



**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 der vorberatenden Kommission  
vom 6. Mai 2011

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorberatende Kommission des Kantonsrates betreffend die Teilrevision des Gesetzes zur Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug vom 17. August 1911 (EG ZGB; BGS 211.1) hat die Vorlage des Regierungsrates (2025.1/.2 - 13706/07) vom 8. März 2011 an einer halbtägigen Kommissionssitzung beraten und verabschiedet. Frau Regierungsrätin Manuela Weichelt-Picard führte in das Thema ein, Robert Brunner, juristischer Mitarbeiter, erläuterte die Vorlage, gab ergänzende Informationen und beantwortete die aufgeworfenen Fragen. Thomas Kleger, Abteilungsleiter, Grundbuch- und Vermessungsamt, erläuterte die Abwicklung der Schuldbriefgeschäfte nach heutigem und zukünftigem Recht. Das Protokoll führte Ruth Schorno.

Die Beratungen der Kommission lassen sich in der nachfolgenden Gliederung wie folgt zusammenfassen:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte
3. Detailberatung
4. Schlussabstimmung
5. Anträge
6. Varia

**1. Ausgangslage**

Der vom Regierungsrat am 8. März 2011 verabschiedete Revisionsentwurf ist eine Folge der grössten Teilrevision des Sachenrechts im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210) seit dessen Inkrafttreten am 1. Januar 1912. Die geänderten Bestimmungen treten am 1. Januar 2012 in Kraft, zusammen mit der total revidierten Verordnung des Bundes betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (GBV) und der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB).

Mit der Teilrevision des EG ZGB soll das kantonale Recht an das geänderte Bundesrecht angepasst werden. Die hierfür erforderliche Teilrevision des EG ZGB wird zum Anlass genommen, kantonale Bestimmungen, die seit Jahren keine Bedeutung mehr haben, aufzuheben. Schliesslich sind Bestimmungen des geltenden EG ZGB an die Neunummerierung der Artikel im ZGB und die Paragraphen im EG ZGB anzupassen. Die Kommission nimmt davon Kenntnis, dass die Revisionsvorlage im Vernehmlassungsverfahren positiv gewürdigt wurde. Begrüsst wurde insbesondere die Einführung des (papierlosen) Register-Schuldbriefes, der zu einer Vereinfachung und Verbilligung der Geschäftstätigkeit im Kreditwesen führt. Einzig die Gemeinden reichten im Vernehmlassungsverfahren Fragen und Änderungsanträge ein. Diese bezogen sich vor allem auf Bereiche, in denen die Kantone keinen Handlungsspielraum haben.

So wurde beispielsweise die Ausdehnung des Beurkundungszwanges auf sämtliche Grundbuchgeschäfte bedauert sowie die Tatsache, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen teilweise im Grundbuch und teilweise im neu zu schaffenden Kataster über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) einzutragen sind und die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen - je nachdem, ob sie im Grundbuch oder im ÖREB-Kataster einzutragen sind - zu unterschiedlichen Zeitpunkten zur Entstehung gelangen. Die Revisionsvorlage ist vom Bund vorgeprüft und auf seine Bundesrechtsmässigkeit überprüft worden.

Die wichtigsten bundesrechtlichen Neuerungen sind abschliessend auf Bundesebene geregelt worden.

### **Handlungsspielräume für die Kantone**

Ein Handlungsspielraum für die Kantone besteht insbesondere in folgenden Bereichen:

- Art. 976c ZGB sieht vor, dass die Kantone ein Bereinigungsinstrumentarium für die Bereinigung von Rechten einführen können, die nach dem 1.1.1912 begründet wurden. Im Kanton Zug besteht ein Bedürfnis nach einem solchen Instrumentarium. Die Kommission unterstützt es deshalb, ein solches mit der vorliegenden Revision einzuführen.
- Art. 55bis des Schlusstitels des ZGB (SchIT/ZGB) sieht neu die Möglichkeit vor, dass die Kantone auf Gesetzesstufe den Urkundspersonen erlauben können, elektronische Ausfertigungen von öffentlichen Urkunden und Beglaubigungen zu erstellen. Die Zulassung dieser Möglichkeit ist im Rahmen einer Teilrevision des Beurkundungsgesetzes zu prüfen. Die zu beachtenden Rahmenbedingungen und Standards werden vom Bund festgelegt und werden in der am 1.1.2012 in Kraft tretenden VeöB enthalten sein.
- Das Bundesrecht erlaubt den Kantonen vorzusehen, dass kantonale gesetzliche Grundpfandrechte weiterhin ohne Grundbucheintrag entstehen. Die Kommission teilt die Meinung des Regierungsrates und möchte davon nicht Gebrauch machen, weil nicht eingetragene gesetzliche Grundpfandrechten gutgläubigen Dritten nur für eine beschränkte Zeitdauer entgegengehalten werden können und die Nichteintragung dem Rechtssicherheitsbedürfnis zuwider läuft. Ab In-Kraft-Treten ist der Eintrag im Grundbuch daher für die Entstehung sämtlicher, d.h. auch der gesetzlichen Grundpfandrechte des kantonalen Rechts konstitutiv. Dies bedeutet, dass sie erst mit der Eintragung entstehen.

### **Kosten der Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe**

Von der Umwandlung der bestehenden Papier- in Register-Schuldbriefe wird die Gesamtwirtschaft profitieren. Es ist damit zu rechnen, dass in den ersten Jahren nach In-Kraft-Treten des geänderten ZGB eine grosse Umwandlungsaktion erfolgen wird. Diese wird vom Bundesrechtsgeber gefördert, indem er für diese Umwandlung keine öffentliche Beurkundung, sondern nur eine gemeinsame schriftliche Erklärung der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers und der am Schuldbrief Berechtigten verlangt (Art. 33b SchIT/ZGB).

Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass die Umwandlung von Papierschuldbriefen in Register-Schuldbriefe gemäss Bericht und Antrag des Regierungsrates aufgrund einer groben Einschätzung sowohl einen Mehraufwand als auch einen Mehrertrag generiert. In Zahlen weist der Bericht und Antrag des Regierungsrates einerseits jährliche Aufwendungen von CHF 626'000.00 bis 644'800.00 und andererseits einen jährlichen Ertrag von CHF 1'332'000.00 aus. Der Aufwand wird gestützt auf das Gesetz über den Gebührentarif im Grundbuchwesen vom 27. September 2007 (Grundbuchgebührentarif; BGS 215.35) berechnet. Die Differenz zwischen

dem aufgeführten Aufwand und Ertrag gründet darin, dass die erwähnten Aufwendungen lediglich die Lohnkosten für das benötigte Aushilfspersonal beinhalten. Bei einer Vollkostenrechnung wären neben den Lohnkosten auch noch die übrigen Sach- und Infrastrukturkosten aufzurechnen, was letztlich zu einem jährlichen Aufwand in der Grössenordnung von CHF 1'332'000.00 führen würde. Diesem Betrag von CHF 1'332'000.00 liegt der Stundenansatz von CHF 180.00 zugrunde, welchen der Kantonsrat im Jahre 2007 beim Erlass des Gesetzes über den Gebührentarif im Grundbuchwesen als kostendeckenden Wert für die Aufwendungen für die grundbuchlichen Arbeiten festgelegt hat.

Die Einführung des Register-Schuldbriefes beim Grundbuch- und Vermessungsamt sollte im Anschluss an die Umwandlungsaktion zu einer Zeitersparnis bei der Abwicklung der ordentlichen Grundbuchgeschäfte führen können. Der Umfang ist abhängig von der Anzahl der zur Umwandlung angemeldeten Registerschuldbriefe und dürfte sich im Rahmen von 300 - 1'000 Stunden pro Jahr bewegen.

### **Systemanforderungen und elektronische Zugriffsberechtigungen**

Die Einführung des Register-Schuldbriefes und die Umwandlungsaktion führen zu keinem Mehraufwand bezüglich der EDV. Die heutige Grundbuchversion ISOV 5 ist in der Lage, den Register-Schuldbrief zu bewirtschaften. Die geplante Einführung der Grundbuchversion ISOV 6 steht mit der Einführung des Register-Schuldbriefes nicht in direktem Zusammenhang und ist für die Einführung des Register-Schuldbriefes auch nicht erforderlich. Weiter ist zu vermerken, dass die Zugriffsmöglichkeiten und der Kreis der Zugriffsberechtigten durch die Einführung des Registerschuldbriefes nicht erweitert werden. Es besteht daher auch kein Bedürfnis nach einer Ausdehnung des Persönlichkeits- bzw. des Datenschutzes. Pfandrechteeintragungen im Grundbuch sind nach geltendem Bundesrecht nicht öffentlich. Daran ändert die total revidierte GBV nichts (Art. 29 E GBV).

### **Tragung der Kosten der Umwandlung**

Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass die Kosten der Umwandlung eines Papierschuldbriefes in einen Register-Schuldbrief nach geltendem Grundbuchgebührentarif von der den Auftrag erteilenden Person oder Bank zu tragen sind, die Eigentümerin oder der Eigentümer des pfandrechtsbelasteten Grundstückes mit der Umwandlung aber einverstanden sein muss (Art. 33b SchIT/ZGB). Dieses Einverständnis muss schriftlich erklärt werden, ansonsten keine Umwandlung erfolgen kann.

### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Die Kommission nimmt davon Kenntnis, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch angemerkt werden können, auch in Zukunft mit der Rechtskraft der Verfügung, in der sie angeordnet werden, entstehen und die Anmerkung im Grundbuch nach Bundeszivilrecht nur informative Bedeutung hat. Etwas anderes gilt für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nicht im Grundbuch angemerkt werden können und gemäss dem Bundesgesetz vom 5. Oktober 2007 über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG; SR 510.62) im neu zu schaffenden ÖREB-Kataster einzutragen sind. Sie entstehen erst mit ihrer Eintragung im ÖREB-Kataster. Diese vom Bundesrechtsgeber geschaffene Ausgangslage soll im Rahmen der kantonalen Umsetzung des GeolG harmonisiert werden.

## **2. Eintreten**

Nach ausgiebiger Diskussion zahlreicher Revisionspunkte und der Erläuterung einzelner Bestimmungen beschliesst die Kommission mit 13 : 0 Stimmen ohne Enthaltung auf die Vorlage einzutreten.

### 3. Detailberatung

In der Detailberatung wurden verschiedene Anträge gestellt.

#### **§ 3 Abs. 1**

##### **Beschluss:**

Im Sinne einer redaktionellen Änderung soll in § 3 Abs. 1 beim in Klammern gesetzten Art. 618 noch der Zusatz "ZGB" hinzugefügt werden. Diese Anpassung soll um der Einheitlichkeit willen auch in sämtlichen nachfolgenden Gesetzesbestimmungen vorgenommen werden, soweit damit nicht vom bisherigen Konzept des EG ZGB abgewichen wird.

Der Antrag wurde mit 13 : 0 Stimmen ohne Enthaltung angenommen.

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob die Bezeichnung "Mitglieder der Schätzungskommission" zutreffend ist und Schätzungen tatsächlich von einzelnen Mitgliedern der Schätzungskommission vorgenommen werden können.

**Antrag:** Die Direktion wird beauftragt, diese Frage noch abzuklären. In der definitiven Gesetzesfassung ist "Mitglieder der Schätzungskommission" zu ersetzen durch "die Schätzungskommission gemäss § 61 PBG nimmt amtliche Schätzungen (Art. 618 ZGB) vor und stellt die Belastungsgrenze fest", sofern die amtlichen Schätzungen in Abweichung von der bisherigen Regelung durch die Gesamtkommission zu erfolgen haben.

Der Antrag wurde mit 13 : 0 Stimmen ohne Enthaltung angenommen.

Nach Abklärungen des zuständigen Sachbearbeiters der Direktion beim Präsidenten der Schätzungskommission werden die amtlichen Schätzungen von einzelnen Mitgliedern der Schätzungskommission vorgenommen. Der Präsident der Schätzungskommission habe auch die Möglichkeit, mehrere Mitglieder der insgesamt siebenköpfigen Schätzungskommission aufzubieten. Die Einzelheiten sind in der Verordnung über die amtliche Schätzung vom 3. Dezember 2002 (BGS 215.14) geregelt. Somit stellt die Kommission keinen Änderungsantrag.

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

Der Begriff "kantonale" ist zu streichen, da es auch ohne diesen Zusatz klar ist, dass es sich um die kantonale Schätzungskommission handelt.

Dieser Antrag wurde mit 13 : 0 Stimmen ohne Enthaltung angenommen.

#### **§ 144a (bisher § 144bis) Entkräftete Pfandtitel**

Die Kommissionsmitglieder diskutieren, ob die Wendung in Abs. 2, "sofern ihm eine Aufbewahrung mit den Grundbuchbelegen nicht angezeigt erscheint", zu streichen oder anders zu formulieren ist. Es sei allenfalls nicht klar, unter welchen Voraussetzungen das Grundbuch- und Vermessungsamt sich für die Aufbewahrung anstatt für die Vernichtung entscheide. Einem übertriebenen Aktivismus soll vorgebeugt werden.

##### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Änderung von Abs. 2, mit der Formulierung "sofern eine Aufbewahrung mit den Grundbuchbelegen rechtlich nicht erforderlich ist.", wird einstimmig zugestimmt.

Weiter gaben die Begriffe "altrechtliche" in Abs. 1 und "neurechtliche" in Abs. 2 der Bestimmung Anlass zu Diskussionen. Die Aufnahme des Begriffes "neurechtlich" in eine am 1. Januar 2012 in Kraft tretende Gesetzesbestimmung erwecke den Eindruck, dass unter neurechtlichen Pfandtitel ab dem 1. Januar 2012 (In-Kraft-Treten der vorliegenden Teilrevision) errichtete zu verstehen sind, was aber nicht gemeint ist. Da das teilrevidierte ZGB und das revidierte EG ZGB keine neue Art von "Pfandtiteln" einführen - bei der Errichtung eines Register-Schuldbriefes wird ja gerade kein solcher Titel ausgestellt - können die ab 1. Januar 2012 errichteten Pfandtitel gar nicht als "neurechtliche" bezeichnet werden. Damit bleibt der Begriff "neurechtliche" auch nach Inkrafttreten der Revisionsvorlage für jene Pfandtitel reserviert, die ab dem 1. Januar 1912 nach den Bestimmungen des ZGB begründet wurden, während der Begriff "altrechtliche" sich ausschliesslich auf die vor dem 1. Januar 1912 nach dem alten zugerischen Recht errichteten Pfandtitel erstreckt.

**Antrag:**

Es sei im Anschluss an "neurechtliche" in Klammern "ab 1.1.1912 " zu setzen, um klar zu stellen, dass der Begriff so zu verstehen ist, wie er im Bundesrecht heute verwendet wird.

**Beschluss:**

Der Antrag wird mit 8:5 Stimmen abgelehnt.

**§ 150 Abs. 2 Grundbuchbereinigung**

Redaktionelle Änderung mit 13 : 0 Stimmen: "... und macht der **zuständigen** Direktion Mitteilung."

**§ 153b Kosten und Gebühren**

**Antrag:**

Es wird beantragt, die Abs. 2 und 3 ersatzlos zu streichen.

Es gelte der Grundbuchgebührentarif und es bestehe kein Grund, eine weitere gesetzliche Grundlage für eine Gebührenerhebung zu schaffen. Dem wird entgegengehalten, dass dies dazu führen würde, dass sämtliche im Rahmen des Bereinigungsverfahrens erbrachten Dienstleistungen kostenlos wären. Eine Streichung impliziere nicht die Anwendung des Grundbuchgebührentarifes, sondern des allgemeinen Grundsatzes, dass das Bereinigungsverfahren kostenlos ist, was in dieser absoluten Form nicht zutreffe.

**Beschluss:**

Der Streichungsantrag wird mit 10: 3 Stimmen abgelehnt.

**Anträge:**

Den Titel ergänzen mit "im Rahmen der Bereinigung"

In Abs. 1 im Anschluss an "öffentlichen Bereinigungsverfahrens" ergänzend und in Klammern "§ 153c ff." einfügen

In Abs. 2 die Formulierung "Empfängerin oder des Empfängers" ersetzen durch "Auftraggeberin oder des Auftraggebers"

**Beschluss:**

Den Änderungsanträgen wird mit 13 : 0 ohne Enthaltung zugestimmt.

### **§ 153c Zuständigkeit**

**Antrag:**

Absatz 1 ist wie folgt zu formulieren: "... Vor- oder Anmerkungen in einem bestimmten Gebiet, die ...."

**Beschluss:**

Dem Änderungsantrag wird mit 13 : 0 ohne Enthaltung zugestimmt.

**Antrag:**

Redaktionelle Änderung: "..., teilt das Grundbuch- und Vermessungsamt der **zuständigen** Direktion den örtlich und sachlichen Umfang der Bereinigung mit."

**Beschluss:**

Dem Änderungsantrag, Abs. 2 mit der Ergänzung "zuständige" zu versehen, wird mit 13 : 0 ohne Enthaltung zugestimmt.

**Antrag:**

Der Abs. 3 ist wie folgt zu präzisieren: "Die Anordnung der Bereinigung einer Mehrzahl von Grundstücken ist im Amtsblatt zu veröffentlichen." Damit soll vermieden werden, dass im Bezug auf individuelle Grundstücke eine Publikation im Amtsblatt vorgenommen wird. Da gemäss Art. 976c ZGB mit der Bezeichnung "Gebiet" sowieso immer mehrere Grundstücke gemeint sind, die von bereinigungsbedürftigen Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen betroffen sind, erfolgt bei der Bereinigung eines einzelnen Grundstückes keine Amtsblattpublikation.

**Beschluss:**

Der Änderungsantrag wird mit 13 : 0 ohne Enthaltung abgelehnt.

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

**Antrag:**

Der Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen: "Es trifft die nötigen Abklärungen."

**Antrag:**

Absatz 3 kann gestrichen werden, da § 153e die Mitwirkungspflicht bereits festhält.

**Beschluss:**

Der Abs. 3 wird mit 13 : 0 ohne Enthaltung ersatzlos gestrichen. Abs. 4 wird zu Abs. 3.

### **§ 153e Mitwirkungspflicht**

**Antrag:**

Es sei am Schluss der Bestimmung ergänzend anzufügen: "Sie werden für den notwendigen Aufwand entschädigt."

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer profitieren von der Bereinigung des Rechtsbestandes. Die Bereinigung (z.B. die Erstellung einer Planbeilage) wirkt sich in Zukunft kosten senkend für die Eigentümerschaften aus (z.B. bei Grenzänderungen). Die Mitwirkungspflicht ist daher zumutbar und liegt im Interesse der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Es ist daher nicht angezeigt, den Mitwirkungsaufwand zu entschädigen und die Allgemeinheit damit zu belasten.

**Beschluss:**

Der Antrag wird mit 10 : 3 Stimmen abgelehnt.

**4. Schlussabstimmung**

Die Kommission stimmt der Vorlage in der Schlussabstimmung mit **13:0 Stimmen** einstimmig und ohne Enthaltungen zu.

**5. Antrag**

Die Kommission beantragt dem Kantonsrat,

1. auf die Vorlage Nr. 2025.2 - 13707 des Regierungsrates sei einzutreten und
2. es sei ihr mit den Änderungen der Kommission zuzustimmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der vorberatenden Kommission

Der Präsident: Eugen Meienberg

Beilage:  
- Synopse

**Kommissionsmitglieder:**

Meienberg Eugen, Steinhausen, Präsident  
Andermatt Adrian, Baar  
Balmer Kurt, Risch  
Brandenberg Manuel, Zug  
Brunner Philip C., Zug  
Castell-Bachmann Irène, Zug  
Christen Hans, Zug  
Gössi Alois, Baar  
Helfenstein Georg, Cham  
Ingold Gabriela, Unterägeri  
Iten Franz Peter, Unterägeri  
Schmid Heini, Baar  
Schriber-Neiger Hanni, Risch  
Villiger Werner, Zug  
Wyss Thomas, Oberägeri