

X. Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 12. April 2011

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
1 Ausgangslage	2
1.1 Änderungen im Sachenrecht	2
1.1.1 Schuldbriefrecht	3
1.1.2 Neue Formerfordernisse	3
1.1.3 Ausgestaltung des Grundbuchs zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem	3
1.2 Totalrevision der Grundbuchverordnung	3
2 Anpassungsbedarf im Kanton St.Gallen	4
3 Vernehmlassungsverfahren	4
4 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen	4
5 Schlussbestimmungen	9
5.1 Art. 20 des Gesetzes über die Melioration der Rheinebene und die Errichtung eines Arbeitsbeschaffungskontos	9
5.2 Änderung des Strassengesetzes	9
6 Genehmigung durch den Bund	9
7 Kostenfolgen und Referendum	9
8 Antrag	9
Entwurf (X. Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch)	10

Zusammenfassung

Die Bundesversammlung beschloss am 11. Dezember 2009 eine Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Sie soll am 1. Januar 2012 in Kraft treten. Mit dieser Änderung werden der neue Register-Schuldbrief geschaffen und weitere Änderungen im Sachenrecht vorgenommen. Auf den gleichen Zeitpunkt soll auf Bundesebene die total revidierte Grundbuchverordnung den

bisherigen Erlass (SR 211.432.1) ersetzen. Ein wichtiges Ziel der beiden Erlasse besteht darin, die wirtschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Immobiliarsachenrechts nachhaltig zu verbessern. Daneben soll das Grundbuch noch vermehrt seine Funktion als zeitgemässes Bodeninformationssystem erfüllen können, indem es zuverlässig und aktuell Auskunft über Grundstücke gibt.

Mit dem X. Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch werden insbesondere Anpassungen bei den gesetzlichen Pfandrechten vorgenommen, es werden die Grundlagen für den elektronischen Geschäftsverkehr mit den Grundbuchämtern und für die öffentliche Bereinigung des Grundbuchs geschaffen. Gleichzeitig werden Bestimmungen aufgehoben oder angepasst, welche übergeordnetem Recht nicht mehr entsprechen.

Die Vorlage hat keine nennenswerten Kostenfolgen. Sie untersteht dem fakultativen Referendum.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf des X. Nachtrags zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1; abgekürzt EG-ZGB).

1 Ausgangslage

Das Sachenrecht regelt einerseits das Rechtsverhältnis zu Sachen und andererseits enthält es Vorschriften über das Grundbuch. Am 11. Dezember 2009 beschloss die Bundesversammlung eine Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB, Referendumsvorlage in: BBl 2009, 8779 ff.), die Bestimmungen über den neu geschaffenen Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht (die neuen Bestimmungen werden nachfolgend mit nArt. bezeichnet). Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen. Der Bund beabsichtigt, diese Änderungen auf Anfang des Jahres 2012 in Kraft zu setzen. Zum gleichen Zeitpunkt soll die total revidierte Grundbuchverordnung¹, die erst als Entwurf vorliegt, den bisherigen Erlass ersetzen. Die Grundbuchverordnung (SR 211.432.1; abgekürzt GBV) führt die grundbuchrechtlichen Vorschriften des ZGB näher aus. Sie regelt die Organisation der Grundbuchführung, den Aufbau und Inhalt des Grundbuchs, die Einschreibungsverfahren sowie die Auskunftserteilung und die Einsichtnahme in das Grundbuch.

Der Bund ist im Grundbuchrecht zur Rechtsetzung befugt. Die Einrichtung der Grundbuchämter, die Umschreibung der Kreise, die Ernennung und Besoldung der Beamten sowie die Ordnung der Aufsicht erfolgt durch die Kantone (Art. 953 Abs. 1 ZGB). Der Kanton St.Gallen hat die Grundbuchführung den politischen Gemeinden übertragen (Art. 177 EG-ZGB). Die Aufsicht über die Grundbuchführung liegt beim Kanton bzw. beim zuständigen Departement (Art. 182 EG-ZGB).

1.1 Änderungen im Sachenrecht

Die Revision des ZGB beschränkt sich auf das Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht. Ein wichtiges Ziel besteht darin, die wirtschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Immobiliarsachenrechts nachhaltig zu verbessern. Daneben soll das Grundbuch noch vermehrt seine Funktion als zeitgemässes Bodeninformationssystem erfüllen können, indem es zuverlässig und aktuell Auskunft über Grundstücke gibt.

¹ <http://www.cadastre.ch/internet/gb/de/home/news.parsys.33299.DownloadFile.tmp/entwurfgrundbuchverordnung.pdf>.

1.1.1 Schuldbriefrecht

Die Einführung des papierlosen Schuldbriefs (Register-Schuldbrief), der neben den bisherigen Papier-Schuldbrief tritt, bringt für die Praxis viele Erleichterungen. Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung im Grundbuch, ohne dass ein Wertpapier ausgestellt werden muss. Seine Übertragung erfolgt ebenfalls im Grundbuch. Somit entfallen die Ausfertigungs- und Aufbewahrungskosten sowie die Kosten für die Übermittlung des Wertpapiers zwischen dem Grundbuchamt und der Bank. Ausserdem fällt das Verlustrisiko weg. Um den Register-Schuldbrief rasch als Standard zu etablieren, ist die vereinfachte Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in einfacher Schriftform vorgesehen (nArt. 33b des Schlusstitels des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [SR 210; abgekürzt SchIT ZGB]).

1.1.2 Neue Formerfordernisse

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte (nArt. 799 Abs. 2 ZGB) und Dienstbarkeiten (nArt. 732 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 781 Abs. 3 ZGB, nArt. 779a Abs. 1 ZGB) ausgedehnt. Neu ist damit auch die Errichtung von Eigentümer-Grundpfandrechten öffentlich zu beurkunden. Für die Begründung von Dienstbarkeiten genügte bisher mit wenigen Ausnahmen die einfache Schriftlichkeit. Neu ist im Rechtsgrundaussweis über die Errichtung einer Dienstbarkeit zusätzlich die örtliche Lage in einem Auszug aus dem Plan für das Grundbuch darzustellen, falls sich die Ausübung der Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt (nArt. 732 Abs. 2 ZGB) und die örtliche Lage im Rechtsgrundaussweis selber nicht genügend bestimmbar umschrieben ist.

1.1.3 Ausgestaltung des Grundbuchs zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem

Bei der Teilung und der Vereinigung von Grundstücken müssen alle Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden. Einträge, die ihre rechtliche Bedeutung verloren haben, können in einem erleichterten Verfahren gelöscht werden. Ausserdem können die Kantone für bestimmte Gebiete ein öffentliches Bereinigungsverfahren anordnen. Mit diesen Änderungen erhalten die Grundbuchämter ein Instrumentarium, um das Grundbuch von bedeutungslos gewordenen Einträgen zu entlasten. Mittels einer Pflicht zur Eintragung und Löschung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen und gesetzlicher Grundpfandrechte des kantonalen Rechts wird zudem die Publizitätswirkung des Grundbuchs verbessert.

1.2 Totalrevision der Grundbuchverordnung

Die Grundbuchverordnung führt die grundbuchrechtlichen Vorschriften des ZGB näher aus. Der Entwurf vom 20. September 2010 ist auf das informatisierte Grundbuch ausgerichtet. Das Papiergrundbuch wird erwähnt, soweit Sonderregelungen notwendig sind. Allgemein wird die Grundbuchführung detaillierter geregelt. Insbesondere sind folgende Bereiche neu aufgenommen oder wesentlich geändert worden:

- Register-Schuldbrief;
- Öffentlichkeit des Grundbuchs: Diese wird erweitert, indem die Kantone einen Zugriff auf die ohne Interessennachweis einsehbaren Grundbuchdaten ermöglichen müssen;
- Datentransfer in beschränktem Datenumfang und für einen beschränkten Nutzerkreis;
- elektronischer Geschäftsverkehr: Die Kantone erhalten die Kompetenz, den elektronischen Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt zuzulassen;
- Teilung und Vereinigung von Grundstücken: klare Regelungen.

Diese Botschaft und der Entwurf zum EG-ZGB stützen sich teilweise auf den Entwurf der totalrevidierten Grundbuchverordnung. Vom Bund ist vorgesehen, die totalrevidierte Grundbuchverordnung per 1. Januar 2012 in Kraft zu setzen, die definitive Version liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Änderungen des Entwurfs der Grundbuchverordnung sind in den massgebenden Bereichen jedoch sehr unwahrscheinlich. Die schweizerische Projektleitung eGRIS² (elektronisches Grundstück-Informationssystem) möchte die Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs um zwei Jahre auf Anfang des Jahres 2012 vorverlegen. Deshalb soll der elektronische Geschäftsverkehr bereits mit dieser Gesetzesänderung zugelassen werden.

2 Anpassungsbedarf im Kanton St.Gallen

Bisher wurde die kantonale Aufsichtsbehörde durch das Bundesrecht als Beschwerdeinstanz bestimmt (Art. 956 Abs. 2 ZGB). Neu wird es den Kantonen überlassen, die Beschwerdeinstanz zu bezeichnen (nArt. 956a Abs. 1 ZGB). Da die kantonale Aufsichtsbehörde über die notwendigen Fachkenntnisse im Grundbuchrecht verfügt, ist es zweckmässig, dass sie weiterhin Beschwerdeinstanz bleibt. Damit sie diese Funktion ohne Unterbruch auch nach dem 1. Januar 2012 ausüben kann, ist es notwendig, dass im EG-ZGB eine entsprechende Regelung möglichst bald in Vollzug gesetzt wird. Dasselbe gilt auch für die Möglichkeit, nach dem 1. Januar 2012 die gesetzlichen Pfandrechte nach Art. 167 Abs. 2 EG-ZGB ohne Eintragung im Grundbuch entstehen zu lassen.

In den Bereichen elektronischer Geschäftsverkehr mit den Grundbuchämtern und Bereinigungsverfahren für Grundbucheinträge werden kantonale Regelungskompetenzen genutzt. Zudem sollen Bestimmungen geändert oder aufgehoben werden, die dem übergeordneten Recht nicht mehr entsprechen.

3 Vernehmlassungsverfahren

Die Regierung ermächtigte das Departement des Innern im Januar 2011, über den Entwurf eines X. Nachtrags zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Zur Stellungnahme eingeladen wurden die im Kantonsrat vertretenen politischen Parteien, die Stadt- und Gemeinderäte der politischen Gemeinden, die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP), das Netzwerk St.Galler Gemeinden, die Industrie- und Handelskammer St.Gallen-Appenzell, der Kantonal-St.Gallische Gewerbeverband, der Kantonale Gewerkschaftsbund, die Staatskanzlei und die Departemente sowie das Kantonsgericht.

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden von den Vernehmlassungsteilnehmern allgemein begrüsst. Soweit aufgrund des Vernehmlassungsverfahrens Änderungen vorgenommen wurden oder zu einzelnen Gesetzesbestimmungen abweichende Meinungen geäußert wurden, wird darauf in den nachfolgenden Bemerkungen eingegangen.

4 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 2

Art. 861 Abs. 2 ZGB ist neu Art. 851 Abs. 2 ZGB, was nachzuführen ist.

Art. 12 Abs. 1

Bisher war die kantonale Aufsichtsbehörde für Beschwerden über die Grundbuchführung gestützt auf Art. 956 Abs. 2 ZGB zuständig. Gemäss nArt. 956a Abs. 1 ZGB ist die zuständige Behörde vom Kanton zu bezeichnen. Die Beschwerde richtet sich gegen die vom Grundbuchamt

² www.egris.info.

erlassenen Entscheide und Verfügungen, die gestützt auf das ZGB (einschliesslich Obligationenrecht, SR 220) ergehen. Das unrechtmässige Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung wird einer Verfügung gleichgestellt. Bereits bisher war das zuständige Departement (Departement des Innern) Beschwerdeinstanz. Dies soll auch weiterhin der Fall sein.

Art. 98 Abs. 5

Bestehender Wald muss keinen nachbarrechtlichen Grenzabstand einhalten (vgl. Kley-Struller, Kantonales Privatrecht, St.Gallen 1992, S. 196 f.). Art. 98 Abs. 5 bestimmt jedoch, dass Wald nur innert fünf Jahren in den früheren Abständen, also ohne Einhaltung des Grenzabstands, wieder aufgeforstet werden darf. Daraus darf nicht geschlossen werden, dass nach Ablauf von fünf Jahren in allen Fällen eine Wiederaufforstung bei Nichteinhaltung des Grenzabstands unzulässig wäre. Vielmehr kann die Forstgesetzgebung unter Umständen verlangen, dass eine Rodung, vor allem wenn sie nicht bewilligt wurde, auch noch nach Ablauf von fünf Jahren wieder aufzuforsten ist. Dies ergibt sich aus dem höherrangigen eidgenössischen Forstrecht. Im Interesse der Rechtssicherheit soll dieser Vorbehalt aus dem Gesetz ersichtlich sein.

Art. 102

Sondereigentum an Pflanzen war seit der Einführung des ZGB im Jahr 1912 schweizweit verboten. Seit 1. Januar 2004 kann gestützt auf Art. 678 Abs. 2 ZGB eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen errichtet werden. Damit kann das Akzessionsprinzip durchbrochen werden. Das Grundstück und die Pflanzen können unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern gehören. Das Verbot in Abs. 1 ist deshalb ersatzlos aufzuheben.

Die Frist in Abs. 2 für die Ablösung bestehender Eigentumsrechte an Bäumen auf fremdem Boden ist längst abgelaufen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine reine Ordnungsvorschrift (Kley-Struller, a.a.O., S. 241 f.). Durch den Fristablauf sind entsprechende Rechte nicht untergegangen. Einem gutgläubigen Dritten könnte das Sondereigentum an den Bäumen nicht mehr entgegen gehalten werden, auch wenn sich dieses auf eine Dienstbarkeit des alten kantonalen Rechts stützen würde (Art. 21 SchIT ZGB). Die Bestimmung kann deshalb ersatzlos aufgehoben werden.

Art. 167

Bisher mussten gesetzliche Pfandrechte (Art. 836 ZGB) und öffentlich-rechtliche Grundlasten (Art. 784 Abs. 1 ZGB) des kantonalen Rechts nicht im Grundbuch eingetragen werden. Die gesetzlichen Pfandrechte gehen im Kanton St.Gallen allen eingetragenen Pfandrechten im Rang vor.

Der nArt. 836 Abs. 1 ZGB sieht als Grundsatz vor, dass gesetzliche Pfandrechte mit der Eintragung im Grundbuch entstehen. Das kantonale Recht kann dies allerdings abweichend regeln (vgl. nArt. 836 Abs. 2 ZGB). Damit die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts weiterhin ohne Eintragung im Grundbuch entstehen, ist dies ausdrücklich im Gesetz zu regeln. Die bisherige Regelung, dass das Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch entsteht, hat sich bewährt. Viele gesetzliche Pfandrechte haben eine geringe Pfandsumme im Verhältnis zum Grundstückwert (so z.B. Prämien für Gebäudeversicherung, Unterhaltsbeiträge für Strassen und Wege, Grundsteuer und Handänderungssteuer). Für geringe Beträge lohnt sich der Aufwand für die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts vor der Betreibung auf Pfandverwertung kaum.

Für gesetzliche Pfandrechte über Fr. 1'000.– ist neu die kurze Frist von nArt. 836 Abs. 2 ZGB zu beachten: Das Pfandrecht kann gegenüber Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nunmehr durchgesetzt werden, wenn es innert vier Monaten ab Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch zwei Jahre seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen wird. Mit dieser Regelung soll der gutgläubige Dritte geschützt werden

(siehe aber auch Übergangsfrist von zehn Jahren für bestehende Pfandrechte in nArt. 44 Abs. 3 SchlT ZGB). Gegenüber der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer gelten diese Fristen nicht. Weil diese Pfandrechte auch weiterhin ohne Eintragung im Grundbuch entstehen sollen, bleibt zwischen der Entstehung bzw. Fälligkeit von Forderungen über Fr. 1000.– ein kurzer Zeitraum, während dem das Pfandrecht auch ohne Grundbucheintragung gegenüber Dritten geltend gemacht werden kann. Für die öffentlich-rechtlichen Grundlasten ist diese Bestimmung gestützt auf Art. 784 ZGB sinngemäss anzuwenden. Wie bisher hat die Urkundsperson die Parteien bei einer Grundstückübertragung auf die gesetzlichen Pfandrechte aufmerksam zu machen (Art. 65bis der Einführungsverordnung zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.11; abgekürzt EV-ZGB).

Für die durch die zuständigen Organe festgesetzten Beiträge für die Anlage, den Bau, die Korrektur und den Unterhalt von Abwasseranlagen besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht (Abs. 2 Ziff. 3). Ein solches soll auch für die Wasserversorgungsanlagen eingeführt werden, da diese mit den Abwasseranlagen vergleichbar sind und für die Lieferung von Wasser für Anschlussbeiträge schon ein gesetzliches Pfandrecht besteht (vgl. Abs. 2 Ziff. 3bis). Abs. 2 Ziff. 3bis soll ebenfalls um ein gesetzliches Grundpfandrecht für Anschlussbeiträge für die Abwasserentsorgung ergänzt werden. Auf eine weitere Ausweitung der gesetzlichen Grundpfandrechte um Anschlussbeiträge für die Gas- und Fernwärmeversorgung, welche vereinzelt von Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmern angeregt wurde, wurde hingegen verzichtet. Die gesetzlichen Grundpfandrechte nach Art. 167 Abs. 3 und 3bis EG-ZGB sollen sich auch weiterhin auf öffentliche Aufgaben im Bereich der Grundversorgung beschränken.

Um die Rechtssicherheit zu erhöhen, wurde zudem in Ziff. 3 der Zusatz «und dergleichen» gestrichen (vgl. auch Kley-Struller, a.a.O., S. 225).

Das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuern, Grundsteuern und Handänderungssteuern erlöscht drei Jahre nach Entstehen des Steueranspruchs (Abs. 2 Ziff. 5). Eine Pfandverwertung wäre nachher nicht mehr möglich. Insbesondere bei der Grundstückgewinnsteuer ist diese Frist äusserst knapp bemessen. Die Steuerforderung entsteht mit der Handänderung bzw. per Datum der Grundbuchanmeldung. Gegen den Willen der Pfandeigentümerin oder des -eigentümers ist es kaum möglich, das Pfandobjekt innert dieser Frist zu verwerten. Bereits das Veranlagungsverfahren nimmt einige Zeit in Anspruch. Das kantonale Steueramt muss die Steuererklärung zustellen, die steuerpflichtige Person hat sie auszufüllen und die Steuer ist zu veranlagern. Gegen die Veranlagung können Rechtsmittel ergriffen werden. Falls die Forderung nicht bezahlt wird, ist die pflichtige Person nach der rechtskräftigen Veranlagung wenigstens zu mahnen. Anschliessend ist das Pfandrechtsverfahren durchzuführen, d.h. festzustellen, dass ein Pfandrecht besteht. Dieser Entscheid kann bis zum Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Zudem dauert das Bezugsverfahren (Betreibungs-, Rechtsöffnungs-, Fortsetzungs- und Verwertungsverfahren) zu lange. Nach dem Wortlaut des Gesetzestexts erlöschen diese Steuerpfandrechte nach drei Jahren seit der Entstehung. Die Frist von drei Jahren wurde eingeführt, um den gutgläubigen Erwerber nach einer kurzen Frist in seinem Erwerb zu schützen. Diesen Schutz übernimmt nArt. 836 Abs. 2 ZGB mit einer noch kürzeren Frist, welche nicht abgeändert werden kann. Das ZGB schreibt das Erlöschen des Pfandrechts nicht vor. Es schützt nur den gutgläubigen Erwerber. Die bundesrechtliche Bestimmung soll für alle gesetzlichen Pfandrechte gelten, weshalb die Sonderregelung für die Steuerpfandrechte aufgehoben werden soll.

Auf die Anmerkung der Perimeterpflichten für die Anlage, den Bau und die Korrektur von Strassen und Wegen, Gewässerkorrekturen, Abwasseranlagen und Bodenverbesserungen wird verzichtet. Nach nArt. 962 Abs. 1 ZGB können nur noch dauerhafte grundstücksbezogene Pflichten angemerkt werden. Um solche handelt es sich nur bei den Unterhaltsbeiträgen, nicht aber bei einmaligen Baubeiträgen.

Art. 172

Es soll klargestellt werden, dass auf die Pfandrechte des kantonalen Rechts, welche vor dem Jahr 1912 entstanden sind, die Bestimmungen des Papier-Schuldbriefs und nicht des neuen Register-Schuldbriefs anzuwenden sind (vgl. Art. 33 SchIT ZGB).

Art. 175bis

Der elektronische Geschäftsverkehr ist ein Teilziel des Projekts eGRIS, welches ein e-geo.ch- und E-Government-Projekt des Bundes ist. Es befasst sich mit der Weiterentwicklung und Standardisierung des heute dezentral organisierten und mit heterogenen Systemen geführten Grundbuchs und hat zum Ziel, eine Infrastruktur zu etablieren, die eine schweizweite Abfrage von Grundbuchdaten, den Datenbezug und die elektronische Abwicklung des Geschäftsverkehrs mit den Grundbüchern ermöglicht. Die elektronische Verfügbarkeit der Grundbuchdaten ist dafür eine wichtige Voraussetzung. Im Kanton wurden per 1. Januar 2011 über 80 Prozent der Grundbuchgeschäfte im informatisierten Grundbuch verarbeitet. Rund 35 Prozent der Grundbuchkreise werden noch mittels Papier-Grundbuch geführt.

Der elektronische Geschäftsverkehr vereinheitlicht und automatisiert die wichtigsten Geschäftsprozesse zwischen Grosskundinnen und -kunden sowie dem Grundbuch, hauptsächlich:

- Umwandlung Papier- in Register-Schuldbriefe;
- Grundpfandrechte errichten und erhöhen;
- Gläubigerwechsel (Kreditablösungen von Bank zu Bank);
- andere Pfandrechtsänderungen (z.B. Pfandentlassungen);
- Handänderungen von Immobilien (z.B. Schuldübernahmeanzeigen).

Im Kanton St.Gallen wurde eGRIS von der Regierung als strategisches Informatikprojekt eingestuft. Sie hat den Kredit für das Detailkonzept im März 2011 bewilligt.

Im Entwurf für eine totalrevidierte Grundbuchverordnung vom 20. September 2010 (abgekürzt E-GBV) ist der elektronische Geschäftsverkehr in Art. 41 bis 48 vorgesehen. Die Kantone können ihn zulassen. Damit der Geschäftsverkehr mit einem Grundbuchamt tatsächlich elektronisch abgewickelt werden kann, muss sich dieses im Verzeichnis der Behörden, welche die elektronische Übermittlung zulassen, eintragen lassen (Art. 41 Abs. 2 E-GBV). Weil der elektronische Geschäftsverkehr grosse Effizienzgewinne bei den Kreditinstituten und in geringerem Umfang bei den Grundbuchämtern verspricht, wird mit einem beachtlichen volkswirtschaftlichen Nutzen gerechnet. Die Kosten werden zum grössten Teil von den Banken getragen. Wer die Restkosten trägt, ist noch nicht bekannt. Ursprünglich war die Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs auf Anfang des Jahres 2014 geplant. Es sind aber Bestrebungen im Gang, diesen bereits auf Anfang des Jahres 2012 einzuführen, damit die Rationalisierungsmöglichkeiten, die der neue Register-Schuldbrief ohne Medienbrüche zwischen Informatik und Papier ermöglicht, auch sofort genutzt werden können. Weil mit dem elektronischen Geschäftsverkehr auch Personendaten bearbeitet werden, soll der Grundsatz auf Gesetzesstufe geregelt werden. Die Einzelheiten sind im Rahmen des Projekts zu erarbeiten und sollen auf Verordnungsstufe geregelt werden.

In den nächsten Jahren muss damit gerechnet werden, dass die Banken zehntausende von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe umwandeln werden. Ohne informatisiertes Grundbuch und ohne den elektronischen Geschäftsverkehr dürfte die Abwicklung dieser Umwandlungen für die Grundbuchämter eine grosse Herausforderung darstellen.

Art. 182bis

Um das eidgenössische Grundbuch von bedeutungslosen und unklaren Einschreibungen zu entlasten sowie vor überflüssigen Einschreibungen zu schützen, werden Art. 743, 744, 792 Abs. 2 und 976 ZGB revidiert. Eine Bereinigung muss künftig zwingend nicht nur bei der Teilung eines Grundstücks, sondern auch bei der Vereinigung (nArt. 974a ZGB) von Grundstücken vorgenom-

men werden. Sie erfasst die Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen. Zudem können die Kantone für bestimmte Gebiete ein öffentliches Bereinigungsverfahren anordnen. Dieses Verfahren kann das Grundbuch von bestehenden, bedeutungslosen Einträgen befreien. Die Löschung eines Grundbucheintrags erfordert grundsätzlich die Zustimmung der berechtigten Person (Art. 964 Abs. 1 ZGB). Kann jedoch aufgrund besonderer Umstände angenommen werden, dass eine Einschreibung keine materielle Bedeutung (mehr) hat, so erlauben nArt. 976 bis 976c ZGB die Löschung in einem vereinfachten Verfahren.

Das in nArt. 976 bis 976b ZGB vorgesehene Verfahren zur erleichterten Löschung ist auf die Bereinigung einzelner oder einiger weniger Einträge zugeschnitten. Es kommt jedoch auch vor, dass in einem Gebiet auf einer Mehrzahl von Grundstücken materiell bedeutungslose Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen lasten. Auf überbauten Grundstücken sind teilweise noch alte, aus den Zeiten der landwirtschaftlichen Nutzung stammende Dienstbarkeiten wie Weg-, Quellen- oder Brunnenrechte eingetragen, die ihre Bedeutung längst verloren haben. Auch die fortschreitende Ablösung zivilrechtlicher Verhältnisse durch öffentlich-rechtliche (z.B. durch den Erlass des Baugesetzes oder des Strassengesetzes) hinterlässt bedeutungslose Einträge im Grundbuch. Zudem betreffen viele Einträge natürliche und juristische Personen, welche nicht mehr existieren. Teilweise sind seit der Bereinigung für die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs 50 und mehr Jahre vergangen. Sowohl die Qualität dieser Bereinigungen als auch jene der Grundbuchführung sind unterschiedlich, weshalb in einigen Gebieten ein Bereinigungsbedarf besteht. Bleiben solche Rechte und Lasten, die nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen, im Grundbuch eingetragen, verliert es seine Bedeutung als Teil eines modernen Bodeninformationssystems. So wird zum Beispiel in der Stadt St.Gallen seit einigen Jahren eine Bereinigung durchgeführt.

Zur Bereinigung der Einträge ist ein effizientes Verfahren vorzusehen, das gleichwohl Gewähr für die Einhaltung der verfassungsmässigen Garantien bietet. Das nach nArt. 976c ZGB zugelassene Bereinigungsverfahren soll im Kanton St.Gallen angewendet werden. Die Anordnung der Bereinigung ist zulässig, wenn sich in einem Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben und deswegen eine grössere Anzahl Dienstbarkeiten ganz oder weitgehend gegenstandslos geworden ist oder sich nicht mehr lokalisieren lässt. Über die Anordnung der Bereinigung soll das für das Grundbuchwesen zuständige Departement entscheiden (Departement des Innern, Art. 22 Bst. d^{bis} des Geschäftsreglementes der Regierung und der Staatskanzlei, sGS 141.3).

Personen, denen Rechte an Grundstücken zustehen oder die solche erwerben, werden durch die nach nArt. 976c Abs. 2 ZGB vorgesehene Anmerkung im Grundbuch über den Einbezug eines Grundstücks in ein öffentliches Bereinigungsverfahren informiert. Sie werden damit darauf aufmerksam gemacht, dass ein Bereinigungsverfahren im Gang ist, gewisse Einträge möglicherweise dahinfallen können und diesbezügliche amtliche Publikationen beachtet werden müssen. Einerseits sind die Rechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der Inhaberinnen und Inhaber dinglicher, vorgemerakter oder angemerakter Rechte weitgehend zu wahren. Ihnen ist das rechtliche Gehör zu gewähren. Andererseits sollen Rechte, welche keine rechtliche Bedeutung mehr haben, auch ohne aktive Mitwirkung der Berechtigten oder bei Uneinigkeit gelöscht werden können. Sollte im Bereinigungsverfahren keine Einigung über die Löschung des Rechts erzielt werden, kann das Grundbuchamt die Löschung verfügen. Eine solche Lösungsverfügung kann gerichtlich angefochten werden.

Das detaillierte Verfahren kann auf dem Verordnungsweg geregelt werden. Dabei ist namentlich auch die öffentliche Auflage von Lösungsverfügungen vorzusehen, bei denen die berechtigte Person nicht mehr bestimmbar oder auffindbar ist.

5 Schlussbestimmungen

5.1 Art. 20 des Gesetzes über die Melioration der Rheinebene und die Errichtung eines Arbeitsbeschaffungskontos

Auf die Anmerkung der Perimeterpflichten an den Bau von Bauten und Anlagen nach dem Gesetz über die Melioration der Rheinebene und die Errichtung eines Arbeitsbeschaffungskontos (sGS 633.3) ist zu verzichten. Nach nArt. 836 Abs. 2 ZGB können nur noch dauerhafte grundstücksbezogene Pflichten angemerkt werden. Um solche handelt es sich nur bei den Unterhaltsbeiträgen, nicht aber bei einmaligen Baubeiträgen.

5.2 Änderung des Strassengesetzes

Bisher war es der zuständigen Behörde freigestellt, das für Beiträge an den Bau von Strassen und Wegen bestehende gesetzliche Grundpfandrecht anzumerken (Art. 84 Abs. 2 des Strassengesetzes [sGS 732.1; abgekürzt StrG]). Nur bei einer Stundung war sie aufgrund der gleichen Bestimmung dazu verpflichtet. Gestützt auf nArt. 962 Abs. 1 ZGB sind freiwillige Anmerkungen nicht mehr vorgesehen. Entweder müsste die Anmerkung in einem kantonalen Erlass generell vorgeschrieben oder generell darauf verzichtet werden. Der Verzicht ist vorzuziehen. Nach der gleichen Bestimmung können nur noch dauerhafte grundstücksbezogene Pflichten angemerkt werden. Bei den Baubeiträgen handelt es sich um eine einmalige Abgabe. Die zuständige Behörde wird je nach Gefährdung für grössere Beträge ein gesetzliches Pfandrecht zur Eintragung im Grundbuch anmelden.

6 Genehmigung durch den Bund

Die Genehmigung des Bundes nach Art. 52 Abs. 4 SchlT ZGB ist erforderlich, weil diese Änderung im Anschluss an die Änderungen des ZGB vom 11. Dezember 2009 erfolgt.

7 Kostenfolgen und Referendum

Diese Gesetzesanpassung hält sich im Rahmen des bisherigen EG-ZGB. Beim elektronischen Geschäftsverkehr werden Kosteneinsparungen erwartet, deren Höhe jedoch nicht beziffert werden kann, weil der Einsatz und die Nutzung nicht abgeschätzt werden können. Die Kosten werden zum grössten Teil von den Banken getragen. Wer die Restkosten trägt, ist noch nicht bekannt. Das neue Recht hat daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die Kosten des Kantons und der Gemeinden.

Nach Art. 5 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1) untersteht die Vorlage dem fakultativen Referendum.

8 Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den X. Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch einzutreten.

Im Namen der Regierung

Willi Haag
Präsident

Canisius Braun
Staatssekretär

X. Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Entwurf der Regierung vom 12. April 2011

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 12. April 2011 Kenntnis genommen und
erlässt

als Gesetz:

I.

Das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1911 / 22. Juni 1942³
wird wie folgt geändert:

I. Zuständigkeit des Gemeindepräsidenten

Art. 2. Der Gemeindepräsident ist in folgenden Fällen zuständig:

im Erbrecht:

EG 82 (Benachrichtigung des Amtsnotariates zur Sicherung des Erbganges);

im Sachenrecht:

ZGB 721 Abs. 2 (Bewilligung der Versteigerung gefundener Sachen),

" **851** Abs. 2 (Hinterlegung der Zahlung bei Schuldbrief und Gült),

" 906 Abs. 3 (Hinterlegung von Zahlungen bei verpfändeten Forderungen);

im Obligationenrecht:

OR 451 Abs. 1 und Art. 1032 (Entgegennahme zu hinterlegender Gegenstände). Grössere
Geldbeträge hat der Gemeindepräsident bei einer Bank mit Sitz in der Schweiz anzu-
legen,

" 259g (Hinterlegung von Mietzinsen),

" 268b (Hilfe zum Zurückhalten von Gegenständen in Mieträumen).

³ sGS 911.1.

2. Rechtsmittel

Art. 12. Das zuständige Departement entscheidet über Rekurse und Beschwerden gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeindepräsidenten, des Gemeinderates, der Vormundschaftsbehörde, **des Grundbuchamtes** und des Amtsnotariates, soweit dieses Gesetz keine abweichenden Vorschriften enthält.

Gegen Verfügungen und Entscheide des zuständigen Departementes ist zulässig:

- a) Berufung an das Kantonsgericht für Streitigkeiten betreffend Entstehung und Wirkungen des Kindesverhältnisses sowie damit zusammenhängende vormundschaftliche Massnahmen;
- b) Beschwerde an den Einzelrichter des Kantonsgerichtes in den übrigen Fällen.

Verfügungen über vorsorgliche Massnahmen und Vollstreckungsmassnahmen, eingeschlossen die Androhung des Vollstreckungszwanges, sind bei der in der Hauptsache zuständigen Rechtsmittelinstanz anfechtbar. In Streitigkeiten nach Abs. 2 Bst. a dieser Bestimmung kann beim Einzelrichter des Kantonsgerichtes Beschwerde erhoben werden. Die Rechtsmittelinstanz entscheidet über Vollstreckungsmassnahmen endgültig.

Gegen Verfügungen des zuständigen Departementes betreffend unentgeltliche Rechtspflege und Rechtsverbeiständung kann beim Einzelrichter des Kantonsgerichtes Beschwerde erhoben werden.

3. Bei Anpflanzungen (ZGB 688)

Art. 98. Lebhäge sollen wenigstens fünfundvierzig Zentimeter von der Grenzlinie angepflanzt und alljährlich gestutzt werden; sie dürfen nicht mehr als die Höhe von einem Meter und zwanzig Zentimeter erreichen.

Wildlinge dürfen bei Rebgeländen nur auf wenigstens neun Meter, anderwärts nur auf wenigstens sechs Meter Entfernung von der Grenzlinie belassen oder bepflanzt werden.

Zierbäume und Gesträuche in Gärten und Parkanlagen sowie Zwergobstbäume, letztere ohne Rücksicht auf die Kulturart ihres Standortes, sollen wenigstens fünfundvierzig Zentimeter von der Grenzlinie angepflanzt werden. Sie sind, wenn sie näher als einen Meter und fünfzig Zentimeter von der Grenzlinie gepflanzt werden, auf die Höhe von zwei Meter und vierzig Zentimeter zu beschränken.

Hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nussbäume sind in einer Entfernung von sechs Meter, hochstämmige Obstbäume in einer Entfernung von vier Meter und fünfzig Zentimeter, Obstbaum-Halbhochstämme in einer Entfernung von drei Meter von der Grenze zu pflanzen. Besteht das angrenzende Land aus Reben, so soll der Grenzabstand für hochstämmige Bäume, die nicht Obstbäume sind, sowie für Nussbäume neun Meter, für hochstämmige Obstbäume sechs Meter, für Obstbaum-Halbhochstämme vier Meter betragen.

Wenn ein Waldbestand geschlagen wird, dessen Bäume weniger als sechs Meter oder, falls das angrenzende Land aus Reben besteht, weniger als neun Meter von der Grenze entfernt sind, so kann die betreffende Fläche innert fünf Jahren in den früheren Abständen wieder aufgeforstet werden. **Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Waldgesetzgebung.**

Art. 102 wird aufgehoben.

XXV. Öffentlich-rechtliche Grundlasten (ZGB 784)

Gesetzliche Pfandrechte (ZGB 836)

Art. 167. Die gemäss Gesetz⁴ oder Gewohnheitsrecht bestehenden öffentlichen Strassen-, Weg-, Brücken- und Wasserbaupflichten und dergleichen gelten als öffentlich-rechtliche Grundlasten.

⁴ sGS 732 und 734.

Ein gesetzliches Grundpfandrecht, das **ohne Eintragung im Grundbuch entsteht und** allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht, besteht besonders für:

1. die nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung⁵ und dem Gesetz über den Feuerschutz auf den versicherten Gebäuden ruhenden Verpflichtungen;
2. die Einkaufsforderungen nach Art. 101 Abs. 2;
3. die durch die zuständigen Organe festgesetzten Beiträge für die Anlage, den Bau, die Korrektur und den Unterhalt von Strassen und Wegen⁶, Gewässerkorrekturen⁷, **Wasser-versorgungs- sowie** Abwasseranlagen⁸ und Bodenverbesserungen⁹ _____;
- 3bis. Anschlussbeiträge für die Lieferung von Wasser und Elektrizität **und die Abwasserentsorgung**;
4. die Forderung auf Deckung der Kosten, die nach dem Gesetz über den Feuerschutz aus der Mängelbehebung durch den Gemeinderat zulasten des Eigentümers entstehen.¹⁰
5. die Grundstückgewinnsteuern, Grundsteuern und Handänderungssteuern nach dem Steuergesetz¹¹. _____

Die **Beitragspflicht an die Unterhaltskosten für die in einem Perimeter erfassten Grundstücke** ist im Grundbuch anzumerken, jedoch ohne Bezifferung der Beiträge.

XXVII. Gleichstellung altrechtlicher Pfandarten

Art. 172. _____ Pfandbriefe, Versicherungsbriefe und Kaufschuldversicherungsbriefe des alten kantonalen Rechtes werden dem **Papier-Schuldbrief** des Zivilgesetzbuches¹² gleichgestellt.¹³

1bis. Elektronischer Geschäftsverkehr

Art. 175bis (neu). **Wer Eingaben an das Grundbuchamt richtet, kann diese elektronisch übermitteln, soweit das Grundbuchamt im Verzeichnis der Behörden, welche die elektronische Übermittlung zulassen, aufgeführt ist.**

Die Regierung kann durch Verordnung ergänzende Bestimmungen erlassen.

3bis. Öffentliches Bereinigungsverfahren (ZGB 976c)

Art. 182bis (neu). **Das zuständige Departement¹⁴ kann die Bereinigung in einem bestimmten Gebiet anordnen.**

Das Grundbuchamt kann die Löschung von dinglichen Rechten sowie von Vor- und Anmerkungen verfügen, wenn:

- a) diese hinfällig geworden sind;
- b) Lage oder Berechtigter nicht mehr bestimmbar ist.

Wer ein schutzwürdiges Interesse geltend macht, kann das Bestehen einer rechtlichen Bedeutung des dinglichen Rechts, der Vor- oder der Anmerkung gerichtlich feststellen lassen.

Die Regierung kann durch Verordnung ergänzende Bestimmungen erlassen.

⁵ sGS 873.1.

⁶ sGS 732.

⁷ sGS 734.

⁸ sGS 752.

⁹ sGS 633.

¹⁰ Art. 23 Abs. 3 und Art. 27 Abs. 3 FSG, sGS 871.1.

¹¹ sGS 811.1.

¹² Art. 842 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, SR 210.

¹³ Art. 33 SchIT zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

¹⁴ Departement des Innern; Art. 22 Bst. d^{bis} GeschR, sGS 141.3.

II.

1. Das Gesetz über die Melioration der Rheinebene und die Errichtung eines Arbeitsbeschäftigungskontos vom 21. Dezember 1941¹⁵ wird wie folgt geändert:

Art. 20. Zur Sicherung der Perimeterbeiträge an die Bau- und Unterhaltskosten und der Rückerstattungspflicht nach Art. 24 besteht auf den Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht, das jeder eingetragenen Belastung vorgeht. _____ **Die Beitragspflicht an die Unterhaltskosten und die Rückerstattungspflicht sind** ohne Angabe eines bestimmten Betrages im Grundbuch anzumerken.¹⁶

2. Das Strassengesetz vom 12. Juni 1988¹⁷ wird wie folgt geändert:

Gesetzliches Grundpfandrecht

Art. 84. Für Beiträge besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten im Rang vorgeht.¹⁸

III.

Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Erlasses.

¹⁵ sGS 633.3.

¹⁶ Siehe Art. 167 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 EG zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.1; Art. 108 ff. EV zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.11.

¹⁷ sGS 732.1.

¹⁸ Siehe Art. 836 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, SR 210.