

Botschaft zum Gesetz über das Grundbuch

(Volksabstimmung vom 26. September 2004)

Kurzfassung

Das geltende kantonale Gesetz über das Grundbuch datiert vom 10. März 1985. Dieses Gesetz setzte sich zum Ziel, im Kanton Uri möglichst bald das vom Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) vorgeschriebene eidgenössische Grundbuch einzuführen. Dieses Ziel konnte bisher nicht erreicht werden. In den vergangenen 19 Jahren hat sich jedoch die Ausgangslage im ernerischen Grundbuchwesen erheblich verändert. In der Zwischenzeit ist die amtliche Vermessung, welche als Grundbuchplan dient, flächendeckend für das ganze Kantonsgebiet abgeschlossen worden. Eine von der eidgenössischen Aufsichtsbehörde im Jahre 1999 auf dem Grundbuchamt durchgeführte Inspektion hat ergeben, dass in Uri in den Jahren zwischen 1920 und 1944 die Bereinigung der altrechtlichen Grunddienstbarkeiten entsprechend der bundesrechtlichen Vorschriften durchgeführt worden ist. Ausstehend ist jedoch immer noch die Bereinigung der Grundpfandrechte, welche vor dem Inkrafttreten des ZGB im Jahre 1912 errichtet wurden. Um das ernerische Grundbuch auf den vom ZGB vorgeschriebenen eidgenössischen Standard anzuheben, müssen deshalb in nächster Zeit die altrechtlichen Pfandrechte (insbesondere Altgülden) bereinigt werden. Dies erfordert eine Totalrevision des geltenden kantonalen Grundbuchgesetzes.

Die Vorlage für ein neues Gesetz über das Grundbuch sieht gegenüber dem geltenden Recht eine wesentliche Straffung des Bereinigungsverfahrens vor. An Stelle einer Kommission wird in Zukunft das Grundbuchamt für die Grundbuchbereinigung verantwortlich sein. Gleichzeitig wird das Verfahren für die Kraftloserklärung altrechtlicher Pfandrechte vereinfacht. Bisher musste für die Kraftloserklärung der Richter angegangen werden. Neu kann das Grundbuchamt die Kraftloserklärung selber aussprechen. Die Gesetzesvorlage schafft zudem eine klare Rechtsgrundlage für die Führung des Grundbuches mittels EDV. Im Weiteren regelt die Gesetzesvorlage den Gebührentarif. Dieser findet sich heute in einer landrätlichen Verordnung. Neu soll dieser vereinheitlicht und vereinfacht sowie auf Gesetzesstufe verankert werden. Im Vergleich zu anderen Kantonen erweist sich der im Gesetzesentwurf enthaltene Gebührentarif als massvoll.

Bisher durften im Kanton Uri Schuldbriefe nur bis zum Betrag der amtlichen Schätzung des Grundstückes errichtet werden. Es hat sich gezeigt, dass diese Belastungsgrenze im Rechtsalltag zu Schwierigkeiten führt. Nachdem praktisch sämtliche Kantone die Belastungsgrenze für Schuldbriefe abgeschafft haben, scheint es auch in Uri als angezeigt, diesen Schritt vorzunehmen. Gleichzeitig mit dem neuen Grundbuchgesetz sollen deshalb die entsprechenden Bestimmungen im Gesetz

über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG/ZGB) ersatzlos aufgehoben werden.

Die Gesetzesvorlage schafft die Voraussetzungen dafür, dass in Uri in absehbarer Zeit die Grundbuchbereinigung vollständig abgeschlossen und für das ganze Kantonsgebiet noch vor dem Jahre 2010 das eidgenössische Grundbuch eingeführt werden kann.

Regierungsrat und Landrat empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem neuen Gesetz über das Grundbuch zuzustimmen.

Ausführlicher Bericht

Ausgangslage

Das in den Artikeln 942 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) geregelte eidgenössische Grundbuch ist das Register über Bestand und Umfang privater Rechte an Grundstücken.

Die Kantone sind für die Einrichtung der Grundbuchämter, die Umschreibung der Kreise, die Ernennung und Besoldung der Angestellten sowie die Ordnung der kantonalen Aufsicht zuständig. Sie führen die Grundbücher, sind für allen Schaden haftbar, der aus fehlerhafter Grundbuchführung entsteht (Art. 955 ZGB), und bestimmen, ob das Grundbuch als Papiergrundbuch oder als EDV-Grundbuch geführt wird.

Das geltende kantonale Gesetz über das Grundbuch datiert vom 10. März 1985. Dieses Gesetz setzte sich zum Ziel, das vom ZGB vorgeschriebene eidgenössische Grundbuch möglichst bald in Uri einzuführen. Dieses Ziel konnte bisher jedoch nicht erreicht werden.

Der Kanton Uri besitzt noch nicht das eidgenössische Grundbuch. Er verfügt bloss über eine übergangsrechtliche kantonale Grundbucheinrichtung. Dem Urner Grundbuch kommen bisher nicht die vollen Wirkungen des eidgenössischen Grundbuches zu. Anders als das eidgenössische Grundbuch besitzt das bisherige kantonale Grundbuch keine positive Rechtskraft. Deshalb können sich die Bürgerinnen und Bürger heute also nicht in vollem Umfang auf die Eintragungen im Urner Grundbuch verlassen. Das neue Gesetz behebt diesen Mangel.

Seit dem Erlass des geltenden Gesetzes hat sich die Ausgangslage im ernerischen Grundbuchwesen erheblich verändert. 1985 ging der Gesetzgeber davon aus, dass in Uri für die Durchführung der Grundbuchbereinigung und die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs noch ein enormer Arbeitsaufwand zu leisten sei. Gemäss einer vom Eidgenössischen Grundbuchamt im Jahre 1999 durchgeführten Inspektion präsentiert sich in Uri die Ausgangslage jedoch wesentlich günstiger als früher angenommen. Die Bereinigung der Grunddienstbarkeiten ist in den Jahren zwischen 1920 und 1944 weit gehend abgeschlossen worden. Um in Uri die be-

stehende kantonale Grundbucheinrichtung auf einen ZGB-konformen Standard anzuheben, müssen im Wesentlichen nur noch die vor dem Inkrafttreten des ZGB im Jahre 1912 errichteten altrechtlichen Grundpfandrechte (insbesondere Altgülden) bereinigt werden. Damit diese Bereinigungsarbeiten innert nützlicher Frist durchgeführt werden können, ist es jedoch notwendig, das Verfahren für die Bereinigung der Pfandrechte zu vereinfachen und zu straffen. Dazu braucht es eine Totalrevision des geltenden Grundbuchgesetzes.

Vereinfachung des Bereinigungsverfahrens

Die kantonale Gesetzesvorlage vollzieht die Bestimmungen des ZGB über das Grundbuch. Sie enthält die Grundsätze der Grundbuchführung und regelt die wesentlichen Organisations- und Verfahrensfragen. Wie das bisherige verfolgt auch das neue Gesetz das Ziel, möglichst bald das eidgenössische Grundbuch im Kanton Uri flächendeckend einzuführen. Gegenüber dem geltenden Recht sieht die Gesetzesvorlage jedoch eine Straffung des Bereinigungsverfahrens vor. Die Kompetenz zur Grundbuchbereinigung wird neu dem Grundbuchamt zugewiesen. Gleichzeitig wird das Verfahren für die Kraftloserklärung altrechtlicher Pfandrechte vereinfacht. An Stelle des Gerichtes kann in Zukunft das Grundbuchamt die Kraftloserklärung aussprechen.

Ähnlich wie das geltende Gesetz sieht die Gesetzesvorlage vor, dass der Kanton die Kosten der Grundbuchbereinigung und der Datenerfassung trägt. Die Grundbuchbereinigung und die damit verbundene Einführung des eidgenössischen Grundbuchs liegen im öffentlichen Interesse. Denn sie dienen dem Interesse der Allgemeinheit und der Rechtssicherheit. Es ist deshalb nahe liegend, dass die Gesetzesvorlage die bisherige Regelung übernimmt. Es wäre rechtsungleich, die noch verhältnismässig wenigen ausstehenden Bereinigungsarbeiten in Zukunft zulasten der betroffenen Personen durchzuführen.

Die Gesetzesvorlage schafft im Weiteren eine klare Rechtsgrundlage für die Führung des Grundbuchs mittels EDV.

Gebührentarif

Für die Eintragungen in das Grundbuch dürfen die Kantone Gebühren erheben (Art. 954 ZGB). Bisher waren die Grundbuchgebühren in einer landrätlichen Verordnung geregelt. Neu wird der Gebührentarif auf Gesetzesstufe verankert. Bereits nach geltendem Recht wird bei Handänderungen und Pfanderrichtungen die Gebührenhöhe entsprechend eines bestimmten Anteils der Handänderungs- oder Pfandsumme in Promillen bemessen. Die Gesetzesvorlage bringt eine Vereinheitlichung und Vereinfachung des bisherigen Gebührentarifes mit sich, indem neu durchwegs eine Gebühr von zwei Promillen auf der Handänderungs- oder der Pfandsumme belastet wird. Überdies wird die Gebührenhöhe durch einen oberen Gebührenrahmen von maximal Fr. 10 000.– begrenzt. Im Vergleich zu anderen Kantonen erweist

sich der vorgesehene Gebührentarif als massvoll. Dazu kommt, dass der Kanton Uri im Gegensatz zu anderen Kantonen keine Handänderungssteuer kennt.

Abschaffung der Belastungsgrenze für Schuldbriefe

Bisher dürfen im Kanton Uri Schuldbriefe nur bis zum Betrag der amtlichen Schätzung des Grundstückes errichtet werden. Es hat sich gezeigt, dass diese Belastungsgrenze im Alltag zu Schwierigkeiten führt. Sie zwingt die Banken bei der Vergabe von Baukrediten, auf das Instrument der Grundpfandverschreibung auszuweichen. Die Grundpfandverschreibung ist ihrem Wesen nach ein akzessorisches Recht. Dies bedeutet, dass mit der Tilgung der pfandgesicherten Forderung die Grundpfandverschreibung erlischt. Im Fall, da ein amortisierter Hypothekarkredit zu einem späteren Zeitpunkt (z. B. für eine Renovation des Hauses) wieder aufgestockt werden soll, muss grundsätzlich eine neue Grundpfandverschreibung errichtet werden. Dies ist für die betroffenen Liegenschaftseigentümer regelmässig mit Umtrieben verbunden. Nicht nur für das Bankgeschäft, sondern auch auf dem Grundbuchamt schafft die Belastungsgrenze für Schuldbriefe im Alltag Schwierigkeiten. So können bei einer Grundstücksteilung oder bei der Errichtung von Stockwerkeigentum die neu entstehenden Grundstücke erst mit Schuldbriefen belastet werden, wenn sie steueramtlich geschätzt sind, was notwendigerweise eine gewisse Zeitdauer beansprucht.

Anders als die Grundpfandverschreibung stellt der Schuldbrief ein Wertpapier dar. Der Schuldbrief ist deshalb von der ursprünglichen Forderung unabhängig. Das heisst, es ist ohne weiteres möglich, nach teilweiser Rückzahlung eines Hypothekarkredites diesen später wieder aufzustoeken, ohne Kosten zu verursachen. Nachdem in der Zwischenzeit sämtliche Kantone ausser Appenzell-Ausserrhodon und Obwalden die Belastungsgrenze für Schuldbriefe abgeschafft haben, scheint deshalb auch in Uri der Zeitpunkt gekommen, diesen Schritt zu unternehmen. Deshalb sieht die Gesetzesvorlage die Aufhebung der Bestimmungen über die Schuldbrieferrichtungsgrenze im Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG/ZGB) vor.

Keine zusätzlichen finanziellen Auswirkungen

Die Gesetzesvorlage bringt weder dem Kanton noch den Gemeinden zusätzliche finanzielle Belastungen.

Antrag

Regierungsrat und Landrat empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Gesetz über das Grundbuch zuzustimmen.

Anhang

Gesetz über das Grundbuch

Vorlage für Volksabstimmung

GESETZ **über das Grundbuch (GBG)** (vom ...)

Das Volk des Kantons Uri,

gestützt auf Artikel 90 der Kantonsverfassung¹⁾ und auf Artikel 52 des Schlusstitels des Schweizerischen Zivilgesetzbuches²⁾,

beschliesst:

1. Kapitel: **ORGANISATION UND AUFSICHT**

Artikel 1 Grundbuchkreis

¹ Der ganze Kanton bildet einen Grundbuchkreis.

² Das Grundbuch wird nach Gemeinden geführt.

Artikel 2 Amt für das Grundbuch

¹ Das Amt für das Grundbuch führt das Grundbuch nach den Vorschriften des Bundesrechts.

² Ihm steht der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin vor.

Artikel 3 Aufsicht

¹ Der Regierungsrat übt die Oberaufsicht über das Amt für das Grundbuch aus.

² Die zuständige Direktion³⁾ ist unmittelbare Aufsichtsbehörde.

2. Kapitel: **GRUNDSÄTZE DER GRUNDBUCHFÜHRUNG**

Artikel 4 Aufnahme ins Grundbuch

¹ Alle Grundstücke, auch jene, die nicht im Privateigentum stehen und die dem öffentlichen Gebrauch dienen, werden in das Grundbuch aufgenommen.

1) RB 1.1101

2) SR 210

3) Justizdirektion; vgl. Art. 1 und Art. 6 Organisationsreglement (RB 2.3322).

2 Grundstücke, die im Miteigentum von Ehegatten stehen, sowie Autoabstellplätze und dergleichen, werden nur dann als Anteile an selbstständigem Miteigentum ins Grundbuch aufgenommen, wenn das Amt für das Grundbuch das ausdrücklich anordnet oder wenn die anmeldende Person es verlangt.

3 Das Baurecht auf Allmend nach den Vorschriften der Korporationen Uri und Ursern kann in den Schranken des Bundesrechts als Baurecht des öffentlichen Rechts in das Grundbuch aufgenommen werden.

Artikel 5 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

1 Die zuständige Behörde kann die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch verlangen.

2 Der Regierungsrat kann anstelle der Anmerkung im Grundbuch die Aufnahme in ein eigenes Register vorschreiben.

Artikel 6 Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen

1 Das Amt für das Grundbuch veröffentlicht die Eigentumsübertragungen von Grundstücken im Amtsblatt mit den in Artikel 970a Absatz 2 ZGB¹⁾ vorgeschriebenen Angaben.

2 Der Erwerb kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile oder Wertquoten wird nicht veröffentlicht.

Artikel 7 Form

Das Grundbuch wird mit elektronischer Datenverarbeitung geführt (EDV-Grundbuch).

3. Kapitel: **EINFÜHRUNG DES EIDGENÖSSISCHEN GRUNDBUCHES**

1. Abschnitt: **Zweck**

Artikel 8

Die Einführung des eidgenössischen Grundbuches bezweckt, die sachenrechtlichen Verhältnisse an sämtlichen Grundstücken festzustellen, zu bereinigen und in die Rechtsformen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁾ zu kleiden.

1) SR 210

2. Abschnitt: **Bereinigungsvorschriften**

Artikel 9 Eigentumsrechte

Sofern die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsrechte mit den wirklichen Eigentumsverhältnissen nicht übereinstimmen, sind sie richtig zu stellen. Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin hat die Berechtigten aufzufordern, das entsprechende Verfahren einzuleiten.

Artikel 10 Nicht eingetragene Grundstücke

Für Grundstücke, die bisher im kantonalen Grundbuch nicht aufgenommen worden sind, ist das Verfahren nach Artikel 662 ZGB¹⁾ durchzuführen.

Artikel 11 Altrechtliche Dienstbarkeiten

1 Altrechtliche Dienstbarkeiten sind als Grunddienstbarkeiten oder Realgrundlasten zu behandeln, soweit sich aus dem bisherigen Grundbucheintrag oder dem Errichtungsakt nicht die Errichtung zu Gunsten einer bestimmten Person ergibt. Fehlt ein berechtigtes Grundstück oder lässt sich die berechtigte Person nicht feststellen, unterbleibt der Eintrag im Grundbuch.

2 Allgemeine Wegrechte sind als Personaldienstbarkeiten zu Gunsten der jeweiligen Gebietskörperschaft einzutragen.

Artikel 12 Altrechtliche Pfandrechte

1 Die eingereichten altrechtlichen Pfandrechte werden, soweit möglich, zusammengelegt und in Inhaberschuldbriefe umgewandelt.

2 Das Amt für das Grundbuch erklärt nicht eingereichte Grundpfandrechte als kraftlos. An deren Stelle wird im Grundbuch eine leere Pfandstelle eingetragen.

3 Die Kraftloserklärung wird gemeindeweise publiziert.

Artikel 13 Verfahren

Der Regierungsrat ordnet das Bereinigungsverfahren in einem Reglement.

3. Abschnitt: **Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches**

Artikel 14 Inkraftsetzung

1 Nachdem die Bereinigungsarbeiten in einer Gemeinde abgeschlossen sind, bestimmt der Regierungsrat, wann das eidgenössische Grundbuch für diese Gemeinde in Kraft tritt.

2 Der Beschluss des Regierungsrates ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

¹⁾ SR 210

Artikel 15 Verwirkung

¹ Zwei Jahre nach der Einführung des eidgenössischen Grundbuches erlöschen alle im Grundbuch nicht eingetragenen dinglichen Rechte.

² Die Frist beginnt mit der Veröffentlichung des Beschlusses über das Inkrafttreten im Amtsblatt.

4. Kapitel: **FINANZIELLE BESTIMMUNGEN****Artikel 16** Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben

¹ Das Amt für das Grundbuch erhebt bei Eigentumsübertragungen und Pfanderrichtungen eine Abgabe von zwei Promillen der Handänderungs- beziehungsweise der Pfandsomme.

² Fehlt eine Handänderungssumme oder liegt sie offensichtlich unter dem Wert des Grundstückes, wird die Abgabe anhand der amtlichen Schätzung berechnet.

³ Die Abgabe beträgt jedoch mindestens 50 Franken und höchstens 10 000 Franken.

Artikel 17 Kosten der Bereinigung

¹ Der Kanton trägt die Kosten der Grundbuchbereinigung und der Datenerfassung. Im Beschwerdeverfahren gilt Artikel 18.

² Drittkosten, wie Bescheinigungen und Bestätigungen, sowie Sachauslagen können in jedem Fall dem Verursacher oder der Verursacherin verrechnet werden.

Artikel 18 Gebühren

Soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, richten sich die Gebühren des Amtes für das Grundbuch nach der Gebührenverordnung¹⁾ und dem Gebührenreglement²⁾.

5. Kapitel: **SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN****Artikel 19** Übergangsbestimmung

Bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches kommt den Eintragungen in den übergangsrechtlichen Grundbucheinrichtungen Grundbuchwirkung nach Artikel 48 SchIT/ZGB³⁾ zu. Danach werden sie im Staatsarchiv Uri archiviert.

1) RB 3.2512

2) RB 3.2521

3) SR 210

Artikel 20 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 10. März 1985 über das Grundbuch wird aufgehoben.

Artikel 21 Änderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 4. Juni 1989 über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁾ wird wie folgt geändert:

Artikel 91, 93 und 94

aufgehoben

Artikel 22 Ausführungsbestimmungen

Der Regierungsrat führt dieses Gesetz näher aus. Er erlässt dazu ein Reglement.

Artikel 23 Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz unterliegt der Volksabstimmung. Es bedarf der Genehmigung durch den Bund²⁾.

² Der Regierungsrat bestimmt, wann dieses Gesetz in Kraft tritt³⁾.

Im Namen des Volkes

Der Landammann: Josef Arnold

Der Kanzleidirektor: Dr. Peter Huber

¹⁾ RB 9.2111

²⁾ Vom Bundesrat genehmigt am ...

³⁾ Vom Regierungsrat in Kraft gesetzt auf den... (AB vom...).