



Kleine Anfrage von Alois Gössi

betreffend den selbsternannten «König der Schweiz» Jonas Lauwiner und seine Grundstücke

(Vorlage Nr. 3944.1 - 18228)

Antwort des Regierungsrats
vom 8. Juli 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Alois Gössi hat dem Regierungsrat am 17. Juni 2025 mittels einer Kleinen Anfrage (Vorlage Nr. 3944.1 - 18228) drei Fragen betreffend den selbsternannten «König der Schweiz» Jonas Lauwiner und seinen Grundstücken beziehungsweise zur Aneignung herrenloser Grundstücke gestellt. Der Regierungsrat beantwortet diese wie folgt:

Einleitende Bemerkungen

In der Schweiz können nur herrenlose Grundstücke angeeignet werden (Art. 658 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]). Als «herrenlos» gilt ein Grundstück dann, wenn es keine Eigentümerschaft (mehr) hat. Nicht unter herrenlose Grundstücke fallen jene, deren Eigentümerschaft lediglich unbekannt ist. Herrenlos werden Grundstücke, indem die ehemalige Eigentümerschaft dem Grundbuchamt gegenüber erklärt, ihr Eigentum an ihnen aufzugeben (vgl. BSK ZGB II-REY/STREBEL, Art. 658 N 4 ff.).

Es gibt verschiedene Fälle, wie es zur Herrenlosigkeit eines Grundstückes kommt:

- Der häufigste Fall ist der folgende: Eine Eigentümerschaft überbaut ein Areal und veräussert nach und nach alle Grundstücke. Dabei unterlässt sie es aber, als eigene Grundstücke ausgestaltete Erschliessungsanlagen (vor allem Strassen) mitzuveräussern. Nach Abschluss des Verkaufsprozesses verbleibt der Eigentümerschaft dann nur noch das Eigentum an diesen Erschliessungsgrundstücken, welche für sie keinen Wert mehr darstellen oder sogar, wenn sie die Unterhalts- und Haftpflicht trifft, eine Last sind. Um sich der für sie nutzlos oder zur Belastung gewordenen Grundstücke zu entledigen, gibt sie dann häufig irgendwann ihr Eigentum an ihnen auf, wenn die neuen Eigentümerschaften der Grundstücke der Überbauung nicht zu ihrer Übernahme bereit sind. Bei den in der Vergangenheit im Kanton Zug herrenlos gewordenen Grundstücken handelte es sich ausschliesslich um Erschliessungsgrundstücke.
- Weitere Fälle sind aufgelöste oder konkursite juristische Personen, welche das Eigentum an nicht verwertbaren (also wertlosen oder sogar belastenden) Grundstücken aufgeben. Typischerweise handelt es sich um die bereits beschriebenen Erschliessungsgrundstücke oder um mit Altlasten belastete Grundstücke.
- In einigen Kantonen kommt es auch vor, dass das Eigentum an schwer zugänglichen Wald- oder Gebirgsgrundstücke aufgegeben wird, namentlich um Unterhaltslasten oder der Haftung als Eigentümerschaft zu entgehen. Im Kanton Zug sind solche Fälle nicht bekannt.
- Nicht relevant sind angesichts der Lage des Immobilienmarkts in der Schweiz und insbesondere im Kanton Zug die in anderen Ländern vorkommenden Aufgaben von Immobilien mit heruntergekommenen (Wohn-) Gebäuden.

Durch das Versterben einer Eigentümerschaft kann hingegen kein herrenloses Grundstück entstehen. Hinterlässt eine Person keine Erben, erbt der Kanton des letzten Wohnsitzes oder die von diesem bezeichnete Gemeinde (Art. 466 ZGB). Bei Erbfällen kann es also nur vorkommen, dass die aktuelle Eigentümerschaft unbekannt ist und die verstorbene Person im Grundbuch eingetragen bleibt. Mangels Herrenlosigkeit ist in einem solchen Fall aber keine Aneignung möglich.

Im Kanton Zug bestehen keine Vorschriften zu herrenlosen Grundstücken. Es ist zum Beispiel nicht vorgesehen, dass solche Grundstücke automatisch an den Kanton oder eine Gemeinde fallen. Auch werden keine Personen bezeichnet, die vor allen anderen zur Aneignung berechtigt sind. Die Einwohnergemeinden haben somit auch kein Vorrecht auf diese Grundstücke. Es gelten die allgemeinen Vorschriften des ZGB. Diese bestimmen, dass das Eigentum an herrenlosen Grundstücken durch Aneignung erworben wird (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Eine Aneignung erfolgt, wenn jemand das Grundstück in Besitz nimmt und den Willen hat, sich das Grundstück anzueignen (BSK ZGB II-STREBEL, Art. 658 N 8). Sie kann also auch unabhängig von einem Grundbucheintrag erfolgen. Wird gegenüber dem Grundbuchamt eine Aneignungserklärung für ein solches Grundstück abgegeben, muss dieses aber nicht prüfen, ob es sich bereits eine andere Person ohne Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt angeeignet hat. Es hätte dazu auch gar keine Möglichkeit. Wenn mehrere Personen Anspruch auf ein herrenloses Grundstück erheben, ist dies durch das Zivilgericht zu klären.

In der Praxis gibt es nur selten Probleme, wenn sich eine Privatperson ein herrenloses Grundstück aneignet. Grundsätzlich ist es sogar positiv, wenn für ein Grundstück eine Eigentümerschaft als Ansprechperson zur Verfügung steht, zumal diese auch die damit verbundenen Lasten zu tragen hat. Schwierigkeiten können höchstens dann entstehen, wenn es sich um ein Erschliessungsgrundstück handelt, das für den Zugang oder die Versorgung anderer Grundstücke wichtig ist. Dies ist aber nur problematisch, wenn die Erschliessung der anderen Grundstücke nicht durch Dienstbarkeiten abgesichert ist. Häufig haben die Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke diese Situation selbst verschuldet. Die Eigentümerschaft des Erschliessungsgrundstücks versucht vor der Aufgabe ihres Eigentums erfahrungsgemäss oft, dieses an die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn zu übertragen (meist ohne Gegenleistung). Diese verzichten jedoch manchmal auf den Erwerb, um die mit dem Grundstück einhergehenden Unterhalts- und Haftpflichten zu vermeiden, obwohl die Erschliessung ihrer Grundstücke nicht durch Dienstbarkeiten abgesichert ist. Sie realisieren die Nachteile, die sich so ergeben, erst dann, wenn eine Drittperson sich das herrenlose Grundstück aneignet. Im Kanton Zug sind bislang keine solchen Fälle bekannt.

1. Wie viele Grundstücke haben wir im Kanton Zug, die keinen Besitzer haben, also theoretisch von jedermann mit einer Aneignungserklärung übernommen werden könnten?

Zurzeit gibt es im Kanton Zug ein herrenloses Grundstück.

2. Kann davon ausgegangen werden, dass alle diese Grundstücke keinen Wert haben?

Es kann auf die Ausführungen bei den einleitenden Bemerkungen verwiesen werden.

3. Ist der Regierungsrat bereit, bei allen diesen Grundstücken oder allenfalls nur bei denjenigen, die einen potenziellen Wert haben, proaktiv zu informieren, dass mögliche Betroffene oder Interessenten mittels einer Aneignungserklärung dieses «besitzlose» Grundstück erwerben könnten? Falls Nein, wieso nicht?

Im Falle einer Eigentumsaufgabe an einem Grundstück erfüllt das Grundbuchamt seine Mitteilungspflichten nach Art. 969 ZGB, das heisst es werden Personen informiert, welchen an diesem Grundstück im Grundbuch eingetragene Rechte zustehen. Für weitergehende Mitteilungen besteht keine gesetzliche Grundlage. Die Einführung einer solchen Mitteilungspflicht wäre auch nicht sinnvoll. Eine in der Praxis brauchbare Abgrenzung des Kreises der potentiell interessierten Personen ist schwierig. Namentlich ist es denkbar, dass das Grundstück für die eigentlichen Anliegerinnen und Anlieger (oder zumindest einen Teil von ihnen) ohne Interesse, für die Eigentümerschaft weiter entfernt liegender Grundstücke hingegen von Bedeutung ist. Für das Grundbuchamt wäre dies aber nicht feststellbar und jedenfalls mit grossem Aufwand verbunden. In Frage käme höchstens eine amtliche Veröffentlichung, da die Kantone die Veröffentlichung von Handänderung vorsehen können (Art. 970a Abs. 1 ZGB). An die allgemeine Öffentlichkeit gerichtete Informationen über konkrete herrenlose Grundstücke erachtet der Regierungsrat jedoch als wenig zielführend, weil hierdurch unerwünschte Interessentinnen und Interessenten angelockt werden könnten.

Häufig werden die interessierten Personen von der aufgabewilligen Eigentümerschaft ferner vor dem Verzicht auf das Eigentumsrecht angefragt, ob sie das Grundstück übernehmen wollen. Selbst wenn dies nicht der Fall ist, kann trotzdem davon ausgegangen werden, dass Personen, die von der Aneignung eines herrenlosen Grundstücks negativ betroffen sein könnten, meist bereits Kenntnis haben, dass das Grundstück herrenlos ist oder zumindest ein solches Risiko besteht, weil sich die Eigentümerschaft nicht mehr dafür interessiert. Es handelt sich, wie gesagt, typischerweise um Erschliessungsgrundstücke. Die Prüfung der Erschliessungssituation und damit auch der Eigentumsverhältnisse an den Erschliessungsgrundstücken gehört zu den unverzichtbaren Abklärungen, die vor einem Eigentumserwerb vorzunehmen sind.

Sofern eine weitergehende Regelung gewünscht ist, könnte die Einführung eines primären Aneignungsrecht der Einwohnergemeinden, was mit einer Anzeigepflicht des Grundbuchamts verbunden wäre, und zusätzlich eine Bewilligungspflicht für Aneignungen durch Private, eventuell nur für besonders sensible Grundstücke, eine praktikable Lösung darstellen. Die Gemeinde könnte dann allenfalls auch auf Betroffene zugehen, um zu prüfen, ob diese an einer Übernahme interessiert sind. Der Kanton Wallis kennt eine entsprechende Regelung (Art. 162 des Einführungsgesetzes des Kantons Wallis zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998 [EGZGB; SGS 211.1]). Angesichts des auch in der Vergangenheit sehr geringen Mengenrührs und weil bislang keine Probleme aufgetreten sind, besteht aus Sicht des Regierungsrats aber kein akuter Handlungsbedarf. Er wird die Frage aber bei einer allfälligen Revision der betroffenen Gesetze prüfen.

Regierungsratsbeschluss vom 8. Juli 2025