifft, es sei denn, die Fläche des berechtigten Grundstücks wird nur geringfügig vergrössert. Aufgrund der geschilderten Beispiele ist ersichtlich, dass es in der Praxis durchaus vorkommen kann, dass ein dienstbarkeitsbelasteter Eigentümer einer Grundstücksvereinigung nicht zustimmt und mangels dieser gesetzlich geforderten Zustimmung (Abs. 3) eine Grundstücksvereinigung nicht durchgeführt werden kann. Vor der Erteilung eines Vermessungsauftrags sollte deshalb stets überprüft und sichergestellt werden, ob eine Grundstücksvereinigung in dienstbarkeitsbereinigungsrechtlicher Hinsicht überhaupt möglich ist.¹¹⁴

Unter der Grundstücksvereinigung ist auch die Zuschreibung einer Teilparzelle eines Nachbargrundstücks, welche aus einer Teilung (Abtrennung) und gleichzeitiger Vereinigung mit einem anderen Grundstück besteht, zu verstehen.¹¹⁵

¹¹³ Vgl. Erläuterungen oben zu Art. 555a Abs. 2 SR.

¹¹⁴ Für diesen Absatz vgl. ROLAND PFÄFFLI, Dienstbarkeiten: Neuerungen mit besonderer Berücksichtigung des Bereinigungsverfahrens, ZBGR 2010 S. 369 f.

¹¹⁵ JÜRIG SCHMID, Das Dienstbarkeitsrecht im Lichte der Revision des Immobiliarsachenrechts, ZBGR 2012 S. 161.

Zu Art. 556 Sachtitel

Die Nummerierung des Sachtitels muss angepasst werden.

Vorbemerkungen zu Art. 557

Der geltende Art. 557 SR entspricht bereits Art. 976 ZGB, weshalb hier im Grunde genommen keine Anpassung notwendig ist. Die Bestimmung wird dennoch abgeändert, da eine Ergänzung um einen Abs. 2 aus folgenden Gründen zu erfolgen hat:

Nur Art. 628 Abs. 1 und 2 SR (alt; Untergang des dinglichen Rechtes) sind in den (neuen) Art. 558 Abs. 1 SR (alt Art. 628 Abs. 1 SR) und Art. 558 Abs. 2 SR sowie Art. 559 SR (alt Art. 628 Abs. 2 SR) normiert. Art. 628 Abs. 3 SR (alt) hingegen fehlt in den geltenden Sachenrechtsbestimmungen. Das bedeutet, dass das Amt für Justiz derzeit keine Berechtigung hat, von Amtes wegen eine gerichtliche Untersuchung und Feststellung des Untergangs eines dinglichen Rechts zu beantragen und nach Anordnung des Landgerichts die Löschung vorzunehmen. Diese Möglichkeit soll wieder aufgenommen werden, da es sich in der Praxis gezeigt hat, dass dieser Bedarf besteht. Es wird deshalb vorgeschlagen, diese Bestimmung in Art. 557 SR in einem neuen Abs. 2 zu normieren, da Art. 557 SR die Löschung von Amtes wegen regelt. Art. 557 SR besteht somit künftig aus zwei Absätzen, wobei Abs. 1 dem schweizerischen Art. 976 ZGB und Abs. 2 dem ehemaligen Art. 628 Abs. 3 SR entspricht. Aufgrund des zusätzlichen Abs. 2 wird auch der Sachtitel in Abweichung von der Schweiz um den Zusatz „...und Antrag ans Landgericht“ ergänzt.

Aus Sicht des Amtes für Justiz ist Abs. 2 erforderlich, da nach wie vor Grundstücke aus dem Altkataster im Grundbuch eingetragen sind, die jedoch laut den amtlichen Plänen nicht mehr existieren.

Die Löschung eines Grundbucheintrags erfordert grundsätzlich die Zustimmung der berechtigten Person (Art. 543 SR). Kann jedoch aufgrund besonderer Umstände angenommen werden, dass ein Eintrag (im weiteren Sinne, einschliesslich Vor- und Anmerkungen) keine materielle Bedeutung (mehr) hat, so erlauben die Art. 557 – 557b SR die Löschung in einem vereinfachten Verfahren. Schon das geltende Recht sieht vor, dass ein Eintrag, der jede rechtliche Bedeutung verloren hat, auf Begehren der belasteten Person oder von Amtes wegen gelöscht werden kann. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, das Grundbuch als Bodeninformationssystem von materiell bedeutungslos gewordenen Einträgen zu entlasten. Was das einzuschlagende Verfahren betrifft, so bestehen in der Praxis Unsicherheit und Kontroversen. In den neuen Bestimmungen werden deshalb die Voraussetzungen und das Verfahren für die Löschung von bedeutungslosen Einträgen klarer und differenzierter festgelegt.

Zu Art. 557

Art. 557 SR regelt die Fälle, in welchen die Bedeutungslosigkeit eines Eintrags zweifelsfrei feststeht, sodass die Löschung direkt, d.h. ohne vorgängige Mitteilung an die berechnigte Person, erfolgen kann, und zwar entweder von Amtes wegen, wenn das Amt für Justiz auf einen entsprechenden Eintrag stösst, oder auf Antrag, wenn eine belastete Person gestützt auf einen der in den Ziffern 1 – 4 abschliessend aufgezählten Gründe die Löschung beantragt.

Zunächst handelt es sich um befristete Einträge, die zufolge Ablauf der Frist bedeutungslos geworden sind (Ziff. 1), was namentlich bei Vormerkungen ein häufiger Tatbestand ist. Auch Dienstbarkeiten und Anmerkungen können befristet sein. Sodann kann ein Eintrag gelöscht werden, wenn er ein unübertragbares und unvererbliches Recht (z.B. ein Wohnrecht) betrifft und die berechnigte Person gestorben ist (Ziff. 2). Häufig ist es auch der Fall, dass eine Dienstbarkeit (seltener eine Vormerkung oder eine Anmerkung) wegen ihrer örtlichen Lage das Grund-

stück gar nicht betreffen kann (Ziff. 3), z.B. ein Weiderecht auf einem vollständig überbauten Grundstück. Diese Fälle sind oft dadurch entstanden, dass bei einer früheren Teilung eines Grundstücks die Dienstbarkeitslast unbesehen auf alle Teilstücke übertragen wurde, obwohl sie tatsächlich nur ein einziges Teilstück betraf.¹¹⁶ Eher selten wird dagegen der Fall eintreten, dass ein Grundstück untergeht (Art. 46 Abs. 1 SR), das an einem anderen Grundstück berechtigt ist, wodurch das Recht auch auf dem belasteten Grundstück dahinfällt (Ziff. 4). In allen diesen Fällen kann das Amt für Justiz aufgrund des Eintrags, der Belege, anderer öffentlicher Register oder der natürlichen Publizität unzweifelhaft zur Überzeugung gelangen, dass das eingetragene Recht erloschen ist und in der Folge den Eintrag von Amtes wegen löschen.

Weil kein eigentliches Lösungsverfahren (mit Einspruchsmöglichkeit) durchgeführt wird, kann auch ein bloss formloser Hinweis an das Amt für Justiz zu einer Löschung (von Amtes wegen) führen. Ein solcher Hinweis muss nicht notwendigerweise vom Grundeigentümer stammen. Das Amt für Justiz entscheidet nach eigenem (pflichtgemäsem) Ermessen, ob es dem Begehren entspricht oder nicht. Ein solches muss auch nicht förmlich abgewiesen werden. Wird hingegen ein förmlicher Antrag gestellt, muss das Amt für Justiz gegebenenfalls eine Abweisungsverfügung erlassen. Von der erfolgten Löschung hat das Amt für Justiz den Beteiligten (d.h. dem Eigentümer des Grundstücks und – soweit noch bekannt – der berechtigten Person) gestützt auf Art. 549 SR Mitteilung zu machen. Für den Fall, dass das Amt für Justiz eine solche Löschung zu Unrecht vorgenommen haben sollte, steht der berechtigten Person die unbefristete Wiedereintragungsklage nach Art. 556 SR offen, womit ein umfassender und dauernder Rechtsschutz gewährleistet ist.

¹¹⁶ Vgl. hierzu die Erläuterungen zu Art. 214 und 215 SR sowie zu Art. 555a SR.

Es wird darauf verzichtet, dem Amt für Justiz eine eigentliche, systematische Bereinigungspflicht aufzuerlegen. Es gehört jedoch zu den Sorgfaltspflichten des Amtes für Justiz, Löschungen vorzunehmen, wenn es auf klare, eindeutige Fälle bedeutungsloser Einträge stösst.

Art. 557 SR entspricht im Wesentlichen Art. 976 ZGB. Weshalb Art. 976c ZGB nicht ins liechtensteinische Sachenrecht übernommen wird, wird im Kapitel „Abweichungen von der schweizerischen Rezeptionsvorlage“ dargelegt.

Zu Art. 557a (neu)

Diese Bestimmung regelt die Löschung in den Fällen, in denen ein Eintrag zwar nicht völlig zweifelsfrei, aber doch höchst wahrscheinlich keine materielle Bedeutung (mehr) hat. Jede durch einen solchen Eintrag belastete Person kann dessen Löschung verlangen. Die berechtigte Person ist jedoch vorab anzuhören.

Die in Abs. 1 umschriebenen Fälle sind in tatbeständlicher Hinsicht komplexer und lassen sich nicht ohne weiteres in einfachen Kategorien zusammenfassen. Dementsprechend ist hier ein Verfahren zu wählen, bei dem die berechtigte Person vor der Löschung angehört wird und Einspruch erheben kann, wie dies auch die geltenden Art. 214 Abs. 3 und 215 Abs. 3 SR vorsehen. Das heutige Verfahren hat jedoch den Nachteil, dass es mit der Erhebung des Einspruchs beendet ist und die Dienstbarkeit nicht gelöscht werden kann. Das neue Einspruchsverfahren unterscheidet sich von der bisherigen Regelung auch dadurch, dass es nicht bloss auf die Bereinigung von Dienstbarkeiten bei der Teilung eines berechtigten oder belasteten Grundstücks Anwendung findet, sondern allgemein zur Löschung von Einträgen im Grundbuch dient. Das Verfahren wird eingeleitet durch das Lösungsbegehren derjenigen Person, die durch den Eintrag belastet ist, d.h. in der Regel durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks. Er muss darlegen, dass und weshalb der Eintrag nach den Belegen oder den Umständen entweder von Anfang an bedeutungslos war oder seine rechtliche Bedeutung nachträglich

verloren hat. Im erstgenannten Fall (anfängliche Bedeutungslosigkeit) tritt das neue Verfahren an die Stelle der Grundbuchberichtigungsklage.

Hält das Amt für Justiz das Löschungsbegehren für unbegründet, so weist es die Anmeldung ab. Die anmeldende Person kann dagegen Beschwerde führen. Dies ergibt sich aus den allgemeinen Bestimmungen über die Grundbuchbeschwerde (vgl. Art. 533 ff. SR) und braucht an dieser Stelle im Gesetzestext nicht eigens erwähnt zu werden. Hält das Amt für Justiz das Löschungsbegehren für begründet, so teilt es der berechtigten Person gemäss Abs. 2 mit, dass es den Eintrag löschen werde, wenn diese nicht innert 30 Tagen dagegen Einspruch erhebt. Von der berechtigten Person kann nicht verlangt werden, dass sie ihr im Grundbuch eingetragenes Recht mit unzumutbarem Aufwand (evtl. sogar unter Beizug eines Anwalts) verteidigen muss. Sie darf sich grundsätzlich auf den Eintrag berufen, die Löschung aber doch nicht aus rein querulatorischen Gründen verweigern. Deshalb muss auch von ihr eine kurze, schriftliche Begründung ihres Einspruchs verlangt werden, soweit sie diese ohne erheblichen Aufwand (z.B. umfangreiche Abklärungen) liefern kann. Die Abfassung des Einspruchs erfordert keinen grossen Aufwand, sodass die allgemein übliche Frist von 30 Tagen zumutbar ist. Unterlässt es die berechnigte Person, rechtzeitig Einspruch zu erheben, so löscht das Amt für Justiz den Eintrag und teilt ihr dies nach Art. 549 SR mit. Ist die berechnigte Person nun doch der Ansicht, die Löschung sei (aus welchen Gründen auch immer) zu Unrecht erfolgt, so bleibt die unbefristete Klage auf Wiedereintragung (Art. 556 SR) zulässig, da noch keine materielle Überprüfung des Eintrags bzw. seiner Löschung stattgefunden hat.

Art. 557a SR entspricht Art. 976a ZGB. Weshalb Art. 976c ZGB nicht ins liechtensteinische Sachenrecht übernommen wird, wird im Kapitel „Abweichungen von der schweizerischen Rezeptionsvorlage“ ausgeführt.

Zu Art. 557b (neu)

Anders als nach geltendem Recht (Art. 214 f. SR) endet das Verfahren nicht, wenn die berechtigte Person Einspruch erhebt. Hält die belastete Person am Löschantrag fest, muss das Amt für Justiz die Sache gemäss Abs. 1 unter Berücksichtigung der vom Einsprecher geltend gemachten Gründe nochmals prüfen und erneut über das Löschantrag befinden.

Weist das Amt für Justiz das Löschantrag nach der zweiten Prüfung ab, so kann gegen diesen Entscheid Beschwerde geführt werden. Die Beschwerdeinstanz hat dieselben Möglichkeiten wie das Amt für Justiz. Sie kann die Beschwerde und damit die Anmeldung abweisen, sie kann dem Antrag aber auch entsprechen und die Löschung durch das Amt für Justiz in Aussicht stellen, wenn nicht binnen dreier Monate auf Feststellung des Rechts geklagt wird (s. unten).

Wird der Einspruch überhaupt nicht oder nicht sachbezogen begründet und kommt das Amt für Justiz deshalb nach der zweiten Prüfung erneut zum Schluss, dass das Löschantrag begründet ist, so teilt es der berechtigten Person gemäss Abs. 2 mit, dass der Eintrag im Grundbuch gelöscht werde, wenn nicht innerhalb einer Verwirkungsfrist von drei Monaten auf Feststellung geklagt wird, dass der Eintrag eine rechtliche Bedeutung hat. Diese Androhung ist eine Verwaltungsverfügung, welche begründet werden muss, zumal der berechtigten Person die Klägerrolle zugewiesen wird und sie deshalb wissen muss, aus welchen Gründen das Amt für Justiz das Löschantrag als berechtigt erachtet. Da in dieser zweiten Verfahrensrunde die berechtigte Person ihr im Grundbuch eingetragenes Recht verteidigen muss, wird das Amt für Justiz dessen Löschung nur mit grosser Zurückhaltung androhen. Die Vertauschung der Parteirollen hat keine Auswirkungen auf die Beweislastverteilung. Im Zivilprozess ist es nach wie vor an der belasteten Person, zu beweisen, dass der Eintrag nach den Belegen oder den Umständen jede rechtliche Bedeutung verloren hat oder das Grundstück nicht

betreffen kann. Unterlässt es die berechtigte Person, innert der dreimonatigen Frist auf Feststellung zu klagen, so erwächst die Verfügung des Amtes für Justiz in Rechtskraft und es nimmt die Löschung vor. Die Klage auf Wiedereintragung (Art. 556 SR) bleibt jedoch weiterhin möglich.

Art. 557b SR entspricht Art. 976b ZGB. Weshalb Art. 976c ZGB nicht ins liechtensteinische Sachenrecht übernommen wird, wird im Kapitel „Abweichungen von der schweizerischen Rezeptionsvorlage“ ausgeführt.

Zu Art. 560 (Sachtitel)

Die Nummerierung des Sachtitels muss angepasst werden.

Zu Art. 17 Abs. 3 SchIT SR (neu)

Nach der neueren schweizerischen und auch für Liechtenstein massgeblichen bundesgerichtlichen Rechtsprechung und nach dem neuen Art. 198 Abs. 2 SR sind Nebenleistungspflichten für Rechtsnachfolger nur verbindlich, wenn der Eintrag im Grundbuch entsprechend umschrieben ist oder zumindest einen besonderen Hinweis auf den Grundbuchbeleg enthält. Bei früher begründeten Dienstbarkeiten ergeben sich solche Nebenpflichten oft nur aus den Belegen (d.h. aus dem Dienstbarkeitsvertrag). Aufgrund einer übergangsrechtlichen Privilegierung sollen sie gleichwohl realobligatorische Wirkung entfalten, d.h. auch gutgläubigen Dritten weiterhin entgegengehalten werden können.

Art. 17 SchIT SR ist ähnlich Art. 21 SchIT ZGB.

Zu Art. 26 SchIT SR

Aufgrund der Abschaffung der Gült kann dieser Artikel des intertemporalen Rechts in Bezug auf Pfandbelastungsgrenzen aufgehoben werden, da sich die Belastungsgrenze aus gegenständlicher Bestimmung einzig auf die Gült bezieht.

Zu Art. 27b SchIT SR (neu)

Bestehende (Inhaber- oder Namen-)Papier-Schuldbriefe, welche vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung errichtet wurden, sollen auf gemeinsames schriftliches Begehren von Grundeigentümer und Schuldbriefberechtigtem in (Namen-)Register-Schuldbriefe umgewandelt werden können. Inhaber-Schuldbriefe wird es wie erwähnt künftig nicht mehr geben (neuer Art. 320 Abs. 2 SR). Aus diesem Grund ist bei einer Umwandlung von einem (Papier-)Inhaber-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief stets zu beachten, dass er gleichzeitig in einen Namen-Schuldbrief umzuwandeln ist. Gebührentechnisch werden die beiden Umwandlungen jedoch als eine Umwandlung behandelt.

Anders als in der Schweiz soll zur Anmeldung der Umwandlung nicht die einfache Schriftlichkeit genügen, sondern müssen, wie bei jedem anderen Grundbuchgeschäft im Sinne von Art. 37 Abs. 2 SR, die Unterschriften beglaubigt sein. Dies deshalb, weil in der Schweiz sonst eine viel aufwändigere öffentliche Beurkundung vorgesehen ist (aufwändiger als eine Beglaubigung nach Art. 37 Abs. 2 SR) und weil in der liechtensteinischen Praxis generell der Grundsatz herrscht, dass ein Grundbucheintrag einer Beglaubigung bedarf. Bei einer Umwandlung ist ausserdem der Papier-Schuldbrief zwingend zur Entkräftung vorzulegen. Ist dies nicht möglich, so muss wie üblich eine Kraftloserklärung eingeleitet werden.

Da diese Umwandlung keine Auswirkungen auf die Stellung des Schuldners hat, ist dessen Mitwirkung nicht erforderlich, wohl aber jene des Gläubigers oder Faustpfandgläubigers als «am Schuldbrief Berechtigter». Bei einer solchen Umwandlung handelt es sich nicht um die Neuerrichtung eines Pfandrechts, sodass der bisherige Rang gegenüber den anderen beschränkten dinglichen Rechten unverändert bleibt.

Was das Alter des umzuwandelnden Papier-Schuldbriefs betrifft, ist auszuführen, dass er vor dem Inkrafttreten des gegenständlichen Gesetzes eingetragen wor-

den sein muss. Das heisst, dass der Zeitpunkt der Eintragung relevant ist, nicht der Zeitpunkt der Ausstellung des Titels. Dies ergibt sich aus geltendem Art. 333 Abs. 2 SR, wonach die Eintragung schon vor der Ausstellung des Pfandtitels Schuldbrief- oder Gültwirkung hat. Mit anderen Worten betrifft der neue Art. 27b SchlT SR die Umwandlung von Papier-Schuldbriefen, deren Anmeldung zur Eintragung spätestens am letzten Tag vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung ins Tagebuch eingeschrieben worden sind (Art. 525 Abs. 1 und Art. 553 Abs. 2 SR).¹¹⁷

Die Umwandlung selbst soll technisch derart gestaltet sein, dass der bestehende Papier-Schuldbrief gelöscht und statt dessen ein neuer Register-Schuldbrief errichtet wird. Alles andere würde einen unverhältnismässigen Aufwand für das Amt für Justiz bedeuten. Im Grundbuch wird in diesen Fällen der Umwandlungstarif angewendet.

Zu Art. 62 SchlT SR (Sachtitel)

Der Sachtitel von Art. 62 SchlT SR soll dahingehend ergänzt werden, dass im Sachtitel nicht nur die Durchführung des Anordnungsbeschlusses, sondern auch der Anordnungsbeschluss selbst seinen Niederschlag findet. Deshalb soll der Sachtitel neu „b) „Anordnungsbeschluss und Durchführung“ anstatt lediglich „b) Durchführung“ lauten.

Zu Art. 85 Abs. 3 SchlT SR

Nach Art. 85 Abs. 3 SchlT SR ist die Inkraftsetzung (gemeint ist vermutlich das Datum der Inkraftsetzung) des Grundbuchs auf dem Hauptbuchblatt zu vermerken. In der Praxis ist es so, dass auf den Grundbuchauszügen beim betreffenden Grundstück „provisorisches Grundbuch gem. SR“ in Klammer gesetzt wird sowie am Ende des Grundbuchauszuges der Satz „Es wird ausdrücklich darauf aufmerk-

¹¹⁷ Vgl. auch WEISS STEFAN, a.a.O., Rz. 570.

sam gemacht, dass die dinglichen Rechte im Fürstentum Liechtenstein noch nicht bereinigt sind, d.h. das neue Grundbuch gemäss Sachenrecht noch nicht eingeführt ist.“

Wird dann in einer Gemeinde das neue Grundbuch eingeführt, werden beide Sätze auf dem Grundbuchauszug weggelassen. In der Praxis des Amtes für Justiz ist es nicht üblich einen Vermerk über die Inkraftsetzung des Grundbuchs, wie in Art. 85 Abs. 3 SchlT SR vorgesehen, auf Grundbuchauszügen über Grundstücke aus Gemeinden mit eingeführtem Grundbuch anzubringen. Auch das EDV-Programm Terris sieht das Anbringen dieses Inkrafttretens-Vermerks nicht vor. Es wird daher vorgeschlagen, Art. 85 Abs. 3 SchlT SR zu streichen.

Zu Art. 86 Abs. 3 SchlT SR (neu)

Nach der neuen Fassung von Art. 311 Abs. 2 SR können Pfandrechte des öffentlichen Rechts im Betrag von über CHF 1'000 Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden, wenn sie nicht innert sechs Monaten seit ihrer Fälligkeit, spätestens jedoch innert zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden. Dasselbe gilt für öffentlich-rechtliche Grundlasten (Art. 256 SR). Gemäss Art. 100 Abs. 2 SchlT SR müssten bestehende Pfandrechte innert den erwähnten Fristen ab Inkrafttreten dieser Änderung eingetragen werden, was einen grossen Aufwand verursachen würde. Mit dem neuen Abs. 3 von Art. 86 SchlT SR wird diese Eintragsfrist verlängert, indem vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung entstandene, nicht eingetragene Grundlasten und Pfandrechte des öffentlichen Rechts noch während zehn Jahren auch gutgläubigen Dritten gegenüber wirksam bleiben.

Zu Art. 138 SchlT SR

Diese Bestimmung wird aufgehoben. Die Schätzungskommission soll stattdessen im neuen Gesetz über das amtliche Schätzwesen geregelt werden. Gemeinde-

schätzungskommissionen wie bis anhin (Abs. 3) wird es nicht mehr geben. Das amtliche Schätzwesen soll künftig von einer zentralen Schätzungskommission (Art. 7 SchätzG) für das gesamte Land wahrgenommen werden. Im neuen Gesetz über das amtliche Schätzwesen ist vorgesehen, dass die vorzunehmenden Schätzungen je nach Aufgabengebiet vom Vorsitzenden der Schätzungskommission alleine (bspw. für die Berechnung von Ergänzungsleistungen durch die AHV) oder durch die Schätzungskommission (bspw. Landerwerb der öffentlichen Hand) vorgenommen werden.

Im Bedarfsfall soll eine bereits bestehende Gemeindeschätzungskommission so lange im Amt bleiben, bis das neue Gesetz in Kraft tritt. Eine Bestellung bspw. für drei Monate, weil das Gesetz erst nach Ablauf der Mandatsperiode in Kraft tritt, soll vermieden werden.

Übergangsbestimmungen

Zu Art. 1

Wie bereits in den Vorbemerkungen zu den Art. 63 ff. erwähnt, wurden mit der Sachenrechtsrevision von 2008 (LGBI. 2008 Nr. 139) besagte Artikel ersatzlos aufgehoben und unterblieb eine stattdessen ursprünglich geplante Regelung der vertraglichen Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte im ABGB. Um dies nachträglich und rückwirkend zu beheben, sollen mit gegenständlicher Übergangsbestimmung die im Zeitraum zwischen dem 17. Juni 2008 (Tag der Ausgabe von LGBI. 2008 Nr. 139) und dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzesvorschlags im Grundbuch vorgemerkten Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte so gestellt werden, als wären die fraglichen Artikel mit der Sachenrechtsrevision von 2008 nie aufgehoben worden. Dies, um für durchgehende Kontinuität der bisherigen Rechtslage bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Sachenrechts zu sorgen und zur Wahrung der Gleichbehandlung aller Parteien. Die Bedenken, die

damals dazu führten, dass die geplante Verlagerung vom Sachenrecht ins ABGB nicht durchgeführt wurde, lagen zudem u.a. darin, dass das Verfahren zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts und insbesondere die Konsequenzen für die bestehenden Vereinbarungen nicht klar waren (BuA Nr. 141/2007 zu Art. 63). Mit der vorgeschlagenen Lösung können diese Bedenken ausgeräumt werden.

Einzige Besonderheit soll sein, dass die neuen, längeren Fristen von 25 anstatt 10 Jahren betreffend den Zeitpunkt des absoluten Erlöschens für die im Grundbuch vorgemerkten Vorkaufs- und Rückkaufsrechte auch für die im vorstehend beschriebenen Zeitraum vorgemerkten Vor- und Rückkaufsrechte gelten sollen. Dies deshalb, weil während dieser Zeit vorgemerkte Vor- und Rückkaufsrechte mangels entsprechender Regelung der Fristen unbefristet vorgemerkt werden konnten. Da dies nun rückwirkend geändert werden soll, soll wenigstens die längere Frist von 25 Jahren gelten und nicht eine drastischere Verkürzung von unbefristet auf 10 Jahre erfolgen. Für das Kaufsrecht ändert sich nichts, da dessen Frist sowohl nach altem als auch nach neuem Sachenrecht 10 Jahre beträgt¹¹⁸.

Zu Art. 2

Abs. 1 legt fest, dass für im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts bestehende Papier-Schuldbriefe das alte Recht weiterhin gelten soll. Dies wird zwar dazu führen, dass noch längere Zeit zahlreiche Papier-Schuldbriefe in Umlauf bleiben werden, jedoch erachtet die Regierung eine zwangsweise Umwandlung bspw. auf einen bestimmten Stichtag hin nicht zuletzt angesichts der hohen Anzahl an bestehenden Papier-Schuldbriefen¹¹⁹ für nicht erstrebenswert. Radikale Wechsel entsprechen zudem nicht der Natur des Sachenrechts, welches von Beständigkeit geprägt ist und wäre auch der Aufwand sowohl für die betroffenen Privaten als auch für das Amt für Justiz bei über 11'000 Umwandlungen nicht zu

¹¹⁸ Für den Grund der Unterscheidung s. Erläuterungen zu neuem Art. 66a Abs. 2 SR.

¹¹⁹ Am 18.10.2011 waren es 18 Namensschuldbriefe und 11'107 Inhaberschuldbriefe.

bewältigen. Die Übergangsfrist hierzu müsste wohl so lang sein, dass kaum ein Vorteil gegenüber dem Weiterbestand des alten Rechts bestehen würde.

Somit soll das bisherige Recht weiterhin auf bestehende Papier-Schuldbriefe Anwendung finden, jedoch wird eine Neuerrichtung von Papier-Schuldbriefen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes durch Abs. 2 ausgeschlossen.

Der Wechsel vom Papier-Schuldbrief hin zum Register-Schuldbrief soll zwar nicht umfassend und plötzlich erfolgen, jedoch durch Abs. 3 immerhin gefördert werden. Wenn die Parteien bezüglich eines Papier-Schuldbriefes ohnehin tätig werden müssen, sei es, weil bspw. ein Gläubigerwechsel oder eine Handänderung ansteht oder weil sich die betreffende Fläche ändert, so scheint es der Regierung angebracht, dies dazu zu nutzen, einen bestehenden Papier-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln. Diese Umwandlung aufgrund einer Änderung ist im Unterschied zu Art. 27b SchlT SR zwingend. Auch hier ist wie bei Art. 27b SchlT SR der Papier-Schuldbrief vorzulegen. Falls dies nicht möglich ist, muss wie üblich ein Kraftloserklärungsverfahren eingeleitet werden.

Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist ein massvoller Übergang vom bestehenden Recht hin zum neuen Register-Schuldbriefrecht.

6.2 Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts

Zu § 105 SchlT PGR

§ 105 der Schlussabteilung des PGR wird dahingehend abgeändert, dass einerseits die Gült gestrichen und andererseits die Bezeichnung „Schuldbrief“ in „Papier-Schuldbrief“ geändert wird. Diese Bestimmung betrifft nämlich Inhaber-Schuldbriefe, die es beim neuen Register-Schuldbrief nicht mehr geben wird und nur mehr die altrechtlichen Papier-Schuldbriefe betrifft.

6.3 Abänderung der Rechtssicherungs-Ordnung

Zu Art. 83 Abs. 3

Art. 83 Abs. 3 stellt totes Recht dar und wird deshalb aufgehoben.

6.4 Schaffung des Gesetzes über das amtliche Schätzwesen

Art. 138 SchlT SR und die Verordnung über die amtliche Grundstückschätzung sowie die Verordnung über die Einhebung von Gebühren für Grundbuchschätzungen und die Entschädigung der Schätzungsorgane sollen aufgehoben werden. Das gesamte amtliche Schätzwesen wird in einem neuen Gesetz über das amtliche Schätzwesen sowie einer zugehörigen Verordnung neu geregelt.

Zu Art. 1

Art. 1 normiert den Anwendungsbereich des neuen Gesetzes über das amtliche Schätzwesen. Es findet insbesondere Anwendung auf die amtlichen Schätzungen für das Land Liechtenstein; die Gemeinden; die liechtensteinische Steuerverwaltung; die Liechtensteinische Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV), die Liechtensteinische Invalidenversicherung (IV) sowie die Liechtensteinische Familienausgleichskasse (FAK); das Fürstliche Landgericht und für die Gebäudeversicherungen. Der Katalog ist nicht abschliessend. Auch Banken bzw. die Privatwirtschaft allgemein und Privatpersonen können amtliche Schätzungen beantragen.

Die amtliche Schätzung gilt für die AHV, die IV sowie die FAK im Rahmen der Prüfung von Leistungen bei der Anwendung der von ihnen durchzuführenden Gesetze, insbesondere für Schätzungen von Grundstücken im Rahmen der Anwendung

des Gesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG)¹²⁰.

Die amtliche Schätzung für das Fürstliche Landgericht (Bst. e) wird je nach Sachverhalt von der Schätzungskommission (Exekutionsgutachten, Art. 9 Bst. e) oder dem Vorsitzenden allein (andere Gutachten, Art. 10 Bst. c) vorgenommen.

Bei Schätzungen für die Gebäudeversicherungen haben sich die anerkannten Schätzungsexperten¹²¹ bis auf die Tarif- und Entschädigungsbestimmungen an das Gesetz über das amtliche Schätzwesen und die zugehörige Verordnung zu halten. Dies ist jedoch bereits heute so in Art. 8 Abs. 1 der Gebäudeversicherungsverordnung¹²² vorgesehen.¹²³ Der Grund dafür liegt in der speziellen Bedeutung des Gebäudeversicherungsbereichs. Dem BuA zum Gebäudeversicherungsgesetz BuA Nr. 91/2004; S. 13 ist zu entnehmen, dass der Aufrechterhaltung der obligatorischen Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden eine wesentliche Bedeutung zukommt, da ein volkswirtschaftliches und gesellschaftliches Interesse an einer lückenlosen wertrichtigen Versicherung im Gebäudebereich besteht.

Zu Art. 2

Art. 2 unterscheidet zwischen zwei Arten von Schätzungsobjekten, nämlich Grundstücken gemäss Art. 34 SR und Gebäuden, die nach dem Gebäudeversiche-

¹²⁰ Gesetz vom 10. Dezember 1965 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung; LGBl. 1965 Nr. 46.

¹²¹ Anerkannter Schätzungsexperte im Sinne von Art. 7 Abs. 1, Art. 9 und Art. 12 Abs. 1 Gebäudeversicherungsgesetz sowie Art. 8 Abs. 1 Gebäudeversicherungsverordnung ist derzeit die SVV Solution (Schweizerischer Versicherungsverband). Dies soll bis auf weiteres auch so belassen werden. Schätzungen für Gebäudeversicherungen können somit weiterhin ausschliesslich von der SVV Solution und nicht von privaten Schätzern vorgenommen werden.

¹²² Verordnung vom 25. Januar 2005 zum Gesetz über den Versicherungsschutz der Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden (Gebäudeversicherungsverordnung; GVersV); LGBl. 2005 Nr. 21

¹²³ Der Verweis in Art. 8 Abs. 1 der Gebäudeversicherungsverordnung auf die Verordnung über die amtliche Grundstückschätzung wird durch den Verweis auf das neue Gesetz über das amtliche Schätzwesen ersetzt.

rungsgesetz¹²⁴ zu versichern sind. Gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. b des Gebäudeversicherungs-gesetzes sind Gebäude mit einem Neuwert unter CHF 10'000 von der Versicherungspflicht ausgenommen. Dennoch kann ein solches Gebäude als Grundstück im Sinne von Art. 34 SR gelten, es entfällt lediglich die Versicherungspflicht. Selbstverständlich kann jedoch ein solches Gebäude amtlich geschätzt werden.

Zu den Art. 3, 4 und 5

Es wird zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken stehen andere Interessen im Vordergrund als bei nichtlandwirtschaftlichen. Zudem ist auch die Beschaffenheit eine andere. Ein Ackergrundstück kann nicht gleich behandelt werden wie bspw. ein Grundstück mit einem Bürogebäude.

Mit landwirtschaftlichen Grundstücken sind solche gemeint, die in der Landwirtschaftszone liegen. Nicht davon umfasst sind hingegen Grundstücke, die nicht in der Landwirtschaftszone gelegen sind, jedoch landwirtschaftlich genutzt werden.

Zu Art. 6

Eine seriöse Schätzung kann sich immer nur auf den Zeitpunkt der Schätzung beziehen. Markt und Gebäudezustand ändern sich zu schnell, um eine verlässliche Schätzung für einen längeren Zeitraum abgeben zu können.

Betreffend den Schätzungszeitpunkt gibt es eine Besonderheit im Erbrecht bzw. im Pflichtteilsrecht. Eine Grundstückschätzung muss entgegen dem Wortlaut von Art. 794 ABGB (Schätzung auf den Zeitpunkt des Empfangs) auf den Zeitpunkt

¹²⁴ Gesetz vom 26. November 2004 über den Versicherungsschutz der Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden (Gebäudeversicherungsgesetz; GVersG); LGBl. 2005 Nr. 20

des Erbanfalls vorgenommen werden.¹²⁵ Ein Grundstück, das bspw. vor 20 Jahren noch zu Lebzeiten des Erblassers zugewendet wurde, hat bei einem Erbanfall 20 Jahre später einen gänzlich anderen Wert. Dies ist beim Pflichtteil zu beachten.

Näheres zu den Schätzungsregeln und Schätzungswerten bestimmt die Regierung mit Verordnung. Es handelt sich hierbei etwa um die Unterscheidung zwischen nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken, um Gebäudewerte, den Marktwert, Ertragswerte (von nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken, von Waldungen, von Reben und Alpen), Regeln für Gewerbe und Industrie, Baurechte, etc.

Zu Art. 7

Das Land ist in zwei Schätzungsgebiete unterteilt, das Schätzungsgebiet Oberland und das Schätzungsgebiet Unterland. Diese Einteilung erfolgt aufgrund der erforderlichen Ortskenntnis des Schätzers, welche bei lokal verankerten Immobilienfachleuten gewährleistet ist. Insbesondere wird damit auch der historischen und traditionellen Aufteilung des Landes in Oberland und Unterland Rechnung getragen.

Die Schätzungskommission besteht aus zwei Mitgliedern, stets aus dem Vorsitzenden sowie je nach Schätzungsgebiet dem Schätzer des Oberlandes oder dem Schätzer Unterland. Stellt ein Eigentümer eines im Unterland gelegenen Grundstücks Antrag auf eine amtliche Schätzung, so wird die Schätzung durch den Vorsitzenden und den Schätzer Unterland vorgenommen. In dem genannten Fall kann nicht eine Schätzung durch den Vorsitzenden und den Schätzer Oberland gewünscht werden. Es besteht keine freie Schätzerwahl.

¹²⁵ Vgl. dazu Urteil des Fürstlichen Obersten Gerichtshofs (OGH) vom 03.09.2010 zu 02 CG.2006.304 (LES 2006; 26): Gemäss dieser Entscheidung rechtfertigt der dem Pflichtteilsrecht zugrunde liegende Ausgleichsgedanke auch bei unbeweglichen Sachen eine Berücksichtigung der seit dem Empfang eingetretenen Wertveränderung, sodass bei der Schätzung deren Wertes auf den Todestag des Erblassers abzustellen ist.

Zu Art. 8

Die Stellvertretung des Vorsitzenden ist in Abs. 1 geregelt. Da eine amtliche Schätzung nach Art. 9 vom Vorsitzenden je nach Lage des Schätzungsobjekts gemeinsam mit dem Schätzer Oberland oder dem Schätzer Unterland durchzuführen ist, ist es nur folgerichtig, dass der Vorsitzende im Falle seiner Verhinderung vom jeweils anderen Schätzer (Oberland oder Unterland) vertreten wird. In der Praxis kann es daher zu amtlichen Schätzungen kommen, die ohne den Vorsitzenden, nur vom Schätzer Oberland gemeinsam mit dem Schätzer Unterland vorgenommen werden. In solchen Fällen wird der Vorsitzende von den beiden Schätzern über das Schätzungsergebnis durch Vorlage des Schätzungsprotokolls (Art. 21) informiert.

Abs. 2 regelt die Stellvertretung des Schätzers Oberland und Unterland. Diese Bestimmung sieht vor, dass sowohl für den Schätzer Oberland als auch für den Schätzer Unterland jeweils ein Stellvertreter zu bestimmen ist.

Stellvertreter gemäss Abs. 2 sollen auch dann an einer amtlichen Schätzung gemäss Art. 9 teilnehmen können, wenn es gar keiner Stellvertretung bedarf. Stellvertretern gemäss Abs. 2 kann es nämlich an der erforderlichen Praxis fehlen, da sie eher selten zum Einsatz kommen werden. Indem sie bei amtlichen Schätzungen teilnehmen, können sie sich die notwendigen Fachkenntnisse, insbesondere praktische Kenntnisse, erwerben.

Zu Art. 9

Art. 9 legt die Aufgabengebiete der amtlichen Schätzungskommission fest. Es handelt sich durchwegs um Bereiche, in denen die Kontinuität des Schätzwertes und die Gleichbehandlung eine wichtige Rolle spielen. Zudem sind es komplexe Bereiche von grosser Bedeutung oder Bereiche, die nur sehr selten vorkommen, wie zum Beispiel die Schätzung für den Heimfall von Baurechtsgrundstücken an das Land Liechtenstein oder eine Gemeinde.

Beim Landerwerb durch das Land Liechtenstein oder eine Gemeinde sorgt die amtliche Schätzung für Kontinuität und somit für Gleichbehandlung bei Preisverhandlungen mit Grundeigentümern.

Auch bei Verhandlungen des Landes Liechtenstein oder einer Gemeinde mit Grundeigentümern im Zuge eines vorsorglichen Landerwerbs oder einer Strassenarrondierung ist das Abstützen auf den amtlichen Schätzwert wichtig. Die amtliche Schätzung geniesst bei den betroffenen Grundeigentümern ein hohes Vertrauen.

Der Heimfall eines Baurechts bedeutet, dass das Baurecht untergeht und das Eigentum am Bauwerk (wieder) an den Grundeigentümer (zurück)geht. Voraussetzung für die Trennung des Eigentums an Baute und Grundstück ist der Bestand eines gültigen Baurechts. Mittels Einräumung eines Baurechts wird somit das im Sachenrecht geltende sog. Akzessionsprinzip durchbrochen. Akzessionsprinzip bedeutet, dass derjenige, der Eigentümer einer Sache ist, das Eigentum an allen seinen Bestandteilen hat. Dazu gehört alles, was nicht ohne Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung abgetrennt werden kann (Art. 21 SR), wie dies zum Beispiel bei einem Grundstück mit einem Haus der Fall ist. Durch die Einräumung eines Baurechts ist es dennoch möglich, dass das Eigentum am Boden und an dem sich darauf befindlichen Haus zwei verschiedenen Eigentümern zukommt. Geht das Baurecht unter (Heimfall), folgt das Bauwerk wieder dem Boden und der Grundeigentümer wird in der Regel auch Eigentümer des Hauses.¹²⁶ Ein solcher Heimfall kann aus verschiedenen Gründen eintreten, durch Ablauf der Dauer des Baurechts (der häufigste Fall) oder auch wegen vorzeitigem Heimfall bspw. aufgrund von Vertragsverletzungen (Art. 251e SR). Für einen Heimfall

¹²⁶ Es gibt auch Baurechtsverträge, bei denen nach Ablauf des Baurechtsvertrages das Grundstück im ursprünglichen Zustand an den Baurechtsgeber zurückgegeben werden muss.

ist vom Grundeigentümer eine im Baurechtsvertrag festgelegte Entschädigung¹²⁷ an den bisherigen Baurechtsberechtigten zu leisten (Art. 251c und Art. 251f SR). Die Bemessung dieser Entschädigung erfolgt nach objektiven Kriterien, u.a. nach dem Wert des Bauwerks. Dieser Wert ist nun bei einem Heimfall an das Land Liechtenstein oder eine Gemeinde von der amtlichen Schätzungskommission zu ermitteln (Art. 9 Bst. c).

Betreffend Exekutionsgutachten für das Landgericht ist festzuhalten, dass im Rahmen der Revision des amtlichen Schätzwesens der bestehende Art. 93 Abs. 1 EO abgeändert werden soll.¹²⁸ Bis anhin ist der Beizug des jeweiligen Gemeindegutachters vorgesehen. Da es diesen künftig nicht mehr gibt (Aufhebung Art. 138 SchlT SR), tritt an dessen Stelle die amtliche Schätzungskommission. Bei Exekutionen handelt es sich um eine sensible Thematik mit hoher Tragweite, in diesen Fällen hat daher eine eingehende Besichtigung des Grundstücks stattzufinden (Art. 20). Aus diesem Grund sollen Schätzungen im Rahmen von Exekutionsverfahren durch die Schätzungskommission und nicht alleine durch den Vorsitzenden vorgenommen werden.

In Art. 8 Abs. 2 Gebäudeversicherungsverordnung ist vorgesehen, dass die erstmalige Schätzung durch die amtliche Schätzungskommission zu erfolgen hat. Ausserdem kann der Eigentümer im Zweifelsfall zusätzlich zur Schätzung der anerkannten Schätzungsexperten¹²⁹ eine amtliche Schätzung verlangen (Art. 8 Abs. 3 Gebäudeversicherungsverordnung). Deshalb ist auch dieses Gebiet in den Aufgabenkatalog der amtlichen Schätzungskommission (Abs. 1 Bst. e) aufzunehmen.

¹²⁷ Es kann auch keine Entschädigung oder ein Rückbau festgelegt sein.

¹²⁸ Näheres dazu s. unter den Erläuterungen zu Art. 93 Abs. 1 EO.

¹²⁹ SVV Solution, Schweizerischer Versicherungsverband.

Jede dritte Person, die eine amtliche Schätzung wünscht, kann dies bei der amtlichen Schätzungskommission beantragen (Abs. 1 Bst. f). Dazu zählen neben Privatpersonen bspw. auch Banken, die Finanzmarktaufsicht Liechtenstein oder die liechtensteinische Steuerverwaltung.

Zu Art. 10

Bestimmte amtliche Schätzungen können vom Vorsitzenden alleine vorgenommen werden. Es handelt sich dabei um einfachere, häufig vorkommende Schätzungen. In diesen Fällen ist in der Regel keine Begehung gemäss Art. 20 Abs. 4 oder Ähnliches erforderlich. Es wird zumeist ausreichend sein, wenn die entsprechenden Unterlagen zur Ermittlung des effektiven Vermögenswertes verwendet werden. Dem Eigentümer kommt betreffend die Bereitstellung dieser Unterlagen eine Mitwirkungspflicht zu. Dennoch handelt es sich bei diesen Schätzungen um amtliche Schätzungen wie die von der Schätzungskommission gemäss Art. 9 vorgenommenen. Unter Schätzungen nach Art. 10 fallen auch vom Landgericht beantragte Gutachten, bei welchen es sich nicht um Exekutionsgutachten handelt..

Die Schätzung des amtlichen Wertes für die AHV, die IV und die FAK erfolgt primär zur Festsetzung der Höhe von Ergänzungsleistungen gemäss dem ELG, nämlich zur Bemessung des Grundstücksvermögens i.S.v. Art. 2 Abs. 1 Bst. b ELG. Zuständig ist einzig die AHV (Art. 5 ELG), nicht jedoch die IV und/oder FAK. In seltenen Fällen gibt es jedoch auch andere Konstellationen, aufgrund derer die AHV, die IV oder die FAK auf amtliche Schätzungen angewiesen sind: bspw. aufgrund von Rückerstattungsforderungen wegen zu Unrecht ausgerichteter Leistungen (vgl. bspw. Art. 44 Abs. 2 AHVG, Art. 82 Abs. 1 AHVG, Art. 39 AHVV¹³⁰, Art. 105

¹³⁰ Verordnung vom 7. Dezember 1981 zum Gesetz über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVV); LGBl. 1982 Nr. 35

AHV mit Verweis auf ELG, Art. 74 IVG mit Verweis auf AHVG, Art. 39 FZG¹³¹ mit Verweis auf FZG). Der Klarheit halber wird zudem an dieser Stelle festgehalten, dass das Schätzungsgesetz nicht umfassend auf AHV, IV und FAK Anwendung findet, sondern lediglich im Rahmen der Prüfung von Leistungen an Versicherte. Wenn es jedoch darum geht, das Vermögen der AHV, das u.a. auch aus Grundstücken besteht, zu bestimmen, gelangt nicht das Schätzungsgesetz zur Anwendung, sondern das vom Verwaltungsrat der AHV erlassene Rechnungswesen-Reglement.

Abs. 2: Ist der Vorsitzende verhindert, richtet sich die Stellvertretung nach der Lage des Schätzungsobjekts. Ist das Schätzungsobjekt im Oberland gelegen, wird der Vorsitzende durch den Schätzer Oberland vertreten und umgekehrt.

Der Vorsitzende hat ausserdem einen georeferenzierten Schätzungskataster zu führen. Der georeferenzierte Schätzungskataster wird elektronisch geführt. Aus ihm sind die einzelnen Grundstückswerte (reiner Grundstückswert) im gewünschten Gebiet ersichtlich.¹³² Grundstückswert ist der Wert des unüberbauten Bodens, d.h. der reine Landwert ohne jegliche Belastungen. Auch eine Dienstbarkeit würde sich zwar grundsätzlich auf den Wert eines Grundstücks auswirken. Im georeferenzierten Schätzungskataster soll jedoch nur der gemeinsame Nenner, d.h. der Wert des unüberbauten und unbelasteten Grundstückes abgebildet werden.

Sinn und Zweck des georeferenzierten Schätzungskatasters ist, in einer Übersicht die bereits durchgeführten amtlichen Schätzungen darzustellen und so Vergleiche zu ermöglichen. Die einmal vorgenommenen amtlichen Schätzungen sollen

¹³¹ Gesetz vom 18. Dezember 1985 über die Familienzulagen (Familienzulagengesetz; FZG), (LGBI. 1986 Nr. 28)

¹³² Ähnlich wie beim Geodatenportal, nur zusätzlich mit dem Bodenwert:
<http://geodaten.llv.li/geoportal/public.html>.

nutzbar sein und bei Bedarf gesamthaft zur Verfügung stehen. So dient der Schätzungskataster auch dazu, die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum zu verfolgen.

Das Amt für Bau und Infrastruktur stellt dem Vorsitzenden der Schätzungskommission zum Aufbau des georeferenzierten Schätzungskatasters seine bereits vorhandenen amtlichen Schätzungen zur Verfügung. Der Aufbau des georeferenzierten Schätzungskatasters erfolgt schrittweise.

Näheres über die Führung des georeferenzierten Schätzungskatasters sowie die Frage des Zugriffs auf denselben regelt die Regierung mit Verordnung. Zugriff werden jedenfalls das Amt für Justiz und das Amt für Bau und Infrastruktur erhalten. Der Bedarf an weiteren Zugriffsberechtigten wird noch zu ermitteln sein.

Zu Art. 11

Es können besondere Gegebenheiten vorliegen, welche eine über die üblichen Sachkenntnisse hinausgehende Expertise erfordern. So kann bspw. ein Gebäude unter Denkmalschutz stehen, was den Wert des Grundstücks erheblich beeinträchtigen kann. Weitere Beispiele wären Liftanlagen (z.B. Bergbahnen) oder künstlerische Einrichtungen, die den Wert eines Grundstücks in hohem Masse beeinträchtigen (bspw. Altäre in Kirchen, Mosaik, Fresken etc.). In diesen Fällen ist vom Vorsitzenden ein Sachverständiger zur Mitwirkung beizuziehen.

Zu Art. 12

Die amtliche Schätzungskommission ist bei Schätzungen gemäss Art. 9 beschlussfähig, wenn der Vorsitzende und der jeweilige Schätzer Ober- oder Unterland oder – bei Vertretung des Vorsitzenden – die beiden Schätzer Ober- und Unterland anwesend sind. Nimmt der Vorsitzende an der Schätzung nicht teil, ist er mittels nachträglicher Vorlage der Schätzungsprotokolle (Art. 21) über die von den beiden anderen Schätzern gefassten Beschlüsse zu informieren.

Beschlüsse gemäss Art. 10 fasst der Vorsitzende alleine. Er informiert die beiden anderen Mitglieder der Schätzungskommission regelmässig über die von ihm alleine vorgenommenen Schätzungen. Dies insbesondere deshalb, dass auch die Stellvertreter des Vorsitzenden über das nötige Know-how verfügen, wenn sie in Stellvertretung des Vorsitzenden eine Schätzung nach Art. 10 vornehmen müssen.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Entscheidungen über Einsprachen haben über diese alle drei Mitglieder der Schätzungskommission (Vorsitzender, Schätzer Oberland, Schätzer Unterland) mit einfacher Mehrheit der Stimmen zu entscheiden.¹³³

Zu Art. 13

Die Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter haben in Ausstand zu treten, wenn sie bei einer Schätzung befangen sind. Eine freiwillige Teilnahme eines befangenen Stellvertreters im Sinne von Art. 8 Abs. 3 ist in solch einem Fall ebenfalls ausgeschlossen. Die Befangenheitsgründe sind in Art. 13 Abs. 1 aufgelistet.

Die Schätzungsgebiete werden mit Schätzungsgebiet Oberland und Schätzungsgebiet Unterland festgelegt (Art. 7 Abs. 1). Voraussetzung für die Wahl zum Schätzer Ober- oder Unterland sowie als jeweiliger Stellvertreter ist der Wohnsitz im betreffenden Schätzungsgebiet. Bei einer Wohnsitzverlegung in das andere Schätzungsgebiet, scheidet diese Person aus der amtlichen Schätzungskommission aus. Die Regierung trifft eine Ersatzwahl. Diese Wahl erfolgt nicht für die reguläre Amtsdauer von vier Jahren, sondern für die jeweils verbleibende Amtsdauer des zu ersetzenden Mitglieds.

¹³³ Näheres dazu bei den Rechtsmittelbestimmungen, Art. 31 ff..

Zu Art. 14

Bereits in der Vergangenheit wurden der Landesschätzer und sein Stellvertreter von der Regierung gewählt. Künftig sollen sämtliche Mitglieder der Schätzungskommission inklusive deren Stellvertreter von der Regierung gewählt und auch vereidigt werden. Gleichzeitig bestimmt die Regierung auch den Vorsitzenden. Die Amtsdauer der Schätzungskommission beträgt vier Jahre. Die Wahl der Schätzungskommission erfolgt somit jeweils während der Amtsdauer der Regierung (ebenfalls vier Jahre) und überschneidet sich daher nie mit dem Regierungswechsel.

Der Vorsitzende der Schätzungskommission wird von der Regierung bestellt.

Da es sich bei Grundstücken und deren geschätzten Werten um sensible Angaben handelt, wird die Schätzungskommission gemäss Abs. 3 an das Amtsgeheimnis gebunden. Über sämtliche Wahrnehmungen im Zusammenhang mit einer amtlichen Schätzung muss Verschwiegenheit gewahrt werden. Dementsprechend werden die Mitglieder der Schätzungskommission zu Beginn ihrer Tätigkeit vereidigt.

Zu Art. 15

Da die Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter von der Regierung gewählt werden (Art. 14), sind sie dieser gegenüber für eine sorgfältige und pflichtbewusste Amtsführung verantwortlich. Die Schätzungskommission hat daher der Regierung auf Verlangen sämtliche Auskünfte im Zusammenhang mit Schätzungsverfahren zu erteilen sowie auf Verlangen Einsicht in die laufenden oder abgeschlossenen Verfahrensakten zu gewähren.

Gemäss Abs. 2 kann die Regierung die Aufsicht über die Schätzungskommission an eine Amtsstelle delegieren und Näheres dazu in der Verordnung regeln.

Zu Art. 16

Die Mitglieder der amtlichen Schätzungskommission sowie deren Stellvertreter müssen zur Ausübung der Schätzungstätigkeit befähigt sein. Die Befähigung kann in Form des Nachweises einer entsprechenden Ausbildung oder im Falle einer tatsächlichen langjährigen Ausübung einer Schätzungstätigkeit auch ohne Nachweis einer solchen erfolgen.

Die Befähigung als Immobilienbewerter kann in Form des eidgenössischen Fachausweises der SVIT Real Estate School AG in Zürich oder auch eines CAS¹³⁴-Immobilienbewertung der Fachhochschulen St. Gallen, Bern oder Luzern nachgewiesen werden. Der Zertifikatslehrgang Immobilienbewertung an der FHS St. Gallen (CAS FHS St.Gallen in Immobilienbewertung) dauert bspw. 43 Halbtage, findet berufsbegleitend statt und beinhaltet zusätzlich ein Selbststudium sowie erfordert bestimmte Leistungsnachweise (15 ECTS-Punkte). Ein Wochenendseminar zum Thema Immobilienbewertung ist als Befähigungsnachweis jedenfalls nicht ausreichend. Dies gilt etwa für den Kurs „Liegenschaftsbewertung“ des wifl Vorarlberg, da dieser insgesamt nur sieben Stunden dauert.¹³⁵

Der Nachweis einer langjährigen Schätzungstätigkeit als Alternative zum Nachweis einer Ausbildung gemäss Abs. 1 Bst. a soll praxiserfahrenen Schätzern die Möglichkeit geben, auch ohne Absolvierung dieser Ausbildung als amtlicher Schätzer gemäss Schätzungsgesetz tätig zu sein. Diese Personen sollen nicht verpflichtet werden evtl. sogar in den letzten Jahren ihrer Tätigkeit als Schätzer eine zeitaufwändige und kostenintensive Ausbildung zu absolvieren, wo sie ohnehin bereits über das nötige Know-how verfügen. Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

¹³⁴ CAS steht für Certificate of Advanced Studies.

¹³⁵ Stand wifl-Kursbuch am 10.04.2015 für einen Kurs im November 2015.

Zusätzlich zur Qualifikation nach Bst. a oder b ist ein guter Leumund vorzuweisen. Weder im Strafregister noch im Konkurs- und Betreibungsregister darf ein wesentlicher Eintrag aufscheinen. Dies betrifft jedoch nur Einträge, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit als amtlicher Schätzer stehen. Beispielsweise ist ein Eintrag im Strafregister wegen eines Verstosses gegen das Strassenverkehrsgesetz nicht relevant.

Zudem ist Voraussetzung für die Wahl zum Schätzer Ober- oder Unterland oder zu deren Stellvertretern der Wohnsitz im betreffenden Schätzungsgebiet. Im Falle einer Wohnsitzverlegung s. Art. 13 Abs. 2.

Zu Art. 17

Bei Bedarf kann die Regierung Neuschätzungen für das ganze Land oder gemeindeweise anordnen. Diese Schätzungen sind gebührenfrei (Art. 31 Abs. 1). Die Art. 19 ff. sind analog anwendbar. Für Eigentümer, Mieter oder andere Berechtigte besteht dabei dieselbe Mitwirkungspflicht wie bei einer von ihnen selbst beantragten Schätzung (Art. 20 Abs. 3).

Zu Art. 18

Neuschätzungen sollen jederzeit möglich sein und können sowohl vom jeweiligen Grundeigentümer beantragt als auch von der Schätzungskommission selbst veranlasst werden. Die Veranlassung durch die Schätzungskommission kann dann erfolgen, wenn eine Neuschätzung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Grundpfandverschreibung erforderlich ist. Der Schuldbrief als weiteres Grundpfandrecht neben der Grundpfandverschreibung wird deshalb nicht erwähnt, weil die amtliche Schätzung als Voraussetzung zur Errichtung eines Schuldbriefs

(Belehnungsgrenze) mit gegenständlicher Sachenrechtsrevision abgeschafft werden soll.¹³⁶

Zu Art. 19

Die amtliche Schätzungskommission bzw. deren Mitglieder und Stellvertreter benötigen zur Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben Zugriff auf das elektronische Grundbuch. Die Schätzungskommission ist dabei als Landesbehörde i.S.v. Art. 565 Abs. 1 Sachenrecht anzusehen und hat daher bei Aufnahme ihrer Tätigkeit einen entsprechenden Antrag auf Datenzugriff im Abrufverfahren für ihre Mitglieder an das Amt für Justiz zu richten.

Der Zugriff umfasst den Grundstücksbeschreibung sowie einen Grundbuchauszug ohne hypothekarische Belastungen. In der Schätzungsverordnung wird festgelegt, dass die Höhe der Belehnung eines Grundstücks bei einer Schätzung keine Rolle spielt. Ein Grundstück für sich genommen hat immer denselben Wert, ob es nun hoch belehnt ist oder nicht. Der Grundstücksbeschreibung richtet sich nach Art. 6 GBV und beinhaltet demgemäss die Nummer der Liegenschaft, die Planzahl, die Angabe der Fläche, die Angabe der auf der Liegenschaften erstellten Gebäude und die Kulturart sowie die Ortsbezeichnung und den Flurnamen. Zudem sind die bei einem Grundstück eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten aufgeführt.

Näheres zum Zugriff wird mittels Verordnung geregelt.

Zu Art. 20

Der Vorsitzende muss den Eigentümer über den Zeitpunkt der Schätzung unterrichten. Um die Schätzung ordnungsgemäss durchführen zu können, muss sich

¹³⁶ Näheres dazu s. oben im Kapitel „Wegfall der amtlichen Schätzung“ unter Punkt 4.4.2.

die Schätzungskommission ein genaues Bild des Grundstückes¹³⁷ vor Ort machen können. Der Eigentümer, Mieter oder andere Berechtigte müssen daher im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht der Schätzungskommission alle Räume zeigen bzw. ihnen Zutritt zu diesen gewähren sowie sämtliche erforderlichen Auskünfte erteilen und diese erforderlichenfalls belegen.

Bei amtlichen Schätzungen durch den Vorsitzenden alleine (Art. 10) kann von einer Begehung abgesehen werden, sofern die vorhandenen Unterlagen für die erforderliche Schätzung ausreichend sind. Den Eigentümer trifft auch hier eine Mitwirkungspflicht.

Zu Art. 21

Das Schätzungsprotokoll muss ein umfassendes Bild über das jeweilige Grundstück liefern und muss daher unmissverständlich und vollständig sein. Das Protokoll muss dabei insbesondere sämtliche Werte enthalten, die für die Wertermittlung notwendig sind.

Der Liegenschaftsbeschrieb befasst sich mit dem Raumprogramm (z.B. Untergeschoss mit Heizungsraum oder der Bauart in Form eines Mehrfamilienhauses etc.), dem Rohbau (z.B. Decken in Eisenbeton mit Unterlagsböden oder Flachdach in Form eines Kieselklebdachs mit thermischer Isolation), den Installationen (z.B. Elektro- und Sanitäreanlagen) sowie dem Ausbau (z.B. Bodenbeläge oder Wandbeläge).

Es gibt wertbeeinflussende Rechte und Lasten wie z.B. eine Dienstbarkeit in Form eines Fuss- und Fahrwegrechts, welche sich auf den Wert eines Grundstücks auswirken und somit zu beachten sind.

¹³⁷ Gemäss Art. 34 SR sind Grundstücke im Sinne des Sachenrechts Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Bei der Realwertschätzung der Baukosten wird der Baukostenindex angegeben. Dieser wird vom statistischen Amt der Stadt Zürich jedes Jahr neu gerechnet und per 1. April erhoben. Er erscheint in der Regel anfangs Juli. Die Gebäudeversicherung passt jedes Jahr die Gebäudesumme diesem Index an, damit das Gebäude immer wertrichtig versichert ist. Dies ist mit dem Schätzungsindex gemäss Abs. 2 gemeint.

Bei Stockwerkeigentumsgemeinschaften wird der Anteil der einzelnen Wohnung am gesamten Eigentum festgelegt. Dieser Anteil wird in Hundertsteln oder in Tausendsteln angegeben (Art. 170e Sachenrecht). So kann die Wertquote einer Wohnung bspw. 161/1000 betragen. Das bedeutet, dass der Wohnungseigentümer 161/1000 Eigentum an der Bebauung hat. Diese Wertquote wird bei der Stockwerksbegründung festgelegt (meist vor Baubeginn) und im Grundbuch eingetragen und muss auch im Schätzungsprotokoll angeführt werden.

Die Akteneinsicht ist den Eigentümern und den Gebäudeversicherern kostenlos zu gestatten. Die Gebühren für allfällige Kopien und Auszüge werden in der Schätzungsverordnung geregelt.

Das Schätzungsprotokoll des Vorsitzenden bei Schätzungen gemäss Art. 10 kann weniger komplex sein als vorstehend beschrieben. Dennoch muss die Ermittlung des Schätzungsergebnisses nachvollziehbar dargelegt werden.

Zu Art. 22

Die mit einer Rechtsmittelbelehrung versehene Schätzung ist dem Eigentümer schriftlich mitzuteilen. Da der Eigentümer binnen 14 Tagen ab Zustellung der Mitteilung (Art. 25) Einsprache erheben kann, sollen dem Versicherer die Bauwerte erst nach Rechtskraft selbiger schriftlich eröffnet werden. So werden unnötige Umtriebe und Mehrfach-Mitteilungen vermieden.

Zu Art. 23

Rechtskräftige Schätzungsergebnisse dürfen Dritten nur bekannt gegeben werden, wenn diese ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können. Unter den Schätzungsergebnissen versteht man die blossen Schätzungswerte (Schätzungsfaktoren, Gebäudewerte, Marktwert etc.). Als berechtigte Interessen gelten u.a. wirtschaftliche Interessen, wie bspw. die Absicherung bei Kreditvergaben. Blosser Neugier oder publizistische Interessen genügen jedenfalls nicht. Die Angaben sind auf jene Schätzungswerte beschränkt, auf die sich das glaubhaft gemachte Interesse bezieht. Ein Antrag auf Bekanntgabe der rechtskräftigen Schätzungsergebnisse ist der Schätzungskommission schriftlich und begründet unter Beilage allfälliger Bescheinigungsmittel einzureichen. Die Gebühren werden in der Schätzungsverordnung festgelegt.

Einsicht in die Schätzungsunterlagen gemäss Abs. 2 wird den Eigentümern, Grundpfandgläubigern und Bürgen von Grundpfandforderungen gewährt. Die Schätzungsunterlagen umfassen die vollständigen Erhebungen und Berechnungen einschliesslich die oben genannten "Schätzungsfaktoren". Die Eigenschaft als Grundpfandgläubiger oder Bürge einer Grundpfandforderung ist nachzuweisen. Einsicht kann nur in rechtskräftige Schätzungsunterlagen gewährt werden. Die Einsichtnahme ist kostenlos, die Aushändigung von Kopien erfolgt gegen Gebühr. Die Gebühren werden in der Schätzungsverordnung geregelt. Der Grundeigentümer selbst erhält gleichzeitig mit den Schätzungsergebnissen auch die gesamten Schätzungsunterlagen. Er verfügt in diesem Fall über sämtliche Schätzungsunterlagen und kann damit mögliche Vertragspartner wie etwa Kreditinstitute direkt bedienen. Er kann diese auch (schriftlich) bevollmächtigen, die Schätzungsunterlagen bei der Schätzungskommission (gebührenpflichtig) einzuholen.

Zu Art. 24

Nicht bei jeder Änderung von Verhältnissen muss eine gesamthafte Neuschätzung vorgenommen werden. Stattdessen soll bei bestimmten Änderungen lediglich eine Bereinigung durchgeführt werden können, bspw. wenn bauliche Ergänzungen durchgeführt werden, die eindeutig isoliert zu betrachten sind. Dies könnte bspw. die Montage einer Photovoltaikanlage oder die Erstellung eines kleinen Anbaus (Wintergarten, Balkonverglasungen, Sitzplätze, Garagenanbauten etc., deren Form und Umfang eindeutig abgrenzbar ist) sein. Oder aber auch die Sanierung eines Bauteiles, der eindeutig als abgrenzbarer Wertanteil identifiziert werden kann und somit eine Änderung der technischen Entwertung einfach vorgenommen werden kann (komplette Sanierung der gesamten Hülle ohne wertvermehrnde Investitionen, Austausch der Wärmeerzeugung etc.). Bei der Bereinigung gelten ebenfalls die Rechtsmittelvorschriften gemäss Art. 25 ff.

Zu Art. 25

Gegen das Schätzungsergebnis kann der Eigentümer bei der Schätzungskommission Einsprache erheben. Zur Beschlussfassung über die Einsprache bedarf es der Anwesenheit aller drei Mitglieder der Schätzungskommission (Art. 12 Abs. 3).

Die Einsprache muss binnen 14 Tagen ab Zustellung der Mitteilung erfolgen. Da es sich hier häufig um Einsprachen von nicht rechtskundigen Personen handelt, ist dem Einsprecher eine Frist zur Verbesserung bzw. Ergänzung der Einsprache aufzutragen, wenn der Einsprache der Antrag oder die Begründung fehlt oder diese sonstige wesentliche Mängel aufweist.

Ist die Einsprache verspätet oder wurden die aufgetragenen Mängel nach Ablauf der Frist nicht beseitigt, wird auf die Einsprache nicht eingetreten bzw. diese ab- oder zurückgewiesen.

Zu Art. 26

Die Schätzungskommission nimmt die erforderlichen Handlungen vor, um die Begründetheit der Einsprache zu prüfen. Sofern nötig, kann ein neuerlicher Augenschein angeordnet werden sowie ein Sachverständigengutachten in Auftrag gegeben werden.

Der Vorsitzende benachrichtigt den Gebäudeversicherer vom Einlangen der Einsprache.

Der Einspracheentscheid ist dem Einsprecher gemäss Zustellgesetz zuzustellen.

Zu Art. 27

Gegen den Einspracheentscheid kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden. Das Beschwerdekommisionsgesetz wird mit gegenständlicher Vorlage entsprechend angepasst.

Gegen die Entscheidung der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten kann binnen 14 Tagen Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Zu Art. 28

Auf Schätzungen gemäss Art. 9 Bst. d und aus Art. 10 sind die Rechtsmittelbestimmungen dieses Gesetzes nicht anwendbar. Es sind dies die Exekutionsgutachten für das Landgericht sowie sämtliche Schätzungen, die vom Vorsitzenden alleine vorgenommen werden. Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, soll hier der Rechtsweg gemäss dem Gesetz über das amtliche Schätzwesen ausgeschlossen sein. Stattdessen steht den Betroffenen der Rechtsweg nach dem jeweiligen Spezialgesetz offen.

Bei der Festsetzung von Ergänzungsleistungen verfügt die AHV gemäss Art. 6 Abs. 1 ELG, gestützt unter anderem auf die amtliche Schätzung des Vorsitzenden der

Schätzungskommission. Gegen diese Verfügung kann Beschwerde an die Regierung erhoben werden (Art. 7 Abs. 1 ELG) und im Anschluss an den Verwaltungsgerichtshof (Art. 7 Abs. 2 ELG).

Bei der Verfügung über die Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer, die sich ebenfalls auf amtliche Schätzungen stützt, kann zunächst Einsprache an die Steuerverwaltung selbst erhoben werden (Art. 116 Abs. 1 SteG). Gegen einen ablehnenden Einspracheentscheid kann Beschwerde an die Landessteuermmission erhoben werden (Art. 117 Abs. 1 SteG), gegen deren Entscheidung Beschwerde an den VGH (Art. 118 Abs. 1 SteG).

Der Grund, dass für diese Schätzungen ausschliesslich der Rechtsmittelweg gemäss den jeweiligen Spezialgesetzen zur Verfügung steht, liegt darin, dass andernfalls jeweils zwei Rechtsmittelwege offen stehen würden. Beispielsweise könnte bei der Festsetzung von Ergänzungsleistungen entweder Beschwerde an die Schätzungskommission und/oder Beschwerde an die Regierung erhoben werden. Oder es müssten zuerst die Schätzungsergebnisse separat rechtskräftig werden und erst in der Folge die Festsetzung der Ergänzungsleistungen verfügt werden, was wiederum zu erheblichen Verfahrensverzögerungen führen würde.

Anders verhält es sich bei Schätzungen für das Landgericht. In der Exekutionsordnung selbst ist geregelt, wie mit Einwendungen gegen die Höhe der Schätzung und gegen entsprechende Beschlüsse des Landgerichts (Rekurs) vorzugehen ist (Art. 94 EO). Für das Landgericht gelten eigenen Vorschriften, insbesondere auch diejenigen der ZPO¹³⁸, wie Gutachten bekämpft werden können. Ein zweiter

¹³⁸ Gesetz vom 10. Dezember 1912 über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten (Zivilprozessordnung; ZPO); LGBl. 1912 Nr. 9/1

Rechtsmittelweg im Schätzungsgesetz würde hier nur für Rechtsunsicherheit sorgen und die Verfahren unnötig in die Länge ziehen.¹³⁹

Zu Art. 29

Sowohl den Mitgliedern der Schätzungskommission als auch deren Stellvertretern steht es frei, neben den amtlichen Schätzungen auch Privatschätzungen vorzunehmen. Allerdings ist es untersagt und mit Ordnungsbusse bis zu CHF 20'000 bedroht, dabei in irgendeiner Art und Weise den Anschein einer amtlichen Schätzung zu erwecken. Um die hohe Glaubwürdigkeit einer amtlichen Schätzung aufrechtzuerhalten, hat sich ein amtliches Schätzungsdokument auf den ersten Blick von einer Privatschätzung zu unterscheiden. Es dürfen somit bei einer Privatschätzung durch ein Mitglied der amtlichen Schätzungskommission oder einen Stellvertreter keine Drucksachen oder Formulare (Briefpapier, Logos, Visitenkarten etc.) der amtlichen Schätzungskommission verwendet werden.

Den Mitgliedern der amtlichen Schätzungskommission und deren Stellvertretern ist der Zugriff auf das elektronische Grundbuch im Falle von Privatschätzungen nicht gestattet, da es sich hier nicht um die Erfüllung einer gesetzlichen Aufgabe handelt. Zudem würde dies einen nicht zulässigen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen privaten Immobilienbewertern darstellen. Ein Zugriff gemäss Art. 19 ist nämlich kostenlos, während private Schätzer beim Grundbuch einen kostenpflichtigen Grundbuchauszug bestellen müssen. Entsprechend ist der unbefugte Zugriff strafbewehrt. Wie in Art. 565 Abs. 4 SR vorgesehen, wird wie bei jeder anderen Person oder Stelle auch beim Zugriff durch die amtliche Schätzungskommission jede Abfrage elektronisch aufgezeichnet und ist somit überprüfbar.

¹³⁹ Näheres zu den Rechtsmittelwegen s. „Exkurs zu den Rechtsmittelwegen“ unter Punkt 3.7

Widersetzt sich ein Eigentümer, Mieter oder anderer Berechtigter vorsätzlich einer von der Regierung gemäss Art. 17 angeordneten Totalrevision, so wird die betreffende Person auf Antrag der Schätzungskommission von der Regierung im Verwaltungsstrafverfahren mit einer Busse oder bei Nichteinbringlichkeit mit einer Freiheitsstrafe belegt. Es besteht dieselbe Mitwirkungspflicht wie bei einer beantragten Schätzung, sodass die Bestimmungen gemäss Art. 19 ff. analog anwendbar sind. Somit ist bspw. auf Verlangen Zutritt zu allen Räumen zu gewähren und sind sämtliche erforderliche Auskünfte zu erteilen.

Zu Art. 30

Die Entschädigung der Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertretern richtet sich üblicherweise nach dem Gesetz vom 17. Dezember 1981 über die Bezüge der Mitglieder der Regierung und der Kommissionen sowie der nebenamtlichen Richter und der Ad-hoc-Richter (LGBI. 1982 Nr. 21).

Zu Art. 31

Die Gebühren und Kosten richten sich grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip (Art. 35 ff. LVG). Entsprechend sind sie vom Antragsteller zu tragen. Dies gilt auch dann, wenn eine Schätzung durch die Schätzungskommission angeordnet wird, wie dies z.B. in Art. 18 Abs. 3 vorgesehen ist.¹⁴⁰ Der Eigentümer hat nämlich auch in diesen Fällen den Nutzen aus der Schätzung, zumal Anlass für die Schätzung auch eine Pfanderrichtung seinerseits ist. Dem Verursacherprinzip wird auch bei einer durch die Regierung veranlassten Totalrevision (landes- oder gemeindeweite Neuschätzung) Rechnung getragen. Bei einer Totalrevision geht es um öffentliche und allgemeine Interessen, für die nicht der einzelne Grundeigen-

¹⁴⁰ Im Rahmen einer Zwischenrevision kann die Schätzungskommission eine Neuschätzung veranlassen, wenn sich eine solche im Zusammenhang mit der Errichtung einer Grundpfandverschreibung als notwendig erweist.

tümer aufkommen sollen muss. Die Gebührenvorschriften unterliegen demselben Rechtsmittelweg wie die jeweilige Schätzung.

Bei Anwendung des ELG (und sinngemäss auch des AHVG, IVG¹⁴¹ und FZG) gilt die jeweilige Anstalt (AHV, IV, FAK) als Antragstellerin, nicht der Kunde der Anstalt, und hat die Anstalt somit auch die Kosten der amtlichen Schätzung zu tragen.

Die Höhe der Gebühren wird mittels Verordnung geregelt. Diese wird angelehnt an die bestehende Verordnung vom 20. August 1974 über die Einhebung von Gebühren für Grundbuchsätzungen und die Entschädigung der Schätzungsorgane (LGBl. 1974 Nr. 55), welche daher mit gegenständlicher Vorlage aufgehoben wird (Art. 38).

Zu Art. 32

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine Kann-Vorschrift. Die Bemessung der allfälligen Beiträge richtet sich nach Abs. 2 und wird aus dem anteiligen finanziellen Aufwand für die Mitwirkung der Schätzungskommission errechnet. Dabei werden die einzelnen Versicherer im Verhältnis des versicherten Gebäudekapitals eingeteilt.

Derzeit wird von dieser Bestimmung kein Gebrauch gemacht. Die Regierung behält sich vor, das Nähere mit Verordnung zu regeln.

Zu Art. 33, 34 und 35

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängige Geschäfte sollen nach altem Recht abgeschlossen werden.

Das gegenständliche Gesetz über das amtliche Schätzwesen lehnt sich im Wesentlichen an die bestehende Verordnung vom 16. Juli 1974 über die amtlichen

¹⁴¹ Gesetz vom 23. Dezember 1959 über die Invalidenversicherung (IVG); LGBl. 1960 Nr. 5

Grundstücksschätzungen an. Diese kann deshalb aufgehoben werden. Die Verordnung vom 20. August 1974 über die Einhebung von Gebühren für Grundbuchschätzungen und die Entschädigung der Schätzungsorgane wird Teil der neuen Verordnung über das amtliche Schätzwesen und kann deshalb ebenfalls aufgehoben werden.

Das Gesetz über das amtliche Schätzwesen soll gleichzeitig mit dem Gesetz über die Änderung des Sachenrechts in Kraft treten, da mit letzterem Art. 138 SchlT SR und somit das amtliche Schätzwesen in der geltenden Konstellation aufgehoben wird. So entsteht keine Lücke.

6.5 Abänderung der Exekutionsordnung

Zu Art. 93 Abs. 1

Es wird hier lediglich der Begriff „Gemeindeschätzer“ durch den Begriff „amtliche Schätzungskommission“ ersetzt. Die Gemeindeschätzer werden nämlich mit gegenständlicher Abänderung des Sachenrechts abgeschafft (Aufhebung von Art. 138 SR).

Nach Ansicht der Regierung soll bei Exekutionsgutachten die amtliche Schätzungskommission tätig werden (als Zweiergremium, s. Art. 9 SchätzG), da es sich um eine sensible Thematik mit allenfalls weitreichenden Konsequenzen handelt. Deshalb wurde es in Art. 9 Abs. 1 Bst. d SchätzG so vorgesehen. Andere amtliche Schätzungen für das Landgericht kann der Vorsitzende alleine vornehmen (Art. 10 Abs. 1 Bst. c SchätzG).

In Art. 28 Abs. 1 SchätzG ist vorgesehen, dass eine von der amtlichen Schätzungskommission im Rahmen eines Exekutionsverfahrens abgegebene Schätzung nicht gestützt auf das Gesetz über das amtliche Schätzwesen angefochten werden kann. Stattdessen ist hier der übliche Weg über das Landgericht (zunächst

Einwendung und dann Rekurs gegen den Beschluss über die Höhe des Schätzwerts, vgl. Art. 94 EO) zu beschreiten.

6.6 Abänderung des Gebäudeversicherungsgesetzes

Zu Art. 8a (neu)

Nach geltendem Recht ist die Totalrevision in Art. 31 Abs. 2 der Verordnung über die amtliche Grundstücksschätzung geregelt. Diese Bestimmung sieht vor, dass ein Grundstück in jedem Fall innert zehn Jahren einmal neu zu schätzen ist. Hintergrund dieser Regelung ist die Gebäudeversicherung zum richtigen Wert. Die Totalrevision soll daher neu im Gebäudeversicherungsgesetz selbst geregelt sein. Ebenfalls neu ist der Zeitraum von 15 Jahren anstatt wie bis anhin 10 Jahre. Da die Versicherung zum richtigen Wert essentiell und zwingend ist, muss spätestens nach 15 Jahren eine neue Schätzung vorgenommen werden.

6.7 Abänderung des Beschwerdekommissionsgesetzes

Zu Art. 4 Abs. 1 Bst q (neu)

Neu soll die Beschwerdekommission für Verwaltungsangelegenheiten zuständig sein für Beschwerden gegen Einspracheentscheide der Schätzungskommission. Bis anhin war die Regierung zuständige Beschwerdeinstanz. Die Beschwerdekommission ist jedoch nicht zuständig für Beschwerden gegen Schätzungsergebnisse des Vorsitzenden (Art. 10 SchätzG) sowie gegen Exekutionsgutachten (Art. 9 Bst. d SchätzG). In diesen Fällen steht ausschliesslich der Rechtsmittelweg gemäss den einschlägigen Bestimmungen der jeweiligen Spezialgesetze (ELG, SteG, EO, ZPO etc.) zur Verfügung und hat der Weg über die Regierung (AHV), die Landessteuerkommission (STV) oder den Zivilrechtsweg (LG) zu erfolgen.

7. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Diese Vernehmlassungsvorlage wirft keine verfassungsrechtlichen Fragen auf.

8. REGIERUNGSVORLAGEN

8.1 Abänderung des Sachenrechts

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Sachenrechts

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Sachenrecht (SR) vom 31. Dezember 1922, LGBl. 1923 Nr. 4, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 26 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} (neu)

1) Die Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und darin vorsehen, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer geändert werden kann. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann im Grundbuch angemerkt werden.

1bis) Eine Änderung von Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer.

Art. 28a Sachtitel und Abs. 2 (neu)

Verbindlichkeit von Regelungen und deren Anmerkung

2) Sie können bei Miteigentumsanteilen an Grundstücken im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 30b

Aufgehoben

Art. 36 (ehemals Art. 30b)

III. Unselbständiges Eigentum

1) Ein Grundstück kann mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist. Dieses teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden.

2) Erfolgt die Verknüpfung zu einem dauernden Zweck, so können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden.

3) Ein solcher Vertrag bedarf der amtlichen Beglaubigung der Unterschriften.

4) Das unselbständige Eigentum kann im Grundbuch angemerkt werden.

Die Anmerkung bewirkt, dass:

1. sich eine Veräußerung oder Verpfändung des herrschenden Grundstücks auch auf den Miteigentumsanteil bezieht; und
2. das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer aufgehoben und der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums ausgeschlossen ist.

5) Ein solches Grundstück kann nicht mehr selbständig mit Grundpfandrechten belastet werden.

Art. 37 Sachtitel und Abs. 1

B. Form der Rechtsgeschäfte

1) Rechtsgeschäfte, die ein Grundstück zum Gegenstand haben (über Kauf, Tausch, beschränkte dingliche Rechte, Vorkaufs-, Rückkaufsrecht, Kaufrecht usw.), bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

E. Richterliche Massnahmen

Art. 46a (neu)

I. Bei unauffindbarem Eigentümer

1) Lässt sich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nicht identifizieren, ist sein Wohnort unbekannt oder ist von einem oder mehreren seiner Erben der Name oder Wohnort unbekannt, so kann das Gericht auf Antrag die erforderlichen Massnahmen anordnen.

2) Insbesondere kann das Gericht einen Vertreter ernennen. Es legt auf Antrag den Umfang der Vertretungsmacht fest. Bestimmt es nichts anderes, so beschränkt sich diese auf erhaltende Massnahmen.

3) Antrag auf Anordnung von Massnahmen stellen kann:

1. jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat;
2. das Amt für Justiz.

4) Die Anordnung von Massnahmen unterbricht die Frist für eine ausserordentliche Ersitzung nicht.

Art. 46b (neu)

II. Bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe

Verfügt eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene juristische Person nicht mehr über die vorgeschriebenen Organe, so kann jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat oder das Amt für Justiz dem Gericht beantragen, die erforderlichen grundstücksbezogenen Massnahmen anzuordnen.

Art. 58 Abs. 1 und 3

1) Leitungen zur Versorgung und Entsorgung, die sich ausserhalb des Grundstücks befinden, dem sie dienen, gehören, wo es nicht anders geordnet ist, dem Eigentümer des Werks und zum Werk, von dem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden.

3) Die Dienstbarkeit entsteht mit der Erstellung der Leitung, wenn diese äusserlich wahrnehmbar ist. Andernfalls entsteht sie mit der Eintragung in das Grundbuch.

Art. 61 Sachtitel (neu) und Abs. 2 (neu)

V. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers

1. Bei Überschreitung des Eigentumsrechts

2) Entzieht eine Baute oder eine Einrichtung einem Nachbargrundstück bestimmte Eigenschaften, so bestehen die vorstehend genannten Ansprüche nur, wenn bei der Erstellung der Baute oder Einrichtung die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten wurden.

Art. 61a (neu)

2. Bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Grundstücks

Fügt ein Grundeigentümer bei rechtmässiger Bewirtschaftung seines Grundstücks, namentlich beim Bauen, einem Nachbarn vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zu und verursacht er dadurch einen Schaden, so kann der Nachbar vom Grundeigentümer lediglich Schadenersatz verlangen.

II. Veräußerungsbeschränkungen;

Art. 63 (Sachtitel)

1. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Art. 63a (neu)

2. Vertragliche Vorkaufsrechte

1) Wird ein Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt, so besteht es während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer zu den vorgemerkten Bedingungen oder, wo solche fehlen, zu den Bedingungen, zu denen dem Beklagten das Grundstück verkauft worden ist.

2) Bei der Zwangsverwertung kann das vertragliche Vorkaufsrecht jedoch nicht geltend gemacht werden.

3) Von einem Verkauf hat der Verkäufer den Vorkaufsberechtigten in Kenntnis zu setzen.

4) Das Vorkaufsrecht erlischt mit dem Ablauf von dreissig Tagen, nachdem der Berechtigte von dem Verkauf Kenntnis erhalten hat, und in jedem Falle mit Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung.

Art. 63b (neu)

3. Vorkaufsfall

1) Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleich kommt.

2) Der Vorkaufsfall tritt ein mit Abschluss des Vertrages. Nicht als Vorkaufsfall gelten insbesondere der Erwerb im Erbwege, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, sofern die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen.

Art. 64 (Nummerierung Sachtitel)

4. Ausübung

Art. 65 (Nummerierung Sachtitel)

5. Abänderung, Verzicht

Art. 66 Abs. 3 (neu) und Nummerierung Sachtitel

6. Im Miteigentums- und im Baurechtsverhältnis

3) Vereinbarungen über die Aufhebung oder Änderung des Vorkaufsrechts können im Grundbuch vorgemerkt werden.

Art. 66a (neu)

7. Kaufsrecht und Rückkaufsrecht

1) Wird ein Kaufsrecht oder ein Rückkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt, so besteht es während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer.

2) Das Kaufsrecht erlöscht in jedem Fall mit dem Ablauf von 10 Jahren, das Rückkaufsrecht mit dem Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung.

Art. 67 Sachtitel und Abs. 2

1. Übermässige Einwirkungen

2) Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

Art. 95 Abs. 1 und 3 (neu)

1) Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann.

3) Verlangt es der Berechtigte oder der Belastete, so werden die Durchleitungen auf Kosten des Berechtigten als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen. Das Durchleitungsrecht kann einem gutgläubigen Erwerber auch ohne Eintragung entgegengehalten werden.

Art. 119 bis 121

Aufgehoben

Art. 170e (Sachtitel)

II. Räumliche Ausscheidung und Wertquoten

Art. 170f Abs. 3 und 4

3) Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude:

1. zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung möglich ist; oder
2. seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann.

4) Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

Art. 170g Abs. 3 (neu)

3) Eine Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer.

Art. 198 Abs. 2

2) Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann mit der Grunddienstbarkeit nur nebensächlich verbunden sein. Für den Erwerber des berechtigten oder belasteten Grundstücks ist eine solche Verpflichtung nur verbindlich, wenn sie sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt.

Art. 199 Abs. 1a (neu)

1a) Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Ausweis über den Rechtsgrund nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen.

Art. 209 Abs. 2

2) Die Breite des Weges beträgt, wenn derselbe beidseitig eingezäunt ist, im Zweifel diejenige Breite, welche das Baugesetz vorsieht.

Art. 211a (neu)

1) Sind mehrere Berechtigte gestützt auf dieselbe Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt und ist nichts anderes vereinbart, so sind die für Miteigentümer geltenden Regelungen sinngemäss anwendbar.

2) Das Recht, durch Verzicht auf die Dienstbarkeit aus der Gemeinschaft auszuscheiden, kann durch Vereinbarung in der für den Dienstbarkeitsvertrag vorgesehenen Form auf höchstens 30 Jahre ausgeschlossen werden. Die Vereinbarung kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

Art. 212 Abs. 2

2) Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen. Eine abweichende Vereinbarung ist für den Erwerber des berechtigten und den Erwerber des belasteten Grundstücks verbindlich, wenn sie sich aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt.

III. Verlegung der Belastung

Art. 213 Abs. 3

Aufgehoben

IV. Teilung eines Grundstücks

Art. 214

1) Wird das berechnigte oder das belastete Grundstück geteilt, so besteht die Dienstbarkeit auf allen Teilen weiter.

2) Beschränkt sich die Ausübung der Dienstbarkeit nach den Belegen oder den Umständen auf einzelne Teile, so ist sie auf den nicht betroffenen Teilen zu löschen.

3) Das Bereinigungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften über die Löschung und Änderung der Grundbucheinträge.

Art. 215

Aufgehoben

Art. 251a Sachtitel und Abs. 2 (neu)

II. Inhalt, Umfang und Vormerkung

2) Weitere vertragliche Bestimmungen können im Grundbuch vorgemerkt werden, falls die Parteien dies vereinbaren.

Art. 251d

Aufgehoben

Art. 253a (neu)

F. Richterliche Massnahmen

Für im Grundbuch eingetragene Berechtigte einer Dienstbarkeit gelten die Bestimmungen über die richterlichen Massnahmen bei Unauffindbarkeit des Eigentümers oder bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe einer juristischen Person oder anderen Rechtsträgerin sinngemäss.

Art. 254 Abs. 3

3) Unter Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Grundlasten kann eine Grundlast nur eine Leistung zum Inhalt haben, die sich entweder aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstückes ergibt, oder die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstückes bestimmt ist.

Art. 256

2. Öffentlich-rechtliche Grundlasten

Für die Entstehung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten sind die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts sinngemäss anwendbar.

Art. 257

Aufgehoben

Art. 259 Abs. 1 Einleitungssatz und Ziff. 1 sowie Abs. 2 (neu)

1) Der Gläubiger kann die Ablösung der Grundlast verlangen nach Abrede und ferner:

1. wenn das belastete Grundstück geteilt wird und er die Verlegung der Schuld auf die Teilstücke nicht akzeptiert;

2) Verlangt er die Ablösung wegen Teilung des Grundstücks, so muss er die Grundlast innert Monatsfrist, nachdem die Verlegung rechtskräftig geworden ist, auf ein Jahr kündigen.

Art. 264 Abs. 2

2) Wird das Grundstück geteilt, so werden die Eigentümer der Teilstücke Schuldner der Grundlast. Die Schuld wird nach den Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung auf die Teilstücke verlegt.

Art. 265 Abs. 1

1) Das Grundpfand wird als Grundpfandverschreibung oder als Register-Schuldbrief bestellt.

Art. 280 Abs. 3, 4 (neu) und 5

3) Er kann für die Kosten der Vorkehrungen vom Eigentümer Ersatz verlangen und hat dafür an dem Grundstück ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

4) Ist der Betrag dieses Pfandrechts höher als 1000 Franken und wird dieses nicht innert sechs Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegengehalten werden.

5) Es findet das Ausserstreitverfahren Anwendung.

Art. 282 Abs. 2, 3 und 4

2) Der Gläubiger kann jedoch Vorkehrungen zur Beseitigung oder Abwehr der Wertverminderung treffen. Er hat für deren Kosten an dem Grundstück ohne Schuldspflicht des Eigentümers ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

3) Ist der Betrag dieses Pfandrechts höher als 1000 Franken und wird dieses nicht innert sechs Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegengehalten werden.

4) Es findet das Ausserstreitverfahren Anwendung.

Art. 290 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 (neu)

1) Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit:

3. für drei zur Zeit der Konkurseröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins; beim Register-Schuldbrief sind nur die tatsächlich geschuldeten Zinsen pfandgesichert.

3) Für jede Erhöhung des Zinsfusses ist die Zustimmung der nachgehenden Grundpfandgläubiger erforderlich.

Art. 291 Abs. 1 und 2 (neu)

4. Sicherung für erhaltende Auslagen

1) Hat der Pfandgläubiger zur Erhaltung der Pfandsache notwendige Auslagen gemacht, insbesondere die vom Eigentümer geschuldeten Versicherungsprämien bezahlt, so hat er dafür an dem Grundstück ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

2) Ist der Betrag dieses Pfandrechts höher als 1000 Franken und wird dieses nicht innert sechs Monaten nach Vornahme der Ersatzhandlung in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegengehalten werden.

Art. 295

X. Unauffindbarer Gläubiger

Lässt sich ein Grundpfandgläubiger nicht identifizieren oder ist sein Wohnort unbekannt, so kann das Gericht in den Fällen, in denen das Gesetz eine persönliche Betätigung des Gläubigers vorsieht und eine solche dringend erforderlich ist, auf Antrag des Schuldners oder anderer Beteiligter die erforderlichen Massnahmen anordnen.

D. Gesetzliches Grundpfandrecht

Art. 311 Abs. 1 und 2 (neu)

I. Im Allgemeinen

1) Räumt das öffentliche Recht dem Gläubiger für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein Pfandrecht ein, so entsteht dieses mit der Eintragung in das Grundbuch.

2) Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 Franken aufgrund des öffentlichen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert sechs Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.

Art. 313 Abs. 1 Ziff. 3, Abs. 2 (neu) und 3

3. für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

2) Ist ein Mieter, ein Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so be-

steht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

3) Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechtigte nicht zum Voraus verzichten.

Art. 315 Abs. 2

2) Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.

3. Abschnitt

Register-Schuldbrief

Art. 319 Abs. 1, 2 (neu) und 3 (neu)

1. Zweck; Verhältnis zur Forderung aus dem Grundverhältnis

1) Durch den Register-Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt ist.

2) Die Schuldbriefforderung tritt neben die zu sichernde Forderung, die dem Gläubiger gegenüber dem Schuldner aus dem Grundverhältnis gegebenenfalls zusteht, wenn nichts anderes vereinbart ist.

3) Der Schuldner kann sich bezüglich der Schuldbriefforderung gegenüber dem Gläubiger sowie gegenüber Rechtsnachfolgern, die sich nicht in gutem Glauben befinden, auf die sich aus dem Grundverhältnis ergebenden persönlichen Einreden berufen.

II. Errichtung und Untergang

Art. 320 (neu)

1. Errichtung

- 1) Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch.
- 2) Er wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers eingetragen.

Art. 321 (ehemals Art. 343)

2. Untergang

- 1) Ist kein Gläubiger vorhanden oder verzichtet der Gläubiger auf das Pfandrecht, so hat der Schuldner die Wahl, den Eintrag im Grundbuch löschen oder stehen zu lassen.
- 2) Der Schuldner ist auch befugt, den Register-Schuldbrief weiterzuver-
wenden.

Art. 322 (neu)

III. Übertragung

- 1) Die Übertragung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.
- 2) Befreiende Wirkung haben nur Leistungen des Schuldners an die Person, die im Zeitpunkt der Zahlung als Gläubiger im Grundbuch eingetragen ist. Über einen Gläubigerwechsel ist der Schuldner in Kenntnis zu setzen.

Art. 323 (neu)

IV. Verpfändung des Register-Schuldbriefs

Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des Fahrnispfandgläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers.

Art. 324 (ehemals 322)

V. Stellung des Eigentümers

1) Die Stellung des Eigentümers der Pfandsache, der nicht Schuldner ist, bestimmt sich nach den Vorschriften über die Grundpfandverschreibung.

2) Die Einreden des Schuldners stehen beim Schuldbrief auch dem Eigentümer der Pfandsache zu.

Art. 325 (ehemals Art. 323)

VI. Veräußerung

1) Wird das mit einem Register-Schuldbrief belastete Grundstück veräußert, so bleibt die Haftung des Grundpfandes und des Schuldners, wenn es nicht anders verabredet ist, unverändert.

2) Hat der neue Eigentümer sich dem Veräußerer gegenüber verpflichtet, die Schuldpflicht für die Pfandforderung zu übernehmen, so tritt die Haftung des neuen Eigentümers und die Befreiung des Veräußerers erst dann ein, wenn der Schuldbriefgläubiger der Schuldübernahme zugestimmt hat. Diese Zustimmung hat innert eines Jahres zu erfolgen.

3) Der Veräußerer und der neue Eigentümer können dem Gläubiger für die Annahme eine Frist setzen, nach deren Ablauf die Annahme bei Stillschweigen des Gläubigers als verweigert gilt.

Art. 326 (ehemals Art. 324)

VII. Teilung

1) Für die Folgen der Teilung des Grundstückes gelten die Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung.

2) Allfällige Schuldübernahmen, die sich damit verbinden, beurteilen sich jedoch nach Art. 325.

VIII. Schuldbriefforderung und Nebenvereinbarungen (neu)

Art. 327 Abs. 1 (ehemals Art. 331) und Abs. 2 (neu)

1. Im Allgemeinen

1) Die Schuldbriefforderung darf sich weder auf das Grundverhältnis beziehen noch Bedingungen oder Gegenleistungen enthalten.

2) Der Schuldbrief kann schuldrechtliche Nebenvereinbarungen über Verzinsung, Abzahlung und Kündigung sowie andere die Schuldbriefforderung betreffende Nebenbestimmungen enthalten. Eine Verweisung auf eine separate Vereinbarung ist zulässig.

Art. 328 Abs. 1 (ehemals Art. 321) und Abs. 2 (neu)

2. Kündigung

1) Der Register-Schuldbrief kann vom Gläubiger oder vom Schuldner mit halbjährlicher Kündigungsfrist auf Ende jeden Monats gekündigt werden, wenn nichts anderes vereinbart ist.

2) Eine solche Vereinbarung darf für den Gläubiger keine kürzere Kündigungsfrist als drei Monate vorsehen, ausser wenn sich der Schuldner mit der Zahlung der Amortisationen oder der Zinsen in Verzug befindet.

Art. 329 (ehemals Art. 345)

IX. Schutz des guten Glaubens

Die Schuldbriefforderung und das Pfandrecht bestehen dem Eintrag gemäss für jede Person zu Recht, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen hat.

Art. 330 Abs. 1 (ehemals Art. 353) und Abs. 2 (neu)

X. Einreden des Schuldners

1) Der Schuldner kann nur Einreden geltend machen, die sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergeben oder ihm persönlich gegen den ihn belangenden Gläubiger zustehen.

2) Vereinbarungen, die Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung enthalten, können einem gutgläubigen Erwerber des Register-Schuldbriefs nur entgegengehalten werden, wenn sie sich aus dem Grundbuch ergeben.

Art. 331 (ehemals Art. 341)

XII. Zahlungsort

1) Der Schuldner hat alle Zahlungen am Wohnsitz des Gläubigers zu leisten, wenn nichts anderes vereinbart ist.

2) Ist der Wohnsitz des Gläubigers nicht bekannt oder zum Nachteil des Schuldners verlegt worden, so kann sich dieser durch Hinterlegung bei der zuständigen Behörde am eigenen Wohnsitz oder am früheren Wohnsitz des Gläubigers befreien.

Art. 332 (ehemals Art. 355)

XIII. Änderung im Rechtsverhältnis

1) Ändert sich das Rechtsverhältnis zugunsten des Schuldners, namentlich durch Abzahlung der Schuld, so kann der Schuldner vom Gläubiger verlangen, dass dieser der Eintragung der Änderung in das Grundbuch zustimmt.

2) Ohne diese Eintragung muss sich ein gutgläubiger Erwerber des Register-Schuldbriefs die Wirkung der Änderung im Rechtsverhältnis nicht entgegenhalten lassen.

Art. 333 (neu)

XIV. Tilgung

Ist die Schuldbriefforderung getilgt, so kann der Schuldner vom Gläubiger verlangen, dass dieser der Übertragung des Register-Schuldbriefs auf den Namen des Schuldners zustimmt.

Art. 334 (ehemals Art. 352)

XV. Aufrufung des Gläubigers

1) Ist der Gläubiger eines Register-Schuldbriefs seit zehn Jahren unbekannt und sind während dieser Zeit keine Zinse gefordert worden, so kann der Eigentümer des verpfändeten Grundstücks verlangen, dass der Gläubiger vom Landgericht durch dreimalige öffentliche Auskündigung aufgefordert werde, sich zu melden, widrigenfalls das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht werde.

2) Meldet sich der Gläubiger nicht und ergibt die Untersuchung mit hoher Wahrscheinlichkeit, dass die Forderung nicht mehr zu Recht besteht, so wird auf Anordnung des Landgerichts das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht.

Art. 335 bis 355

Aufgehoben

Art. 357 bis 364

Aufgehoben

Art. 451 Abs. 2

2) Die Veräusserung von Grundstücken, die zum Verwaltungsvermögen einer Gemeinde gehören, bedarf der Zustimmung des gemäss Geschäftsverteilung der Regierung zuständigen Regierungsmitglieds.

Art. 544 Abs. 2

2) Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt in dem Nachweis, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat. Die Vollmacht hat entweder auf das bestimmte Geschäft zu lauten oder im Zeitpunkt der Anmeldung nicht älter als zwei Jahre oder eine Vorsorgevollmacht zu sein.

Art. 551 Abs. 3 Ziff. 3 und 4 (neu) und Abs. 4a (neu)

3) Jede Person ist auch ohne ein solches Interesse berechtigt, folgende Auskünfte zu erhalten:

3. den Namen und die Identifikation des Eigentümers;
4. die Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Anmerkungen.

4a) Eine Auskunft oder ein Auszug darf nur hinsichtlich eines bestimmten Grundstückes abgegeben werden. Eine personenbezogene Abfrage ist nicht gestattet.

E. Löschung und Änderung der Einträge

I. Bereinigung

Art. 555a (neu)

1. Bei der Teilung des Grundstücks

1) Wird ein Grundstück geteilt, so müssen für jedes Teilstück die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden.

2) Der Eigentümer des zu teilenden Grundstücks muss beim Amt für Justiz beantragen, welche Einträge zu löschen und welche auf die Teilstücke zu übertragen sind. Andernfalls ist die Anmeldung abzuweisen.

3) Betrifft ein Eintrag nach den Belegen oder den Umständen ein Teilstück nicht, so ist er darauf zu löschen. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften über die Löschung eines Eintrags.

Art. 555b (neu)

2. Bei der Vereinigung von Grundstücken

1) Mehrere Grundstücke eines Eigentümers können nur vereinigt werden, wenn keine Grundpfandrechte oder Grundlasten von den einzelnen Grundstücken auf das vereinigte Grundstück übertragen werden müssen oder die Gläubiger dazu einwilligen.

2) Sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen zulasten der Grundstücke eingetragen, so können diese nur vereinigt werden, wenn die Berechtigten dazu einwilligen oder nach der Art der Belastung dadurch in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden.

3) Sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen zugunsten der Grundstücke eingetragen, so können diese nur vereinigt werden, wenn die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder sich die Belastung durch die Vereinigung nicht vergrößert.

4) Die Bestimmungen über die Bereinigung bei der Teilung des Grundstücks sind sinngemäss anwendbar.

II. Bei ungerechtfertigtem Eintrag

Art. 556 (Sachtitel)

III. Erleichterte Löschung

Art. 557

1. Zweifelsfrei bedeutungslose Einträge und Antrag ans Landgericht

1) Das Amt für Justiz kann einen Eintrag von Amtes wegen löschen, wenn dieser:

1. befristet ist und infolge Ablauf der Frist seine rechtliche Bedeutung verloren hat;
2. ein unübertragbares oder unvererbliches Recht einer verstorbenen Person betrifft;
3. das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann;
4. ein untergegangenes Grundstück betrifft.

2) Das Amt für Justiz kann von Amtes wegen eine gerichtliche Untersuchung und Feststellung des Untergangs eines dinglichen Rechts beantragen und nach Anordnung des Landgerichts die Löschung vornehmen.

2. Andere Einträge

Art. 557a (neu)

a. Im Allgemeinen

1) Hat ein Eintrag höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung, insbesondere weil er nach den Belegen oder den Umständen das Grundstück nicht betrifft, so kann jede dadurch belastete Person die Löschung verlangen.

2) Hält das Amt für Justiz das Begehren für begründet, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag löschen wird, wenn sie nicht innert 30 Tagen beim Amt für Justiz dagegen Einspruch erhebt.

Art. 557b (neu)

b. Bei Einspruch

1) Erhebt die berechtigte Person Einspruch, so prüft das Amt für Justiz das Begehren um Löschung auf Antrag der belasteten Person erneut.

2) Kommt das Amt für Justiz zum Schluss, dass dem Begehren trotz Einspruchs zu entsprechen ist, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag im Grundbuch löschen wird, wenn sie nicht innert drei Monaten beim Landgericht auf Feststellung klagt, dass der Eintrag eine rechtliche Bedeutung hat.

Art. 560 (Sachtitel)

IV. Berichtigungen

Art. 17 Abs. 3 SchlT (neu)

3) Mit Dienstbarkeiten nebensächlich verbundene Verpflichtungen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vom *Tag.Monat.Jahr* begründet wurden und sich nur aus den Grundbuchbelegen ergeben, können Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, weiterhin entgegengehalten werden.

Art. 26 SchlT (neu)

Aufgehoben

Art. 27b SchlT (neu)

X. Umwandlung der Art des Schuldbriefs

Der Grundeigentümer und die am Papier-Schuldbrief Berechtigten können gemeinsam die Umwandlung eines vor dem Inkrafttreten der Änderung vom *Tag. Monat. Jahr.* eingetragenen Papier-Schuldbriefs anmelden. Hierfür ist selbiger vorzulegen.

Art. 62 SchlT (Sachtitel)

b) Anordnungsbeschluss und Durchführung

Art. 85 Abs. 3 SchlT

Aufgehoben

Art. 86 Abs. 3 SchlT (neu)

3) Vor dem Inkrafttreten der Änderung vom *Tag. Monat. Jahr* entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten und gesetzliche Pfandrechte können Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, noch während zehn Jahren nach dem Inkrafttreten entgegengehalten werden.

Art. 138 SchlT

Aufgehoben

II.

Übergangsbestimmungen

Art. 1

Rückwirkung des neuen Rechts

Die Art. 63a, Art. 66 Abs. 3 und Art. 66a dieses Gesetzes gelten rückwirkend auch für sämtliche Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte, die zwischen dem 17. Juni 2008 (LGBl. 2008 Nr. 139) und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes im Grundbuch vorgemerkt worden sind.

Art. 2

Anwendung des neuen Rechts auf bestehende Papier-Schuldbriefe

1) Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Papier-Schuldbriefe findet das bisherige Recht Anwendung.

2) Ab Inkrafttreten dieses Gesetzes können keine neuen Papier-Schuldbriefe mehr errichtet werden.

3) Erfolgt eine Änderung bei einem bestehenden Papier-Schuldbrief, namentlich ein Gläubigerwechsel oder eine Handänderung, so ist der Papier-Schuldbrief zwingend in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln. Hierfür ist der Papier-Schuldbrief vorzulegen.

III.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage der Kundmachung in Kraft.

8.2 Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 20. Januar 1926 über das Personen- und Gesellschaftsrecht (PGR), LGBI. 1926 Nr. 4, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

§ 105 SchIT PGR

D. Vorbehalt betreffend den Papier-Schuldbrief

Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen über den Papier-Schuldbrief, die auf den Inhaber lauten.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom ... über die Abänderung des Sachenrechts in Kraft.

8.3 Abänderung der Rechtssicherungs-Ordnung

Gesetz

vom ...

über die Abänderung der Rechtssicherungs-Ordnung (RSO)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Die Rechtssicherungs-Ordnung vom 9. Februar 1923 (RSO), LGBl. 1923 Nr. 8, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 83 Abs. 3

Aufgehoben

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom ... über die Abänderung des Sachenrechts in Kraft.

8.4 Gesetz über das amtliche Schätzwesen

Gesetz

vom ...

über das amtliche Schätzwesen (Schätzungsgesetz; SchätzG)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Gegenstand

Dieses Gesetz regelt das amtliche Schätzwesen und die Durchführung der Schätzungen insbesondere für

- a) das Land Liechtenstein;
- b) die Gemeinden;
- c) die Steuerverwaltung;
- d) die Liechtensteinische Alters- und Hinterlassenenversicherung, die Liechtensteinische Invalidenversicherung sowie die Liechtensteinische Familienausgleichskasse;
- e) das Landgericht sowie

- f) die Gebäudeversicherungen.

Art. 2

Schätzungsobjekte

Schätzungsobjekte nach diesem Gesetz sind:

- a) Grundstücke nach Art. 34 Sachenrecht;
- b) Gebäude, die nach dem Gebäudeversicherungsgesetz zu versichern sind.

Art. 3

Einteilung der Grundstücke

Bei den Schätzungen ist zwischen nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken zu unterscheiden.

Art. 4

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

1) Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sind solche, bei denen sich die Preisbildung im Veräußerungsfall nicht nach land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten ausrichtet.

2) Zu diesen Grundstücken zählen auch Gärtnereien, Baumschulen und ähnliche Betriebe.

Art. 5

Landwirtschaftliche Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke sind solche, die ausschliesslich oder vorwiegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und bei denen diese Nutzung für die Preisbildung im Veräusserungsfall von Bedeutung ist.

Art. 6

Grundlagen

1) Für die Schätzung sind Bestand und Umfang des Schätzungsobjektes im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

2) Die Regierung regelt das Nähere zu den Schätzungsregeln und Schätzungswerten mit Verordnung.

II. Organisation und Zuständigkeit

Art. 7

Schätzungsgebiete und Schätzungskommission

1) Das Land ist in zwei Schätzungsgebiete unterteilt: das Schätzungsgebiet Oberland und das Schätzungsgebiet Unterland.

2) Die amtlichen Schätzungen werden von der Schätzungskommission oder dem Vorsitzenden vorgenommen.

3) Die Schätzungskommission besteht aus dem Vorsitzenden und je nach Lage des Schätzungsobjekts dem Schätzer Oberland oder dem Schätzer Unterland.

Art. 8

Stellvertretung

1) Stellvertreter des Vorsitzenden ist der je nach Schätzungsgebiet jeweils andere Schätzer.

2) Für den Schätzer Oberland und den Schätzer Unterland ist je ein Stellvertreter zu bestimmen.

3) Die Stellvertreter gemäss Abs. 2 können, auch wenn sie nicht in Vertretung sind, an den amtlichen Schätzungen gemäss Art. 9 dieses Gesetzes teilnehmen.

Art. 9

Aufgaben der Schätzungskommission

Folgende Schätzungen sind von der Schätzungskommission vorzunehmen:

- a) Landerwerb durch das Land Liechtenstein oder eine Gemeinde
- b) Kauf, Verkauf und Tausch von Liegenschaften des Landes Liechtenstein oder einer Gemeinde;
- c) Heimfall von Baurechtsgrundstücken an das Land Liechtenstein oder eine Gemeinde;
- d) Exekutionsgutachten für das Landgericht;
- e) Schätzungen für Gebäudeversicherungen und

- f) Schätzungen für Dritte, die eine amtliche Schätzung beantragen.

Art. 10

Aufgaben des Vorsitzenden der Schätzungskommission

1) Folgende Schätzungen sind vom Vorsitzenden der Schätzungskommission vorzunehmen:

- a) Amtlicher Wert für die Liechtensteinische Alters- und Hinterlassenenversicherung, die Liechtensteinische Invalidenversicherung sowie die Liechtensteinische Familienausgleichskasse;
- b) Anlagekosten zur Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer;
- c) Gutachten für das Landgericht mit Ausnahme von Exekutionsgutachten.

2) Stellvertreter des Vorsitzenden ist je nach Lage des Schätzungsobjekts der Schätzer Oberland oder der Schätzer Unterland.

3) Der Vorsitzende der Schätzungskommission führt einen georeferenzierten Schätzungskataster. Die Regierung regelt das Nähere über die Führung und den Zugriff mit Verordnung.

Art. 11

Sachverständige

Wenn die Schätzung besondere Fachkenntnisse erfordert, so hat der Vorsitzende einen Sachverständigen zur Mitwirkung beizuziehen.

Art. 12

Beschlussfähigkeit

- 1) Bei Schätzungen gemäss Art. 9 beschliesst die Schätzungskommission.
- 2) Bei Schätzungen gemäss Art. 10 beschliesst der Vorsitzende alleine.
- 3) Bei Einsprachen gemäss Art. 25 ff. bedarf es zur Beschlussfähigkeit der Anwesenheit aller drei Mitglieder der Schätzungskommission.

Art. 13

Ausschluss und Verlust des Amtes

- 1) Die Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter sowie die von ihnen beigezogenen Sachverständigen dürfen ihr Amt beziehungsweise ihre Tätigkeit nicht ausüben:
 - a) bei der Schätzung eigener Grundstücke;
 - b) bei der Schätzung von Grundstücken ihrer Verlobten, ihrer Ehegatten, ihrer eingetragenen Partner, ihrer faktischen Lebenspartner, ihrer Verwandten bis und mit dem dritten Grade, ihrer Verschwägerten bis und mit dem zweiten Grade, ihrer Adoptiv-, Pflege- oder Stiefeltern oder ihrer Adoptiv-, Pflege- oder Stiefkinder; der Ausstandsgrund der Verschwägerung besteht nach Auflösung der Ehe oder eingetragenen Partnerschaft fort;
 - c) wenn zwischen ihnen und einer an der Schätzung beteiligten Person eine enge Freundschaft, eine persönliche Feindschaft oder ein besonderes Pflicht- oder Abhängigkeitsverhältnis besteht oder sie für die Schätzung Auftrag erteilt haben;

- d) bei der Schätzung von Gebäuden, die sie in den letzten drei Jahren als Architekt oder Generalunternehmer erstellt oder umgebaut haben;
- e) bei der Schätzung von Grundstücken, die sie in den letzten drei Jahren verkauft haben;
- f) wenn sie aus anderen Gründen befangen erscheinen.

2) Verlegen der Schätzer Oberland, der Schätzer Unterland oder deren Stellvertreter ihren Wohnsitz aus dem ihnen zugehörigen Schätzungsgebiet, so führt dies zum Verlust des Amtes. Die Ersatzwahl wird entsprechend Art. 14 Abs. 1 durch die Regierung vorgenommen, wobei sich die Amtsdauer auf die verbleibende Amtsdauer des zu ersetzenden Mitglieds oder Stellvertreters beschränkt.

Art. 14

Wahl, Amtsdauer und Vereidigung

1) Die Regierung wählt die Mitglieder der Schätzungskommission sowie deren Stellvertreter für eine Amtsdauer von vier Jahren und vereidigt sie.

2) Die Regierung bestimmt den Vorsitzenden der Schätzungskommission.

3) Die Mitglieder der Schätzungskommission sowie die Stellvertreter unterliegen dem Amtsgeheimnis und haben über die bei der Vornahme der Schätzungen gemachten Wahrnehmungen Verschwiegenheit zu bewahren.

Art. 15

Aufsicht

1) Die Schätzungskommission ist der Regierung für eine sorgfältige und pflichtbewusste Amtsführung verantwortlich. Die Schätzungskommission hat der Regierung sämtliche Auskünfte zu erteilen sowie auf Verlangen Einsicht in die Schätzungsakten zu gewähren.

2) Die Regierung kann die Aufsicht über die Schätzungskommission einer Amtsstelle übertragen und regelt Näheres dazu mit Verordnung.

Art. 16

Voraussetzungen

1) Die Mitglieder der Schätzungskommission sowie deren Stellvertreter haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- a) Nachweis einer Befähigung als Immobilienbewerter oder
- b) Nachweis einer langjährigen Tätigkeit als Schätzer;
- c) kein wesentlicher Eintrag im Strafregister;
- d) kein wesentlicher Eintrag im Konkurs- und Betreibungsregister.

2) Der Schätzer Oberland und der Schätzer Unterland sowie deren Stellvertreter müssen ihren Wohnsitz im jeweiligen Schätzungsgebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 haben.

3) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

III. Verfahren

Art. 17

Totalrevision

Die Regierung kann für das ganze Land oder gemeindeweise Neuschätzungen anordnen.

Art. 18

Zwischenrevision

1) Eigentümer können jederzeit eine neue amtliche Grundstückschätzung beantragen.

2) Das Schätzungsbegehren ist an die Schätzungskommission zu richten.

3) Die Schätzungskommission kann eine Neuschätzung veranlassen, wenn sich eine solche im Zusammenhang mit der Errichtung einer Grundpfandverschreibung als notwendig erweist.

Art. 19

Zugriff auf das Grundbuch

1) Zur Vorbereitung und Durchführung der Schätzung ist der Schätzungskommission der Zugriff auf das elektronische Grundbuch in folgendem Umfang gestattet:

- a) Grundstückbeschreibung und
- b) Grundbuchauszug ohne hypothekarische Belastungen.

2) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

Art. 20

Vornahme der Schätzung

1) Der Vorsitzende benachrichtigt den Eigentümer über den Zeitpunkt der Schätzung.

2) Der Schätzung hat eine eingehende Besichtigung des Grundstückes durch die Schätzungskommission vorauszugehen.

3) Der Eigentümer sowie die Mieter und andere Berechtigte haben der Schätzungskommission Zutritt zu allen Räumen zu gewähren. Der Eigentümer ist berechtigt, der Besichtigung beizuwohnen, und verpflichtet, Auskünfte zu erteilen und diese zu belegen. Er kann zu diesem Zweck auch einen Vertreter bestellen.

4) Bei Schätzungen gemäss Art. 10 dieses Gesetzes genügt ein Abstützen auf vorhandene Unterlagen, sofern diese ausreichend sind.

Art. 21

Schätzungsprotokoll

1) Die Schätzungskommission führt über die Ermittlung der Schätzungsergebnisse Protokoll, welches die Werte, die für die Wertermittlung benötigt werden (Neuwert, Minderwert, Zeitwert, Marktwert, Ertragswert, Realwert und allfällige Vergleichswerte) zu enthalten hat. Es ist vom Vorsitzenden und vom jeweiligen Schätzer zu unterzeichnen.

2) Zusätzlich sind der Liegenschaftsbescrieb, die wertbeeinflussenden Rechte und Lasten, der Schätzungsindex, allfällige Wertquoten sowie eine Beschreibung der Räumlichkeiten anzuführen.

3) Der Eigentümer und der Gebäudeversicherer sind berechtigt, in das Protokoll Einsicht zu nehmen. Für Kopien und Auszüge sind Gebühren zu entrichten.

4) Für Schätzungen gemäss Art. 10 ist vom Vorsitzenden ein vereinfachtes Schätzungsprotokoll zu erstellen und zu unterzeichnen.

Art. 22

Eröffnung der Schätzung

1) Die Schätzungskommission hat dem Eigentümer binnen 14 Tagen nach durchgeführter Schätzung die Bauwerte (Neuwert und Zeitwert), den Marktwert und bei Grundstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung den Ertragswert schriftlich zu eröffnen.

2) Dem Versicherer der Gebäude werden die Bauwerte (Neuwert und Zeitwert) nach Eintritt der Rechtskraft mitgeteilt.

Art. 23

Bekanntgabe der Schätzung

1) Rechtskräftige Schätzungsergebnisse werden Dritten bekannt gegeben, wenn diese ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen.

2) Eigentümern, Grundpfandgläubigern und Bürgen von Grundpfandforderungen wird Einsicht in die Schätzungsunterlagen gewährt und auf Verlangen gegen Gebühr eine Kopie ausgehändigt.

3) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

Art. 24

Bereinigung von Schätzungen

1) Schätzungen können von Amts wegen bereinigt werden, sofern die Anpassung an veränderte Verhältnisse ohne Neuschätzung zuverlässig durchgeführt werden kann.

2) Zuständig für die Bereinigung ist die Schätzungskommission oder der Vorsitzende.

3) Bei Bereinigungen gelten die Rechtsmittelvorschriften gemäss Art. 25 ff. dieses Gesetzes.

IV. Rechtsmittel

Art. 25

Einsprache nach dem Gesetz über das amtliche Schätzwesen

1) Der Eigentümer kann binnen 14 Tagen ab Zustellung der Mitteilung der Schätzungsergebnisse Einsprache bei der Schätzungskommission erheben.

2) Die Einsprache hat schriftlich zu erfolgen. Sie hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

3) Fehlen Antrag oder Begründung oder weist die Einsprache einen anderen wesentlichen Mangel auf, so ist dem Einsprecher eine Frist von 14 Tagen zur Ergänzung bzw. Verbesserung der Einsprache einzuräumen.

4) Ist die Einsprache verspätet oder werden die Mängel nach Ablauf der von der Schätzungskommission zur Verbesserung gesetzten Frist nicht behoben, so wird auf die Einsprache nicht eingetreten.

Art. 26

Einspracheverfahren

1) Die Schätzungskommission nimmt die für die Behandlung der Einsprache notwendigen Erhebungen vor und ordnet gegebenenfalls neuerlich einen Augenschein und, wo notwendig, eine Expertise eines Sachverständigen an.

2) Der Vorsitzende benachrichtigt den Versicherer der Gebäude vom Eingang der Einsprache.

3) Die Zustellung des Einspracheentscheids an den Einsprecher erfolgt nach dem Zustellgesetz.

Art. 27

Rechtsmittel

1) Gegen den Einspracheentscheid der Schätzungskommission kann der Eigentümer binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erheben.

2) Gegen Entscheidungen der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Art. 28

Einsprache nach Spezialgesetzen

1) Gegen Schätzungsergebnisse im Rahmen eines Exekutionsverfahrens vor dem Landgericht (Art. 9 Bst. d) ist keine Einsprache gemäss diesem Gesetz möglich. Der Rechtsweg richtet sich hier nach den einschlägigen Spezialgesetzen.

2) Gegen Schätzungsergebnisse gemäss Art. 10 dieses Gesetzes ist keine Einsprache gemäss diesem Gesetz möglich. Der Rechtsweg richtet sich hier nach den einschlägigen Spezialgesetzen.

V. Strafbestimmungen

Art. 29

Pflichtverletzungen

1) Nimmt ein Mitglied der Schätzungskommission oder ein Stellvertreter eine nicht amtliche Schätzung mit dem Anschein der Amtlichkeit vor oder werden Drucksachen und Formulare der Schätzungskommission in Ausübung nicht amtlicher Schätzungstätigkeit verwendet, so wird dies vom Landgericht wegen Übertretung mit einer Ordnungsbusse bis zu 20 000 Franken bestraft.

2) Greift ein Mitglied oder ein Stellvertreter der Schätzungskommission bei einer nicht amtlichen Schätzung auf das elektronische Grundbuch zu, so wird dies vom Landgericht wegen Übertretung mit einer Ordnungsbusse bis zu 5 000 Franken bestraft.

3) Kommt ein Eigentümer, Mieter oder anderer Berechtigter bei einer von der Regierung angeordneten Totalrevision vorsätzlich seiner Mitwirkungspflicht

nicht nach, so wird er auf Antrag der Schätzungskommission von der Regierung mit einer Ordnungsbusse bis zu 10 000 Franken, im Nichteinbringlichkeitsfalle mit einer Freiheitsstrafe von bis zu drei Monaten bestraft. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften über das Verwaltungsstrafverfahren des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege.

VI. Entschädigung und Kosten

Art. 30

Entschädigung

Die Entschädigung der Mitglieder und Stellvertreter der Schätzungskommission richtet sich nach dem Gesetz über die Bezüge der Mitglieder der Regierung und der Kommissionen sowie der nebenamtlichen Richter und der Ad-hoc-Richter.

Art. 31

Gebühren und Kosten

1) Der Eigentümer hat für die von ihm beantragten Schätzungen sowie für die von der Schätzungskommission veranlassten Schätzungen Gebühren zu entrichten und die besonderen Kosten der Schätzungskommission oder des Vorsitzenden zu ersetzen. Schätzungen, die aufgrund von Art. 17 dieses Gesetzes angeordnet werden, sind gebührenfrei.

2) Gebührevorschreibungen unterliegen den Rechtsmitteln gemäss Art. 25 ff. dieses Gesetzes.

3) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

Art. 32

Kostenbeiträge der Gebäudeversicherer

1) Die Regierung kann von den im Lande zugelassenen Versicherungsgesellschaften als Entgelt für die Mitwirkung der Schätzungskommission zur Ermittlung der Gebäudeversicherungswerte Beiträge verlangen.

2) Die Beiträge richten sich nach dem anteiligen finanziellen Aufwand für diese Mitwirkung. Sie werden für die einzelnen Versicherer im Verhältnis des versicherten Gebäudekapitals bemessen.

3) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 33

Übergangsbestimmung

Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängige Schätzungen findet das alte Recht Anwendung.

Art. 34

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch dieses Gesetz wird die Verordnung vom 16. Juli 1974 über die amtlichen Grundstückschätzungen, LGBl. 1974 Nr. 45, sowie die Verordnung vom 20. August 1974 über die Einhebung von Gebühren für Grundbuchschätzungen und die Entschädigung der Schätzungsorgane, LGBl. 1974 Nr. 55, aufgehoben.

Art. 35

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom ...über die Abänderung des Sachenrechts in Kraft.

8.5 Abänderung der Exekutionsordnung

Gesetz

vom ...

über die Abänderung der Exekutionsordnung

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 24. November 1971 über das Exekutions- und Rechtssicherungsverfahren (Exekutionsordnung; EO), LGBl. 1972 Nr. 32/2, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 93 Abs. 1

1) Mit der Beschreibung und Schätzung ist der Exekutor zu beauftragen; die amtliche Schätzungskommission ist beizuziehen. Das Gericht hat erforderlichenfalls auch andere Sachverständige mit der Schätzung zu betrauen.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom ... über die Abänderung des Sachenrechts in Kraft.

8.6 Abänderung des Gebäudeversicherungsgesetzes

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Gesetzes über den Versicherungsschutz der Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden (Gebäudeversicherungsgesetz; GVerG)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine
Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 26. November 2004 über den Versicherungsschutz der Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden (Gebäudeversicherungsgesetz; GVerG), LGBI. 2005 Nr. 20, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 8a (neu)

Totalrevision

Die Gebäude sind innert 15 Jahren einmal neu zu schätzen.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom ... über die Abänderung des Sachenrechts in Kraft.

8.7 Abänderung des Beschwerdekommmissionsgesetzes

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Beschwerdekommmissionsgesetzes

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Beschwerdekommmissionsgesetz vom 25. Oktober 2000, LGBI. 2000 Nr. 248, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 4 Abs. 1 Bst. q neu

1) Die Beschwerdekommision ist zuständig für Beschwerden gegen Verfügungen und Entscheidungen im Bereich:

q) Amtliches Schätzwesen:

der amtlichen Schätzungskommission aufgrund des Gesetzes über das amtliche Schätzwesen sowie der darauf gestützten Verordnung.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am selben Tag in Kraft wie das Gesetz vom ... über die Abänderung des Sachenrechts.