



Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

**A-Post**

Eidg. Amt für Grundbuch- und  
Bodenrecht  
Bundesrain 20  
3003 Bern

Zug, 23. November 2010 hs

**Vernehmlassung zur Revision der Grundbuchverordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2010 hat das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht die kantonalen Grundbuchinspektorate und die Grundbuchämter eingeladen, zum Entwurf der total revidierten Verordnung über das Grundbuch Stellung zu nehmen (Anhörung). Die Direktion des Innern des Kantons Zug hat in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde im Grundbuchbereich ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchgeführt und lässt dem Bund eine konsolidierte Stellungnahme zustellen.

Die kantonalen Amtsstellen wurden gebeten, eine allfällige Stellungnahme bis zum 30. November 2010 direkt dem Eidg. Amt für Grundbuch- und Bodenrecht einzureichen. Gerne machen wir von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Der Regierungsrat des Kantons Zug begrüsst die Totalrevision der Verordnung über das Grundbuch. Die Systematik der neuen Grundbuchverordnung und die klare Gliederung des Entwurfs mit Sachüberschriften zu allen Artikeln erleichtern die Übersicht und die Arbeit des Grundbuchpersonals.

Nachfolgend unsere Anträge:

1. Dem Daten- und Persönlichkeitsschutz ist nach Massgabe von Art. 970 Abs. 3 ZGB gebührend Rechnung zu tragen ist, indem die Erweiterung von Sperrmöglichkeiten der in öffentlichen Datennetzen publizierten Grundbuchinformationen zugunsten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer geprüft wird.
2. Zu den einzelnen Bestimmungen des Verordnungsentwurfs wird beantragt:

**Zu Art. 9 E-GBV**

**Antrag:** In dieser Bestimmung ist die Verlinkung des Plans für das Grundbuch mit den Angaben des Hauptbuches und des Tagebuchs vorzusehen.

**Zu Art. 15 E-GBV**

**Antrag:** In der Verordnung ist zu umschreiben, was unter "ordnungsgemäss gespeichert" zu verstehen ist bzw. wie das ordnungsgemässe Speichern erfolgen muss.

**Zu Art. 22 E-GBV**

**Antrag:** Auf den in Art. 22 Abs. 4 E-GBV verlangten Hinweis "Eisenbahngrundstück" ist zu verzichten; ebenso auf die Schliessung der Abteilung "Grundpfandrechte" bei Eisenbahngrundstücken gemäss Art. 99 Abs. 3 E-GBV.

**Zu Art. 29 Abs. 1 lit. b E-GBV**

**Antrag:** Wie im bisherigen Art. 106a Abs. 1 lit. c. Ziff. 1 - 4 GBV sind gewisse Anmerkungen als nicht öffentlich zu erklären. Weiter ist der Begriff "Serienabfrage" zu definieren.

**Zu Art. 31 E-GBV**

**Antrag:** Entweder ist der Art. 31 Abs. 1 lit. b. E-GBV zu streichen oder der erweiterte Zugang transparent und einschränkender zu regeln.

**Zu Art. 41 E-GBV**

**Antrag:** Es ist zu klären, ob im Falle der Zulassung des elektronischen Geschäftsverkehrs die Eingaben an das Grundbuch- und Vermessungsamt im Sinne von Art. 40 lit. a. E-GBV, insbesondere die Anmeldung und der Rechtsgrundaussweis (Art. 40 Abs. 1 lit. a., Ziff 1. und Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung, VeöB) überhaupt noch in Papierform erfolgen dürfen und wie in diesem Falle Grundbuchbelege unter Berücksichtigung des Art. 39 Abs. 2 E-GBV archiviert werden. Zu klären ist auch, wie es sich bei einer "gemischten Einreichung von elektronischen Belegen und solchen in Papierform" verhält.

**Zu Art. 46 und 48 E-GBV**

**Antrag:** Auch für den Zugang von Sendungen des Grundbuchamtes bei den Parteien ist auf den quittierten Zeitpunkt des Eingangs bei der Zustellplattform abzustellen.

**Zu Art. 51 E-GBV**

**Antrag:** Neben der schriftlichen Anmeldung (Art. 51 Abs. 1 E-GBV) ist auch die elektronische Form zu erwähnen.

**Zu Art. 54 E-GBV**

**Antrag:** Art. 54 E-GBV ist ersatzlos zu streichen.

**Zu Art. 57 Abs. 3 E-GBV**

**Antrag:** Absatz 3 soll sich darüber aussprechen, ob auch der Vollzug der Löschung der Anmerkung "Änderung der Landesgrenze" den Parteien gemäss Art. 969 ZGB mitzuteilen ist.

**Zu Art. 59 E-GBV**

**Antrag:** Bei natürlichen Personen (Art. 59 Abs. 1 lit. a. E-GBV) ist der Zivilstand gemäss Zivilstandsverordnung unbedingt in den Anmeldeunterlagen zu erwähnen.

**Zu Art. 66 E-GBV**

**Antrag:** Die Bewilligungsbehörde im Bereich des BewG und das Landwirtschaftsamt im Bereich des BGG sind zu verpflichten, dem Grundbuchamt über die Einleitung des Feststellungs- oder Bewilligungsverfahrens und die allfällige Verweigerung der Bewilligung Mitteilung zu machen.

**Zu Art. 68 E-GBV**

**Antrag:** In der Verordnung oder im erläuternden Bericht ist zu klären, ob die Apostille allein oder zusätzlich die Beglaubigung der zuständigen diplomatischen oder konsularischen Vertretung der Schweiz ausreichend ist.

**Zu Art. 71 E-GBV**

**Antrag:** Im Zusammenhang mit der Vermögensübertragung gemäss Art. 71 Abs. 1 lit. e. E-GBV ist im Falle der Übertragung an einen im Handelsregister eingetragenen Rechtsträger zusätzlich oder ausschliesslich die Vorlage eines diesbezüglichen Handelsregisterauszugs zu verlangen.

**Zu Art. 73 E-GBV**

**Antrag:** Nebst dem in Art. 73 Abs. 3 E-GBV enthaltenen Verweis auf Art. 732 Abs. 2 ZGB ist der Vollständigkeit und Klarheit wegen zusätzlich auf Art. 2 Abs. 6 E-GBV, der den Plan für das Grundbuch definiert, zu verweisen. Auch die örtliche Lage ist aus Gründen der Rechtssicherheit von Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern einzuzeichnen.

**Zu Art. 84 E-GBV**

**Antrag:** In Art. 84 Abs. 2 E-GBV ist "Reglemente" durch den in Art. 647 und 649a ZGB verwendeten Begriff "Nutzungs- und Verwaltungsordnungen" zu ersetzen.

**Zu Art. 91 E-GBV**

**Antrag:** Es ist die Frage zu klären, ob bei der Verknüpfung eines Miteigentumsanteils (Anmerkungsgrundstück) mit einem Hauptgrundstück gestützt auf Art. 91 Abs. 2 E-GBV auch dann sämtliche Miteigentümerinnen und -eigentümer zustimmen müssen, wenn ein derart verknüpfter Miteigentumsanteil aufgrund einer Teilung des Hauptgrundstücks neu aufgeteilt wird, ohne dass die Miteigentumsanteile der übrigen Hauptgrundstücke betroffen sind.

**Zu Art. 94 und 95 E-GBV**

**Antrag:** Auf die amtliche Bestätigung gemäss Art. 94 Abs. 2 ist zu verzichten.

**Zu Art. 111 Abs. 3 E-GBV**

**Antrag:** Absatz 3 ist wie folgt zu formulieren: "Die Teilbeträge sind auf ganze Franken zu runden".

**Zu Art. 115 E-GBV**

**Antrag:** Der Hinweis "vorbehaltener Vorgang" oder "leere Pfandstelle" ist bei der Grundpfandart (Art. 99 Abs. 1 lit. b. E-GBV) einzuschreiben. Allenfalls könnte der Hinweis unter "Bemerkungen" erfolgen.

**Zu Art. 117 Abs. 1 E-GBV**

**Antrag:** Auf die Einschreibung der Abkürzung "B-V" bei Grundpfandrechten für Bodenverbesserungen anstelle der Pfandstelle ist zu verzichten, wenn allein unter "Bemerkungen" die Bezeichnung "Bodenverbesserungspfandrecht" aufgenommen wird.

**Zu Art. 118 Abs. 4 E-GBV**

**Antrag:** Auf die Einschreibung der Abkürzung "HfE" für Heimfallsentschädigungen bei Bauhandwerkerpfandrechten anstelle der Pfandstelle (vgl. Art. 118 Abs. 4 E-GBV) ist zu verzichten.

**Zu Art. 120 E-GBV**

**Antrag:** Die in Art. 120 Abs. 1 E-GBV erwähnte Rangänderung innerhalb der Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen ist unseres Erachtens aufgrund von Art. 88 Abs. 3 und Art. 128 Abs. 1 E-GBV überflüssig und ist ersatzlos zu streichen.

**Zu Art. 127 E-GBV**

**Antrag:** Es sind nicht nur die Behörden, sondern alle "Träger einer öffentlichen Aufgabe" zu erwähnen. Die Wendung "Verfügungen mit länger dauernder Wirkung" ist zu definieren.

**Zu Art. 131 Abs. 1 E-GBV**

**Antrag:** Der Begriff "Bemerkung" ist wegen der in Art. 128 E-GBV festgelegten Terminologie durch "Hinweis" zu ersetzen.

**Zu Art. 138 E-GBV**

In Art. 138 E-GBV ist auf die in Art. 977 Abs. 1 erwähnte Möglichkeit der Berichtigung gestützt auf eine Verfügung des Gerichts hinzuweisen und zu klären, wie vorzugehen ist, wenn eine betroffene Person ihre Zustimmung zur Berichtigung verweigert.

### **Zu Art. 140 E-GBV**

**Antrag:** Der Begriff "Schuldbrief" in Art. 140 E-GBV ist wegen der in Art. 860 ZGB festgelegten und in Art. 99 Abs. 1 lit. c. E-GBV übernommenen Terminologie durch "Papier-Schuldbrief" zu ersetzen.

#### **A. Allgemeine Bemerkungen**

Die Kantone wurden ausschliesslich mit dem Verordnungsentwurf bedient. Da (noch) kein erläuternder Bericht besteht, fällt eine abschliessende Beurteilung der einzelnen Bestimmungen und ihrer Tragweite in der Praxis schwer. Die Systematik der neuen Grundbuchverordnung und die klare Gliederung des Entwurfs mit Sachüberschriften zu allen Artikeln erleichtert die Übersicht und überzeugt uns. Die Verordnung ist gut verständlich, was sowohl dem Grundbuchpersonal bei der Führung des Grundbuchs wie den Urkundspersonen bei der Vorbereitung der Geschäfte zu Gute kommt.

Der Kanton Zug hat sich im Jahre 2006 gestützt auf geltendes Recht für die Publikation der gemäss Bundesrecht ohne Interessensnachweis einsehbarer Grundbuchinformationen im Internet ausgesprochen und hat diese Daten in der Folge via Internet zugänglich gemacht. Seit geraumer Zeit wird diese Publikation im Internet kantonsintern erneut diskutiert. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob es sachgerecht ist, die ohne Interessensnachweis erhältlichen Grundbuchinformationen via Internet weltweit und für jedermann einsehbar zu machen. Das Bundesrecht hält auf Gesetzesstufe, nämlich einerseits in Art. 970 Abs. 2 ZGB fest, dass ohne Glaubhaftmachung eines Interesses jede Person berechtigt ist, bestimmte Auskünfte des Hauptbuchs zu erhalten. Andererseits erklärt die Verordnung über Geoinformation vom 21. Mai 2008 (GeoIV; SR 510.620) in ihrem Anhang 1 die öffentlich zugänglichen Informationen des Grundbuchs gemäss Art. 970 ZGB zu Geobasisdaten des Bundesrechts mit Zugangsberechtigungsstufe A. Dies hat zur Folge, dass diese Daten gestützt auf Art. 30 Abs. 1 E-GBV mit einem Geodienst im Sinne der Geoinformationsgesetzgebung für jedermann zugänglich und nutzbar gemacht werden müssen. Weiter fällt uns auf, dass der gemäss den vorgeschlagenen Art. 29 Abs. 1 Bst. b. E-GBV alle Anmerkungen öffentlich zugänglich gemacht werden können bzw. müssen (Art. 30 Abs. 1 E-GBV). In welcher Weise der Bundesrat mit einer solchen Regelung seiner in Art. 970 Abs. 3 ZGB statuierten Pflicht zum Schutz der Persönlichkeit auf Verordnungsstufe, nämlich in Art. 22 GeoIV einerseits, Art. 30 Abs. 1 E-GBV andererseits, ist nicht ersichtlich.

Bis zum Inkrafttreten der Geoinformationsgesetzgebung des Bundes konnten die Kantone selbst entscheiden, ob sie die ohne Interessensnachweis einsehbarer Grundbuchdaten in öffentlichen Datennetzen zur Verfügung stellen wollen. Seit 1. Juli 2008 sind die Kantone zur Publikation der ohne Interessensnachweis einsehbarer Daten des Hauptbuchs mit einem Geodienst - wie bei den anderen Geobasisdaten des Bundesrechts - verpflichtet. Wir hätten eine Regelung entsprechend dem bisherigen Art. 111I GBV vorgezogen, die es den Kantonen überlassen würde zu entscheiden, ob und in welchem Umfang sie den Zugriff auf allgemein zugängliche Grundbuchinformationen über öffentliche Netzwerke zulassen wollen oder nicht.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die Interessen der Grundstückeigentümerinnen und Grundeigentümer de lege ferenda stärker als bisher beachtet werden müssen. Es geht um den Schutz der Privatsphäre der Betroffenen und auch um deren Sicherheit. Selbst wenn der Verordnungsgeber nicht so weit gehen will, den Trägerinnen und Trägern von dinglichen Rechten an Grundstücken ein "informationelles Selbstbestimmungsrecht" hinsichtlich der Einsehbarkeit ihrer eigenen Personendaten einzuräumen - die Statuierung eines solchen Rechts würde auf eine vorgängige Zustimmung seitens der Betroffenen für die Publikation der sie betreffenden Informationen in öffentlichen Netzwerken hinaus laufen -, so muss den Betroffenen zumindest ein Sperrrecht bezüglich der Publikation der sie betreffenden Grundbuchinformationen im Internet zugestanden werden. Ein solches Sperrrecht müsste auf Bundesebene vorgesehen werden. Die in Art. 22 Abs. 2 GeoIV vorgesehenen Beschränkungen der freien Zugänglichkeit dienen lediglich dem Schutz öffentlicher Interessen und eine Sperrung der Bekanntgabe gestützt auf Art. 20 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Datenschutz vom 19. Juni 1992 (DSG; SR 235.1) fraglich.

## **B. Bemerkungen und Anträge zu einzelnen Bestimmungen**

### **Art. 1 und 2 E-GBV**

Wir fragen uns, ob die "Bemerkungen" in den Abteilungen des Hauptbuches in Art. 1 und 2 E-GBV nicht erwähnt werden müssten, nachdem sie gemäss Art. 10 E-GBV ebenfalls Rechtswirkungen entfalten und laut Art. 85 Abs. 3 E-GBV Teil des Eintrags sind.

Art. 2 Abs. 2 E-GBV definiert den Begriff "Hauptbuch", Abs. 3 den Begriff "Hauptbuchblatt". Die Begriffe werden aber im Verordnungsentwurf nicht konsequent entsprechend dieser Definition und der in der Verordnung getroffenen Unterscheidung verwendet (vgl. Art. 33, 49, 57, 85, 98, 107, 108, 111, 114, 120, 121, 132, 133, 140 E-GBV).

Änderungen von Grundstücksgrenzen stellen nur dann "weitere Geschäftsfälle" im Sinne von Art. 2 Abs. 5 lit. a. E-GBV dar, wenn eine Grundstücksteilung in Frage steht. Alle anderen Grenzänderungen führen zu Veränderungen der Liegenschaftsfläche und können unseres Erachtens unter den Begriff "Änderungen" im Sinne von Art. 2 Abs. 4 E-GBV subsumiert werden.

### **Art. 9 E-GBV**

Wir regen an, in dieser Bestimmung die Verlinkung des Plans für das Grundbuch mit den Angaben des Hauptbuches und des Tagebuchs vorzusehen, d.h. die Verbindung der geometrischen Darstellung der Liegenschaft mit den Rechtsdaten.

### **Art. 15 E-GBV**

In der Verordnung ist zu umschreiben, was unter "ordnungsgemäss gespeichert" zu verstehen ist bzw. wie das ordnungsgemässe Speichern erfolgen muss.

### **Art. 22 E-GBV**

Auf den in Art. 22 Abs. 4 E-GBV verlangten Hinweis "Eisenbahngrundstück" ist zu verzichten, da eine solche Sonderbehandlung im Vergleich zu den im Hauptbuch aufgenommenen Grundstücken der öffentlichen Hand (Verwaltungsvermögen gemäss Art. 944 Abs. 1 ZGB) nicht gerechtfertigt ist. Zu verzichten ist aus dem gleichen Grunde auch auf die Schliessung der Abteilung "Grundpfandrechte" bei Eisenbahngrundstücken gemäss Art. 99 Abs. 3 E-GBV.

### **Art. 29 Abs. 1 lit. b. E-GBV**

Wie im bisherigen Art. 106a Abs. 1 lit. c. Ziff. 1 - 4 GBV sind gewisse Anmerkungen als nicht öffentlich zu erklären. Die bisherige Bestimmung hat sich bewährt. Es gibt keinen Grund, diese nun zu ändern.

Wir begrüssen es, dass die Daten auch in Zukunft nur grundstücksbezogen (gemäss Art. 29 Abs. 2 E-GBV Einzelabruf) abgerufen werden können und das Auskunftssystem vor Serienabfragen geschützt werden muss. Wir würden es weiter begrüssen, wenn der Begriff "Serienabfrage" definiert würde. Es ist - zumindest im erläuternden Bericht - klärend darauf hinzuweisen, dass es sich bei "Serienanfragen" um eine Mehrzahl von grundstücksbezogenen Anfragen handelt, unabhängig vom Suchkriterium.

### **Art. 31 E-GBV**

Entweder ist Art. 31 Abs. 1 lit. b. E-GBV zu streichen oder der erweiterte Zugang transparent und einschränkender zu regeln. Es ist nicht einzusehen, wieso Banken, Pensionskassen und Versicherer freien Zugang zu obigen Daten und zudem zu den weiteren Daten des Haupt- und des Tagebuchs haben sollen. Auch wenn gemäss Abs. 2 der Verwendungszweck vorzugeben ist, kann dies in der Praxis in keiner Art und Weise kontrolliert werden. Ebenso wenig kann der unbefugte Zugang und die Weitergabe an Dritte kontrolliert werden. Die bisherige Praxis hat denn auch gezeigt, dass keinerlei Kontrollen gemacht werden, dass dem Missbrauch der Daten somit nichts entgegen steht. Die Vorschrift in Art. 32 Abs. 4, die vorsieht, dass bei Missbrauch - insbesondere bei der Nutzung dieser Daten für die Kundenwerbung - die Zugriffsberechtigung entzogen wird, ist in der Praxis ein reiner Papiertiger, ist es doch schlechterdings unmöglich, nachzuweisen, dass bestimmte Daten für Kundenwerbung genutzt wurden. Sind die Daten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einmal für Dritte zugänglich, ist dem Missbrauch Tür und Tor geöffnet. Eine Kontrolle im Nachhinein ist illusorisch, ist doch auch unklar, wer eine solche unter welchen Umständen und wie oft durchzuführen hat.

### **Art. 41 E-GBV**

Die Kantone können für ihre Grundbuchämter den elektronischen Geschäftsverkehr zulassen. Sieht der Kanton diese Möglichkeit vor, können Eingaben einem Grundbuchamt elektronisch übermittelt werden, sofern das Grundbuchamt im Verzeichnis der Behörden, welche die elektronische Übermittlung zulassen, aufgeführt ist. Es stellt sich die Frage, ob im Falle der Zulassung des elektronischen Geschäftsverkehrs die Eingaben an das Grundbuchamt im Sinne von Art. 40 lit. a. E-GBV, insbesondere die Anmeldung und der Rechtsgrundausweis (Art. 40 Abs. 1 lit. a., Ziff. 1. und Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung,

VeöB) nicht mehr in Papierform erfolgen dürfen. Offen ist, wie in diesem Falle Grundbuchbelege unter Berücksichtigung des Art. 39 Abs. 2 E-GBV archiviert werden. Wie verhält es sich diesbezüglich bei einer "gemischten Einreichung von elektronischen Belegen und solchen in Papierform" wie sie in Art. 45 Abs. 2 E-GBV vorgesehen ist? - Diese Fragen sind in der Verordnung oder zumindest in einem erläuternden Bericht zu klären.

#### **Art. 43 und 44 E-GBV**

Wir begrüßen ausdrücklich die Definition von Zustellplattformen und von Datenformaten. Wichtig - und für uns stufengerecht - erscheint die Berechtigung des EJPD zur technischen und organisatorischen Definition der Zustellplattformen und zur Festlegung der Datenformate.

#### **Art. 46 und 48 E-GBV**

Nach Art. 46 E-GBV gelten Anmeldungen zum quittierten Zeitpunkt des Eingangs bei der Zustellplattform als dem Grundbuchamt zugegangen. Der Zugang bei der Partei wird jedoch für den Zeitpunkt vorgesehen, in welchem die Sendung von der Plattform heruntergeladen wird (Art. 48 E-GBV). Unseres Erachtens müsste eine beidseits analoge Regelung gefunden werden.

#### **Art. 51 E-GBV**

Neben der schriftlichen Anmeldung (Art. 51 Abs. 1 E-GBV) ist auch die elektronische Form zu erwähnen (vgl. Art. 40 lit. a. Ziff. 1. i.V.m. Art. 41ff., insbesondere Art. 46 E-GBV).

#### **Art. 54 E-GBV**

Artikel 54 E-GBV ist ersatzlos zu streichen. Da die "Vormerkungen" ebenfalls zu den "Einschreibungen" gemäss Art. 49 E-GBV gehören, ist für die Vormerkungen keine spezielle Regelung mehr nötig.

#### **Art. 57 Abs. 3 E-GBV**

Nach dem Vollzug einer Änderung der Landesgrenze wird die Anmerkung durch das Grundbuchamt von Amtes wegen gelöscht. Absatz 3 spricht sich nicht darüber aus, ob auch diese Löschung den Parteien gemäss Art. 969 ZGB mitzuteilen ist.

#### **Art. 59 E-GBV**

Bei natürlichen Personen (Art. 59 Abs. 1 lit. a. E-GBV) sollte der Zivilstand gemäss Zivilstandsverordnung unbedingt in den Anmeldebelegen erwähnt werden müssen. Die Erwähnung der für die Beurteilung der Zustimmungsbedürftigkeit eines Geschäfts erforderlichen Angaben in den Anmeldebelegen in Abs. 2 ist nicht ausreichend und lässt unter Umständen zu, dass eine natürliche Person im Grundbuch auch ohne Zivilstandsangabe geführt werden muss.

#### **Art. 66 E-GBV**

Das Grundbuchamt kann das Einschreibungsverfahren aussetzen, wenn sich eine andere Behörde (z.B. VD im Bereich des BewG, LwA im Bereich des BGGB) vorgängig über die Bewilligungsbedürftigkeit des Geschäfts aussprechen muss. Wird das Feststellungs- oder Bewilli-



gungsverfahren nicht fristgerecht eingeleitet oder die Bewilligung verweigert, so hat das Grundbuchamt die Anmeldung abzuweisen (Art. 66 Abs. 3 E-GBV). Wie erfährt das Grundbuchamt, dass das Feststellungs- oder Bewilligungsverfahren innert der vorgeschriebenen Frist eingeleitet wurde oder eben nicht eingeleitet wurde? Trifft die Bewilligungsbehörde eine Meldepflicht? Wenn ja, dann ist eine solche ausdrücklich zu statuieren.

#### **Art. 68 E-GBV**

Mit der zusätzlichen Beglaubigung der Apostille durch die ausländische Regierung und durch die zuständige diplomatische oder konsularische Vertretung der Schweiz sind unseres Erachtens erhebliche Vollzugsprobleme verbunden. Es stellt sich die Frage, ob die Apostille allein oder zusätzlich wenigstens nur die Beglaubigung der zuständigen diplomatischen oder konsularischen Vertretung der Schweiz ausreichend ist. Die Verordnung oder der erläuternde Bericht hat diese Fragen zu klären.

#### **Art. 71 E-GBV**

Im Zusammenhang mit der Vermögensübertragung gemäss Abs. 1 lit. e. E-GBV wäre es wünschbar, im Falle der Übertragung an eine oder einen im Handelsregister eingetragene Rechtsträgerin oder Rechtsträger zusätzlich oder ausschliesslich die Vorlage eines diesbezüglichen Handelsregisterauszugs zu verlangen.

#### **Art. 73 E-GBV**

Nebst dem in Art. 73 Abs. 3 E-GBV enthaltenen Verweis auf Art. 732 Abs. 2 ZGB sollte der Vollständigkeit und Klarheit wegen zusätzlich auf Art. 2 Abs. 6 E-GBV, der den Plan für das Grundbuch definiert, verwiesen werden. Es macht zudem keinen Sinn, den von qualifizierten Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern erstellten Plan als Grundlage zu verlangen, die Zeichnungen in diesem Plan dann aber den Parteien zu überlassen. Auch die örtliche Lage sollte aus Gründen der Rechtssicherheit von Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern eingezeichnet werden.

#### **Art. 84 E-GBV**

In Art. 84 Abs. 2 E-GBV sollte "Reglemente" durch den in Art. 647 und 649a ZGB verwendeten Begriff "Nutzungs- und Verwaltungsordnungen" ersetzt werden. Ausserdem fragt sich, ob die Unterschrift von allen Miteigentümerinnen und Miteigentümern auch für Änderungen geleistet werden muss, welche gemäss Art. 647 Abs. 1 ZGB nur der Zustimmung einer Mehrheit bedürfen.

#### **Art. 91 E-GBV**

Bei der Verknüpfung eines Miteigentumsanteils (Anmerkungsgrundstück) mit einem Hauptgrundstück müssen gemäss Art. 91 Abs. 2 E-GBV sämtliche Miteigentümer zustimmen. Nicht beantwortet wird die Frage, ob dies auch gilt, wenn ein derart verknüpfter Miteigentumsanteil aufgrund einer Teilung des Hauptgrundstücks neu aufgeteilt wird, ohne dass die Miteigentumsanteile der übrigen Hauptgrundstücke betroffen sind. Eine Klärung auch dieser Frage erscheint uns angebracht.

#### **Art. 94 und 95 E-GBV**

Auf die Bestätigung gemäss Abs. 2 ist zu verzichten. Bei bestehendem Stockwerkeigentum ist ein Aufteilungsplan gemäss Verordnungsentwurf nur zu erstellen, wenn die räumliche Lage der Stockwerkeinheiten im Begründungsakt nicht klar und bestimmt angegeben ist. Beim Errichten von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ist der Aufteilungsplan immer erforderlich. Diese unterschiedliche Behandlung erscheint sachlich fragwürdig. Wir sind der Meinung, dass immer ein Aufteilungsplan erstellt werden sollte. Wir halten jedoch die in Abs. 2 geforderte amtliche Bestätigung nach kantonaler Vorschrift, dass die zu Sonderrecht ausgedehnten Räume ganze in sich abgeschlossene Wohnungen oder Geschäftsräume oder anderen Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind, für unverhältnismässig. Es kann nicht die Aufgabe des Staates sein, solche Bestätigungen auszustellen. Auch geht aus dem Verordnungstext nicht hervor, ob die Kantone im eigenen Recht eine solche Bestätigung vorsehen müssen oder ob die Bestätigung nach ZGB erforderlich ist, der Vollzug jedoch nach den kantonalen Vorschriften erfolgen muss.

#### **Art. 111 Abs. 3 E-GBV**

Absatz 3 ist wie folgt zu formulieren: "Die Teilbeträge sind auf ganze Franken zu runden". Da ohnehin ein Teilpfandrecht unter einem Franken gar nicht denkbar ist, würde die neue Formulierung unseres Erachtens dem zugrunde liegenden Sachverhalt besser entsprechen.

#### **Art. 115 E-GBV**

Unseres Erachtens wäre es systemgerechter, wenn der Hinweis "vorbehaltener Vorgang" oder "leere Pfandstelle" bei der Grundpfandart (Art. 99 Abs. 1 lit. b. E-GBV) eingeschrieben und nicht wie in Art. 115 E-GBV vorgesehen anstelle der Bezeichnung der Gläubigerin bzw. des Gläubigers oder der Inhaberin bzw. des Inhabers (Art. 99 Abs. 1 lit. d. E-GBV) vermerkt würde. Allenfalls könnte der Hinweis unter "Bemerkungen" erfolgen.

#### **Art. 117 Abs. 1 E-GBV**

Auf die Einschreibung der Abkürzung "B-V" bei Grundpfandrechten für Bodenverbesserungen anstelle der Pfandstelle kann verzichtet werden, wenn allein unter "Bemerkungen" die Bezeichnung "Bodenverbesserungspfandrecht" aufgenommen würde (analoge Regelung für die Pfandrechte gemäss Art. 118 E-GBV). Gemäss Art. 99 Abs. 1 lit. f. E-GBV ist im Übrigen neuerdings nur noch die Eintragung der Pfandstelle für rechtsgeschäftliche Pfandrechte vorgesehen; die Pfandstelle sollte deswegen in den andern Fällen konsequenterweise leer bleiben.

#### **Art. 118 Abs. 4 E-GBV**

Auf die Einschreibung der Abkürzung "HfE" für Heimfallsentschädigungen bei Bauhandwerkerpfandrechten anstelle der Pfandstelle (vgl. Art. 118 Abs. 4 E-GBV) ist zu verzichten, da ja bereits gemäss Art. 118 Abs. 3 E-GBV unter "Bemerkungen" die Bezeichnung "Heimfallsentschädigung" aufgenommen wird.

#### **Art. 120 E-GBV**

Die in Art. 120 Abs. 1 E-GBV erwähnte Rangänderung innerhalb der Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen ist unseres Erachtens aufgrund von Art. 88 Abs. 3 und Art. 128 Abs. 1 E-GBV überflüssig und kann ersatzlos gestrichen werden. Jedenfalls ist die Erwähnung mit Wirkung "innerhalb der Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen" im 4. Abschnitt Pfandrechte nicht systemgerecht.

#### **Art. 127 E-GBV**

Es sind nicht nur die Behörden, sondern alle "Trägerinnen und Träger einer öffentlichen Aufgabe" zu erwähnen (vgl. dazu den Wortlaut von Art. 962 Abs. 1 rev. ZGB). Zudem würde es Sinn machen, die "Verfügungen mit länger dauernder Wirkung" zu definieren. Es herrscht beispielsweise Uneinigkeit, welche Beschränkungen aus der Baugesetzgebung anzumerken sind und welche nicht.

#### **Art. 131 Abs. 1 E-GBV**

Der Begriff "Bemerkung" ist wegen der in Art. 128 E-GBV festgelegten Terminologie durch "Hinweis" zu ersetzen.

#### **Art. 138 E-GBV**

In Art. 138 E-GBV wird auf die in Art. 977 Abs. 1 ZGB erwähnte Möglichkeit der Berichtigung gestützt auf eine Verfügung des Gerichts nicht hingewiesen. Zu klären ist in diesem Zusammenhang die Frage, wie vorzugehen ist, wenn eine betroffene Person ihre Zustimmung zur Berichtigung verweigert.

#### **Art. 140 E-GBV**

Der Begriff "Schuldbrief" in Art. 140 E-GBV ist wegen der in Art. 860 ZGB festgelegten und in Art. 99 Abs. 1 lit. c. E-GBV übernommenen Terminologie durch "Papier-Schuldbrief" zu ersetzen.

#### **Art. 143 E-GBV**

Vor allem mit der Einführung des EDV-Schuldbriefs stellt sich die Frage, wer für die in Art. 143 E-GBV erwähnte Ausstellung des Pfandtitels verantwortlich ist, wenn die belasteten Grundstücke einerseits in einem informatisierten Grundbuch und andererseits in einem Papiergrundbuch aufgenommen sind. Die gleiche Problematik ergibt sich, wenn innerhalb eines Grundbuchkreises sowohl das informatisierte als auch das Papiergrundbuch geführt werden.

Zusammenfassend halten wir nochmals fest, dass wir den Neuerungen insgesamt positiv gegenüber stehen.

Seite 12/12

Zug, 23. November 2010

Freundliche Grüsse  
Regierungsrat des Kantons Zug

Peter Hegglin  
Landammann

Tino Jorio  
Landschreiber

Zustellung per E-Mail an: [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

Kopie an:

- Staatskanzlei
- Datenschutzbeauftragter des Kantons Zug
- Baudirektion
- Sicherheitsdirektion
- Einwohnergemeinden
- Direktion des Innern (2)
- Grundbuch- und Vermessungsamt