



## **Änderung des Gesetzes**

### **betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug vom 17. August 1911 - Umsetzung der Revision des Sachenrechts im Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 11. Dezember 2009 (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht)**

Bericht und Antrag des Regierungsrates  
vom 8. März 2011

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Antrag, das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch für den Kanton Zug vom 17. August 1911 (EG ZGB)<sup>1</sup> aufgrund der erfolgten Revision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 11. Dezember 2009<sup>2</sup> anzupassen. Wir erstatten Ihnen dazu den nachstehenden Bericht, den wir wie folgt gliedern:

1. In Kürze
2. Ausgangslage
3. Umsetzung des Bundesrechts
4. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens
5. Erläuterungen der einzelnen Gesetzesbestimmungen
6. Finanzielle Auswirkungen
7. Anträge

#### **1. In Kürze**

**Am 1. Januar 2012 treten die revidierten sachen- und grundbuchrechtlichen Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Kraft. Eigentliches Kernstück der Revision bildet die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefes als Alternative zum weiterhin bestehenden Papier-Schuldbrief. Diese Neuerung führt zu einer Vereinfachung der Geschäftstätigkeit im Kreditwesen, wovon die Geldinstitute und die Kundinnen und Kunden gleichermaßen profitieren. Die kosten- und platzintensive Schuldbriefverwaltung fällt weg; ebenso das mit dem Versand von Papier-Schuldbriefen verbundene Verlustrisiko. Mit der Wahl des Register-Schuldbriefes können zudem die Kosten der Ausfertigung des Pfandtitels eingespart werden. Mit der vorliegenden Revision wird das kantonale Recht an das geänderte Bundesrecht angepasst.**

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte eine umfassende Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) im Bereich des Immobiliarsachen- und des Grundbuchrechts verabschiedet. Eigentliches Kernstück dieser Teilrevision bildet die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefes als Alternative zum weiterhin bestehenden Papier-Schuldbrief. Damit ist eine wesentliche Vereinfachung der Geschäftstätigkeit im Kreditwesen verbunden, wovon die Geldinstitute und die Kundinnen und Kunden gleichermaßen profitieren. Die

---

<sup>1</sup> BGS 211.1

<sup>2</sup> BBI 2007 5283

kosten- und platzintensive Schuldbriefverwaltung fällt weg. Dasselbe gilt für das mit dem Versand von Papier-Schuldbriefen verbundene Verlustrisiko. Mit der Wahl des Register-Schuldbriefes können zudem die Kosten der Ausfertigung des Pfandtitels eingespart werden. Eine weitere Neuerung besteht darin, dass sämtliche Rechtsgeschäfte auf Errichtung von Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten aller Art der öffentlichen Beurkundung bedürfen. Schliesslich besteht ein wichtiges Anliegen der Revision darin, das Grundbuch zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem auszubauen. Die Teilrevision des ZGB wird voraussichtlich am 1. Januar 2012 in Kraft treten, zusammen mit der total revidierten Verordnung über das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (GBV; SR 211.432.1). Letztere soll vom Bundesrat voraussichtlich in der ersten Hälfte des Jahres 2011 verabschiedet werden. Auf den 1. Januar 2012 muss die kantonale Gesetzgebung an die neuen bundesrechtlichen Bestimmungen angepasst sein.

Die Umsetzung des geänderten Bundesrechts erfolgt über eine Teilrevision des Gesetzes betreffend Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug vom 17. August 1911 (EG ZGB; BGS 211). Obwohl sich die Teilrevision des EG ZGB auf den Nachvollzug von geändertem Bundesrecht konzentriert, wird die Gelegenheit genutzt, einzelne, offensichtlich überholte Bestimmungen des EG ZGB in den Bereichen Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht aufzuheben. Mit der Einführung des Register-Schuldbriefes ist mit zahlreichen Anträgen auf Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe zu rechnen. Dies führt zu einem Zusatzaufwand beim Grundbuch- und Vermessungsamt. Diesem Zusatzaufwand steht ein zusätzlicher Gebührenertrag gegenüber.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1. Revisionspunkte**

Im Bereich der Grundpfandrechte stehen gleich mehrere grundlegende Änderungen an. Die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefes bildet das Kernstück der Revision. Der Schuldbrief wird nach wie vor auch als Papier-Schuldbrief ausgestellt werden können. Daneben besteht aber neu die Möglichkeit, den Schuldbrief als Register-Schuldbrief und damit als reines Registerpfandrecht auszugestalten, und zwar als Namensschuldbrief oder als Eigentümerschuldbrief. Dies soll zu einer Vereinfachung der Praxis führen. So erübrigt sich beispielsweise der mehrmalige Versand des Schuldbriefes (Bank - Urkundsperson - Grundbuchamt- und Vermessungsamt - Bank) mittels kostspieliger Einschreibesendung, wenn der Schuldbrief als Register-Schuldbrief ausgestaltet wird. Gleichzeitig ist die Gefahr des Verlustes des Wertpapiers gebannt.

Der Bund hat das wirtschaftlich bedeutungslos gebliebene Rechtsinstitut der Gült (Art. 847 - 853 ZGB) aufgehoben. Es handelt sich dabei um eine Pfandrechtsart, die eine ausschliessliche Sachhaftung der Schuldnerin bzw. des Schuldners mit ihrem bzw. seinem Grundstück begründet. Dies zwingt zu einer Aufhebung bzw. Anpassung jener kantonalen Gesetzesbestimmungen, welche auf die Gült Bezug nehmen. Ebenfalls im Bereich der Grundpfandrechte werden kantonale Gesetzgebungskompetenzen mit der Streichung der Art. 843 und 844 Abs. 2 ZGB aufgehoben. Dies führt zu einer ersatzlosen Aufhebung der kantonalen Bestimmungen. In Bezug auf das Bauhandwerkerpfandrecht wird im Bundesrecht einerseits die Eintragsfrist von drei auf vier Monate verlängert, die Erteilung eines Arbeitsauftrages durch Drittpersonen ausdrücklich geregelt und der Schutz der Bauhandwerkerinnen und Bauhandwerker bei Grundstücken des Verwaltungsvermögens verstärkt. Auf kantonaler Ebene bedarf es in diesem Zusammenhang keiner Bestimmungen, da die Materie bundesrechtlich abschliessend geregelt ist. Neu bedürfen sämtliche Rechtsgeschäfte auf Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten, d.h. auch die Errichtung von Eigentümerschuldbriefen, der öffentlichen Beurkundung. Ein weiteres wichtiges Anliegen der Revision besteht darin, das Grundbuch als zeitgemässes Bodeninformationssystem auszubauen. Schliesslich werden die Kantone ermächtigt, ein griffiges Instrumentarium zur Bereinigung von bedeutungslos gewordenen Einträgen in Gemeinden mit

eidgenössischem Grundbuch einzuführen. So können die Kantone für bestimmte Gebiete ein öffentliches Bereinigungsverfahren anordnen. Schliesslich wird für die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen sowie für die gesetzlichen Grundpfandrechte des kantonalen Rechts eine Eintragungspflicht statuiert. Neu entstehen gesetzliche Pfandrechte erst mit der Eintragung im Grundbuch. Wo die Kantone weiterhin vorsehen, dass gesetzliche Grundpfandrechte ohne Eintragung entstehen, sind deren Wirkungen gegenüber gutgläubigen Dritten stark eingeschränkt. Gemäss der Gesetzesvorlage ist für die Entstehung der gesetzlichen Grundpfandrechte ab In-Kraft-Treten der revidierten Bestimmungen in allen Fällen die Eintragung im Grundbuch konstitutiv.

Die Revision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts im ZGB wird sich in einem späteren Zeitpunkt auch auf die Beurkundungstätigkeit im Kanton auswirken. Das Bundesrecht ermächtigt nämlich in Art. 55<sup>bis</sup> SchIT ZGB die Kantone, in ihrem Beurkundungsrecht vorzusehen, dass die Urkundspersonen elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden (Ausnahme: Urschrift) sowie elektronische Beglaubigungen von Kopien oder Unterschriften erstellen dürfen. Der Entwicklungstendenz hin zur elektronischen öffentlichen Beurkundung und Beglaubigung bzw. zum elektronischen Notariat wird sich der Kanton Zug weder verschliessen wollen noch verschliessen können. Namentlich aus zwei Gründen kann jedoch die dafür erforderliche kantonale gesetzliche Grundlage nicht im vorliegenden Gesetzgebungsverfahren ins Gesetz über die öffentliche Beurkundung und die Beglaubigung in Zivilsachen vom 3. Juni 1946 (Beurkundungsgesetz; BGS 223.1) eingefügt werden. Zum einen muss der Erlass der erforderlichen bundesrechtlichen Ausführungsbestimmungen abgewartet werden. Dem Bundesrat kommt dabei die Aufgabe zu, in der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB) die Standards für diese elektronischen Ausfertigungen und Beglaubigungen zu setzen. Seine Ausführungsbestimmungen müssen "die Interoperabilität der Informatiksysteme sowie die Integrität, Authentizität und Sicherheit der Daten gewährleisten" (Art. 55 Abs. 4 SchIT ZGB). Am 20. September 2010 hat nun der Bund den Entwurf der VeöB in eine fachtechnische Anhörung geschickt. Einer raschen Umsetzung dieses Projekts steht entgegen, dass die dafür erforderlichen rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen in den Kantonen erst geschaffen werden können, wenn die vom Bund gesetzten Standards definitiv fest stehen. Die VeöB soll gleichzeitig mit den geänderten Bestimmungen des Sachenrechts im ZGB und der total revidierten Grundbuchverordnung, auf welche die VeöB Bezug nimmt, am 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt werden.

Im Grundbuchbereich ist auf Bundesebene bereits eine Rechtsgrundlage für die elektronische Anmeldung von Rechtsgeschäften geschaffen worden (Art. 949a ZGB). Damit die elektronische Anmeldung aber ihren vollen Nutzen entfalten kann, müssen auch die Belege - es handelt sich dabei in aller Regel um öffentliche Urkunden - dem Grundbuch- und Vermessungsamt in elektronischer Form eingereicht werden können. Der Bund hat die Absicht bekundet, die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Erstellung elektronischer Urschriften, d.h. für die original unterzeichnete Ersturkunde zum Anlass zu nehmen, die bundesrechtlichen Minimalanforderungen an die öffentliche Beurkundung, die heute ungeschriebenes Bundesrecht darstellen, zu kodifizieren.

## **2.2. Verhältnis zur Geoinformationsgesetzgebung**

Der Bund sieht neu die Einführung eines Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) vor. Ergänzt durch das Grundbuch als aktuelles Bodeninformationssystem sollen mit diesem Kataster die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen umfassend ersichtlich gemacht werden. Der ÖREB-Kataster wird in zwei Etappen eingeführt. Im Rahmen eines Pilotprojekts soll in ausgewählten Kantonen mit dem Aufbau am 1. Januar 2012 begonnen werden. Die restlichen Kantone werden zwei Jahre später starten. Bis 2015 soll der Kataster in einigen Pilotkantonen versuchsweise implementiert werden. Der Betrieb erfolgt spätestens am 1. Januar 2020. Gegenstand des Katasters werden nur jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bilden, die nicht im

Grundbuch angemerkt sind. Während im Grundbuch individuell-konkrete Eigentumsbeschränkungen anzumerken sind, sollen generell-konkrete Eigentumsbeschränkungen für einen bestimmten Perimeter im ÖREB-Kataster enthalten sein.

### **2.3. Auswirkungen auf die Kundinnen und Kunden**

Die Einführung des Register-Schuldbriefes hat eine Vereinfachung des Rechtsverkehrs für die Kundinnen und Kunden zur Folge und entspricht einem lang geäusserten Bedürfnis der Wirtschaft, insbesondere der Banken und Versicherungen. Dadurch wird die Geschäftstätigkeit im Kreditwesen erleichtert. Einerseits fällt die kosten- und platzintensive Schuldbriefverwaltung weg, andererseits entfällt das versandbedingte Verlustrisiko für die Eigentümerschaft, die Urkundsperson, das Grundbuch- und Vermessungsamt und die Banken. Sofern sich ein Papier-Schuldbrief im Besitz von Privaten befindet, tragen diese nämlich das Risiko des Verlustes und der nicht sachgerechten Aufbewahrung. Nicht selten kommt es durch gutgemeinte Aufbewahrung in einem Ordner und entsprechender Lochung des Schuldbriefes zu unfreiwilligen "Entkräftungen" des Wertpapiers mit entsprechenden Kostenfolgen. Mit der Wahl des Register-Schuldbriefes entfallen die Ausfertigungskosten und die Kosten für die Übermittlung des Wertpapiers zwischen Grundbuchamt, Urkundsperson und Bank.

Neben diesen Einsparungen für die Kundschaft generiert die Teilrevision aber auch neue Kosten. Zum einen, weil das geänderte Bundesrecht für sämtliche Rechtsgeschäfte auf Errichtung von Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten die öffentliche Beurkundung verlangt. Es entfällt damit die bisherige Möglichkeit, gewisse Grunddienstbarkeiten in Form einfacher Schriftlichkeit zu vereinbaren und durch schriftliche Erklärung einen Eigentümerschuldbrief zu errichten. Der Gang zur Urkundsperson wird unumgänglich und für die Parteien entstehen Mehrkosten (Beurkundungsgebühren). Dafür wird mit dem Erfordernis der öffentlichen Beurkundung eine klare und zuverlässige Rechtsgrundlage geschaffen, was späteren kostspieligen Rechtsstreitigkeiten vorbeugen soll. Die Rechtssicherheit wird somit erhöht. Auch die Umwandlung eines Papier-Schuldbriefes in einen Register-Schuldbrief hat Kosten zur Folge. Sie stellt eine gebührenpflichtige Dienstleistung des Grundbuch- und Vermessungsamtes dar, die gemäss § 13 Grundbuchgebührentarif entsprechend dem Zeitaufwand zu einem Stundenansatz von Fr. 180.00 zu verrechnen ist.

Das neue Recht privilegiert den Register-Schuldbrief. Die Privilegierung besteht in einer erleichterten Formvorschrift für die Umwandlung Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe, sofern erstere vor dem 1. Januar 2012 errichtet worden sind (Art. 33b SchIT ZGB). Die Erleichterung besteht darin, dass die Umwandlung von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer und von den am Schuldbrief berechtigten Personen (GläubigerIn, FaustpfandgläubigerIn oder NutzniesserIn) gemeinsam in einfacher Schriftform verlangt werden kann. Sollen hingegen nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung errichtete Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden, oder geht es um die Umwandlung von Register-Schuldbriefen in Papier-Schuldbriefe, so bedarf dies der öffentlichen Beurkundung (Christina Schmid-Tschirren, Elektronische öffentliche Beurkundung und Grundpfandrechte: Neuerungen, insbesondere der Register-Schuldbrief, ZBJV 92 2011 10). Die Umwandlungsmodalitäten werden im Art. 105 E-GBV näher geregelt.

## **3. Umsetzung des Bundesrechts**

Die Umsetzung des geänderten Bundesrechts bedingt im Wesentlichen die nachfolgend unter Ziffer 5 erläuterten Anpassungen des EG ZGB sowie kleinere Änderungen in anderen Erlassen, die vor allem infolge der geänderten bundesrechtlichen Bestimmung betreffend die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch erforderlich sind. Weil die kantonalen Kompetenzen im Bereich der Grundpfandrechte sowie die Möglichkeit der Ausgabe von Schuldbriefen und Gülten in Serien aufgehoben wurden, sind auch die entsprechenden Bestimmungen im kantonalen

Recht aufzuheben. Weil die Gült auf Bundesebene als bedeutungslos gebliebenes Rechtsinstitut abgeschafft wird, sind auch die kantonalen Normen - soweit sie auf die Gült Bezug nehmen - aufzuheben bzw. anzupassen. Des Weiteren sind im EG ZGB enthaltene Verweisungen auf bestimmte Artikel des ZGB an die revisionsbedingte Neunummerierung der Artikel des ZGB anzupassen. Auch sind die Grundzüge des auf Bundesebene neu vorgesehenen öffentlichen Bereinigungsverfahrens auf Gesetzesstufe zu regeln. Schliesslich bildet die laufende Revision den Anlass, verschiedene offensichtlich überholte Bestimmungen im EG ZGB aufzuheben.

#### **4. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens**

Im Vernehmlassungsverfahren teilgenommen haben neben den Einwohner- und einigen Bürgergemeinden die CVP, die FDP Die Liberalen, die Alternative Kanton Zug, der Gewerbeverband und die UBS. Fragen und Anregungen sind nur seitens der Einwohnergemeinden eingereicht worden, während die übrigen Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer die Vorlage begrüßten und keine Änderungsanträge stellten.

4.1. Die Gemeinden erklären sich grundsätzlich mit den vorgesehenen Anpassungen einverstanden. Sie bedauern jedoch, dass die bundesrechtliche Pflicht zur öffentlichen Beurkundung sämtlicher Rechtsgeschäfte auf Errichtung von Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten für die Kundinnen und Kunden eine Verteuerung dieser grundbuchrechtlichen Geschäfte zur Folge hat. In diesem Zusammenhang sei nicht klar, ob sich die Beurkundungspflicht bei den Dienstbarkeiten nur auf Grunddienstbarkeiten oder auch auf Personaldienstbarkeiten bezieht.

Nach dem geltenden Art. 732 ZGB genügt für die Errichtung von Grunddienstbarkeiten die Schriftform, während für bestimmte Personaldienstbarkeiten das Erfordernis der öffentlichen Beurkundung gilt. So etwa für die Nutzniessung, für deren Erwerb kraft des Verweises in Art. 746 Abs. 2 ZGB die Bestimmungen über das Eigentum, d.h. Art. 657 Abs. 1 ZGB Anwendung findet, der die öffentliche Beurkundung des Vertrages vorschreibt, aber auch für das Wohnrecht. "Es steht" hinsichtlich der Form der Errichtung "unter den Bestimmungen über die Nutzniessung" (Art. 776 Abs. 3 ZGB). Öffentlich beurkundet werden muss laut ausdrücklicher Vorschrift generell auch die Begründung eines Baurechts (neu Art. 779a ZGB). Demgegenüber stehen Personaldienstbarkeiten "anderen Inhalts" (sog. irreguläre Personaldienstbarkeiten) unter den Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten, d.h. dem Art. 732 ZGB, der in der geänderten Fassung indessen das Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung auch auf Grunddienstbarkeiten ausdehnt. Ab Inkraft-treten der geänderten bundesrechtlichen Bestimmungen bedürfen somit sämtliche Dienstbarkeiten zu ihrer Entstehung der öffentlichen Beurkundung, insbesondere auch das Quellenrecht. Wird es in Form einer Grunddienstbarkeit errichtet, folgt dies aus neu Art. 732 ZGB, handelt es sich um eine irreguläre Personaldienstbarkeit kraft des Verweises von Art. 781 Abs. 3 ZGB auf die für Grunddienstbarkeiten geltende Formvorschrift.

4.2. Begrüßt wird seitens der Gemeinden auch die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefes. Allerdings sei der Ablauf für die Errichtung eines solchen Schuldbriefes noch unklar. So stellt sich unter anderem die Frage, ob auch die Errichtung eines Register-Schuldbriefes öffentlich beurkundet werden muss.

Das Zivilgesetzbuch lässt diese Frage nicht offen. Die allgemeinen Bestimmungen über das Grundpfand (Art. 793 - 841 ZGB) sind im Rahmen der Teilrevision des Immobiliarsachenrechts unverändert geblieben. Artikel 799 Abs. 1 ZGB, der für den "Vertrag" auf Errichtung eines Grundpfandes die öffentliche Beurkundung vorschreibt, gilt auch nach dem 1. Januar 2012 weiter, spricht aber neu nicht

mehr von "Vertrag", sondern von "Rechtsgeschäft", weshalb neu auch für den einseitig errichteten Eigentümerschuldbrief der Beurkundungszwang gilt. Da die neuen Bestimmungen über den Registerschuldbrief sich nicht über die Form des Errichtungsvertrages aussprechen - der neue Art. 857 ZGB erwähnt nur das konstitutive Eintragungserfordernis im Grundbuch -, gilt die Formvorschrift von Art. 799 Abs. 2 ZGB in Zukunft nicht nur für die Errichtung einer Grundpfandverschreibung, die ebenfalls ein Registerpfandrecht darstellt, oder eines Papierschuldbriefes nach bisherigem Recht, sondern für beide der im neuen Art. 843 ZGB erwähnten Schuldbriefarten, d.h. auch für den Registerschuldbrief. Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Register-Schuldbriefes kann dagegen in schriftlicher Form erfolgen, doch wird der Gläubigerwechsel erst durch die Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch konstituiert.

4.3. Nach § 144a der Revisionsvorlage sollen neurechtliche Pfandtitel vernichtet werden. Das Grundbuch- und Vermessungsamt kann aber den entkräfteten Pfandtitel mit den Grundbuchbelegen aufbewahren, wenn ihm dies im Einzelfall angezeigt erscheint. Diese Bestimmung ist nach Ansicht der Gemeinden zu offen formuliert und räume dem Grundbuch- und Vermessungsamt einen grossen Spielraum ein. Sie sind der Ansicht, dass die Gründe für eine Aufbewahrung der Pfandtitel klar umschrieben werden müssen. Ansonsten bestehe die «Gefahr», dass trotzdem viele oder sogar alle entkräfteten Pfandtitel aufbewahrt werden, was nicht Sinn dieser Bestimmung wäre.

Der Revisionsentwurf räumt dem Grundbuch- und Vermessungsamt einen Ermessensspielraum ein. Die Vernichtung der entkräfteten Pfandtitel wird die Regel bilden, da dies meist im Interesse des Grundbuch- und Vermessungsamts liegt. In Ausnahmefällen kann die Aufbewahrung eines entkräfteten Pfandtitels jedoch die Nachvollziehbarkeit grundbuchlicher Aktivitäten erleichtern, weshalb die Bestimmung Sinn macht. Gemeindeinteressen werden dadurch nicht tangiert.

4.4. Weiter würden es die Gemeinden begrüessen, wenn sie bei der gestützt auf § 151 Abs. 2 vom Regierungsrat zu erlassenden, die Aufsicht regelnden Verordnung erneut zur Stellungnahme eingeladen würden, nachdem die gemeindlichen Urkundspersonen von den zu erarbeitenden Bestimmungen unmittelbar betroffen sind.

Die gestützt auf § 151 Abs. 2 der Revisionsvorlage zu erlassenden Ausführungsbestimmungen betreffend Aufsicht wird sich auf die Aufsicht über das Grundbuch beziehen, da die Aufsicht im Beurkundungsbereich im Beurkundungsgesetz geregelt ist. Sofern die gemeindlichen Urkundspersonen durch die zu erlassenden Verordnungsbestimmungen berührt werden könnten, werden sie zu gegebener Zeit zur Stellungnahme eingeladen.

4.5. Die Liste der Anmerkungstatbestände sei den Gemeinden vor der Mitteilung an den Bund zur Stellungnahme zuzustellen, da auch die Gemeinden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen verfügen können und diese zur Anmerkung im Grundbuch anmelden müssen. Die Gemeinden bedauern, dass die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die im ÖREB-Kataster eingetragen werden, gemäss § 22 GeolG mit der Aufschaltung rechtswirksam werden, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch angemerkt werden, hingegen schon mit der Rechtskraft der entsprechenden Verwaltungsverfügung entstehen. Diese Doppelspurigkeiten und Rechtsunsicherheiten seien - soweit dem nicht das Bundesrecht entgegensteht - zu bereinigen.

Der Einbezug der Gemeinden versteht sich von selbst, soweit öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf der Basis des kommunalen Rechts im Grundbuch angemerkt werden können bzw. müssen. Hingegen kann der Kanton die Rechtswirkungen der Anmerkungen nicht

abweichend vom Bundesrecht bestimmen. Ob er die Möglichkeit hat, das In-Kraft-Treten von Verwaltungsverfügungen, die sich auf kantonales oder kommunales Recht stützen, auf den Zeitpunkt der Anmerkung im Grundbuch zu verlegen, ist zweifelhaft.

4.6. Gemäss § 153 Absatz 2 hat das Grundbuch- und Vermessungsamt die Bereinigung einer grösseren Zahl von Dienstbarkeiten oder Grundstücken der Direktion mitzuteilen. Nach Auffassung der Gemeinden müsste noch festgehalten werden, was für eine Handlung der Direktion durch diese Information ausgelöst wird. Falls es sich um eine reine Information ohne weitere Auswirkungen handelt, könnte diese Bestimmung auch gestrichen werden.

Die Informationspflicht richtet sich an das Grundbuch- und Vermessungsamt und steht im Dienst der präventiven Kontrolle der Geschäftsführung dieses Amtes durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. der Gewährleistung einer rechtskonformen und sachgerechten Vorgehensweise bei der Einführung des eidgenössischen Grundbuches.

4.7. Anlässlich des Vernehmlassungsverfahrens wurde auch das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement gestützt auf Art. 52 Abs. 3 SchIT ZGB ersucht, die Übereinstimmung der geänderten kantonalen Bestimmungen mit dem Bundesrecht vorzuprüfen. Mit Schreiben vom 31. Januar 2011 teilte das Amt für Grundbuch- und Bodenrecht der Direktion des Innern mit, dass die vorgesehenen Änderungen unter Vorbehalt der dereinstigen Genehmigung durch das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement, bundesrechtskonform und demnach genehmigungsfähig seien. Zwei Streichungsanträge des Bundesamtes von untergeordneter Bedeutung sind im überarbeiteten Gesetzestext vollzogen worden.

## **5. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### **I. TITEL**

#### **Zuständige Behörden und Verfahren**

##### **I. Abschnitt**

#### **Gerichtsbehörden und Schätzungskommission**

##### **§ 3 Schätzungskommission**

Absatz 1 der geltenden Bestimmung verweist auf den im Rahmen der vorliegenden ZGB-Revision aufgehobenen Art. 848 ZGB (Belastungsgrenze bei der Errichtung einer Gült). Die Verweisung auf diesen Artikel ist zu streichen, nachdem Gülten nach In-Kraft-Treten des geänderten ZGB nicht mehr begründet werden können und im Kanton Zug keine einzige Gült (mehr) besteht. Auch der Hinweis auf Art. 830 ZGB ist zu streichen, was mit der Aufhebung von § 136 EG ZGB über die einseitige Ablösung von Grundpfandrechten gemäss Art. 828-830 ZGB zusammenhängt (vgl. unten Kommentar zu § 136 E EG ZGB). Im Übrigen berücksichtigt der geänderte Wortlaut der Bestimmung die in der laufenden Revision des Planungs- und Baugesetzes vorgesehenen Änderungen. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass die Schätzungskommission neu nicht mehr vom Regierungsrat, sondern vom Kantonsrat gewählt wird.

## II. Abschnitt

**Verwaltungsbehörden****§ 7 Grundbuch- und Vermessungsamt**

Wie bereits die geltende Bestimmung werden auch im neu gefassten § 7 die Zuständigkeiten des Grundbuch- und Vermessungsamtes - soweit sie die Grundbucheinführung und die Grundbuchführung betreffen - aufgelistet. Der teilweisen Neunummerierung der Bestimmungen des Bundesrechts wird bei der Anpassung des EG ZGB Rechnung getragen. Davon betroffen ist auch der geltende § 7 EG ZGB. Er verweist auf Bundesnormen, die entweder aufgehoben worden sind oder eine Neunummerierung erfahren haben.

**§ 11 Betreibungsamt**

Infolge der Neunummerierung der bundesrechtlichen Bestimmungen hat die Verweisung anstatt auf Art. 861 ZGB auf Art. 851 ZGB zu erfolgen.

## II. TITEL

**Kantonales Zivilrecht**

## V. Abschnitt

**Sachenrecht***IV. Grunddienstbarkeiten*

Die Aufhebung von Paragrafen im Unterabschnitt IV. mit dem Titel "Grunddienstbarkeiten" ist nicht bundesrechtlich bedingt. Es handelt sich vielmehr um Aufhebungen von offensichtlich bedeutungslos gewordenen oder entbehrlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts, die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sinnvollerweise zu eliminieren sind.

**§ 123 Ablösung (aufgehoben)**

Der Tatbestand der Ablösung von Dienstbarkeiten ist bundesrechtlich in Art. 736 ZGB geregelt. Dienstbarkeiten, die für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren haben, können auf Verlangen der oder des Belasteten durch das Gericht abgelöst werden. Besteht noch ein Interesse an der Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit, ist dieses jedoch im Vergleich zur Belastung von geringerer Bedeutung, so erfolgt die Ablösung gegen Entrichtung einer Entschädigung. Der Tatbestand der Ablösung von Dienstbarkeiten ist im Art. 736 ZGB hinreichend geregelt. Der bereits in der Vergangenheit kaum oder selten angewendete § 123 EG ZGB kann daher ersatzlos gestrichen werden.

**§ 124 Unterhaltspflicht (aufgehoben)**

Die Last des Unterhalts bei Dienstbarkeiten ist bundesrechtlich im Art. 741 ZGB geregelt. Die Bestimmung beschränkt sich nicht auf die Regelung des Unterhalts von Wegrechten bzw. Benützungrechten an Privatwegen, Brücken und Stegen, wie es § 124 EG ZGB tut, sondern ist von allgemeiner Tragweite. Danach trifft die Unterhaltlast bei Dienstbarkeiten - sofern vertraglich nicht etwas Anderes bestimmt ist - die Berechnigten (Abs. 1). Dient die Dienstbarkeit auch Dienstbarkeitsbelasteten, was gerade bei Strassen, Wegen und Brücken regelmässig der Fall ist, so ist die Unterhaltlast vorbehältlich einer anderslautenden Abmachung nach Massgabe des Interesses auf die Nutzerinnen und Nutzer zu verteilen. Auch wenn der Norminhalt von § 124 sich mit demjenigen von Art. 741 ZGB nicht vollständig deckt, bringt letzterer einen allge-

meinen Grundsatz zum Ausdruck, der auch im Verhältnis zwischen mehreren Dienstbarkeitsberechtigten Anwendung findet und keiner Konkretisierung im kantonalen Recht bedarf.

### **§ 126 Weidrechte (aufgehoben)**

Artikel 16 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG; SR 921.1) erklärt Nutzungen, welche keine Rodung im Sinne von Art. 4 darstellen, jedoch die Funktionen oder die Bewirtschaftung des Waldes gefährden oder beeinträchtigen, für unzulässig. Rechte an solchen Nutzungen sind abzulösen, wobei dem Kanton - wenn nötig - das Enteignungsrecht zusteht. Die Ausübung von Weidrechten im Wald verstösst somit gegen zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften, mit der Folge, dass § 126 Abs. 2 Waldgesetz faktisch gar nicht mehr anwendbar und demzufolge aufzuheben ist. Ob der Abs. 1 in der Praxis noch Bedeutung hat, ist fraglich. Die Art der zulässigen Ausübung von Weidrechten bestimmt sich primär nach dem Dienstbarkeitsvertrag. Ein Weidrecht, das über das "Abätzen durch das Vieh" hinausgeht, dürfte wohl - weil nicht im Interesse der oder des dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümers liegend - kaum je begründet werden. Dies spricht für eine Aufhebung auch von Abs. 1.

### **§ 127 Ablösung und Sicherung (aufgehoben)**

Grundsätzlich bestehen Dienstbarkeiten und somit auch die in den §§ 126 und 127 geregelten Weidgangsrechte - mangels anderslautender Vereinbarung - auf unbestimmte Zeit. Paragraf 127 regelt die Voraussetzungen, unter denen diese abgelöst bzw. gesichert werden können. Sind Weidgangsrechte bedeutungslos geworden oder hat sich das Interesse an ihrer Aufrechterhaltung verringert, können die Voraussetzungen für eine Löschung von Amtes wegen (Art. 976 ZGB) oder für eine richterliche Ablösung (Art. 736 ZGB) gegeben sein. Die einvernehmliche entgeltliche oder unentgeltliche Ablösung von Dienstbarkeiten jeglichen Inhalts bleibt den Parteien immer offen. Sie im EG ZGB ausdrücklich zu regeln, erübrigt sich. Paragraf 127 dürfte mit Blick auf die so genannten altrechtlichen, d.h. vor dem 1. Januar 1912 entstandenen Dienstbarkeiten Eingang ins EG ZGB gefunden haben. Den an der Dienstbarkeit Beteiligten die entschädigungspflichtige Ablösung vorzuschreiben, widerspricht dem Grundsatz der Privatautonomie.

### **§ 128 Holzungsrecht, Streueberechtigung (aufgehoben)**

Diese Bestimmung regelt in den Abs. 1 und 3 die Ablösung bestimmter Dienstbarkeiten durch die belastete Grundeigentümerin bzw. den belasteten Grundeigentümer. Absatz 2 hält fest, dass für die Ausübung von Holzungsrechten die eidgenössischen und kantonalen forstgesetzlichen Bestimmungen massgebend sind. Soweit es um die Ablösung nach Abs. 1 geht, kann auf eine gesetzliche Regelung verzichtet werden, mit der Folge, dass sich die Ablösung nach dem Bundeszivilrecht richtet (Art. 736, 976 ZGB). Auf Abs. 2 kann ebenfalls verzichtet werden. Dass bei sämtlichen im Wald ausgeführten Holznutzungen die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung zu beachten sind, braucht nicht explizit erwähnt zu werden, da die Befugnisse der Eigentümerin oder des Eigentümers ohnehin nur in den Schranken der Rechtsordnung ausgeübt werden können (Art. 641 Abs. 1 ZGB). Das Sammeln von Streu, Farn, Laub, Gras oder Moos im Wald stellt eine nachteilige Nutzung von Wald dar, die gemäss Art. 16 WaG unzulässig ist. Abs. 3 ist aus diesem Grunde ebenfalls aufzuheben.

## *VI. Grundpfandrecht*

### **§ 136 Einseitige Ablösung - Art. 828 - 830 (aufgehoben)**

Obwohl die Art. 828 - 830 ZGB über die einseitige Ablösung von Grundpfandrechten (sog. Purgation oder Hypothekenbereinigung) weiterhin Geltung beanspruchen, wird § 136 aufgehoben. Die Bestimmung ist in den vergangenen zwanzig Jahren nie angewendet worden. Ein Grund für die Beibehaltung ist nicht ersichtlich und eine Weitergeltung der Bestimmung bundesrechtlich

nicht erforderlich. Die Art. 828 - 830 ZGB haben die Einführung dieses dem französischen Recht entstammenden Instituts den Kantonen überlassen (sog. ermächtigender Vorbehalt), wobei 13 Kantone von diesem echten Vorbehalt Gebrauch machten. Die öffentlich-rechtliche Regelung des landwirtschaftlichen Bodenrechts im Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940 (LEG), welches ab dem 1. Januar 1994 durch das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) abgelöst wurde, sowie der vom 7. Oktober 1989 bis 31. Dezember 1994 geltende Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (BBPG) bewirkten, dass von der einseitigen Ablösung schweizweit kaum je Gebrauch gemacht wurde.

### **§ 137 Gesetzliche Grundpfandrechte - Art. 836**

Gestützt auf Art. 836 Abs. 1 ZGB können die Kantone Gläubigerinnen und Gläubigern für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein gesetzliches Pfandrecht einräumen. Im geltenden § 137 EG ZGB sind die Tatbestände aufgeführt, in denen ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Grundbucheintragung besteht, während die Tatbestände, die lediglich einen Anspruch auf Errichtung eines zu seiner Entstehung eintragungsbedürftigen gesetzlichen Grundpfandrechts begründen, im geltenden § 138 geregelt sind. Weil die Wirkung von Grundpfandrechten, die im Grundbuch nicht eingetragen sind, gemäss dem neuen Bundesrecht gegenüber gutgläubigen Dritten eingeschränkt wird, macht die Revisionsvorlage die Entstehung sämtlicher gesetzlicher Grundpfandrechte des kantonalen Rechts ab In-Kraft-Treten von der Eintragung im Grundbuch abhängig und verleiht den Berechtigten jeweils einen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts. Die Grundbucheintragung ist somit für die Entstehung aller gesetzlichen Grundpfandrechte konstitutiv.

Die neu formulierte Bestimmung hält in einem ersten Absatz fest, dass ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts in den gesetzlich vorgesehenen Fällen besteht. Angesprochen sind damit die spezialgesetzlich geregelten Grundpfandrechte, d.h. die gesetzlichen Grundpfandrechte nach § 65 Abs. 2 PBG (gesetzliches Pfandrecht des Enteigners im Umfang der Abschlagszahlung), § 69 Abs. 2 PBG (gesetzliches Pfandrecht des Gemeinwesens für seine Forderungen und Schadenersatzansprüche gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz), § 92 GewG (gesetzliches Grundpfandrecht des zuständigen Gemeinwesens für sämtliche Forderungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung), § 36 EG USG (gesetzliches Grundpfandrecht der verfügenden Behörde für sämtliche Forderungen gemäss Umweltschutzgesetzgebung) und § 16 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (gesetzliches Grundpfandrecht der Gebäudeversicherung am versicherten Gebäude für die Prämienbeiträge). Diese gesetzlichen Pfandrechte bedürfen ab In-Kraft-Treten des revidierten EG ZGB zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch, was sich nicht aus der spezialgesetzlichen Regelung, sondern allgemein gültig aus § 138 Abs. 1 ZGB ergibt.

Paragraf 137 Abs. 2 bildet die Anspruchsgrundlage für gesetzliche Grundpfandrechte, die keine spezialgesetzliche Regelung erfahren haben. Es handelt sich um die im § 138 des geltenden EG ZGB aufgeführten Tatbestände zugunsten des Kantons und der Gemeinden als forderungsberechtigte öffentlich-rechtliche Körperschaften sowie zugunsten von Korporationen und Genossenschaften für Beiträge von Privaten an die Anlagen und den Unterhalt von Bodenverbesserungen, für Beiträge von Privaten an Aufforstungen und Waldwegenanlagen, für die auf Liegenschaften entfallende Vermögens- und Erbschaftssteuern, "für die verfallene und laufende Brandassekuranzsteuer", an dessen Stelle ein gesetzliches Grundpfandrecht zu Gunsten der kantonalen Gebäudeversicherung für die erhobenen Prämien getreten ist (vgl. § 16 des Geset-

zes vom 20. Dezember 1979 über die Gebäudeversicherung, BGS 722.11) und für Gebühren für die Schätzung und die Errichtung von gesetzlichen Grundpfandrechten.

Die Aufhebung des bisher im § 137 Bst. e) geregelten Tatbestandes (gesetzliches Grundpfandrecht für Handänderungsgebühren) liegt darin begründet, dass der Begriff "Handänderungsgebühr" auf das am 22. Dezember 2007 aufgehobene Gesetz über den Gebührentarif im Grundbuchwesen vom 28. Februar 1980 ausgerichtet ist, welches bei Handänderungen als "Handänderungsgebühren" bezeichnete Gemengsteuern auslöste. Diese Terminologie ist im geltenden Gesetz über den Gebührentarif im Grundbuchwesen vom 27. September 2007 (Gebührentarif; BGS 215.35) nicht mehr anzutreffen. Es sieht für die konkreten grundbuchlichen Dienstleistungen, wie beispielsweise für Eigentumsübertragungen nur noch echte Gebühren vor. Zur Entstehung gelangen diese gesetzlichen Pfandrechte ab In-Kraft-Treten des geänderten Bundesrechts nur noch mit der Eintragung im Grundbuch (§ 138 Abs. 1 E EG ZGB).

Gesetzliche Pfandrechte entstehen ab In-Kraft-Treten der geänderten Bestimmungen des E EG ZGB nur noch mit der Eintragung im Grundbuch (Abs. 1). Diese Regelung macht Sinn, da letztlich nur eine lückenlose Publikation der gesetzlichen Grundpfandrechte im Grundbuch den Geboten der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes im Grundstückverkehr zu genügen vermag. Das Eintragungserfordernis bedeutet allerdings nicht, dass die vor dem 1. Januar 2012 ohne Grundbucheintrag entstandenen Rechte untergehen. Nach Art. 44 Abs. 3 SchIT ZGB können vor dem In-Kraft-Treten der geänderten Bestimmungen entstandene, aber nicht eingetragene gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, noch während zehn Jahren nach dem In-Kraft-Treten entgegengehalten werden.

### **§ 138 Entstehung und Rang der gesetzlichen Grundpfandrechte - Art. 836 Abs. 2 und 3**

Die gesetzlichen Grundpfandrechte gehen sämtlichen privatrechtlichen Belastungen vor, d.h. nicht nur den übrigen Grundpfandrechten, sondern auch Belastungen, wie sie sich beispielsweise aus einem Wohnrecht oder einer Nutzniessung ergeben. Unter sich stehen mehrere an einem bestimmten Grundstück bestehende gesetzliche Grundpfandrechte im gleichen Rang (Abs. 2).

### **§ 138a Öffentlich-rechtliche Grundlasten - Art. 784**

§ 138a erklärt die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts sinngemäss anwendbar bezüglich der Entstehung öffentlich-rechtlicher Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten (Art. 44 Abs. 3 SchIT ZGB).

### **§ 139 Amtliche Schätzung - Art. 87 Abs. 2 BGG**

Die Aufhebung der Abs. 1 und 3 des geltenden § 139 EG ZGB begründet sich wie folgt: Auf Bundesebene werden die Bestimmungen zur bedeutungslos gebliebenen Gült aufgehoben. Damit werden auch einzelne Bestimmungen des kantonalen Rechts ganz oder teilweise obsolet. Da im Kanton Zug keine Gülten mehr bestehen, erübrigen sich Bestimmungen über diese Art von Grundpfandrechten im kantonalen Recht. So kann Abs. 1 des geltenden § 139, der bei Errichtung einer Gült eine amtliche Schätzung für obligatorisch erklärt, aufgehoben werden. Soweit Schuldbriefe betroffen sind, ist die amtliche Schätzung nach heutigem Recht fakultativ, was im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt werden muss. Aus dem gleichen Grunde kann auch der Abs. 3 des geltenden § 139 aufgehoben werden. Der Abs. 2 von § 139 berücksichtigte die Praxis, dass Expertinnen und Experten des Bauernverbandes solche Schätzungen vornehmen und einen Schätzungsbericht erstellen. Den Schätzungsbericht genehmigt alsdann die Schätzungskommission. Mit der Genehmigung wird diese Schätzung als amtliche deklariert. Paragraf 139 Abs. 2 wird im Revisionsentwurf beibehalten.

Nachdem sich die Bestimmung nur noch auf die Ertragswertschätzung, d.h. auf einen Sachverhalt bezieht, der mit dem bäuerlichen Bodenrecht zusammenhängt, könnte die Bestimmung auch im Einführungsgesetz zu den Bundesgesetzen über die Landwirtschaft, die landwirtschaftliche Pacht und das bäuerliche Bodenrecht vom 29. Juni 2000 geregelt werden. Seitens der Volkswirtschaftsdirektion wurde kein entsprechender Antrag gestellt. Der Sachverhalt kann weiterhin im EG ZGB geregelt werden, nachdem auch die Tragung der Schätzungskosten im EG ZGB geregelt ist (vgl. § 140 E EG ZGB).

### **§§ 141 Kündigung von Schuldbriefen, Zinsabrede - Art. 844 sowie § 142 Stundung - Art. 844 (aufgehoben)**

In den geltenden §§ 141 (Kündigung von Schuldbriefen, Zinsabrede - Art. 844) und 142 (Stundung - Art. 844) nahm der Kanton Zug die in Art. 844 Abs. 2 ZGB verliehene Kompetenz, einschränkendere Bestimmungen über die Kündbarkeit von Schuldbriefen aufzustellen, wahr. Diese kantonale Gesetzgebungskompetenz ist im Rahmen der Revision des ZGB aufgehoben worden. Dies erfordert die Aufhebung der §§ 141 und 142 EG ZGB. Das Weiterbestehen dieser kantonalen Bestimmungen nach In-Kraft-Treten des revidierten ZGB würde Bundesrecht verletzen.

### **§ 144 Zahlungen bei unbekanntem Wohnsitz des Gläubigers - Art. 851 Abs. 2**

Das EG ZGB verweist in zahlreichen Bestimmungen auf Artikel des ZGB, die im Zuge der Teilrevision eine Neunummerierung erfahren haben. Dies gilt auch für den § 144 E EG ZGB, in dem auf den neuen Art. 851 Abs. 2 ZGB verwiesen wird.

### **§ 144a Entkräftete Pfandtitel**

Dieser Sachverhalt war bisher im § 144<sup>bis</sup> EG ZGB geregelt. Er wird der heute praktizierten Vorgehensweise entsprechend angepasst. Heute sind sämtliche Grundpfandtitel des alten zugerischen Rechts bereinigt, d.h. in Titel des geltenden Rechts umgewandelt worden. Wurden die altrechtlichen Pfandtitel im Rahmen dieser Pfandbereinigung von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht zurückgefordert, archivierte sie das Staatsarchiv nach den Bestimmungen des Archivgesetzes. Andernfalls archivierte es dokumentenechte Kopien dieser Pfandtitel und händigte die altrechtlichen Titel den Eigentümerschaften aus. Entkräftete neurechtliche Namensschuldbriefe wurden bisher mit den Grundbuchakten beim Grundbuch- und Vermessungsamt aufbewahrt. An der Archivierung solcher Titel ist das Staatsarchiv nicht interessiert. Auch wird seitens der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Regel keine Herausgabe verlangt. Nach Art. 64 Abs. 4 und 5 GBV sind entkräftete Pfandtitel unter bestimmten Voraussetzungen den berechtigten Personen auszuhändigen. Absatz 4 erlaubt den Kantonen, eine davon abweichende Regelung vorzusehen. Der Revisionsentwurf macht von dieser Möglichkeit Gebrauch. Nach § 144a Abs. 2 E EG ZGB werden entkräftete neurechtliche Pfandtitel vom Grundbuch- und Vermessungsamt vernichtet. Die Vernichtung verringert die Gefahr einer missbräuchlichen Weiterverwendung entkräfteter Pfandtitel. Dennoch wird dem Grundbuch- und Vermessungsamt die Befugnis eingeräumt, den entkräfteten Pfandtitel mit den Grundbuchbelegen aufzubewahren, wenn ihm dies im Einzelfall angezeigt erscheint.

### **§ 144b Löschung von Grundpfandverschreibungen**

Entspricht dem bisherigen § 144<sup>ter</sup> und bildet nach wie vor die Rechtsgrundlage für die Löschung von Grundpfandverschreibungen durch den Kantonsgerichtspräsidenten in Fällen, in denen weder eine Löschungsbewilligung noch ein Zahlungsnachweis beigebracht werden kann.

## VII. Fahrnispfandrecht

### **§ 147 Pfandbriefe - Art. 916 - 918 (aufgehoben)**

Die Bestimmung ist aufzuheben, weil auch die Art. 916 - 918 ZGB aufgehoben worden sind und zwar bereits mit dem In-Kraft-Treten von Art. 52 Abs. 2 des Pfandbriefgesetzes vom 25. Juni 1930 (SR 211.423.4).

### **§ 148 Sicherung der Sparkasseneinlagen - Art. 57 der Anwendungs- und Einführungsbestimmungen ZGB (aufgehoben)**

Artikel 57 SchlT ZGB ist mit dem Art. 53 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 8. November 1934 über die Banken und Sparkassen (SR 952.0) aufgehoben worden, weshalb sich auch die Ausführungsbestimmung im EG ZGB erübrigt.

## VIII. Grundbuch

### **§ 149 Grundbuchführung**

Die Bestimmung bezieht sich neu nur noch auf die Grundbuchführung. Nach wie vor bildet der Kanton einen einheitlichen Grundbuchkreis. Das Grundbuch - auch das EDV-Grundbuch - wird vom kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamt gemeindeweise geführt. Auch im EDV-Grundbuch ist jedes Grundstück einer bestimmten Gemeinde zugeordnet.

Wie das Bundesrecht spricht auch das kantonale Recht nicht mehr vom Grundbuchverwalter, sondern vom Grundbuch- und Vermessungsamt. Diese Änderung drängt sich auf, weil heute nicht mehr sämtliche Aktivitäten unter dem Titel "Grundbuchführung" von einer Grundbuchverwalterin bzw. einem Grundbuchverwalter ausgeführt werden können. Sie werden von anderen, qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern getätigt.

### **§ 150 Grundbuchbereinigung**

Anders als in früheren Jahren wird das eidgenössische Grundbuch im Kanton Zug nicht mehr gemeindeweise, sondern gebietsweise (Los, Perimeter) eingeführt und in Kraft gesetzt, was unter anderem den Vorteil mit sich bringt, dass die Grundbuchbereinigung und die Einführung sowie die In-Kraft-Setzung des eidgenössischen Grundbuches gleichzeitig - wenn auch gebiets- bzw. etappenweise - in mehreren Gemeinden erfolgen kann. Die zu bereinigenden Gebiete (Los, Perimeter) werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt festgelegt und in einer Grundbuchplankopie ausgewiesen. Absatz 3 ermächtigt den Regierungsrat, die erforderlichen Verfahrensvorschriften auf dem Verordnungsweg zu erlassen. Es ist keine neue Verordnung erforderlich, sondern es gilt weiterhin die Verordnung über die Bereinigung der dinglichen Rechte und die Anlage des Grundbuches vom 29. Juni 1940 (BGS 215.32).

### **§ 151 Aufsicht**

Die Aufsicht war bisher in Art. 956 ZGB und ist neu in den Art. 956, 956a und 956b ZGB geregelt. Während Art. 956 ZGB die allgemeine Administrativaufsicht (verwaltungsrechtliche Dienstaufsicht durch die Grundbuch-Fachinstanzen) zum Gegenstand hat, ist in den Art. 956a und 956b ZGB die spezielle Rechtsmittelaufsicht (Behandlung von Grundbuchbeschwerden durch Gerichte oder besondere Verwaltungsjustizbehörden) enthalten. Art. 956 Abs. 1 ZGB hält ausdrücklich fest, dass die Aufsichtstätigkeit den Kantonen obliegt. Die Botschaft des Bundesrates weist darauf hin, dass zahlreiche Kantone dafür Grundbuchinspektorate geschaffen haben. Ob die administrative Aufsichtsbehörde und die erste Beschwerdeinstanz die gleiche ist oder ob zwei verschiedene Behörden eingesetzt werden, bleibt den Kantonen überlassen. Ist die kantonale administrative Aufsichtsbehörde nicht zugleich Beschwerdeinstanz, kann ihr das kantonale Recht ein Beschwerderecht gegen erstinstanzliche Beschwerdeentscheide einräumen.

"Aufsichtsbehörde für das Grundbuchwesen und dessen Beamten" ist im Kanton Zug gemäss geltendem § 151 EG ZGB der Regierungsrat. Von der Regelungskompetenz zum Erlass einer speziellen Verordnung hat der Regierungsrat nie Gebrauch gemacht. Im Rahmen der Neuregelung der Aufsichtstätigkeit hat der Regierungsrat seine Befugnisse mit Beschluss vom 21. Dezember 1999 gestützt auf die §§ 2 Abs. 2 und 6 des Gesetzes über die Organisation der Staatsverwaltung vom 29. Oktober 1998 (Organisationsgesetz; BGS 153) an die Direktion des Innern delegiert. Die Direktion des Innern wiederum hat die ihr zustehende unmittelbare Aufsichtskompetenz gestützt auf § 6 Abs. 2 Organisationsgesetz dem Grundbuchinspektor als eigens hierfür bestellten Fachorgan übertragen und dessen Rechte und Pflichten - wie andere Kantone auch - im Stellenbeschrieb bzw. Pflichtenheft festgelegt. Eine Regelung auf Verordnungsstufe erweist sich jedoch als sinnvoll. Die Grundlage dafür bildet § 151 Abs. 2 E EG ZGB. Da die unmittelbare administrative Aufsichtsbehörde nicht zugleich Beschwerdeinstanz ist - erstinstanzliche kantonale Beschwerdeinstanz ist der Regierungsrat - könnte der kantonale Gesetzgeber dem Grundbuch- und Notariatsinspektor bzw. der Direktion des Innern ein Beschwerderecht gegen erstinstanzliche Beschwerdeentscheide des Regierungsrates einräumen. Der Gesetzesentwurf sieht davon ab, nachdem die Direktion des Innern im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren Antrag stellende Behörde und der Grundbuchinspektor der innerhalb des Direktionssekretariates für Beschwerden im Grundbuchbereich zuständige Sachbearbeiter ist.

#### **§ 152 Rechtsschutz - Art. 956a**

Der bisherige § 152 EG ZGB widmete sich dem Thema "Kosten und Gebühren". Neu ist dieser Gegenstand im § 153b E EG ZGB geregelt, während sich § 152 E EG ZGB mit dem Rechtsschutz befasst. Wie nach geltendem Recht kann gegen eine vom Grundbuch- und Vermessungsamt erlassene Verfügung oder das unrechtmässige Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Auf die Einführung eines Beschwerderechts des Grundbuch- und Notariatsinspektors bzw. der Direktion des Innern gegen den Beschwerdeentscheid des Regierungsrates wird aus den bereits erwähnten Gründen verzichtet. Seit In-Kraft-Treten des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) kann das Bundesamt für Justiz, da es gemäss Art. 111 Abs. 2 BGG zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, auch die Rechtsmittel des kantonalen Rechts ergreifen und sich vor jeder kantonalen Instanz am Verfahren beteiligen, wenn es dies beantragt. Aus diesem Grunde müssen Beschwerdeentscheide des Regierungsrates in Grundbuchsachen seit In-Kraft-Treten des BGG auch der zuständigen Bundesbehörde eröffnet werden. Letztinstanzliche kantonale Entscheide in Grundbuchsachen unterliegen der Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht (Art. 72 Abs. 1 Bst. b Ziff. 2 BGG).

Der geltende Art. 957 Abs. 1 ZGB verpflichtet die Kantone, für Pflichtverletzungen der direkt mit der Grundbuchführung beauftragten Personen eine Disziplinaufsicht vorzusehen. Absatz 2 erwähnt die zulässigen Disziplinar massnahmen. Der Bund hat den Art. 957 ZGB ersatzlos aufgehoben. Sieht das kantonale oder kommunale Personalrecht Disziplinar massnahmen vor, so gelten diese auch für die in der Grundbuchverwaltung tätigen Personen. Seit dem In-Kraft-Treten des Gesetzes über das Arbeitsverhältnis des Staatspersonals vom 1. September 1994 (Personalgesetz; BGS 154.21) am 1. Januar 1995 besteht im Kanton Zug kein eigentliches Disziplinarrecht mehr. Es besteht die Möglichkeit der Kündigung des Arbeitsverhältnisses, wobei der betroffenen Person das rechtliche Gehör zu gewähren und die Kündigung zu begründen ist (§ 10 Abs. 3 Personalgesetz). Vor der Einleitung dieses Schrittes sind weniger weitreichende Massnahmen zu prüfen, wie die förmliche Erteilung eines Verweises, Gehaltskürzung, Aufschub oder Verweigerung der Treue- und Erfahrungszulage, Zuweisung anderer Arbeit, Funktionsänderung oder Androhung der Entlassung (§ 10 Abs. 4 Personalgesetz).

### **§ 153 Grundstücke von Kanton und Gemeinden - Art. 944**

Der neu formulierte § 153 E EG ZGB hält den bereits im geltenden Recht statuierten Grundsatz fest, dass auch das öffentliche Gut des Kantons und der Gemeinden, d.h. Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB, die sich im Verwaltungs- oder im Finanzvermögen befinden, in das Grundbuch einzutragen sind.

### **§ 153a Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen - Art. 962**

Es gibt zurzeit kein Register, aus dem alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen umfassend ersichtlich wären. Mit der Änderung des geltenden Art. 962 ZGB über die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch einerseits und der Einführung eines Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen andererseits, soll diese Situation geändert werden. Nach Art. 962 Abs. 1 ZGB muss das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen. Den Kantonen steht es mit der Neuregelung von Art. 962 ZGB nicht mehr frei, ob und für welche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sie eine Anmerkung im Grundbuch vorsehen wollen. Der Bundesrat hat gestützt auf Art. 962 Abs. 3 erster Satz ZGB in der Grundbuchverordnung festzulegen, in welchen kantonalen Rechtsgebieten künftig Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Gemäss Art. 127 Abs. 1 des Entwurfs der einer Totalrevision unterzogenen Verordnung über das Grundbuch vom 20. September 2010 sind die von einer Behörde gestützt auf die kantonale Gesetzgebung durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für ein einzelnes privates Grundstück angeordneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit länger dauernder Wirkung im Grundbuch anzumerken, wenn sie folgende Rechtsgebiete betreffen: Natur-, Heimat- und Umweltschutz, mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte, Wasserrecht und Wasserbau, Strassenbau und Strassenpolizei, Förderung des Wohnungsbaus, Förderung der Land- und Forstwirtschaft, Grundbuchvermessung, Baugesetzgebung und Enteignungsrecht. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nicht im Grundbuch angemerkt werden, können in Zukunft in den ÖREB-Kataster aufgenommen werden (Art. 16 Abs. 1 GeolG).

Der geltende § 153 ist an Art. 962 ZGB anzupassen und erhält die Nummerierung § 153a. Absatz 1 erklärt den Regierungsrat als zuständig für die Festlegung der kantonalen Anmerkungstatbestände gestützt auf Art. 962 Abs. 3 zweiter Satz ZGB i.V.m. Art. 127 Abs. 2 E GBV). Neu kann nämlich der Kanton ergänzend zu den vom Bund vorgeschriebenen Anmerkungen durch Gesetz oder Verordnung Anmerkungen auch aus anderen Rechtsgebieten vorsehen. Der Kanton hat zu diesem Zweck eine Liste der Anmerkungstatbestände zu erstellen und sie dem Bund mitzuteilen. Mit dieser neuen bundesrechtlichen Regelung erübrigt sich eine Genehmigung von kantonalen Vorschriften betreffend Anmerkungen durch den Bund, wie sie im heutigen Art. 962 Abs. 2 ZGB noch vorgesehen ist. Absatz 2 hält fest, dass jeweils die die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung verfügende Behörde desjenigen Gemeinwesens oder der Trägerschaft der betreffenden öffentlichen Aufgabe zuständig ist, die Anmeldung der Einschreibung oder der Löschung der Anmerkung beim Grundbuch- und Vermessungsamt einzureichen.

Unverändert bleibt die Rechtswirkung der Anmerkung im Grundbuch. Die Eigentumsbeschränkung entsteht mit der Rechtskraft der entsprechenden Verwaltungsverfügung. Zum Erlass einer solchen bedarf es nach den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts wie bis anhin einer gesetzlichen Grundlage. Der Anmerkung im Grundbuch kommt daher nach wie vor bloss deklaratorischer Charakter zu.

### **§ 153b Kosten und Gebühren**

§ 153b E EG ZGB über die Kosten und Gebühren bezieht sich auf die Bereinigungsstätigkeit. Für alle anderen grundbuchlichen Dienstleistungen werden Gebühren gemäss Grundbuchgebührentarif erhoben.

Die Kosten der ordentlichen Bereinigung zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches wie auch die Kosten der Bereinigung im öffentlichen Bereinigungsverfahren sind vom Kanton zu tragen (Abs. 1). Die Durchführung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens liegt nämlich in erster Linie im Interesse des Kantons. Eine Kostentragungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer würde deren Mitwirkungsbereitschaft einschränken und könnte dazu führen, dass sich die Betroffenen mittels Einlegung eines Rechtsmittels gegen die Bereinigung zur Wehr setzen. Die effiziente und effektive Bereinigung des Rechtsbestandes würde dadurch verunmöglicht und der Nutzen des vom Bund zur Verfügung gestellten Instrumentariums für die Bereinigung der vor wie auch der nach dem 1. Januar 1912 begründeten Rechte wäre in Frage gestellt. Für zusätzliche Dienstleistungen, die das Grundbuch- und Vermessungsamt auf Wunsch der Empfängerin oder des Empfängers erbringt, können Gebühren gemäss Grundbuchgebührentarif erhoben werden (Abs. 2). Schliesslich sieht der Entwurf wie bereits das geltende Recht die Möglichkeit vor, Mehrkosten, die durch das Verhalten mitwirkungspflichtiger Personen entstehen, der Verursacherin oder dem Verursacher aufzuerlegen. Die entsprechende Verfügung des Grundbuch- und Vermessungsamtes kann, da sie sich auf das kantonale (Gebühren-)recht stützt, binnen 20 Tagen an den Regierungsrat weitergezogen werden (§ 152 Abs. 3 E EG ZGB i.V.m. §§ 40 Abs. 2 und 43 Abs. 1 VRG).

### **IX. Öffentliches Bereinigungsverfahren (neu)**

Es kommt vor, dass in einem Gebiet auf einer Mehrzahl von Grundstücken materiell bedeutungslose oder bereinigungsbedürftige Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen lasten. Im Kanton Zug sind obsoleete Einträge nicht nur in so genannten unbereinigten Gemeinden (Baar, Neuheim, Menzingen, Unterägeri und Oberägeri) anzutreffen, sondern auch in den übrigen Gemeinden mit eidgenössischem Grundbuch. Bisher fehlten Rechtsnormen, die es erlaubten, solche Einträge effizient zu bereinigen. Nach geltendem Recht können derartige Verhältnisse nur bezogen auf ein einzelnes Grundstück bereinigt werden, was umständlich ist und meist daran scheitert, dass einzelne berechnigte Personen keine Zustimmung zur Löschung oder Bereinigung erteilen. Bleiben Rechte und Lasten, die nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen, im Grundbuch eingetragen, so verliert letzteres als Teil eines modernen Bodeninformationssystems an Bedeutung. Mit der Einführung von Art. 976c ZGB erhalten nun die Kantone die Kompetenz, ein effizienteres öffentliches Bereinigungsverfahren einzuführen. Sie können dabei von der in Art. 976c Abs. 3 ZGB eingeräumten Kompetenz für weitere Erleichterungen und Abweichungen vom Bundesrecht Gebrauch machen. Die Grundzüge dieses Verfahrens werden in den §§ 153b bis 153h E EG ZGB geregelt.

### **§ 153c Zuständigkeit**

Wie die systematische Bereinigung der vor dem 1. Januar 1912 entstandenen Rechte an Grundstücken zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches erfolgt auch die Bereinigung der nach diesem Zeitpunkt entstandenen Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen im Rahmen des "Öffentlichen Bereinigungsverfahrens" durch das Grundbuch- und Vermessungsamt (Abs. 1). Die Bereinigung erstreckt sich auf Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen, die ganz oder weitgehend hinfällig geworden sind oder deren Lage nicht mehr bestimmbar ist. Bezieht sich die Bereinigung auf eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten oder Grundstücken, teilt das Grundbuch- und Vermessungsamt der Direktion den örtlichen und sachlichen Umfang der Bereinigung mit (Planbeilage). Die Tatsache der Anordnung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens in einem mittels Grundbuchplankopie klar umrissenen Gebiet ist im Amtsblatt zu publizieren.

Auch ist in dieser Publikation darauf hinzuweisen, dass die Durchführung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch angemerkt wird. Da mit der Anmerkung keine grundbuchliche Verfügung (Änderung im Bestand dinglicher Rechte) einhergeht und auch keine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in Frage steht, kann auf eine schriftliche Anzeige gemäss Art. 969 ZGB verzichtet werden. Aus denselben Gründen kann die Bereinigungsanordnung des Grundbuch- und Vermessungsamtes auch nicht angefochten werden. Es handelt sich dabei um einen Entscheid, dem wesentliche Merkmale einer Verfügung fehlen. So werden durch die Anordnung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens in einem bestimmten Gebiet keine Rechte oder Pflichten zu Gunsten oder zu Lasten der Betroffenen begründet, geändert oder aufgehoben. Auch wird keine Rechtsfrage oder Rechtslage verbindlich geklärt, wie dies bei Erlass einer Feststellungsverfügung der Fall ist. In die Rechtsstellung der Betroffenen wird erst bei Vollzug des Bereinigungsvorschlages des Grundbuch- und Vermessungsamtes eingegriffen und dieser Bereinigungsvorschlag wird den Betroffenen mittels Verfügung eröffnet. Der erforderliche Rechtsschutz ist somit mit der Anfechtbarkeit des vom Grundbuch- und Vermessungsamt erarbeiteten Bereinigungsvorschlages gewährleistet. Im Bereinigungsvorschlag spricht sich das Grundbuch- und Vermessungsamt darüber aus, wie es mit den vorhandenen bereinigungsbedürftigen Einträgen - unter Vorbehalt der Anfechtung - zu verfahren gedenkt. Neben der Publikation im Amtsblatt erfolgt auch eine Publikation auf der Internetseite des Grundbuch- und Vermessungsamtes. Die Publikation im Internet hat jedoch lediglich informative Bedeutung. Für den Beginn der Rechtsmittelfrist ist die Amtsblattpublikation massgebend.

#### **§ 153d Durchführung der Bereinigung**

Die Anordnung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens ist im Amtsblatt zu publizieren. Anschliessend ist auf allen Grundstücken des jeweiligen Perimeters die Anmerkung "Öffentliches Bereinigungsverfahren" im Grundbuch einzuschreiben. Damit wird der Einwand seitens Dritter ausgeschlossen, von der Anordnung und Durchführung des öffentlichen Bereinigungsverfahrens im jeweiligen Gebiet keine Kenntnis gehabt zu haben. In einem weiteren Schritt hat das Grundbuch- und Vermessungsamt die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen auf ihre aktuelle rechtliche und tatsächliche Bedeutung zu überprüfen. Es kann bei Bedarf neben den unmittelbar aus einem Eintrag berechtigten oder belasteten Personen weitere "Betroffene" (z.B. Grundpfandgläubigerinnen und -gläubiger, Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter) einbeziehen und befragen und zweckdienliche Dokumente einfordern. Um die Rechtssicherheit im Grundbuchbereich zu erhöhen, kann es die örtliche Lage einer Last und eines Rechts, insbesondere bei Dienstbarkeiten, in einem Grundbuchplan festhalten. Mit dem Eintritt der Rechtskraft des Bereinigungsvorschlages wird dieser Plan Bestandteil der Last und des Rechts.

#### **§ 153e Mitwirkungspflicht**

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und andere von der Bereinigung Betroffene - anvisiert werden damit in erster Linie die Dienstbarkeitsberechtigten aus Personaldienstbarkeiten, aber auch weitere Trägerinnen und Träger von dinglichen (z.B. Grundpfandgläubigerinnen und -gläubiger) oder obligatorischen Rechten (Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter) - haben dem Grundbuch- und Vermessungsamt auf Verlangen Auskunft zu erteilen und ihm sämtliche zweckdienlichen Dokumente vorzulegen.

#### **§ 153f Eröffnung des Bereinigungsvorschlags**

Der Bereinigungsvorschlag des Grundbuch- und Vermessungsamtes ist den Berechtigten, soweit er von diesen nicht schriftlich genehmigt worden ist, durch Verfügung zu eröffnen. Unter "den Berechtigten" sind primär die Trägerinnen und Träger des betroffenen Rechts zu verstehen. Ist eine schriftliche Eröffnung nicht möglich, beispielsweise, weil der Kreis der Dienstbarkeitsberechtigten oder deren Namen und Adressen nicht bekannt sind, ist die Verfügung im

Amtsblatt zu publizieren. Dies ist nur in wenigen Ausnahmefällen erforderlich, wie die Erfahrung bei der systematischen Bereinigung zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches gezeigt hat.

### **§ 153g Rechtsschutz**

Das öffentliche Bereinigungsverfahren sieht eine Einsprachemöglichkeit vor. Es handelt sich dabei um eine Einsprache im Sinne von § 34 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 1. April 1976 (VRG; BGS 162.1). Da § 153f des Entwurfs keine von § 36 Abs. 1 VRG abweichende Einsprachefrist festlegt, beträgt diese 20 Tage. Der Einspracheentscheid des Grundbuch- und Vermessungsamtes könnte, da er sich sowohl auf Bundesrecht wie auch auf kantonales Recht abstützt, an sich gestützt auf § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Gemäss der Formulierung von § 153f Abs. 2 des Entwurfs soll er aber zunächst im Sinne von § 40 Abs. 3 letzter Halbsatz und § 61 Abs. 1 Ziff. 1 letzter Halbsatz VRG innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat weitergezogen werden können. Dessen Entscheid unterliegt gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 VRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht.

### **§ 153h Vollzug des Bereinigungsergebnisses**

Das Bereinigungsergebnis kann vom Grundbuch- und Vermessungsamt von Amtes wegen im Grundbuch vollzogen werden, sobald die vorgeschlagenen Änderungen rechtskräftig geworden sind. Anschliessend ist die Anmerkung "öffentliches Bereinigungsverfahren" auf den Grundstücken des betreffenden Gebiets zu löschen. Der gebietsweise Abschluss des öffentlichen Bereinigungsverfahrens und die Löschung der Anmerkung im Grundbuch sind im Amtsblatt zu publizieren.

## **III. Titel**

### **Übergangsbestimmungen**

#### *D. Sachenrecht*

#### **a) Grundpfandrecht**

### **§ 173 Neue und alte Grundpfandrechte, Art. 22/23 der Anwendungs- und Einführungsbestimmungen (aufgehoben)**

Auf Bundesebene werden die Bestimmungen zur bedeutungslos gebliebenen Gült aufgehoben. Im Kanton Zug gibt es gemäss Abklärungen des Grundbuch- und Vermessungsamtes keine einzige Gült mehr. Die Übergangsbestimmung des Bundesrechts, wonach Gülten weiterhin dem bisherigen Recht unterstehen (Art. 33a SchIT ZGB), wird im Kanton Zug daher nicht zum Tragen kommen.

### **§ 174 Umänderung der alten Titel (aufgehoben)**

Da im Kanton Zug sämtliche Titel alten Rechts bereits umgewandelt sind, bedarf es dieser Bestimmung nicht mehr.

### **§ 179 Überzeugungen, Schreitung (aufgehoben)**

Bei der Überzeugung handelt es sich um ein altrechtliches zugerisches "Gebilde", das in Zusammenhang mit altrechtlichen Grundpfandrechten eine nicht näher bekannte Bedeutung hatte. Paragraph 179 Abs. 1 EG ZGB erklärt bezüglich der "alten Überzeugungen und deren Schreitung" die Bestimmungen des zugerischen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 30. Januar 1997 (EG SchKG; BGS 231.1) für anwendbar. Eine Regelung, die sich mit diesen Überzeugungen und deren Schreitung befassen würde, ist im EG SchKG jedoch nicht enthalten. Nachdem

im Kanton Zug sämtliche altrechtlichen Grundpfandrechte bereits in Titel des geltenden Bundesrechts umgewandelt worden sind, kann die Bestimmung aufgehoben werden.

## **b) Bereinigung und Einführung Grundbuch**

### **Ziffer II (aufgehoben)**

Dieser Sachverhalt ist neu in § 150 Abs. 3 E EG ZGB geregelt.

### **Ziffer III (aufgehoben)**

Die Ziff. III. Abs. 1 des geltenden Rechts hält fest, dass die Kosten der ordentlichen bzw. systematischen Bereinigung zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches der Kanton trägt. Diese Rechtsfolge ergibt sich gemäss der Revisionsvorlage aus § 153b Abs. 1. Dass für die Umwandlung altrechtlicher Grundpfandrechte in neurechtliche eine Gebühr gemäss Grundbuchgebührentarif erhoben wird (Ziff. III Abs. 2), braucht nicht mehr erwähnt zu werden, da diese Umwandlung abgeschlossen ist.

### **Ziffer IV (aufgehoben)**

Dieser Sachverhalt ist neu in § 190 E EG ZGB geregelt.

## **§ 190 Untergang nicht eingetragener Rechte**

§ 190 E EG ZGB über den Untergang nicht eingetragener Rechte entspricht der bisherigen Ziff. IV.

## **§ 191 Kantonale Grundbucheinrichtung**

Der geltende § 191 EG ZGB ist völlig überholt, zumal er den Gegebenheiten wie sie in der Grundbuchführung seit der Einführung des EDV-Grundbuches bestehen, nicht mehr gerecht wird. Die altrechtliche Grundbucheinrichtung in Papierform, bestehend aus Hypothekenbuch bzw. -protokoll, Kaufregister und Servitutenregister ist durch das EDV-Grundbuch abgelöst worden. Letzteres entspricht den Anforderungen des eidgenössischen Grundbuches in vollem Umfang. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass dem EDV-Grundbuch in den noch nicht bereinigten Gebieten der Gemeinden Baar, Neuheim, Menzingen, Unterägeri und Oberägeri bis zur In-Kraft-Setzung des eidgenössischen Grundbuches keine so genannte positive Rechtskraft (Art. 973 ZGB) zukommt. Diese Rechtslage beschreibt der neu formulierte § 191. Er besagt - etwas vereinfacht ausgedrückt - dass der gutgläubige Dritte sich nicht auf die Vollständigkeit und Richtigkeit des im Grundbuch ausgewiesenen Rechtsbestandes verlassen kann.

## **IV. Titel**

### **Änderung bisherigen Rechts**

*Die nachstehenden kantonalen Erlasse werden wie folgt geändert:*

#### **1. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998<sup>3)</sup>**

### **§ 49 Abs. 3 Einleitung und Durchführung des Verfahrens**

Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. die zuständige Behörde führen die Landumlegung selbst durch oder betrauen damit eine Ausführungskommission. Die Zuständigkeit des ausführenden Organs zur Anmerkung der Landumlegung und einer allfälligen Grenzbereinigung im Grundbuch braucht nicht mehr erwähnt zu werden. Die Anmerkungspflicht

---

<sup>3</sup> BGS 721.11

ergibt sich aus Art. 962 ZGB i.V.m. Art. 127 E GBV. Auf kantonaler Ebene bestimmt § 153a E EG ZGB in allgemeiner Weise, wer für die Anmeldung der Anmerkung zuständig ist.

#### **§ 64 Abs. 2 Enteignungsbann**

Es gilt das oben zu § 49 E EG ZGB Gesagte. Absatz 2 kann aufgehoben werden.

#### **§ 65 Abs. 2 Vorzeitige Besitzeinweisung**

Es wird neu auf § 137 Abs. 1 EG ZGB verwiesen, der einen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts verleiht, die Entstehung des gesetzlichen Grundpfandrechts folglich von der Grundbucheintragung abhängig macht.

#### **§ 69 Abs. 2 Verwaltungszwang**

Auch in diesem Paragraphen wird neu auf § 137 Abs. 1 EG ZGB verwiesen.

### **2. Gesetz über die Gewässer (GewG) vom 25. November 1999<sup>4)</sup>**

#### **§ 92 Gesetzliches Grundpfandrecht**

Die Wendung "ohne Eintragung im Grundbuch" ist zu streichen, da ab In-Kraft-Treten der Eintrag im Grundbuch für die Entstehung des Rechts konstitutiv ist.

### **3. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG) vom 29. Januar 1998<sup>5)</sup>**

#### **§ 36 Gesetzliche Grundpfandrechte**

Die Wendung "ohne Eintragung im Grundbuch" ist zu streichen, da ab In-Kraft-Treten der Eintrag im Grundbuch für die Entstehung des Rechts konstitutiv ist.

#### **§ 37 Anmerkung der Eigentumsbeschränkungen**

Es gilt das oben zu § 49 E EG ZGB Gesagte. Paragraph 37 kann aufgehoben werden.

### **4. Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz) vom 26. April 1990<sup>6)</sup>**

#### **§ 27 6. Anmerkung im Grundbuch**

Die Absätze 1 und 2 können aufgehoben werden, weil die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung "Denkmalschutz" gestützt Art. 962 ZGB i.V.m. Art. 127 Abs. 1 lit. a E GBV auf Anmeldung der verfügenden und für die Anmeldung im Grundbuch zuständigen Behörde angemerkt werden muss. Absatz 3 kann aufgehoben werden, weil das Amt für Denkmalpflege und Archäologie heute auf seinen "Objektblättern" (Datenbank) auf Angaben zur Eigentümerschaft verzichtet und die Eigentümerin oder den Eigentümer bei Bedarf via zugmap in Erfahrung bringen kann.

---

<sup>4</sup> BGS 731.1

<sup>5</sup> BGS 811.1

<sup>6</sup> BGS 423.11

## **5. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald (EG Waldgesetz) vom 17. Dezember 1998<sup>7)</sup>**

### **§ 18 Abs. 3 Waldreservate**

Es gilt das oben zu § 49 E EG ZGB Gesagte. Paragraf 18 Abs. 3 EG Waldgesetz kann aufgehoben werden. Zuständig zur Anmeldung des Geschäfts zur Anmerkung im Grundbuch ist gemäss § 153a E EG ZGB die Behörde, die die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung verfügt hat.

## **7. Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG vom 30. Januar 2003<sup>8)</sup>**

### **§ 5 Abs. 4 Zweckentfremdungsverbot**

Es gilt das oben zu § 49 E EG ZGB Gesagte. Absatz 4 kann aufgehoben werden.

## **8. Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 20. Dezember 1979<sup>9)</sup>**

### **§ 16 Gesetzliches Grundpfandrecht**

Auch in diesem Paragrafen ist neu auf § 137 Abs. 1 EG ZGB zu verweisen.

## **Schlussbestimmung und In-Kraft-Treten**

Diese Änderung unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung. Sie bedarf der Genehmigung des Bundes<sup>10)</sup>. Sie kann erst nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach Annahme durch das Volk in Kraft gesetzt werden. Der Bundesrat plant eine In Kraft-Setzung per 1. Januar 2012. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass dieser Termin nochmals verschoben wird. Um die nötige Flexibilität zu gewährleisten, sieht die Revisionsvorlage vor, dass der Regierungsrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt. Dieser Zeitpunkt hat dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bundesrechts zu entsprechen.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefes entspricht einem Bedürfnis der Gesamtwirtschaft, insbesondere der Banken, Versicherungen, der Grundbuchämter und der Urkundspersonen. Mit dem Register-Schuldbrief werden sich für die Banken der Verwaltungsaufwand sowie das Verlustrisiko erheblich verringern. Gegenwärtig sind total 74'000 Papier-Schuldbriefe im Grundbuch eingetragen. Aufgrund von Erfahrungswerten sind in ca. 90 Prozent der Fälle Kreditinstitute Gläubiger der pfandgesicherten Forderungen. Weil gerade die Geldinstitute an einer Umwandlung der Papier-Schuldbriefe in Registerpfandrechte interessiert sind, ist damit zu rechnen, dass diese nach Inkrafttreten des geänderten Rechts alles daran setzen werden, dass eine Umwandlung erfolgt. Die meisten Umwandlungsanträge dürften vermutlich in den ersten zwei bis drei Jahren nach Inkrafttreten der Ge-

---

<sup>7)</sup> BGS 931.1

<sup>8)</sup> BGS 851.211

<sup>9)</sup> BGS 722.11

<sup>10)</sup> Vom Bund genehmigt am ....

setzesänderung beim Grundbuch- und Vermessungsamt eingereicht werden. Dies führt bei diesem Amt zu einem zusätzlichen Arbeitsaufwand.

Gesetzt den Fall, es würden im erwähnten Zeitraum 90 % der heute bestehenden Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe umgewandelt und jede Grundbuchanmeldung sich durchschnittlich auf drei Schuldbriefe erstrecken, wäre mit 22'200 Anmeldebelegen zu rechnen. Die Verarbeitung eines Anmeldebelegs wäre beim Grundbuch- und Vermessungsamt mit einem durchschnittlichen Arbeitsaufwand von 75 Min. verbunden. Der Arbeitsaufwand der dreijährigen Umwandlungsaktion würde damit 27'750 Std. betragen, was pro Jahr rund vier Vollzeitstellen entspricht.

Diesem Mehraufwand stünde ein zusätzlicher Gebührenertrag gegenüber, der für die Erbringung der grundbuchlichen Dienstleistung des Grundbuch- und Vermessungsamtes zu entrichten wäre. Er berechnet sich pro Grundbuchgeschäft nach der Formel: Gebührenertrag = Zeitaufwand x Fr. 180.00/h (§ 13 Grundbuchgebührentarif). Pro Geschäft oder Dienstleistung wird vom Grundbuch- und Vermessungsamt eine Viertelstunde gebührenfrei angeboten (§ 6 Abs. 2 Grundbuchgebührentarif). Gebührenertrag wäre deshalb pro Anmeldebeleg eine Stunde, was gemäss den getroffenen Annahmen für die Umwandlungsaktion einen Totalbetrag von ca. Fr. 3'996'000.00 betragen würde, voraussichtlich verteilt auf die Jahre 2012- 2014.

Die Einführung des Register-Schuldbriefes wird Software-Anpassungen des elektronischen Grundbuchs mit sich bringen. Nach dem derzeitigen Wissensstand führt die Einführung des Register-Schuldbriefes beim ISOV-Grundbuch zu keinem zusätzlichen Investitionsaufwand, da die erforderlichen Änderungen in der kommenden Version 6 bereits berücksichtigt sind.

<b>A</b>	<b>Investitionsrechnung</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben				
	..... bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben				
	..... effektive Einnahmen				
<b>B</b>	<b>Laufende Rechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)</b>				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen				
<b>C</b>	<b>Laufende Rechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)</b>				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand	000	000	000	000
	..... bereits geplanter Ertrag				
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand	000	626'000	635'000	644'800
	..... effektiver Ertrag	000	1'332'000	1'332'000	1'332'000

## **7. Anträge**

Gestützt auf diesen Bericht stellen wir folgenden Antrag:

1. Auf die Vorlage Nr. 2025.2 - 13707 sei einzutreten und es sei ihr zuzustimmen.

Zug, 8. März 2011

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Matthias Michel

Der Landschreiber: Tino Jorio