



07.061

**ZGB. Register-Schuldbrief
und weitere Änderungen
im Sachenrecht****CC. Cédule hypothécaire de registre
et autres modifications
des droits réels***Erstrat – Premier Conseil*

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 04.06.08 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 27.04.09 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.09.09 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 26.11.09 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 03.12.09 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 11.12.09 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.12.09 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Grundlegende Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sind nicht alltäglich. Die Revisionen des Familien- und des Scheidungsrechts waren die letzten grossen Projekte. Das gilt auch für das Vormundschaftsrecht, das noch nicht abschliessend beraten ist. Beim ZGB handelt es sich – auch hundert Jahre nach dessen Inkrafttreten – um eine bewährte, moderne Gesetzgebung. Es ist und bleibt ein wegweisendes Werk. Damit das so bleibt, muss es sich wie im Bereich des Familienrechts immer wieder den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Änderungen anpassen.

Bei der heute zu behandelnden Vorlage handelt es sich um eine komplexe Materie. Ich hatte während meines Studiums, also doch vor etlichen Jahren beziehungsweise Jahrzehnten, das letzte Mal mit einzelnen Instrumenten und Artikeln in diesem Bereich des ZGB zu tun. Ich denke etwa an die Gült, aber auch an verschiedene Formen von Dienstbarkeiten. Die Vorlage des Bundesrates trägt verschiedenen parlamentarischen Vorstössen zum Schuldbrief- und Bauhandwerker-Pfandrecht sowie einigen Anliegen der Grundbuchpraxis Rechnung.

Das Kernstück dieser Vorlage ist die Einführung des papierlosen Schuldbriefs, des sogenannten Registerschuldbriefs. Dieser Vorlage geht auf eine Motion Schiesser zurück, die dann in ein Postulat umgewandelt wurde (98.3131). Der Registerschuldbrief wird neben den bisherigen Papiersschuldbrief treten und für die Praxis viele Erleichterungen bringen. Ein Wertpapier wird nicht mehr ausgestellt werden, die Übertragung wird im Grundbuch erfolgen. Kosten für die Ausfertigung, die Aufbewahrung und die Übermittlung entfallen. Das Risiko des Verlustes wird ebenso entfallen wie das aufwendige Kraftloserklärungsverfahren. Die Revision liegt auf der Linie ausländischer Reformen und des europäischen Rechts; dort kennt man diese neue Form des Schuldbriefs bereits. Die Neuerungen im Schuldbriefrecht verwirklichen Anliegen aus Banken- und Wirtschaftskreisen; die Geschäftstätigkeit im Kreditwesen wird erleichtert.

Als zweiter Kernpunkt der Vorlage soll eine Gesetzeslücke im Bauhandwerker-Pfandrecht geschlossen werden. Die Problematik ist unter dem Stichwort "Mieterbauten" bekannt. Mit der vorgeschlagenen Neuerung wird die bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu kodifiziert. Der von der Praxis heute durchwegs anerkannte Pfandrechtsanspruch der Bauhandwerker soll zudem auf vergleichbare Fälle ausgedehnt werden. Zum Bauhandwerker-Pfandrecht haben Sie viel Post bekommen. Es war denn in der Kommission auch die umstrittenste Bestimmung. Hier wird auch der politisch heikelste Entscheid zu fällen sein. Die Kommission hat hier auch Änderungen beschlossen.

Der dritte Kernpunkt betrifft die Ausdehnung der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und auf alle Arten von Baurechten, mit Ausnahme der vertraglichen Errichtung von Grunddienstbarkeiten, wo wie heute auch weiterhin die schriftliche Form genügen soll. Insgesamt soll in diesen Bereichen die Rechtssicherheit verbessert werden: Dem Grundbuchamt sollen zuverlässige Grund-





lagen für die Eintragungen zur Verfügung stehen, die Publizitätsfunktion des Grundbuchs soll weiter verbessert werden.

Der vierte Kernpunkt betrifft das Grundbuchamt, das als zeitgemässes Bodeninformationssystem Privaten, Verwaltung und Wirtschaft dienen soll. Die Grundbuchämter erhalten ein griffiges Instrumentarium, um das Grundbuch von bedeutungslos gewordenen Einträgen zu entlasten. Durch die Bereinigungspflicht soll das Grundbuch übersichtlicher und aktueller werden. Im Weiteren soll die Pflicht bestehen, gesetzliche Grundpfandrechte des kantonalen Rechts sowie öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und weitere Anmerkungstatbestände im Grundbuch einzutragen. Damit soll die Publizitätsfunktion des Grundbuchs ebenfalls verbessert werden.

Schliesslich werden in diesem Rahmen kleine Änderungen an verschiedenen bewährten Instituten des Immobiliarsachenrechts vorgenommen, bei Miet- und Stockwerkeigentum, bei der Verantwortlichkeit des Grundeigentümers oder bei nachbarrechtlichen Regelungen. Ich habe es bereits angedeutet: Die Bestimmungen zur Gült sollen aufgehoben werden; in der Praxis und in der Rechtsprechung spielt sie kaum mehr eine Rolle. Sie hat in den vergangenen hundert Jahren keine Bedeutung mehr erlangt und kann ohne Schaden eliminiert werden. Das Sachenrecht soll insgesamt den gewandelten Bedürfnissen angepasst werden, damit das ZGB in diesem Bereich auch in Zukunft wegweisend bleibt.

Ich bitte Sie namens der einstimmigen Kommission, auf die Vorlage einzutreten.

Widmer-Schlumpf Eveline, Bundesrätin: Das Schweizerische Zivilgesetzbuch ist vor rund hundert Jahren, am 10. Dezember 1907, im Parlament verabschiedet worden. Das ZGB war und ist ein wegweisendes Werk. Damit das so bleibt, muss es mit den sich wandelnden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnissen Schritt halten. Die Teilrevision des Sachenrechts, die Sie heute behandeln, soll hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten. Besondere Merkmale dieser Vorlage sind – das haben Sie gesehen – die Komplexität der Materie, namentlich im Schuldbriefrecht. Da geht es wohl allen so wie dem Präsidenten der Kommission: Es ist lange her, seit wir uns im Studium damit befasst haben. Ein weiteres Merkmal ist auch die Heterogenität der Materie. Diese ZGB-Teilrevision trägt verschiedenen parlamentarischen Vorstössen zum Schuldbrief- und Bauhandwerker-Pfandrecht sowie den Anliegen der Grundbuchpraxis Rechnung. Ein wichtiges Ziel dieser Vorlage besteht darin, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Immobiliarsachenrechts nachhaltig zu verbessern. Daneben soll das Grundbuch noch vermehrt seine Funktion als zeitgemässes Bodeninformationssystem erfüllen können. Es soll also auch in Zukunft in zuverlässiger und aktueller Form Auskunft über Rechte und Lasten an Grundstücken geben. Gestatten Sie mir, auf vier zentrale Revisionschwerpunkte der Vorlage kurz einzugehen.

Das erste Kernstück dieser Vorlage ist die Einführung des papierlosen Schuldbriefs, des sogenannten Registerschuldbriefs. Dieser Vorschlag geht auf eine als Postulat

AB 2008 S 406 / BO 2008 E 406

überwiesene Motion Schiesser (98.3131) zurück. Der Registerschuldbrief wird neben den bisherigen Papierschuldbrief treten und für die Praxis viele Erleichterungen bringen. Er wird mit der Eintragung im Grundbuch entstehen. Ein Wertpapier wird nicht ausgestellt. Seine Übertragung wird ebenfalls im Grundbuch erfolgen. Somit werden alle Kosten für die Ausfertigung, die Aufbewahrung und die Übermittlung entfallen, ebenso das Verlustrisiko. Der heutige Papierschuldbrief muss nämlich zwischen Grundbuchamt, Notariat und Bank hin- und hergeschickt werden; dadurch entstehen Kosten. Der Schuldbrief kann zudem selbst zu Hause verlorengehen. Ein Verlust zieht jeweils ein langwieriges und auch recht teures Kraftloserklärungsverfahren nach sich, da es sich beim Schuldbrief ja um ein Wertpapier handelt. Ein solcher Papiertransfer entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen eines reibungslosen und auf Sicherheit bedachten Rechtsverkehrs. Mit der Einführung des Registerschuldbriefs werden diese Mängel des bisherigen Schuldbriefs zum Verschwinden gebracht. Zudem liegt die Einführung des Registerschuldbriefs auf der Linie der ausländischen Reformen und des europäischen Rechts. Gleichzeitig werden im Schuldbriefrecht kantonale Gesetzgebungskompetenzen aufgehoben. Mit diesen beiden Neuerungen im Schuldbriefrecht wird den von Banken und Wirtschaftskreisen schon lange geäusserten Anliegen entsprochen. Den Banken wird damit die Geschäftstätigkeit im Kreditwesen landesweit erleichtert. Davon wird dank des verstärkten Wettbewerbs im Kreditgeschäft auch der Kreditsuchende profitieren können.

Das zweite zentrale Anliegen dieser Vorlage besteht unter anderem im Schliessen einer Gesetzeslücke im Bauhandwerker-Pfandrecht. Dieser Problembereich wird wohl noch zu Diskussionen Anlass geben. Die Problematik ist auch unter dem Stichwort "Mieterbauten" bekannt. Mit der vorgeschlagenen Neuerung wird die bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu kodifiziert. Der von der Praxis heute durchwegs anerkannte Pfand-



rechtsanspruch der Bauhandwerker für Mieterbauten soll zudem auf vergleichbare Fälle ausgedehnt werden. Bekanntlich dürfen Grundstücke, welche zum öffentlich-rechtlichen Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens gehören, nicht mit Bauhandwerker-Pfandrechten belastet werden. Das soll auch in Zukunft so bleiben, damit solche Grundstücke und Liegenschaften, etwa das Bundeshaus, nicht durch eine Zwangsverwertung ihrer Zweckbestimmung entzogen werden können. Heute neigen die Gemeinwesen aber dazu, öffentliche Aufgaben immer häufiger einer privaten Trägerschaft zur Erfüllung zu übergeben. Mit anderen Worten: Sie lagern aus. In solchen Fällen ist es für den Bauhandwerker oftmals nicht klar, ob er auf einem Grundstück im öffentlich-rechtlichen Verwaltungsvermögen arbeitet, welches eben gerade nicht mit einem Bauhandwerker-Pfandrecht belastet werden darf, oder auf einem solchen im Finanzvermögen.

In solchen Grenzfällen soll der Bauhandwerker deshalb in Zukunft seinen Pfandrechtsanspruch vorläufig eintragen lassen können. Anschliessend wird das Gericht im Rahmen des Verfahrens über die definitive Eintragung darüber entscheiden, ob es sich um ein Grundstück im Finanzvermögen oder im Verwaltungsvermögen handelt.

Der dritte zentrale Revisionschwerpunkt dieser Vorlage besteht in der Ausdehnung der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und auf alle Arten von Baurechten. Damit soll in diesen Bereichen die Rechtssicherheit verbessert werden. Die qualifizierte Form bietet zudem Gewähr dafür, dass den Grundbuchämtern korrekte Grundlagen für die Grundbucheintragungen eingereicht werden. Über diesen Revisionschwerpunkt werden wir heute sicherlich auch noch diskutieren, da anderslautende Anträge der Kommission für Rechtsfragen vorliegen.

Ich möchte noch einmal betonen: Es geht hier um Rechtssicherheit und um den seit hundert Jahren bestehenden, bewährten Grundsatz, dass im Immobiliarsachenrecht die Form der öffentlichen Beurkundung die Regel darstellt. Die Vorlage will diese Regel weiter ausbauen. Es geht dabei nicht, wie auch gemunkelt wird, darum, den Urkundspersonen weitere Einkünfte zu verschaffen oder die Betroffenen mit unnötigen Ausgaben zu belasten, sondern erklärtes Ziel dieser Neuerung ist es, den Beteiligten in diesem Bereich, in dem Rechtsverhältnisse oftmals sozusagen für die Ewigkeit zu regeln sind, eine umfassende Beratung und eine fachliche Unterstützung zu bieten.

Meiner Meinung nach ist es wesentlich sinnvoller, bei solch komplexen immobiliarsachenrechtlichen Verhältnissen eine Notarin oder einen Notar für die Rechtsberatung und für die öffentliche Beurkundung heranzuziehen, als später im Streitfall die wohl kaum weniger hohen Honorare für Rechtsanwälte und die Gerichtskosten bezahlen zu müssen.

Damit bin ich beim vierten und letzten zentralen Revisionschwerpunkt angelangt, beim Grundbuch und seiner Ausgestaltung zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem. Von den Neuerungen und Änderungen in diesem Bereich werden Privatpersonen, Verwaltung und Wirtschaft ganz allgemein profitieren können. Einerseits sollen die Grundbuchämter ein griffiges Instrumentarium erhalten, um das Grundbuch von bedeutungslos gewordenen Einträgen zu entlasten und damit auch deren Weiterübertragung zu verhindern. Dank dieser Bereinigungspflicht soll das Grundbuch übersichtlicher und auch aktueller werden. Andererseits soll eine Pflicht bestehen, gesetzliche Grundpfandrechte des kantonalen Rechts sowie öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und weitere Anmerkungstatbestände im Grundbuch einzutragen. Damit soll die Publizitätsfunktion des Grundbuchs künftig noch verbessert werden.

Daneben werden im Rahmen dieser Vorlage kleine Änderungen an verschiedenen bewährten Instituten des Immobiliarsachenrechts vorgenommen. Betroffen sind etwa das Mit- und Stockwerkeigentum, die Verantwortlichkeit des Grundeigentümers oder auch nachbarrechtliche Regelungen. Die Grundkonzeption dieser Rechtsinstitute wird aber nicht angetastet. Ausserdem soll die Grundbuchaufsicht klarer geregelt werden. Gleichzeitig sollen die Bestimmungen zur Gült aufgehoben werden, was kaum jemand bemerken wird. Dieses Institut hat in den vergangenen hundert Jahren absolut keine Bedeutung erlangt.

Ich fasse zusammen: Das Sachenrecht soll den gewandelten Bedürfnissen angepasst werden, damit das ZGB in diesem Bereich auch in Zukunft wegweisend bleibt. Ich möchte Sie bitten, auf die Vorlage einzutreten und die Detailberatung aufzunehmen. In der Detailberatung werde ich mich nur zu jenen Anträgen der Kommission äussern, mit denen ich mich nicht einverstanden erklären kann, nicht aber zu Verbesserungen oder redaktionellen Änderungen, welche Ihre Kommission vorschlägt.

Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
L'entrée en matière est décidée sans opposition

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht)



Code civil suisse (Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels)

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Ziff. I Ziff. 1 Einleitung

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, ch. I ch. 1 introduction

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 647 Abs. 1, 1bis

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

AB 2008 S 407 / BO 2008 E 407

Art. 647 al. 1, 1bis

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Kommission hat die Opportunität geprüft, ein qualifiziertes Mehr für die nachträgliche Änderung von Nutzungs- und Verwaltungsordnungen der Miteigentümer einzuführen. Der Bundesrat schlägt vor, es beim einfachen Mehr zu belassen. Es soll in diesem Bereich des Privatrechts vollumfänglich den Beteiligten überlassen bleiben, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit einfachem oder qualifiziertem Mehr zu ändern. Alle, die später einen Miteigentumsanteil erwerben, wissen genau, worauf sie sich einlassen. Sie kennen die Spielregeln, und damit sind ihre Rechte gewahrt.

Es wurde auch das Anliegen vertreten, dass Miteigentümer eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und darin sollen vorsehen können, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, geändert werden können. Artikel 712g Absatz 4 trägt aber diesem Anliegen Rechnung.

Angenommen – Adopté

Art. 649a Titel, Abs. 2; 650 Abs. 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 649a titre, al. 2; 650 al. 2

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 655 Abs. 3

Antrag der Kommission

Als selbstständiges und dauerndes Recht kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie:

...

Art. 655 al. 3

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral





(la modification ne concerne que le texte allemand)

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Kommission hat einen Antrag von Herrn Kollege Inderkum übernommen und beantragt Ihnen eine andere Formulierung: "Als selbstständiges und dauerndes Recht kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie ..." Das ist sinnvoll, weil Absatz 3 die Ziffer 2 von Absatz 2 konkretisiert. Frau Bundesrätin Widmer-Schlumpf hat in der Kommission dieser redaktionellen Änderung zugestimmt.

Angenommen – Adopté

Art. 655a

Antrag der Kommission

Titel

Unselbstständiges Eigentum

Abs. 1

Ein Grundstück kann mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist. Dieses teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden.

Abs. 2

Erfolgt die Verknüpfung zu einem dauernden Zweck, so können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden.

Art. 655a

Proposition de la commission

Titre

Propriété dépendante

Al. 1

Un immeuble peut être rattaché à un autre immeuble de telle manière que le propriétaire de l'immeuble principal est également propriétaire de l'immeuble qui lui est lié. L'immeuble dépendant partage le sort de l'immeuble principal et ne peut être ni aliéné, ni mis en gage, ni grevé d'un autre droit réel séparément.

Al. 2

Le droit de préemption légal des copropriétaires et le droit d'exiger le partage ne peuvent être invoqués lorsque la chose a été affectée à un but durable.

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Kommission hat die Verwaltung gebeten, eine Gesetzesbestimmung zur Definition des selbstständigen bzw. unselbstständigen Miteigentums auszuarbeiten. Die Begriffe haben sich in Doktrin und Praxis eingebürgert, werden aber nicht immer eindeutig verwendet. Die subjektiv-dingliche Verknüpfung von zwei Grundstücken und die Widmung zu einem dauernden Zweck werden oft vermischt.

Die Kommission hat den Vorschlag übernommen, im ZGB eine gesetzliche Grundlage für die Verknüpfung von Grundstücken im Sinne von Artikel 32 der Grundbuchverordnung vorzusehen. Darin soll zumindest der Grundsatz festgehalten werden, dass unselbstständige oder abhängige Grundstücke das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks teilen und dass sie nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden können.

Die Kommission ist sich bewusst, dass mit diesem Antrag nicht die ganze Problematik der Abgrenzung von selbstständigem und unselbstständigem Eigentum gelöst wird, aber er stellt in einem heiklen und wichtigen Gebiet Dinge klar. Er ist eine Präzisierung.

Angenommen – Adopté

Art. 666a, 666b

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté



Art. 676

Antrag der Kommission

Titel

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 1

... dem Eigentümer des Werks und zum Werk, von dem ...

Abs. 3

Die Dienstbarkeit entsteht mit der Erstellung der Leitung, wenn diese äusserlich wahrnehmbar ist. Andernfalls entsteht sie mit der Aufnahme in einen vom Kanton anerkannten Leitungskataster oder mit der Eintragung in das Grundbuch.

Abs. 4

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 676

Proposition de la commission

Titre

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 1

... sont établies sont, sauf disposition contraire, considérées comme faisant partie de l'entreprise dont elles proviennent ou à laquelle elles conduisent et réputées appartenir au propriétaire de celle-ci.

Al. 3

La servitude est constituée dès l'établissement de la conduite si celle-ci est apparente. Dans le cas contraire, elle est

AB 2008 S 408 / BO 2008 E 408

constituée par son enregistrement dans le cadastre des conduites reconnu par le canton ou par son inscription au registre foncier.

Al. 4

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Praxis hat sich mit dem Begriff "Leitungen und dergleichen" schwergetan und wollte diese Frage geklärt wissen. Deshalb besagt Absatz 1 nun ganz klar, dass diese Leitungen "dem Eigentümer des Werks, von dem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden" gehören. Die Präzisierung in beiden Sprachen bezweckt, den Begriff "Zugehör" zu vermeiden.

Der Bundesrat beantragt einen neuen Absatz 4 – ich komme dann darauf zurück –, weil es in einigen Kantonen bereits solche Leitungskataster gibt. Die Kantone sollen die Möglichkeit haben, solchen Katastern den gleichen öffentlichen Glauben wie dem Grundbuch zuzuerkennen. Es bleibt ihnen freigestellt, ob sie dies effektiv machen oder nicht. Sie werden es sich gut überlegen, da sie mit einem solchen Schritt auch eine entsprechende Haftung eingehen. Gutgläubige Dritte dürfen dann insbesondere auf die Richtigkeit von Lage und Verlauf einer im Kataster ausgewiesenen Leitung vertrauen.

Gegen solche Kataster sind Bedenken angemeldet worden. Nach Auffassung der Kommission sind diese unbegründet, da die Kantone genau prüfen werden, ob diese Kataster gut gemacht sind oder ob sie damit ein Risiko eingehen. Dass diese Leitungen bei der öffentlichen Zugänglichmachung über solche Kataster eher Gegenstand irgendwelcher terroristischer Anschläge werden könnten, erscheint uns ein bisschen weit hergeholt, denn die Öffentlichkeit ist ja bereits heute gegeben.

Bei Absatz 1 hatten wir ein Problem wegen der französischen Formulierung. Da müsste ich jetzt eigentlich Herrn Kollege Recordon fragen, ob diese Unklarheiten beseitigt sind. Wir haben gesagt, dass der Zweitrat diese Formulierung im französischen Text noch einmal genau anschauen soll und die Redaktionskommission das klären soll. Ich bin da also auf Kollege Recordon angewiesen. – Offenbar ist das Problem gelöst, aber ich nehme an, dass der Zweitrat sich noch einmal damit befassen wird.

Präsident (Brändli Christoffel, Präsident): Wir gehen davon aus, dass der Zweitrat diese Frage dann noch näher anschauen wird.

Angenommen – Adopté

Art. 679 Titel, Abs. 2; 679a; 684 Titel, Abs. 2





Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 679 titre, al. 2; 679a; 684 titre, al. 2

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 691

Antrag der Mehrheit

Titel, Abs. 1, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit

(Schweiger, Diener, Freitag, Germann, Luginbühl)

Abs. 3

... eingetragen. (Rest streichen)

Art. 691

Proposition de la majorité

Titre, al. 1, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité

(Schweiger, Diener, Freitag, Germann, Luginbühl)

Al. 3

... les frais. (Biffer le reste)

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Minderheit Schweiger beantragt die Streichung des zweiten Satzes von Absatz 3. Gemäss dem soeben beschlossenen Artikel 676 Absatz 3 entsteht die Dienstbarkeit, wenn die Leitung äusserlich wahrnehmbar ist oder wenn sie in einen anerkannten Leitungskataster oder in das Grundbuch aufgenommen wird. Die Minderheit Schweiger will nicht, dass das Durchleitungsrecht einem gutgläubigen Erwerber auch ohne Eintragung entgegengehalten werden kann.

Der Bundesrat will mit dieser Bestimmung nichts Neues begründen, sondern nur die bisherige Praxis aufnehmen. Die Bestimmung entspricht der heutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes. Es entspricht der heutigen Praxis, dass sich ein gutgläubiger Erwerber das Durchleitungsrecht auch entgegenhalten lassen muss, wenn die Leitung einerseits äusserlich nicht erkennbar ist oder wenn andererseits keine Eintragung erfolgt ist. Artikel 676 Absatz 3 ist dementsprechend so formuliert worden, dass Doppelspurigkeiten vermieden werden, wobei eine Leitung in einem Leitungskataster oder eben im Grundbuch eingetragen werden müsste.

Wenn ein Kanton einen solchen Kataster als grundbuchwürdig deklariert hat, soll ein Katastereintrag die Wirkung eines Grundbucheintrags haben. Nach Auffassung der Mehrheit regelt der Entwurf die praktischen Probleme. Zudem bringt diese Bestimmung, wie erwähnt, nichts Neues. Bezüglich der Verlegung von Leitungen ist auf Artikel 742 ZGB zu verweisen, wonach eine Verlegung verlangt werden kann.

Ich möchte noch etwas sagen, was ich bei Artikel 676 Absatz 4 hätte sagen sollen:

Es bestehen Risiken bezüglich solcher aufgewerteter Leitungskataster. Die verschärfte Haftung der Kantone für die Angaben aus dem Leitungskataster ist das erste Problem, ich habe es bereits gesagt. Ein Kanton wird sich sehr genau überlegen wollen, ob er Leitungskataster mit dem Gütesiegel des öffentlichen Glaubens versehen will, weil dann die Richtigkeit der Angaben zu den Leitungen vermutet wird. Weiter stellt sich die Frage, ob solche Leitungskataster eigentlich das Grundbuch unterminieren könnten. Es gilt jedoch das Prinzip der Alterspriorität, alte Einträge haben Vorrang vor neuen. Ein Leitungskataster kann somit einen Grundbucheintrag nicht "überrollen". Die Gefahr von möglichen Kollisionen zwischen Leitungskataster und Grundbucheintrag ist sodann ohnehin verschwindend klein, weil das Grundbuch in diesen Bereichen meistens gar keine oder höchstens marginale Hinweise enthält.

Die Kommission war unentschieden: Das Stimmenverhältnis betrug 5 zu 5, und ich habe dann als Präsident den Ausschlag für die Version des Bundesrates gegeben.



Schweiger Rolf (RL, ZG): Es ist schwierig, im Plenum über die doch recht komplexen Fragen des ZGB zu debattieren. Darum versuche ich es möglichst plastisch zu tun.

Eine erste Bemerkung: Die Möglichkeit der Leitungskataster, die dann öffentlichen Glauben geniessen und die Herr Janiak angeführt hat, wird Sache der Kantone sein. Derzeit bestehen relativ intensive Oppositionen seitens der Versorgungsunternehmen, sodass es – wenn überhaupt – noch lange gehen wird, bis alle Kantone diese Leitungskataster haben. Das Grundbuch spielt demzufolge nach wie vor eine grosse Rolle.

Für Nichtjuristen ist es nun wichtig zu wissen, dass für Leitungen, die unterirdisch verlegt sind, ein Durchleitungsrecht erst entsteht, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Das betrifft insbesondere unterirdisch verlegte Kanalisations-, Trinkwasser-, Stromleitungen usw. Nun zum erwähnten Beispiel, mit welchem ich versuche, die Situation darzustellen: Nehmen wir einmal an, es werde eine grössere Überbauung geplant, und im Rahmen dieser Überbauung würden Leitungen geplant und entsprechend verlegt. Wenn nun eines dieser Grundstücke nicht mit einer Baute belegt wird, hingegen

AB 2008 S 409 / BO 2008 E 409

unter dem Boden eine Kanalisationsleitung durchführt, kann es sein, dass irgendwann jemand anderes dieses Grundstück erwirbt. Dieser andere geht vorher ins Grundbuchamt, erkundigt sich, was da für Rechte und Pflichten eingetragen sind, und er sieht nicht, dass da ein Durchleitungsrecht besteht. Er weiss also nicht, dass sich darunter eine Kanalisationsleitung befinden könnte. Mit anderen Worten: Er kauft das Grundstück im guten Glauben, dass sich darunter keine Leitung verbirgt und er demzufolge bauen kann. Nach der Fassung des Bundesrates, welche von der Mehrheit der Kommission unterstützt wird, hat der betreffende Käufer keine Möglichkeit, sich dagegen zu wehren. Er hat alle Arbeiten, die noch möglich sind, auf eigene Kosten zu machen, also zum Beispiel Verlegungen. Wenn die Leitung so konzipiert ist, dass sie überhaupt nicht verlegt werden kann, ist für ihn das Grundstück wertlos.

Darum ist eine Minderheit Ihrer Kommission der Meinung, dass es für den Schutz des Rechtsverkehrs und der Käufer richtig ist, zu sagen, wenn im Grundbuch nichts eingetragen sei, dürfe man davon ausgehen, dass nichts besteht. Wenn im Grundbuch nichts eingetragen ist, der Betreffende das Grundstück trotzdem kauft und diese Leitung dann entdeckt wird, dann hat er die Möglichkeit, gegenüber dem Leitungsinhaber seine Rechte geltend zu machen und im Extremfall eine Entschädigung dafür zu bekommen, dass das von ihm erworbene Grundstück gar nicht überbaut werden kann.

Im Interesse des Rechtsverkehrs meine ich deshalb, dass man der Minderheit zustimmen sollte.

Widmer-Schlumpf Eveline, Bundesrätin: Nur ganz kurz: Gemäss Absatz 3 von Artikel 691 soll nicht nur der Berechtigte, sondern auch der Belastete verlangen können, dass ein von Gesetzes wegen ohne Grundbucheintrag entstehendes Durchleitungsrecht im Grundbuch eingetragen wird. Schliesslich – und das ist jetzt der entscheidende Punkt – wird in Absatz 3 nichts anderes gemacht, als eine bisher umstrittene Frage dadurch klar zu regeln, dass ein im Grundbuch nicht eingetragenes Durchleitungsrecht auch gegenüber einem gutgläubigen Dritten gelten soll. Das ist eine Frage der Rechtssicherheit und des Vertrauens in das Bodeninformationssystem Grundbuch. Ich denke, es ist richtig, dass man das jetzt hier klar regelt. Das ist eine Frage, die sich in der Praxis immer wieder stellt.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 17 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 15 Stimmen

Art. 712e Titel, Abs. 1*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 712e titre, al. 1*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 712f Abs. 3, 4**

Antrag der Kommission



Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 712f al. 3, 4

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Es wird hier eine Flexibilisierung des Stockwerkeigentümerrechts vorgeschlagen. Stockwerkeigentum ist ein relativ junges Institut. Die Kriterien für dessen Aufhebung sind heute in diesem Artikel relativ restriktiv geregelt. In Absatz 4 wird vorgesehen, den übrigen Stockwerkeigentümern zu ermöglichen, die Aufhebung abzuwenden. Das ist eine gute Balance zwischen Flexibilität und Schutz der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Die Kommission möchte zuhanden der Materialien festgehalten haben, dass die Formulierung "nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann" in Absatz 3 Ziffer 2 so zu verstehen ist, dass sie sich auf erhebliche Beeinträchtigungen bezieht.

Angenommen – Adopté

Art. 712g Abs. 4, 730 Abs. 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 712g al. 4, 730 al. 2

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 732

Antrag der Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit

(Inderkum, Luginbühl, Stadler)

Abs. 1

... Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

Antrag Hess

Titel

2. Rechtsgeschäfte

Abs. 1

Rechtsgeschäfte über Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

Art. 732

Proposition de la majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité

(Inderkum, Luginbühl, Stadler)

Al. 1

... en la forme authentique.

Proposition Hess

Titre

2. Acte juridique

Al. 1



L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il est reçu en la forme authentique.

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Ich beziehe mich auf den Antrag der Minderheit Inderkum. Sie vertritt die Auffassung, dass Dienstbarkeitsverträge im Interesse der Rechtssicherheit öffentlich beurkundet werden müssen. Kollege Hess möchte mit seinem Antrag im Randtitel und in Absatz 1 den Begriff "Vertrag" durch "Rechtsgeschäfte" ersetzt haben. Die Mehrheit schliesst sich dem Bundesrat an und will es bei der einfachen Schriftlichkeit bewenden lassen. Sie hält dafür, dass dieser Antrag zu einem Kostenschub für den ganzen Immobilienbereich führt. Wenn stets ein Notar beigezogen werden muss, kostet es einfach mehr. Missstände bzw. grosse Probleme können in Bezug auf die heutige Praxis nicht ins Feld geführt werden.

Auch wenn es in der Praxis aufgrund der einfachen Schriftlichkeit Probleme geben sollte, kann auf Dutzende von Bundesgerichtsentscheiden hingewiesen werden, die sich mit Vereinbarungen in Form der einfachen Schriftlichkeit befassen.

Die Kommission hat sich deshalb mit 4 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen für die Fassung entschieden, die Ihnen als Antrag der Mehrheit vorliegt.

Inderkum Hansheiri (CEg, UR): Die heutige Rechtslage ist dadurch geprägt, dass Dienstbarkeitsverträge der Schriftform bedürfen. Die Regel gilt für sogenannte

AB 2008 S 410 / BO 2008 E 410

Grunddienstbarkeiten und die meisten Personaldienstbarkeiten, ausgenommen die Nutzniessung, das Wohnrecht und das selbstständige und dauernde Baurecht. Hinzuweisen ist darauf, dass die seinerzeitige Vernehmlassungsvorlage vorsah, auch für Dienstbarkeitsverträge grundsätzlich die öffentliche Beurkundung zu verlangen. Dies geschah nicht zuletzt deshalb, weil es in den letzten Jahren immer wieder Rechtsstreitigkeiten über die Auslegung von Dienstbarkeiten gab. Die vorgesehene Regelung wurde in der Vernehmlassung teilweise sehr positiv aufgenommen – insbesondere von Appenzell Innerrhoden, Basel-Stadt, Freiburg, Glarus, Neuenburg, Nidwalden, Solothurn, Tessin, Uri und Wallis –, es gab aber auch Kantone, die sich reservierter geäussert haben. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter meines Wissens die öffentliche Beurkundung begrüsst hätten. Der Bundesrat hat dann aber in der Botschaft davon abgesehen, wahrscheinlich nicht zuletzt aufgrund der Kritik, die der Herr Kommissionspräsident schon erwähnt hat, nämlich bezüglich der Kosten.

Ich beantrage Ihnen namens der Minderheit, für die Begründung von Dienstbarkeiten die öffentliche Beurkundung zu verlangen. Bei diesen Dienstbarkeiten handelt es sich im Wesentlichen um sogenannte Grunddienstbarkeiten, d. h. wenn beispielsweise ein Grundstück zugunsten des Eigentümers oder der Eigentümerin eines anderen Grundstücks mit einem Wegrecht belastet wird, dann aber auch für die sogenannten irregulären Personaldienstbarkeiten gemäss Artikel 781 ZGB. Solche Dienstbarkeiten können sehr verschiedenartige Inhalte haben. Die Leitplanken, innerhalb derer man eine Dienstbarkeit begründen kann, sind also sehr breit gefasst. Auch ist von Bedeutung, dass solche Dienstbarkeiten in der Regel auf sehr lange Zeit begründet werden. Es ist daher wichtig, dass die entsprechenden Rechtsgeschäfte, insbesondere also die Dienstbarkeitsverträge, sauber abgefasst werden, nicht zuletzt mit Blick auf den Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit – auch das wieder ein sehr technischer Begriff. Wie gesagt, es gibt immer wieder mit entsprechenden Kosten verbundene, sehr grosse Rechtsstreitigkeiten, wie Frau Bundesrätin Widmer-Schlumpf auch schon angetönt hat.

Aus diesem Grunde bin ich mit der Minderheit der Meinung, dass es verschiedene Vorteile hat, wenn das Rechtsgeschäft, also der Dienstbarkeitsvertrag – es kann auch ein einseitiges Rechtsgeschäft sein, ich komme darauf zurück – von einer Notarin oder einem Notar beurkundet wird. Warum? Die Notarin oder der Notar ist zur Unparteilichkeit verpflichtet. Er oder sie darf also nicht die eine Vertragspartei zulasten der anderen Vertragspartei bevorteilen. Der Notar oder die Notarin ist zur Aufklärung verpflichtet. Er oder sie hat die Parteien auf mögliche Lücken im abzuschliessenden Rechtsgeschäft aufmerksam zu machen, und vor allem ist es Pflicht des Notars oder der Notarin, im Falle eines Vertrages den rechtsgeschäftlichen Willen der Parteien auszuloten, auszumachen und ihn dann sauber festzuhalten.

Ich habe im Rahmen meiner Abklärungen festgestellt, dass diese Frage offensichtlich schon bei der Schaffung des Zivilgesetzbuches umstritten war. Ursprünglich verwies man bei der Begründung von Dienstbarkeiten einfach auf die entsprechenden Bestimmungen des Grundeigentums, und das hatte automatisch zur Folge, dass auch Rechtsgeschäfte betreffend Dienstbarkeiten öffentlich zu beurkunden waren. Es war dann, Frau Bundesrätin, ein Bündner, ein Herr Planta – ich weiss nicht, ob er damals von Planta oder nur Planta hiess –, der in den Räten den Antrag stellte, bei Artikel 732 die Form der einfachen Schriftlichkeit vorzusehen.

Fündig wurde ich beim Altmeister des Sachenrechtes, wiederum einem Bündner, Herrn Professor Peter Liver



selig. Ich möchte Ihnen doch nicht vorenthalten, was Professor Liver in seinem berühmten Dienstbarkeitskommentar schrieb. Er hielt zunächst fest, man könne grundsätzlich gewiss verschiedener Auffassung darüber sein, ob die Entstehung von Dienstbarkeiten öffentlich zu beurkunden sei oder ob einfache Schriftlichkeit genüge. Aber er hielt dann mit Blick auf den seinerzeitigen Sündenfall fest: "Aber nachdem man den Grundsatz in das Gesetz aufgenommen hatte, dass der Vertrag, welcher zur Übertragung von Grundeigentum und zur Errichtung von beschränkten dinglichen Rechten an Grundstücken verpflichtet, der öffentlichen Beurkundung bedarf, war es ein gesetzgeberischer Missgriff, für die Errichtung von Grunddienstbarkeiten eine Ausnahme zu machen." Weiter hinten schrieb er, nachdem er auch auf die Vorzüge der öffentlichen Beurkundung hingewiesen hatte, Folgendes:

"Wird die Befreiung des Dienstbarkeitsvertrages von der öffentlichen Beurkundung unter diesen Gesichtspunkten geprüft, ergibt sich eindeutig, dass sie nicht gerechtfertigt ist. Keiner der dem Beurkundungszwang unterstellten Verträge bedarf der Mitwirkung der öffentlichen Urkundsperson so sehr wie der Dienstbarkeitsvertrag", und zwar in folgenden Beziehungen: bei der urkundlichen Festlegung des Inhaltes, des Umfanges und der Art der Ausübung des Rechtes, bei der Prüfung, ob dieses überhaupt als Dienstbarkeit eingetragen werden kann, bei der Erfassung der Tragweite der Dienstbarkeitserrichtung für den Verpflichteten und gegebenenfalls der Rechtsbeständigkeit der Dienstbarkeit für den Erwerber.

Ich meine, dass dies Sie eigentlich veranlassen sollte, dem Antrag der Minderheit zuzustimmen.

Abschliessend noch etwas zu den Kosten: Die Frage wurde im Vernehmlassungsverfahren ja auch gestellt, und man kann generell davon ausgehen, dass die Kantone in diesem Bereich eine Preisspanne fixieren werden, welche in der Regel niedriger ist als jene für die Eigentumsübertragungen und für die Pfandrechte. Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass vielfach die Parteien doch einen Rechtsanwalt bemühen und dieser den Vertrag auch nicht kostenlos machen wird, auch wenn ein Dienstbarkeitsvertrag nicht öffentlich zu beurkunden ist.

Damit ich mich nachher nicht nochmals melden muss, noch eine Bemerkung zum Antrag Hess; Kollege Hess wird diesen nachher noch begründen. Wenn ich richtig sehe, besteht der Unterschied darin, dass der Antrag Hess nicht nur von einem "Vertrag", sondern von einem "Rechtsgeschäft" spricht. Er will also auch die sogenannten Eigentümerdienstbarkeiten erfassen. Ich glaube, das ist richtig, und ich kann schon jetzt signalisieren, dass sich die Minderheit diesem Antrag anschliessen kann. Mit Herrn Luginbühl konnte ich nicht sprechen, aber Herr Stadler teilt diese Auffassung.

Hess Hans (RL, OW): Kollege Inderkum hat eigentlich alles gesagt, was zu sagen ist. Vor allem hat er auf Professor Liver verwiesen, unseren sehr verehrten Lehrer an der Universität Bern. Ich glaube, es macht sich gut, wenn das Parlament jetzt die Gelegenheit nutzt, den damaligen Fehler zu korrigieren.

Ich komme nur noch darauf zu sprechen, worin der Unterschied zwischen "Rechtsgeschäften" und "Verträgen" besteht. Es ist, wie Kollege Inderkum gesagt hat: Mit meinem Antrag ist auch die Eigentümerdienstbarkeit erfasst. Es ist ja so, dass die Dienstbarkeiten über Jahrzehnte hinweg Bestand haben. Sie überdauern also mehrere Generationen von Eigentümern; sie belasten bzw. berechtigen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Dann, bei einem Wechsel des Eigentümers, kommt es oft zu Konflikten, nachdem die Ausübung der Dienstbarkeiten bei den ursprünglichen Vertragsparteien während Jahrzehnten zu keinerlei Problemen Anlass gab.

Ich bin der Meinung, dass solche Geschäfte unbedingt öffentlich zu beurkunden sind. Es kann ja auch nicht Aufgabe des Grundbuchamtes sein, den Willen der Vertragsparteien zu eruieren und in Kleinarbeit zu erforschen, was die Parteien wirklich wollten. Herr Kollege Janiak hat gesagt, es führe eigentlich zu wenigen Schwierigkeiten. Die aktuelle Rechtspraxis zeigt aber das Gegenteil: Sie zeigt, dass die Zahl der Streitigkeiten betreffend Auslegung von Dienstbarkeiten in den letzten Jahren stark zugenommen hat, insbesondere beim Bundesgericht. Ich darf auf einen Aufsatz von Herrn Roland Pfäffli unter dem Titel "Das Bundesgericht

AB 2008 S 411 / BO 2008 E 411

und seine Praxis zum Dienstbarkeitsrecht" verweisen. Er ist im "Jusletter" vom 22. Januar 2007 publiziert worden.

Ich bin also der Meinung, dass wir heute korrigieren können, was vor vielen Jahren eher durch Zufall unterlassen worden ist. Wir können hier Klarheit schaffen. Ich bin Ihnen dankbar, wenn Sie der Minderheit folgen, da diese jetzt offenbar meinen Antrag unterstützt.

Schweiger Rolf (RL, ZG): Wenn man sich auf Professoren beruft, ist es nicht einfach, sich als ganz normaler, kleiner Jurist gegen die Meinung eines solchen Professors zu wenden. Darum muss ich hier mit Plausibilitäten operieren.





In der Tat können seit Bestehen des ZGB Dienstbarkeiten schriftlich begründet werden. Selbstverständlich gibt es Probleme; es gibt aber genauso viele Probleme auch bei Dienstbarkeiten, die durch notariellen Akt begründet wurden. Grund hierfür ist vor allem der Umstand, dass im Grundbuch eine Dienstbarkeit nur eingetragen wird, wenn sich aus den Unterlagen ergibt, was mit dieser Dienstbarkeit genau gemeint ist. Viel entscheidender aber sind für mich praktische Fragen. Dienstbarkeiten werden sehr oft in recht grosser Zahl gleichzeitig begründet. Ich erwähne zwei Beispiele:

1. Wenn eine Gemeinde vom Gemeindezentrum aus entlang einer bereits bestehenden Strasse ein Trottoir baut, das bis zur Allmend hinaus führt, dann geschieht dies in der Regel so, dass man dieses Trottoir auf den an die Strasse angrenzenden Grundstücken baut, aber das Land nicht käuflich erwirbt, sondern ein Wegrecht begründet. Praktisch läuft das so ab, dass die Gemeindeverwaltung einen Vertrag ausarbeitet, der für alle Grundstücke mit Ausnahme der Grundstücksnummer gleich ist. Es wird ein Vertragsplan beigelegt, und dieser wird verschickt. Das kann dreissig, vierzig Personen betreffen. Diese schicken diesen Vertrag ein, die Gemeinde unterzeichnet ihn ebenfalls und schickt ihn dem Grundbuchamt zur Eintragung. Die Sache hat sich damit erledigt.

2. Ein Wasserversorgungsunternehmen baut ein relativ komplexes Leitungssystem innerhalb einer Gemeinde und muss zu diesem Zweck – wie Sie vorhin gehört haben – Durchleitungsrechte eintragen. In der Praxis läuft das heute so, dass das Wasserversorgungsunternehmen Standardverträge ausfertigt, einen Plan beilegt und diesen den Leuten zuschickt. Die Verträge werden unterschrieben und zurückgeschickt. Wenn sich nun bei diesen Geschäften alle Betroffenen – das können zum Teil über hundert Personen sein – beim Notar einfinden müssten, um dort ihren Willen für etwas zu erklären, das absolut einfach zu verstehen ist, dann würden wiederum Aufwände geschaffen, die sich nicht rechtfertigen liessen.

Bei komplexeren Dienstbarkeiten kann es durchaus sein, dass man allenfalls juristischen Rat braucht. Die Praxis zeigt dann aber auch, dass komplexere Dienstbarkeiten von Juristen formuliert werden. Ob man dann in diesen Fällen mit bereits vorhandenen Verträgen noch zum Notar laufen muss, ist eher fraglich. Die Praxis hat gezeigt, dass es keine nennenswerten Probleme gibt, und ich finde es nicht richtig, wenn man mit einer neuen Auflage wieder etwas verkompliziert und damit Situationen schafft, die einfacher auch zu handhaben wären.

Frick Bruno (CEg, SZ): Ich arbeite auch als Notar, muss aber sagen, dass es zumindest nach den Gebührenregeln meines Kantons keinen Unterschied macht, ob eine Dienstbarkeit beurkundet wird oder nicht. In meinem Fall würde ich also keinen Franken mehr verdienen, wenn ich eine Dienstbarkeit beurkunde, statt sie nur schriftlich abzufassen.

Herr Janiak hat es richtig gesagt: Eigentlich sollte die Beurkundung den wichtigen Rechtsgeschäften vorbehalten bleiben – dort, wo es darum geht, die Parteien zu belehren, sie über mögliche Folgen aufzuklären, auf Klärung hinzuwirken und damit Rechtsgeschäfte zu schaffen, die auch langfristig Bestand haben und Streitpunkte möglichst ausschliessen. Im heutigen Dienstbarkeitsrecht ist es jedoch – auch auf Stufe Gesetz – völlig willkürlich, was beurkundet werden muss und was nicht. Ich nenne Ihnen drei Beispiele:

1. Selbstständige und dauernde Baurechte, wie sie bei ganzen Gebäuden häufig sind, müssen öffentlich beurkundet werden. Wenn ich aber mein ganzes Grundstück zugunsten des Nachbargrundstückes mit einem einfachen Baurecht entwerfe und dies die gleiche Wirkung hat, nämlich dass das Grundstück praktisch wertlos und nur noch nacktes Eigentum ist, und zwar auf ewige Zeiten, dann brauche ich dafür keine Beurkundung.

2. Wenn Sie die gesetzlichen Grenzabstände unterschreiten, verlangt Artikel 680 ZGB, dass solche Verträge öffentlich beurkundet werden. Für ein Näherbaurecht, das den kantonalen Grenzabstand um einen halben Meter unterschreiten kann, brauchen Sie eine öffentliche Beurkundung. Wenn Sie aber ein Grundstück im Wesentlichen entwerfen, weil Sie eine grosse, breite Strasse darüberlegen und damit für sich selbst und für Ihre Rechtsnachfolger weit grössere Einschränkungen schaffen, brauchen Sie keine öffentliche Beurkundung.

3. Wenn Sie einen einzigen Quadratmeter Überbau gratis zulassen, ist es eine unentgeltlich eingeräumte Dienstbarkeit. Dafür brauchen Sie, nach den Bestimmungen von Artikel 243 OR, wiederum eine öffentliche Beurkundung. Aber für grosse Belastungen mit anderen Dienstbarkeiten, die in ihrer Tragweite und Auswirkung viel grösser sind, brauchen Sie keine öffentliche Beurkundung.

Ich folgere daraus, dass mit den mutigen gesetzlichen Regelungen keine Qualitätsabstufung vorgenommen wird, wonach nur wichtige Eigentumsbeschränkungen durch Dienstbarkeiten öffentlich zu beurkunden sind. Bereits auf Gesetzesstufe und auch in der Praxis des Bundesgerichtes findet eine Vermischung statt, indem sehr oft unbedeutende Dienstbarkeiten beurkundet, sehr schwer wiegende aber nicht beurkundet werden müssen.

Ich spreche mich deshalb zugunsten der Rechtssicherheit für die ganze Bevölkerung, zugunsten aller Grund-



eigentümer und beteiligten Personen für eine generelle Beurkundungspflicht aus und unterstütze den Antrag Hess und die Minderheit Inderkum.

Herr Schweiger hat etwas Wichtiges eingeworfen, nämlich dass es bei Dienstbarkeiten, die eine grosse Zahl von Grundeigentümern betreffen – beispielsweise beim Bau einer längeren Leitung oder bei einem grösseren Strassenbau – ein einfaches Instrument gibt, indem all die betroffenen Eigentümer eine rechtskundige Person bevollmächtigen, die den Vertrag für alle unterzeichnet. Das ist bei Eigentumsabtretungen bereits heute der Fall. Es macht keinen Unterschied, ob ich bei einer Strassenverbreiterung nur das Wegrecht einräume, was Herr Schweiger als Beispiel genannt hat, oder ob ich die Fläche für die Strasse zu Eigentum abtrete; in beiden Fällen ist es bereits heute üblich, dass man mit Vollmachten arbeitet, und das kann auch weiterhin der Fall sein.

Ein dritter Grund bringt mich dazu, den Antrag der Minderheit Inderkum bzw. den Antrag Hess zu unterstützen: Heute müssen Sie bei sehr vielen Dienstbarkeiten rechtliche Berater beiziehen. Oft macht dies der Notar, aber der Vertrag wird nicht beurkundet. Wenn Sie den Vertrag ohnehin durch einen Notar ausarbeiten lassen, soll der Notar auch in die Pflicht genommen werden, indem er beurkundet. Wenn der Notar durch Beurkundung in die Pflicht genommen wird, ist das ein zusätzlicher Schutz der Eigentümer und der Rechtsuchenden.

Diese Gründe veranlassen mich, auch aus meiner eigenen praktischen Erfahrung heraus, dem Antrag der Minderheit Inderkum bzw. dem Antrag Hess zuzustimmen. Pekuniäre Interessen sind es nicht – ob beurkundet oder nicht, ich verdiene keinen Franken mehr.

Germann Hannes (V, SH): Nach diesen notariellen Ausführungen erlaube ich mir jetzt, mich als "Halbmitglied" der Kommission für Rechtsfragen auch zu äussern; ich war als Stellvertreter teilweise anwesend.

AB 2008 S 412 / BO 2008 E 412

Ich schliesse mich dem Votum von Kollege Schweiger an. Er hat es auf den Punkt gebracht: Die heutige Form der einseitigen Rechtsgeschäfte zur Errichtung von Dienstbarkeiten hat in der Praxis nicht zu Problemen geführt. Eine Formverschärfung durch Beurkundungszwang für alle, auch einseitige Rechtsgeschäfte drängt sich keinesfalls auf. Die Ausdehnung der strengen Vorschriften zur öffentlichen Beurkundung bewirkt eine unnötige Komplizierung und damit auch eine Verteuerung der Pfanderrichtung. Ein entsprechender Nutzen, der dem gegenüberstünde, ist nicht vorhanden.

Darum bitte ich Sie, dieser teuren und komplizierten Ausdehnung des Formenzwangs nicht zuzustimmen und bei der Fassung der Mehrheit zu bleiben.

Widmer-Schlumpf Eveline, Bundesrätin: Neu ist in Artikel 732 Absatz 2 die Vorschrift, dass dem Grundbuchamt bei einer örtlich begrenzten Dienstbarkeit ein Plan eingereicht werden muss, sofern sich die örtliche Lage der Dienstbarkeit nicht präzise genug umschreiben lässt. Der Zweck dieser neuen Regelung besteht darin, Klarheit über die Situierung der Dienstbarkeit zu schaffen und bei einer Parzellierung des Grundstücks eine korrekte Bereinigung der Dienstbarkeiten zu ermöglichen.

Zum Minderheitsantrag Inderkum möchte ich Ihnen zur Kenntnis bringen, dass im Vorentwurf für die Errichtung von Grunddienstbarkeiten mit Ausnahme der Leitungsdienstbarkeiten die öffentliche Beurkundung vorgesehen war. So wurde es in die Vernehmlassung gegeben. Die Ziele einer solchen Neuregelung wären eine Verbesserung der Rechtssicherheit, die Redaktion der Verträge durch eine Urkundsperson, also einen Notar oder eine Notarin, und die Vermeidung von späteren Rechtsstreitigkeiten über die Auslegung der Dienstbarkeitsverträge gewesen. Das waren die Ziele in der Vernehmlassungsvorlage. In der Vernehmlassung wurden diese Vorschriften überwiegend positiv aufgenommen, nicht aber verwaltungsintern, darum hat man darauf verzichtet, eine öffentliche Beurkundung für Dienstbarkeitsverträge vorzusehen. So viel zur Entstehungsgeschichte.

Sollten Sie nun dem Minderheitsantrag folgen, der für die Errichtung aller Grunddienstbarkeiten eine öffentliche Beurkundung vorsieht, so könnte ich dies im Sinne meines Eintretensvotums akzeptieren. Es brächte selbstverständlich auch eine Verbesserung der Rechtssicherheit. Ich würde mich dann auch nicht gegen den Antrag Hess stellen, der, wenn die Minderheit durchkommt, den Begriff "Vertrag" durch den Begriff "Rechtsgeschäfte" ersetzen und damit auch die Eigentümerdienstbarkeiten einbeziehen möchte, was konsequent wäre.

Inderkum Hansheiri (CEg, UR): Nachdem ich mit meinen Kollegen, die meinen Minderheitsantrag unterstützt haben, gesprochen habe, und jetzt auch nach den Ausführungen von Frau Bundesrätin Widmer-Schlumpf erkläre ich den Rückzug meines Minderheitsantrages zugunsten des Antrages Hess.

Präsident (Brändli Christoffel, Präsident): Der Antrag der Minderheit ist zugunsten des Antrages Hess zurückgezogen worden.



Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 23 Stimmen

Für den Antrag Hess ... 13 Stimmen

Art. 740a

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Kurz zu Artikel 740a: Der Begriff "dieselbe Dienstbarkeit" in Absatz 1 gab kurz zu reden. Es wurde festgehalten, dass es sich bei zeitlich gestaffeltem Vorgehen nicht mehr um dieselben Dienstbarkeiten handelt. Es wäre heikel, diese Bestimmung generell, ungeachtet der spezifischen Umstände, auch auf zeitlich gestaffelte Begründungen von Dienstbarkeiten anzuwenden.

Angenommen – Adopté

Art. 741 Abs. 2; 742 Titel, Abs. 3; 743; 744

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 741 al. 2; 742 titre, al. 3; 743; 744

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 779a

Antrag der Kommission

Titel, Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 1

... über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes bedarf ...

Art. 779a

Proposition de la commission

Titre, al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 1

... superficie distinct et permanent n'est ...

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Kommission übernimmt zum Teil das bisherige Recht, indem sie weiterhin von einem "selbstständigen und dauernden Baurecht" sprechen will, das der öffentlichen Beurkundung bedarf. Demgegenüber bezieht sich der Entwurf des Bundesrates nicht nur auf die selbstständigen und dauernden Baurechte, sondern auch auf Baurechte gemäss Artikel 781 oder auf Baurechtsdienstbarkeiten in Form von Grunddienstbarkeiten. Zudem erfasst sie auch nicht mehr nur vertraglich begründete Baurechte. Die Kommission hat diese Bestimmung zusammen mit Artikel 799 Absatz 2 beraten, welcher die Pfandrechte beschlägt; im geltenden Recht lautet die Bestimmung: "Der Vertrag auf Errichtung eines Grundpfandes bedarf zu seiner Verbindlichkeit der öffentlichen Beurkundung." Der Bundesrat beantragt dort: "Das Rechtsgeschäft auf Errichtung eines Grundpfandes bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung." Die Kommissionmehrheit beantragt, Absatz 2 zu streichen. Es liegt ferner ein Minderheitsantrag dazu vor, der den Entwurf des Bundesrates übernehmen will.

Es stellt sich bei diesen beiden Bestimmungen die Frage nach der Kohärenz der Gesetzgebung – ist sie gegeben oder nicht, und ist sie überhaupt angezeigt? Der Bundesrat macht beliebt, sowohl bei Artikel 779a Absatz 1 als auch bei Artikel 799 Absatz 2 seinem Entwurf zuzustimmen. Gemäss geltendem Recht bedarf lediglich die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes einer öffentlichen Beurkundung.



Letztlich sind aber praktisch alle anderweitigen Formen mit der gleichen Komplexität behaftet. Deshalb erachtet der Bundesrat es als konsequent, sämtliche Formen der Anforderung einer öffentlichen Beurkundung zu unterstellen.

Die Mehrheit sieht es anders: Für Dienstbarkeiten soll im Prinzip die schriftliche Begründung genügen, einer öffentlichen Beurkundung soll es in aussergewöhnlichen Fällen der selbstständigen und dauernden Baurechte bedürfen. Da die Mehrheit die Errichtung von Grunddienstbarkeiten bei Artikel 732 in Form der einfachen Schriftlichkeit beschlossen hat, ist es logisch, dass man auch in Bezug auf Baurechtsdienstbarkeiten, sofern es nicht um selbstständige und dauernde Baurechte geht, die Form der einfachen Schriftlichkeit beschliesst. Deshalb wählt sie die Formulierung: "Das

AB 2008 S 413 / BO 2008 E 413

Rechtsgeschäft über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung."

Widmer-Schlumpf Eveline, Bundesrätin: Nach geltendem Recht muss nur der Vertrag über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes öffentlich beurkundet werden. Neu wird gemäss Artikel 779a Absatz 1 das Beurkundungserfordernis auf alle Baurechte ausgedehnt, das heisst, dass in Zukunft auch die durch einseitiges Rechtsgeschäft errichteten Eigentümerbaurechte und die als gewöhnliche Dienstbarkeiten errichteten Baurechte der öffentlichen Beurkundung bedürfen.

Hierzu liegt ein Mehrheitsantrag vor, die öffentliche Beurkundung weiterhin nur für selbstständige und dauernde Baurechte vorzusehen. Ich kann mich dem nicht anschliessen, und ich bitte Sie zu bedenken, dass bei Baurechten mit Bezug auf Lage, Inhalt, Umfang jeweils die gleichen komplexen Fragen geregelt werden müssen. Ob nun ein Baurecht beispielsweise für 29 oder für 30 Jahre eingeräumt wird – 30 Jahre wäre dann die für die Dauerhaftigkeit der selbstständigen und dauernden Baurechte vorgeschriebene Handelsdauer –, macht das Baurecht rechtlich nicht mehr oder weniger komplex. Dass es hin und wieder – das ist zuzugestehen – um Baurechte für kleinere Bauten geht und hier die qualifizierte Form allenfalls nicht für nötig gehalten werden könnte, ist nachvollziehbar. Eine Unterscheidung nach der Grösse des Objekts ist im Immobiliarsachenrecht jedoch nicht vorgesehen. Beispielsweise müssen Sie auch den Erwerb von 20 Quadratmetern Land öffentlich beurkunden lassen.

Im Sinne meines Eintretensvotums plädiere ich für mehr Rechtssicherheit und für die qualifizierte Form für alle Arten von Baurechten.

Absatz 2 schliesslich stellt klar, dass der Baurechtszins zu den schuldrechtlichen, nur zwischen den Parteien wirksamen Vertragsbestimmungen gehört. Soll er auch für Rechtsnachfolger verbindliche, d. h. realobligatorische Wirkung entfalten und zu diesem Zwecke im Grundbuch vorgemerkt werden, müssen solche Vereinbarungen inskünftig auch öffentlich beurkundet werden.

Präsident (Brändli Christoffel, Präsident): Der Bundesrat lehnt den Antrag der Kommission zu Absatz 1 ab.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission ... 22 Stimmen
(Einstimmigkeit)

Art. 779b Titel, Abs. 2; 779e; 781a; 782 Abs. 3; 784; 785; 787 Abs. 1, 2; 792 Abs. 2; 793 Abs. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 779b titre, al. 2; 779e; 781a; 782 al. 3; 784; 785; 787 al. 1, 2; 792 al. 2; 793 al. 1

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 799 Abs. 2

Antrag der Mehrheit

Streichen

*Antrag der Minderheit*

(Inderkum, Janiak, Stadler)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 799 al. 2*Proposition de la majorité*

Biffer

Proposition de la minorité

(Inderkum, Janiak, Stadler)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Ich gehe zuerst auf den Antrag der Minderheit ein. Die Minderheit Inderkum will für die Errichtung eines Grundpfandes die öffentliche Beurkundung, während die Mehrheit diesen Absatz streichen möchte. Die Mehrheit argumentiert wie folgt: Wenn eine Bank einen Kredit gewährt, dafür aber die Errichtung eines Schuldbriefes verlangt, bedarf es hierfür einer öffentlichen Beurkundung. Man kann aber auch vorsorglich, noch ohne Zusammenhang mit einem konkreten Rechtsgeschäft, Schuldbriefe errichten. Solche Schuldbriefe können heute über vorgefertigte Formulare und ohne öffentliche Beurkundung im Grundbuch eingetragen werden. Es wird nun befürchtet, dass Schuldner in einem solchen Fall später den Einwand erheben könnten, dass das öffentlich hätte beurkundet werden müssen, weil die Schuldbrieferrichtung eben doch in einem gewissen Zusammenhang mit der Krediterteilung gestanden habe. Auch hier befürchtet die Mehrheit eine Lawine von Notariatskosten.

Für die Formvorschrift gemäss Entwurf des Bundesrates sprechen sich die von der Kommission angehörten Bankenvertreter aus. Die Minderheit schliesst sich diesen Bedenken an. Jeder, der heute einen Eigentümerschuldbrief begründet, muss bekräftigen, dass er keinerlei Belehnungsabsicht hegt. Ohne eine Belehnungsabsicht für die nähere Zukunft begründet heute aber niemand Schuldbriefe, die über Gebühren, Abgaben und Steuern ja auch Kosten verursachen. In all diesen Fällen bedarf es auch nach der Praxis des Bundesgerichtes der qualifizierten Form. Wer diese nicht einhält, riskiert die Nichtigkeit der Verträge. Auch die Banken werden ihren Klienten sagen, sie sollten zum Notar gehen, um sicher zu sein. Es ist eine unrealistische Vorstellung, dass solche Titel auf Vorrat begründet werden. Das wurde nur gemacht, solange die Pfandbelastungsgrenzen gemäss den dringlichen Bundesbeschlüssen galten.

Mit dem Begriff des Rechtsgeschäftes werden im Unterschied zum Begriff des Vertrages auch Eigentümerschuldbriefe erfasst. Eigentümerschuldbriefe werden effektiv zur Kostenersparnis erstellt. Die Abgrenzung von den nichtigen Geschäften ist sehr schwierig, denn eigentlich geht man davon aus, dass Eigentümerschuldbriefe dafür erstellt werden, um der Belehnung zugeführt zu werden. Solche Eigentümerschuldbriefe sind nichtig. Konsequenterweise sollte man die Bestimmung daher auf Rechtsgeschäfte beziehen, um auch die Eigentümerschuldbriefe zu erfassen.

Die Mehrheit der Kommission – 5 zu 3 Stimmen – möchte diesen Absatz 2 streichen.

Inderkum Hansheiri (CEg, UR): Kollege Janiak, unser Kommissionspräsident, hat eigentlich die wesentlichen Punkte für den Antrag der Minderheit bereits erwähnt. Ich darf einfach noch einmal darauf hinweisen, dass Grundpfandrechte durch ein Rechtsgeschäft errichtet werden müssen. Meistens ist es ein Vertrag, es kann aber, wie Herr Janiak gesagt hat, auch durch ein einseitiges Rechtsgeschäft ein Grundpfandrecht begründet werden, das heisst durch ein Begehren des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin und der Errichtung eines Eigentümer- oder eines Inhaberpfandrechtes.

Wie ebenfalls erwähnt wurde, muss die Begründung eines Pfandrechtes durch Vertrag schon heute öffentlich beurkundet werden, und die Minderheit, die ich hier anführe, beantragt Ihnen, dass eben auch die einseitige Erklärung betreffend die Errichtung eines Pfandrechtes öffentlich beurkundet werden muss. Es kann nämlich – auch das hat Herr Kollege Janiak bereits gesagt – davon ausgegangen werden, dass heute niemand ohne eine Belehnungsabsicht beispielsweise Schuldbriefe errichtet, weil damit ja entsprechende Kosten verbunden sind, insbesondere Kosten des Grundbuchamtes. Mit anderen Worten: Jedes Eigentümpfandrecht, insbesondere ein Eigentümerschuldbrief oder ein Inhaberschuldbrief, wird früher oder später zu Sicherungszwecken

AB 2008 S 414 / BO 2008 E 414

übergeben, und für diese Handlung braucht es eben die öffentliche Beurkundung. Wie Herr Kollege Janiak gesagt hat, kann das dann zu Problemen führen. Und nachdem schon die Banken und insbesondere die





Grossbanken das befürworten, dürfen wir, glaube ich, dieser Minderheit zustimmen, weil damit eine Rechtsunsicherheit beseitigt werden kann.

In der Kommission wurde gesagt, es sei beispielsweise ohne Weiteres möglich, dass ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin ein Grundstück überbaue und zur Finanzierung nicht auf eine Bank angewiesen sei und demzufolge auch keine Pfandrechte belehnen müsse, sei es zur Pfand- oder zur Sicherungsübereignung. Aber eben, dann stelle ich mir die Frage: Weshalb werden dann Pfandrechte, beispielsweise Schuldbriefe, errichtet? Wahrscheinlich mit der Absicht, dass man diese dann später den Käufern weitergeben kann, und dies wird man dann wahrscheinlich auch nicht unentgeltlich tun, sondern wird die angefallenen Kosten weiterverrechnen. Da kann man sich dann auch mit Fug fragen, ob dies nicht auch eine Belehnung wäre, wenn auch nicht des ursprünglichen Grundeigentümers, sondern des Rechtsnachfolgers.

Ich beantrage Ihnen hiermit, der Minderheit zuzustimmen.

Schweiger Rolf (RL, ZG): Ich gehöre der Mehrheit an; dies wiederum aus Praktikabilitätsüberlegungen und im Interesse der Sache, d. h., um Bauten möglichst günstig realisieren zu können. Ich bin absolut damit einverstanden, dass eigentliche Rechtsgeschäfte, also Verträge, welche geschlossen werden, öffentlich zu beurkunden sind, weil sie in unmittelbarem Zusammenhang zur Kreditgewährung stehen.

Es gibt nun aber eben nach wie vor relativ viele Geschäfte, bei denen Eigentümerschuldbriefe, also Schuldbriefe, die ich für mich selber errichte, eine gewisse Rolle spielen. Herr Inderkum hat das Beispiel von Überbauungen erwähnt, die durch eine Unternehmung, ein Konsortium realisiert werden. Solche Überbauungen brauchen immer seltener eine Belehnung, und zwar einfach deshalb, weil Immobilienfirmen aufgrund des Immobilienbestandes irgendwo – wobei das zu überbauende Grundstück gar nicht dazugehört – über einen Gesamtrahmenkredit verfügen und innerhalb dieses Rahmens Bauten erstellen können.

Nehmen wir nun einmal die Situation an, es würde auf diese von mir so skizzierte Art und Weise eine Überbauung von 100 Wohnungen realisiert. Nehmen wir weiter an, dass der Ersteller dieser Wohnungen pro Wohnung einen Schuldbrief von – sagen wir mal – 500 000 Franken errichten würde. Er wird dann irgendwann mit dem Verkauf dieser Wohnungen beginnen, wobei diese Wohnungen dann bereits mit einem Schuldbrief belastet sind, der vom Erwerber erworben werden kann, sodass der Erwerber diesen zur Belehnung brauchen kann. Im Unterschied zu den Dienstbarkeiten bin ich aber bei den Schuldbriefen nun in der Lage zu sagen, was dies bei dem von mir erwähnten Beispiel – 100 Wohnungen, die je mit einer halben Million Franken belastet sind – kostenmässig bedeutet. Aufgrund einer uns vom Bundesamt für Justiz erfreulicherweise zugestellten Zusammenstellung belaufen sich die Kosten auf die folgenden Beträge: Im Kanton Wallis würde dies 240 000 Franken beziehungsweise 2400 Franken pro Wohnung kosten; im Kanton Basel-Stadt würde das 130 000 Franken kosten; im Kanton Aargau 50 000 Franken und im Kanton Glarus 5000 Franken. Sie sehen also diese massiven Unterschiede in den Belastungen. Wenn ich als Ersteller einer Überbauung für den Wohnungskäufer 2400 Franken im Kanton Wallis oder 1300 Franken im Kanton Basel-Stadt sparen kann, dann mache ich doch das. Das heisst nicht, dass ich das dem Käufer verrechne und so tue, als ob ich Beurkundungsgebühren bezahlt hätte; es mag schon vereinzelt solche Schlaumeier geben. Das ist aber nicht das Verhalten einer fairen Immobilienbranche. Es handelt sich hierbei um Einsparungsmöglichkeiten, die schlicht vernünftig und einfach zu ergreifen sind. Es ist nicht einzusehen, weshalb das Gesetz hier Schranken aufbauen sollte.

Erstaunlicherweise stehe ich hier in einem gewissen Gegensatz zu den Banken – man würde das von mir eigentlich nicht erwarten, oder? (*Heiterkeit*)

Recordon Luc (G, VD): Si j'avais encore une certaine compréhension pour la forme authentique dans le cas des servitudes, j'en ai moins ici. En effet, je pense que l'hypothèque, le droit de gage immobilier est maintenant bien assis dans la réalité depuis des décennies. C'est quelque chose qui peut être extrêmement standardisé et qui l'est en réalité. C'est donc une situation dans laquelle le besoin de protéger les gens en leur faisant passer des actes très précis devant un notaire me paraît injustifié. Bien sûr, là-dedans, il y a aussi la question des frais, comme Monsieur Schweiger vient de le rappeler de manière opportune, mais il y a également la volonté de ne pas alourdir une procédure qui est déjà assez formelle.

Je pense donc que la position de la majorité est justifiée et que la proposition de la minorité Inderkum alourdit exagérément la procédure. Je vous prie donc de suivre la majorité de la commission.

Widmer-Schlumpf Eveline, Bundesrätin: Nach geltendem Recht muss nur der zweiseitige Vertrag auf Errichtung eines Grundpfandrechtes öffentlich beurkundet werden. Eigentümerschuldbriefe können heute einfach mit schriftlicher Erklärung an das Grundbuchamt errichtet werden, wenn sich der Grundeigentümer nicht bereits zur Übertragung des Schuldbriefes an eine Bank zur Sicherung eines Darlehens verpflichtet hat; diesfalls bräuchte es ja ebenfalls einen öffentlich beurkundeten Vertrag. In Zukunft soll nun aus Gründen der Rechts-



sicherheit und auch zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften jedes Rechtsgeschäft zur Errichtung eines Grundpfandrechtes öffentlich beurkundet werden.

Die Mehrheit Ihrer Kommission beantragt die Streichung dieser qualifizierten Formvorschrift. Ich verstehe die Bedenken, dass neue Formvorschriften mit Kosten für die Beteiligten verbunden sind. Das Geld wäre aber, meine ich, gut investiert. Zum einen lässt sich heute kaum jemand auf Vorrat, sozusagen auf Halde, Schuldbriefe errichten, da hierfür Gebühren und oftmals auch Pfandabgaben zu bezahlen sind. Damit ist das Argument des Kostenschutzes etwas zu relativieren. Zum andern droht Nichtigkeit, wenn jemand einen Eigentümerschuldbrief errichten lässt und die – wie ausgeführt wohl stets zu unterstellende – Absicht hat, diesen einer Bank als Sicherheit zu übergeben. Deshalb haben sich ja auch die Bankenkreise für die qualifizierte Form der öffentlichen Beurkundung ausgesprochen.

Schliesslich ist zu bedenken, dass die Belastung eines Grundstücks mit einem Grundpfand, was im Ernstfall des Nichtbezahlens der Zinsen zur Verwertung des Grundstücks führt, ganz und gar kein Alltagsvorgang ist, dessen Konsequenzen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer so ohne Weiteres überblicken und abschätzen können. Sollte man diesbezüglich anderer Meinung sein, müsste man wohl auch dafür votieren, die Form der öffentlichen Beurkundung bei Grundpfanderrichtungen ganz fallen zu lassen. Weshalb nämlich nur die Errichtung von Eigentümerschuldbriefen keinerlei Unterstützung und Beratung durch eine Urkundsperson bedürfen soll, scheint mir weder logisch noch juristisch begründbar zu sein.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 21 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 12 Stimmen

Art. 808

Antrag der Kommission

Abs. 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 4

... und wird dieses nicht innert vier Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen, so ...

AB 2008 S 415 / BO 2008 E 415

Art. 808

Proposition de la commission

Al. 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 4

... et s'il n'a pas été inscrit dans les quatre mois à compter de la fin des mesures ...

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Kommission beantragt Ihnen, anstatt der sechsmonatigen Frist gemäss Entwurf lediglich eine viermonatige Frist vorzusehen. Es geht hier um Vorgänge, die automatisch eintreten, ihre Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten aber erst entfalten, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Angesichts der heutigen Schnelligkeit im Immobilienbereich hält die Kommission diese Verkürzung für angezeigt. Sie legt auch Wert auf Konsistenz und hat auch bei anderen Bestimmungen diese viermonatige Frist gewählt, um im Gesetz nicht überall verschiedene Fristen zu haben.

Dieser Entscheid, die Frist auf vier Monate festzusetzen, betrifft auch Artikel 810 Absatz 3, Artikel 819 Absatz 2 und Artikel 839 Absatz 2.

Angenommen – Adopté

Art. 810

Antrag der Kommission

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 3



... und wird dieses nicht innert vier Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen, so ...

Art. 810

Proposition de la commission

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 3

... et s'il n'a pas été inscrit dans les quatre mois à compter de la fin des mesures ...

Angenommen – Adopté

Art. 818 Abs. 1

Antrag der Kommission

...

3. ... Zins. (Rest streichen)

Art. 818 al. 1

Proposition de la commission

...

3. ... échéance. (Biffer le reste)

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Kommission hat mit 5 zu 2 Stimmen einem Antrag Schweiger zugestimmt, den zweiten Teilsatz von Absatz 1 Ziffer 3 zu streichen. Das verhilft den Banken zu einer zusätzlichen Kreditmasse, mit der sie spielen können. Der Bundesrat hat demgegenüber in Abkehr von der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine neue Fassung vorgeschlagen und im Interesse der Klarstellung und der Transparenz eine Beschränkung betreffend die Festlegung der maximalen Schuld im Grundbuch vorgesehen.

Ich gehe davon aus, dass der Zweitrat diese Frage noch einmal aufgreifen wird. Wir haben die Formulierung gewählt, die Sie in Absatz 1 Ziffer 3 sehen.

Angenommen – Adopté

Art. 819

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

... und wird dieses nicht innert vier Monaten nach ...

Art. 819

Proposition de la commission

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

... et s'il n'a pas été inscrit dans les quatre mois à compter ...

Angenommen – Adopté

Art. 823

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté



Art. 836

Antrag der Kommission

Titel, Abs. 1, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

... und werden sie nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens ...

Art. 836

Proposition de la commission

Titre, al. 1, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

... et si elles ne sont pas inscrites au registre foncier dans les quatre mois à compter de l'exigibilité de la créance sur laquelle elles se fondent ou ...

Angenommen – Adopté

Art. 837

Antrag der Mehrheit

Titel, Abs. 1bis, 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 1

...

3. ... Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material ...

Antrag der Minderheit

(Schweiger, Diener, Freitag, Luginbühl)

Abs. 1

...

3. ... oder zum Abbruch derselben unmittelbar Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

Eventualantrag Schweiger

(für den Fall, dass die Mehrheit obsiegt)

Abs. 1

...

3. ... zur Baugrubensicherung oder dergleichen unmittelbar Material und Arbeit oder Arbeit allein ... (Rest gemäss Minderheit)

Art. 837

Proposition de la majorité

Titre, al. 1bis, 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

AB 2008 S 416 / BO 2008 E 416

Al. 1

...

3. ... ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation du chantier ou à d'autres travaux semblables, sur l'immeuble pour lequel ...

Proposition de la minorité

(Schweiger, Diener, Freitag, Luginbühl)

Al. 1





...

3. ... pour lequel ils ont fourni directement des matériaux et du travail ou du travail seulement, qu'ils aient comme débiteur le propriétaire foncier, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

Proposition subsidiaire Schweiger
(au cas où la majorité serait adoptée)
Al. 1

...

3. ... à la sécurisation du chantier ou à d'autres travaux semblables sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni directement des matériaux ... (Reste selon minorité)

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Dieser Artikel betreffend Bauhandwerker-Pfandrecht gab – neben der Frage, ob eine öffentliche Beurkundung stattfinden soll oder nicht – in der Kommission mit Abstand am meisten zu reden, weil er politisch am brisantesten ist. Zum einen hat die Mehrheit den Entwurf des Bundesrates abgeändert, und es liegt zum andern eine Minderheit Schweiger vor, die genau das Gegenteil will. In der Kommission votierten für die Anträge der Mehrheit und der Minderheit je vier Mitglieder; ich habe dann als Präsident den Ausschlag für den Antrag der Mehrheit gegeben.

Die Mehrheit erweitert die Fassung des Bundesrates folgendermassen: "Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes besteht: ... 3. für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass ..." Die Fassung geht im Vergleich zum bisherigen Recht über den Gerüstbau hinaus. Auch Abbrucharbeiten, die im Zusammenhang mit dem verdichteten Bauen an Bedeutung gewinnen, sollen erfasst sein. Der Katalog ist aber nicht abschliessend formuliert, deshalb die Formulierung "oder dergleichen".

Die Minderheit will das pure Gegenteil. Sie ist der Auffassung, dass die Anwendung des Bauhandwerker-Pfandrechtes nicht mehr zeitgerecht ist, und weist auf die Gefahr hin, dass ein Bauherr zweimal zahlen muss. Es sind zwei Interessen gegeneinander abzuwägen: Auf der einen Seite steht das Interesse des Baugewerbes, für die geleistete Arbeit auch tatsächlich entschädigt zu werden, auf der anderen Seite steht das Interesse der Käufer, eine Immobilie nicht zweimal zahlen zu müssen. Es geht also um eine Abwägung der Interessen von Bauhandwerkern, Subunternehmern, Generalunternehmern und Erwerbenden von Immobilien. Da die Handwerker nun einmal vorleistungspflichtig sind, verdienen sie es nach Auffassung der Mehrheit, für ihre Vorleistungen entsprechend geschützt zu werden. Es besteht zwar das Risiko, dass Eigentümer möglicherweise zweimal zur Kasse gebeten werden. Es gibt aber Möglichkeiten, diesem Risiko auch anderweitig als mit einer Einschränkung des Bauhandwerker-Pfandrechtes zu begegnen.

Die Minderheit macht das Bauhandwerker-Pfandrecht praktisch obsolet. Wenn die Subunternehmer und die kleinen Handwerker herausgestrichen werden, muss man sich bewusst sein, dass dies das Gros der Fälle des Bauhandwerker-Pfandrechtes betrifft. Eine solche Einschränkung wird also sehr weitreichende Auswirkungen haben, und das will die Mehrheit nicht. Ich habe Ihnen aber gesagt, wie eng die Mehrheitsverhältnisse in der Kommission waren.

Ich beantrage Ihnen, der Mehrheit zuzustimmen.

Schweiger Rolf (RL, ZG): Gestatten Sie mir, Ihnen das Verhältnis des Minderheitsantrages zum Eventualantrag darzustellen. Der Minderheitsantrag, wie er auf der Fahne steht, wurde auf dem Wortlaut des Bundesrates basierend formuliert. Später wurde dann die Formulierung der Kommission neu gefasst, und es müsste nun eine Anpassung des Textes erfolgen, wenn der Mehrheit zugestimmt würde. Auf den einfachsten Nenner gebracht: Wenn zwischen Bundesrat und Mehrheit ausgemehrt wird und der Bundesrat obsiegt, gilt das, was auf der Fahne steht. Wenn die Mehrheit obsiegt, was wahrscheinlich ist, dann gilt das, was der Eventualantrag verlangt. Materiell ist Folgendes zu sagen: Auch die Minderheit ist absolut damit einverstanden, dass der Gerüstbau und die Baugrubensicherung neu Bestandteil des Pfandrechtes werden.

Nun zum Antrag selber: In der Tat ist das wahrscheinlich der Schicksalsartikel dieser Revision, insoweit er hier im Plenum strittig sein könnte. Es wurde von Herrn Janiak zutreffend erklärt, worum es geht. Ein Bauhandwerker-Pfandrecht setzt voraus, dass der Unternehmer oder der Subunternehmer nicht bezahlt wird; dann kann der Unternehmer oder der Subunternehmer für seine Arbeiten und für sein Material ein Pfandrecht eintragen. Nun ist aufgrund einer neueren Entwicklung, die zum Zeitpunkt des Entstehens des ZGB noch nicht so erfasst werden konnte, immer mehr die Situation eingetreten, dass Bauten nicht mehr durch den Bauherrn direkt



gemanagt werden. Er beauftragt also den Baumeister, den Schreiner und den Maler nicht direkt, sondern tut dies durch die Zwischenschaltung eines Generalunternehmers oder hat generell Handwerker, die dann ihrerseits Subunternehmer anstellen. Es kann nun die Situation entstehen, und das ist relativ häufig der Fall, dass diejenigen, die ein Haus, das im Bau begriffen ist, erwerben, den Kaufpreis ganz oder teilweise dem Generalunternehmer bezahlen, dieser aber, aus welchen Gründen auch immer, die Subunternehmer nicht bezahlt.

Also haben wir die Situation, dass auf der einen Seite der Eigentümer das Haus oder die Eigentumswohnung bezahlt hat, der Subunternehmer aber für seine Arbeit noch nicht bezahlt worden ist. Nun gibt es theoretisch zwei Opfer: Wenn die Beurteilung zugunsten der Subunternehmer getroffen wird, dann wird ein Bauhandwerker-Pfandrecht auf das Haus gelegt, und Opfer ist derjenige Eigentümer, der das Haus oder die Wohnung erworben und bereits bezahlt hat. Wird das andere System gewählt, und sagt man, dass jemand, der eine Wohnung erworben und gekauft hat, durch das Bauhandwerker-Pfandrecht, durch den Handwerker, nicht belastet werden kann, dann ist das Opfer der Handwerker bzw., ganz generell gesagt, der Subunternehmer.

Die Frage, die wir uns stellen müssen, ist folgende: Wie berücksichtigen wir die Interessenlage dieser beiden theoretisch möglichen Opfer? Die Wertung, welche die Minderheit getroffen hat, ist die, dass man zugunsten derjenigen entscheidet, welche ein Haus oder eine Wohnung erworben und auch tatsächlich bezahlt haben; dies möglicherweise zulasten der Subunternehmer. Warum wurde diese Interessenabwägung so vorgenommen? Wir haben uns die Frage gestellt, welches dieser beiden theoretisch möglichen Opfer sich besser dagegen wehren kann, dass es eben zu einem solchen Opfer geworden ist. Wir sind der Meinung, dass dies für die Subunternehmer einfacher ist. Sie sind immerhin Berufsleute, Unternehmer, und sie können in den Werkverträgen, welche sie mit dem Generalunternehmer abschliessen, Modalitäten vereinbaren und Absicherungen treffen, die das Risiko zwar nicht zu verhindern, zumindest aber zu mindern vermögen, dass der Generalunternehmer das ihm zukommende Geld missbräuchlich verwendet und es nicht den am Bau beteiligten Handwerkern gibt. Für die Käufer von Häusern oder von Stockwerkeinheiten, bei denen es des Öfteren um geschäftsungeübte Leute handelt, ist das Treffen solcher Vorkehrungen schwierig.

Weil wir also glauben, dass die Subunternehmer es besser in der Hand haben könnten, für Sicherheit zu ihren Gunsten zu sorgen, als dies bei den Käufern von Wohnungen und Häusern der Fall ist, hat sich die Minderheit zugunsten der

AB 2008 S 417 / BO 2008 E 417

Käufer entschieden. Dabei haben auch Überlegungen eine Rolle gespielt, die durchaus als emotional beurteilt werden können: Es ist unschön zu sehen, dass Leute, die bei der grössten Anschaffung, die sie in ihrem Leben tätigen, z. B. einer Eigentumswohnung, plötzlich vor der Situation stehen, dass sie etwas bekommen haben, das sie zumindest teilweise nochmals bezahlen müssen. Diese Situation könnte verhindert werden, wenn dem Antrag der Minderheit entsprochen würde.

Freitag Pankraz (RL, GL): Heute können auch Subunternehmer, die mit dem Grundeigentümer keinerlei vertragliche Beziehungen haben, ihre Forderungen gegenüber dem Generalunternehmer durch Errichtung eines Grundpfandrechtes auf dem Grundstück des Eigentümers absichern. Diese Regelung führt leider nicht selten dazu, dass Grundeigentümer – wir haben es gerade gehört – zur Doppelzahlung für dieselben Arbeiten bzw. Werkleistungen verpflichtet werden.

Wenn der Grundeigentümer für Forderungen gegenüber einem Dritten eintreten muss, ist das stossend und nicht sachgerecht. Diese Regelung soll jetzt gemäss dem Antrag der Mehrheit noch ausgedehnt werden. Etwas bildlich und aktuell, d. h. fussballerisch, ausgedrückt könnte man es etwa so sagen: Es stellt sich die Frage, wer in einem unerfreulichen, schlechten Match der Verlierer sein soll: der Unternehmer, der Handwerker oder der Bauherr.

Ich kann Ihnen dazu ein persönliches Erlebnis schildern. Vor etwa 25 Jahren habe ich als junger Familienvater zusammen mit meiner Frau ein Haus gebaut. Nur mit Glück und mit der Hilfe Dritter bin ich darum herumgekommen, Teile dieses Hauses zweimal bezahlen zu müssen. Mein Vertrauen, dass jemand, mit dem ich einen Vertrag abschliesse, für die Arbeit besorgt ist und ich für die Zahlung und dass die Sache damit geregelt ist, wurde arg erschüttert. Ich hatte damals vom rechtlichen Umfeld bzw. dem Bauhandwerker-Pfandrecht keine grosse Ahnung.

Man baut im Leben normalerweise einmal ein Haus, man ist kein Fachmann, sondern ein Amateur, der sich oft auf Treu und Glauben verlässt. Ein Handwerker oder Unternehmer – das Gleiche gilt natürlich für Frauen – ist immer in diesem Baumfeld tätig und muss den gesetzlichen Rahmen sowie die geltenden Usancen kennen. Er ist der Profi. Entsprechend muss er das Risiko kennen und kann sich besser vorsehen.



Stimmen Sie für die Minderheit, um damit die Gefahr von Doppelzahlungen, die stossend sind, zu bannen.

Recordon Luc (G, VD): J'ai presque versé des larmes en écoutant l'histoire de Monsieur Freitag. Bien entendu que celui qui construit une maison – jeune père de famille inexpérimenté – peut se faire avoir par une entreprise générale! Mais, bien sûr, il peut aussi se faire conseiller par un architecte, si possible compétent, qui le rendra attentif à ce genre de danger. Et s'il suit son chantier avec la plus grande attention – ce que Monsieur Freitag semble avoir finalement fait, puisqu'il a échappé aux affres du double paiement –, il a des moyens de se défendre. Mais, d'un autre côté, il n'y a pas un vilain entrepreneur méchant et sans scrupule! Il y a dans ce genre de situation, en général, un entrepreneur général inconséquent, c'est vrai, mais derrière l'entrepreneur général inconséquent, il y a des artisans et des entrepreneurs que la minorité veut exclure du champ d'application de l'article 837 alinéa 3, de manière à mon avis totalement injuste.

On se gargarise d'habitude ici de la défense des PME et, lorsqu'il s'agit de prendre parti en faveur des PME les plus modestes, des entrepreneurs et des artisans qui souvent travaillent avec un ou deux ouvriers, qui ont très peu de compétences juridiques, qui ne sont pas conseillés par un architecte, alors on voudrait leur faire porter le risque du double paiement. Ce n'est pas exact de dire, Monsieur Freitag, que ce sont des professionnels qui savent comment se débrouiller. Ils sont en général à la merci d'entrepreneurs généraux, qui ne sont pas toujours des gens fort recommandables. Il y a bien sûr des entrepreneurs généraux très professionnels, de très grandes entreprises, et ce n'est en principe jamais à cause d'eux que surviennent les grosses difficultés; cela se passe avec de petits margoulins – permettez-moi de le dire – qui se muent en entrepreneurs généraux d'occasion et qui roulent à la fois le client immobilier et le petit entrepreneur; et nous devons pondérer ces deux risques.

Je prétends que, dans le système actuel, celui qui construit sa maison, avec un architecte surtout, est mieux armé pour éviter de se faire avoir et qu'il est donc injuste de supprimer l'hypothèque de l'artisan et de l'entrepreneur, comme le Conseil fédéral l'a d'ailleurs fort bien vu à l'issue de la consultation.

Bürgi Hermann (V, TG): Ich bin Herrn Kollege Schweiger – dies vorweg – dankbar, dass er klargestellt hat, was sich als Mehrheits- und Minderheitsantrag gegenübersteht. Ich wiederhole, dass sich die Mehrheit eine Neufassung gegenüber dem Entwurf des Bundesrates wünscht, indem die anspruchsberechtigten Arbeiten auf Abbrucharbeiten, Gerüstbau und Baugrubensicherung ausgedehnt werden. Das ist der Antrag der Kommission, der dem Entwurf des Bundesrates gegenübersteht; bezüglich dieser Ausweitung in Bezug auf die Arbeiten besteht kein Minderheitsantrag seitens der Kommission.

Das, worum es der Minderheit geht, wurde eben dargelegt: Es geht um die Frage, ob sich Unterakkordanten, Subunternehmer, weiterhin auf das Bauhandwerker-Pfandrecht sollen berufen können. Das ist die Frage, die hier im Raum steht. Ich bestreite nicht, dass mit der heute geltenden Regelung – die das eben zulässt, weil im Gesetz steht, dass sie "den Grundeigentümer, einen Handwerker oder einen Unternehmer" usw. zum Schuldner haben – die Gefahr einer Doppelzahlung nicht auszuschliessen ist. Das ist Tatsache. Wie Kollege Recordon gesagt hat, gilt es jetzt abzuwägen: Wenn wir das geltende Recht bestehen lassen, kann diese Gefahr der Doppelzahlung bestehen. Wenn wir die Handwerker und Unternehmer aus dem Gesetzestext herausstreichen, dann hat das einfach zur Folge, dass die Subunternehmer, die Handwerker, in bestimmten Fällen leer ausgehen.

Gestatten Sie mir, dass ich zu dieser Frage etwas weiter aushole. In der Vernehmlassungsvorlage, Frau Bundesrätin, war beabsichtigt, das geltende Bauhandwerker-Pfandrecht der Subunternehmer durch ein sogenanntes Forderungspfandrecht zu ersetzen. Der Grund für diesen Vorschlag des Bundesrates im Vernehmlassungsverfahren war eben auch, dass Doppelzahlungen vermieden werden sollten. Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens ist hier ganz klar die Meinung zutage getreten, dass das Ersetzen des Bauhandwerker-Pfandrechts durch dieses Forderungspfandrecht nicht infrage kommen kann. Deshalb hat der Bundesrat darauf verzichtet, dieses Forderungspfandrecht einzuführen, und hat es beim bestehenden Recht belassen.

Jetzt sagen Kollege Schweiger und Kollege Freitag: Ja bitte, das kann doch nicht angehen, dass ein Grundeigentümer, jemand, der ein Haus erwirbt, gleichsam der Leidtragende ist, wenn derartige Dinge vorkommen! Ich muss Ihnen sagen, dass ich ein Anhänger der Eigenverantwortung bin, und ich bin der Meinung, dass derjenige, der als Grundeigentümer baut oder eine Liegenschaft kauft, seine Eigenverantwortung wahrzunehmen und dafür zu sorgen hat, dass solche Fälle nicht vorkommen. Wenn er selber Bauherr ist, dann können ja ohne Weiteres vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Haupt- oder Generalunternehmer und dem Subunternehmer geschlossen werden, wonach es dem Subunternehmer untersagt ist, ein Bauhandwerker-Pfandrecht auf dem zu bebauenden Grundstück einzutreiben. Das ist eine Möglichkeit. Es kann auch dafür gesorgt werden, dass die Zahlungen des Bauherrn direkt an den Subunternehmer gehen. Ich kann da noch einiges aufzählen.



Man kann also hier Sicherheiten schaffen, dass eben diese Doppelzahlungen nicht stattfinden. Wie Kollege Recordon gesagt hat, gilt es abzuwägen. Sehen Sie, das sind ja in der Regel Fälle, wo ein Generalunternehmer dazwischensteht, und dann hat der Handwerker in diesem Zusammenhang häufig die schwächere Position. Er kommt an diesen Auftrag nur über diesen

AB 2008 S 418 / BO 2008 E 418

Generalunternehmer heran. Deshalb müssen wir dem Handwerker – ich spreche jetzt wirklich für den Handwerker, der in diesem Verhältnis zum Generalunternehmer steht – die Sicherheit geben, wie das nach geltendem Recht der Fall war, dass er für seine Handwerksarbeit am Schluss bezahlt wird. Es kann doch nicht angehen, dass jemand, der Material, der Arbeit geliefert hat, am Schluss in die Röhre blicken muss.

Ich bin der Meinung, bei dieser Interessenabwägung sei es gerechtfertigt, dass wir das geltende Recht bestehen lassen, im Wissen, dass es unschöne Situationen geben kann. Aber ich appelliere wie gesagt an die Eigenverantwortung derjenigen, die Neuliegenschaften erwerben oder die selber Bauherren sind, dafür zu sorgen, dass diese Situation nicht eintritt. Ich bin hier klar der Meinung, dass wir im Interesse der Subunternehmer, der Handwerker, beim geltenden Recht bleiben sollten.

Ich ersuche Sie aus diesen Gründen, den Minderheitsantrag abzulehnen.

Jenny This (V, GL): Zu Kollege Hermann Bürgi: Ihre Ausführungen treffen bei klassischen Generalunternehmeraufträgen zu; hingegen gehen Bauunternehmer sehr oft hin und beauftragen Akkordmaurer oder Eisenleger, als Subunternehmer Aufträge auszuführen. Auch wenn Sie es vertraglich absegnen, haben Sie es als Bauherr nie im Griff, mit welchen Leuten sie letztlich zusammenarbeiten. Jetzt kann es vorkommen, dass der Bauunternehmer mit dem Subunternehmer, sprich diesem Eisenleger, nicht ganz zufrieden ist; er zahlt ihm nur die Hälfte des ausstehenden Betrages. Der feilscht nicht lange und trägt tatsächlich das Bauhandwerker-Pfandrecht ein. Da haben Sie als Bauherr keine Chance, etwas dagegen zu unternehmen. Der Streit, der eigentlich zwischen dem Bauunternehmer und dem Subunternehmer stattfinden müsste, verlagert sich auf die Bauherrenstufe; das ist das Unschöne. In dieser Sache muss etwas geschehen. Ich verstehe die Mehrheit wirklich nicht; es kann doch nicht sein, dass der Bauherr – wie Kollege Freitag ausgeführt hat – der Leidtragende ist, weil der Unternehmer keine sauberen und klaren Verhältnisse schafft oder ein finanzielles Problem hat.

Bei Gesamtunternehmerverträgen läuft heute alles über ein Treuhandbüro. Sie kennen das, dass Bauherren das gleiche Objekt als Ganzes zweimal bezahlen mussten; das weiss mittlerweile jeder, der baut. Aber die klassischen Subunternehmer, die zwischen den Wochen beauftragt werden, haben Sie als Bauherr nicht im Griff.

Das geltende Recht hat hier Mängel, das erleben wir wöchentlich. Darum möchten wir Sie bitten, der Minderheit zu folgen.

Bürgi Hermann (V, TG): Nur an die Adresse von Baumeister und Kollege Jenny: Ich bitte ihn, diese Auffassung dann dem Schweizerischen Baumeisterverband zu erklären, der sich im Namen seiner Mitglieder vehement für dieses Recht einsetzt.

Schweiger Rolf (RL, ZG): Ich habe Vertrauen in Herrn Jenny, dass er sich auch dieser Aufgabe stellen wird und nicht untergeht.

In der Sache selbst gestatten Sie mir, mit einigen wenigen Worten auf Voten einzugehen, die hier gefallen sind. Herr Kollege Bürgi hat gesagt, er appelliere an die Eigenverantwortung der Käufer von Wohnungen. Aber ich kann mit dem genau gleichen Recht auch sagen: Ich appelliere an die Eigenverantwortung der Subunternehmer. Ich gehe mit Ihnen einig, dass es Fälle geben kann, bei denen Handwerker wirklich arm dastehen und zu bedauern sind. Aber das Gleiche findet auch auf der anderen Seite statt: Die Handwerker verstehe ich eben auch als Unternehmer, und ich finde es falsch, wenn man in diesem Zusammenhang so tut, als ob alle Handwerker und alle Kleinunternehmer schlechterdings nicht fähig wären, sich in der Geschäftswelt zurechtzufinden – ich habe hiervon ein anderes Bild. Die Eigenverantwortung eben dieser Subunternehmer soll darin bestehen, dass sie in den Verträgen, die sie zum Beispiel mit dem Generalunternehmer abschliessen, Vertragsbestimmungen einbauen, bzw. sich durch ihre Verbände empfehlen lassen, damit solche Fehlzahlungen nicht passieren. Es wurde gesagt: Es ist heute üblich, dass die Bank sich verpflichtet, Geld, das von den Käufern kommt und auf das Konto des Generalunternehmers geht, nur an solche Handwerker weiterzuleiten, die an dieser Baustelle beteiligt sind. Das zu managen und dafür zu sorgen, dass dem so ist, ist für die Subunternehmer unendlich viel einfacher als für die Käufer von Wohnungen. Es ist ja nicht so, dass ich, wenn die Wohnung fertig ist, einen Vertrag unterschreibe und dann den ganzen Betrag bezahle, wenn die Frist zur Eintragung abgelaufen ist. Ich kaufe eine Wohnung in der Regel während der Erstellungsphase und habe dann



auf das ganze Geschehen überhaupt keinen Einfluss mehr.

Noch etwas spricht dafür: Im normalen Unternehmertum ist es keineswegs so, dass die Subunternehmer vergleichbare Rechte haben. Nehmen wir einmal an, es erstellt jemand als Subunternehmer Teile einer grossen Maschine, und nehmen wir an, diese Maschine wird dann von der Firma, die das Ganze gemanagt hat, weiterverkauft. Derjenige, der Teile für die Maschine geliefert hat, der Subunternehmer, wird nicht bezahlt. Hingegen zahlt der Erwerber der Maschine bereits an den Oberunternehmer. Nun gerät der Oberunternehmer in Konkurs. Es kommt doch niemandem in den Sinn zu sagen, dass der Subunternehmer das Recht habe, auf die Maschine zurückzugreifen. Dann ist es völlig klar: Die Maschine fällt allenfalls in die Konkursmasse, und der Subunternehmer ist allenfalls im Umfange seiner Fünftklassforderung berechtigt. Diese Privilegierung, auf das Geschaffene zurückgreifen zu können, findet nur im Bauwesen statt, sonst nirgends. Die normale Wirtschaft sieht es anders, und darum glaube ich eben: Weil sich aufseiten der Hauskäufer so tragische Situationen ergeben können, müssen auf dem Bau die gleichen Regelungen gelten wie überall.

Recordon Luc (G, VD): Si l'on suit le fougueux plaidoyer que vient de faire Monsieur Schweiger, on se demande pourquoi il ne faudrait pas supprimer totalement l'hypothèque légale des entrepreneurs.

Je voudrais quand même rappeler que dans la pondération des intérêts, qui est nécessaire, ce qui me paraît décisif, c'est qu'entre deux personnes qui se trouvent dans une sale situation – il faut le reconnaître –, il y en a une dont on oublie de dire, du côté de la minorité, qu'elle tient un peu plus le couteau par le manche, parce qu'elle détient une position cardinale: c'est elle qui peut payer ou ne pas payer.

Lorsque vous avez le choix de retenir vos paiements, vous disposez d'un moyen de pression et d'un moyen de contrôle excellents. C'est d'ailleurs pour cela que dans certains cas, lorsqu'on a affaire à des banques soigneuses qui suivent bien le crédit de construction et qui ne consolident pas dans n'importe quelles conditions, on arrive à s'assurer que les sous-traitants sont payés. Mais cela ne marche pas toujours, parce que les banques ne sont pas toujours soigneuses. Le propriétaire n'est pas toujours prudent, mais il dispose de la possibilité de contrôler le processus, parce que c'est lui qui est le payeur et cela lui donne une position centrale.

Que voulez-vous donc en appeler à la responsabilité individuelle du sous-traitant? Il ne peut rien faire avec sa responsabilité; il ne sait pas bien ce qui se passe en amont, entre le propriétaire et l'entrepreneur général, donc c'est normal que la répartition du fardeau du risque se fasse de telle façon que ce soit quand même le propriétaire, qui est dans une meilleure position juridique, qui porte l'essentiel du risque.

Widmer-Schlumpf Eveline, Bundesrätin: Das Grundkonzept des Bauhandwerker-Pfandrechts wird, darauf hat Herr Ständerat Bürgi hingewiesen, mit dieser Vorlage nicht verändert. Es wird insbesondere einfach an dem festgehalten, was heute gilt, dass auch die Subunternehmer ein Bauhandwerker-Pfandrecht beanspruchen können. Theoretisch besteht damit die Gefahr – auch darauf wurde hingewiesen –, dass der Grundeigentümer bei einem Konkurs des Hauptunternehmers, der die Subunternehmer noch nicht bezahlt hat,

AB 2008 S 419 / BO 2008 E 419

ein zweites Mal bezahlen muss: Nur so kann der Grundeigentümer dann die Verwertung seines Grundstücks wegen der Bauhandwerker-Pfandrechte der Subunternehmer abwenden. Dieses Doppelzahlungsrisiko ist längst bekannt; es ist eine Frage, die sich nicht erst heute stellt. Die Problematik ist in Lehre und Rechtsprechung ausgiebig diskutiert worden. Es gibt dafür taugliche Lösungen, beispielsweise eine Bankgarantie, aber auch andere Lösungen. Es besteht insofern kein dringender Handlungsbedarf und damit auch absolut kein Anlass, den Subunternehmern – meist sind es kleine Handwerker – ihr Bauhandwerker-Pfandrecht, mit dem sie ihren Werklohn absichern können, zu entziehen.

In dieser Vorlage werden vor allem punktuelle Ergänzungen des Bauhandwerker-Pfandrechts vorgenommen. In Artikel 837 Absatz 1 Ziffer 3 werden die Arbeiten präzisiert, die Gegenstand eines Bauhandwerker-Pfandrechts sein können. Mit der von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagenen Ausdehnung der Arbeiten, für die ein solches Bauhandwerker-Pfandrecht beansprucht werden kann, bin ich einverstanden.

Zur Minderheit und zum Eventualantrag Schweiger: Unseres Erachtens sollen auch Subunternehmer das Bauhandwerker-Pfandrecht beanspruchen können, auch sie sollen dadurch geschützt werden können. Gegen das Doppelzahlungsrisiko des Eigentümers, ich habe es bereits gesagt, hat der Eigentümer bewährte Instrumente zur Verfügung. Er hat ja auch die Möglichkeit, sich vertraglich abzusichern, sodass er den Unternehmer erst bezahlt, wenn die Subunternehmer bezahlt worden sind, und er hat die Möglichkeit von Bankgarantien. Ich teile die Auffassung, die heute geäussert worden ist: Der Eigentümer ist hier gegenüber dem Unternehmer in der stärkeren Position als der Subunternehmer, als der kleine Handwerker, der einfach Arbeit braucht. Nach



Auffassung des Bundesrates ist es deshalb nicht gerechtfertigt, den dinglichen Anspruch des Subunternehmers aus dem Gesetz zu streichen.

Erste Abstimmung – Premier vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 25 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 16 Stimmen

Zweite Abstimmung – Deuxième vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 20 Stimmen

Für den Eventualantrag Schweiger ... 19 Stimmen

Art. 839

Antrag der Kommission

Abs. 2

... spätestens vier Monate ...

Abs. 3, 4

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 839

Proposition de la commission

Al. 2

... dans les quatre mois ...

Al. 3, 4

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Gliederungstitel vor Art. 842

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre précédant l'art. 842

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 842

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Präsident (Brändli Christoffel, Präsident): Von Artikel 842 bis Artikel 883 ist der Entwurf eine Totalrevision.

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Die Kommission diskutierte über die Möglichkeit eines eidgenössischen Gebührentarifs, der an sich zu begrüssen wäre. Ein solcher wäre mit der heutigen verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung jedoch nicht vereinbar. Deshalb hat die Kommission davon Abstand genommen.

Angenommen – Adopté

Art. 843–846

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral



Angenommen – Adopté

Art. 847

Antrag der Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit

(Schweiger, Germann)

Abs. 2

Streichen

Art. 847

Proposition de la majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité

(Schweiger, Germann)

Al. 2

Biffer

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Bei diesem Artikel geht es um die Kündigung des Schuldbriefs. Die Mehrheit folgt dem Entwurf des Bundesrates, welcher für die Gläubiger keine kürzere Kündigungsfrist als drei Monate vorsieht, ausser wenn sich der Schuldner mit der Zahlung der Amortisation oder der Zinsen im Verzug befindet. Die Minderheit will die Bestimmung streichen und damit die Möglichkeit kürzerer Kündigungsfristen oder fristloser Kündigungen auch für andere Sachverhalte ermöglichen als nur für den Verzug bei Zins- oder Amortisationszahlungen. Diese Möglichkeit soll beispielsweise auch vereinbart werden können, wenn etwa der Jahresabschluss einer Unternehmung nicht rechtzeitig bei der Bank eingereicht wird. Beide Positionen nehmen für sich in Anspruch, KMU-freundlich zu sein.

Die Minderheit macht geltend, Banken würden sonst grundpfandgesicherte Kredite gar nicht oder nur zurückhaltend sprechen, wenn sie diese Möglichkeit nicht hätten. Die Mehrheit will wie der Bundesrat zum Schutz des Schuldners neu vorschreiben, dass solche vertraglichen Vereinbarungen für den Gläubiger keine kürzeren Kündigungsfristen als drei Monate vorsehen dürfen, ausser – und das ist sehr wichtig – wenn sich der Schuldner mit der Zahlung der Amortisation oder der Zinsen in Verzug befindet. Würde Absatz 2 gestrichen, könnte gar eine Rückzahlung innert weniger Tage vorgesehen werden, und das wäre gegenüber einem Schuldner, der seinen Zahlungspflichten an sich nachkommt, wirklich unbillig. Er gäbe sich damit auf Gedeih und Verderb in die Hände der Banken. Schuldner, die ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, verdienen diesen Schutz hingegen nicht. Für sie gilt entsprechend auch die Frist von drei Monaten nicht.

Die Kommission war auch hier gespalten: Das Verhältnis betrug 3 zu 3 Stimmen, und auch hier hatte ich also das

AB 2008 S 420 / BO 2008 E 420

Vergnügen, den Stichentscheid für den Entwurf des Bundesrates zu geben.

Schweiger Rolf (RL, ZG): Der Minderheitsantrag ist insofern schwierig zu begründen, als es im Regelfall – das gilt bei allen Kreditgeschäften, welche die sogenannten kleinen Leute abschliessen – absolut gerechtfertigt ist, dass die Kündigungsfrist drei Monate beträgt. Das Problem stellt sich nur bei Krediten, die an grössere Schuldner bezahlt werden, aber insbesondere an Wirtschaftsunternehmen. Dort können Situationen eintreten, bei denen die Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten nicht richtig ist und es auch nicht sein kann. Wenn die dreimonatige Kündigungsfrist generell nicht abgeändert werden könnte, hätte dies zur Folge, dass eine Fülle von Grosskrediten nicht mehr durch Hypotheken sichergestellt werden könnte – einfach deshalb, weil es nicht praktikabel ist –, was zur Folge hätte, dass viele Kreditgeschäfte nicht mehr oder nicht mehr im gleichen Umfang zustande kämen.

Vielleicht noch etwas zum Grund, warum bei solchen Grosskrediten kürzere Kündigungsfristen möglich sein sollten. In solchen Verträgen sind in der Regel Kennzahlen enthalten, die seitens der Unternehmen erfüllt werden müssen. Wenn also beispielsweise das Ebit unter eine bestimmte Grenze fällt, hat das eine Erhöhung des Zinssatzes zur Folge, wenn es unter eine noch tiefere Grenze fällt, ergibt sich allenfalls eine Kündigungsmöglichkeit. Es sind verschiedene andere solche Kennzahlen enthalten. Für die Kreditgeber ist es wichtig, in





solchen Situationen auch kündigen zu können; dies insbesondere dann, wenn das Unternehmen in ein Konglomerat eingebunden ist. Ich muss als Gläubiger die Möglichkeit haben, das sinkende Schiff rechtzeitig zu verlassen, sonst schwimmen mir die Felle davon.

Aber Sie ersehen aus meinen Ausführungen, dass die Begründung dieses Minderheitsantrages so komplex ist und er sich nur auf so wenige Kredite bezieht, dass ich meine, es sei richtig, den Minderheitsantrag zurückzuziehen, und zwar in der Meinung, dass sich der Nationalrat dieses Problems annehmen soll und möglicherweise eine Lösung findet, wie solche Grosskredite bzw. Schuldbriefe, welche zur Sicherstellung derartiger Grosskredite Verwendung finden, anders behandelt werden können als Kredite von kleinen Leuten. Denkbar wäre beispielsweise, dass Schuldbriefe ab einer bestimmten Grössenordnung, zum Beispiel ab einer Million Franken, früher gekündigt werden könnten als kleinere.

Ich bitte Sie, davon Kenntnis zu nehmen, dass ich, im Einverständnis mit Herrn Kollege Germann, den Minderheitsantrag zurückziehe – mit dem Ersuchen an den Nationalrat, sich dieses Problems anzunehmen.

Recordon Luc (G, VD): Je remercie Monsieur Schweiger de faire preuve de sagesse, ce qui l'amène à retirer l'amendement de la minorité. Je crois que le problème qu'il a soulevé est réel et qu'il serait pertinent de fixer un montant limite, peut-être à ajouter comme condition à l'hypothèse du débiteur qui est en demeure; à ce moment-là, on pourrait arriver à une solution moyenne. Mais il est vrai que biffer l'ensemble de la disposition n'était pas tenable, car cela revenait à sacrifier toute une série de petits débiteurs – comme, je crois, Monsieur Schweiger et Monsieur Germann l'ont finalement bien vu – pour résoudre un cas assez particulier qui concerne les grandes entreprises. Mais cela mérite une solution, et j'espère moi aussi que le Conseil national, et surtout sa commission, sauront trouver le moyen de nuancer cet article.

Präsident (Brändli Christoffel, Präsident): Der Antrag der Minderheit ist zurückgezogen worden.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité*

Art. 848

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 849

Antrag der Kommission

Titel, Abs. 1, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

Streichen

Art. 849

Proposition de la commission

Titre, al. 1, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

Biffer

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Zu Absatz 2: Die Kommission hat hier einem Antrag Schweiger stattgegeben und mit 3 zu 2 Stimmen – Sie sehen, dass das gegen Ende der Sitzung beschlossen worden sein muss – Absatz 2 gestrichen. Das hat dann zu Widerstand und einem Rückkommen seitens der Verwaltung geführt. Ich weiss nicht, ob die Frau Bundesrätin heute am Entwurf festhält. In den Erläuterungen der Botschaft zu Artikel 846 wird dargelegt, welche Nebenabreden hier infrage kommen. Der Bundesrat hat darauf hingewiesen, dass sein Entwurf der heutigen Rechtsprechung entspricht.



Es handelt sich um ein Entgegenkommen gegenüber den Banken, für die es so viel einfacher wird. Frau Bundesrätin, ich weiss nicht, ob Sie hier Ihren Antrag aufrechterhalten oder ob Sie sich hier der Kommission anschliessen.

Widmer-Schlumpf Eveline, Bundesrätin: Ich kann mich der Kommission anschliessen.

Angenommen – Adopté

Art. 850–874; 876–883; 955 Titel; 956 Titel, Abs. 1, 2; 956a; 956b; 957

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 850–874; 876–883; 955 titre; 956 titre, al. 1, 2; 956a; 956b; 957

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 962

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Janiak Claude (S, BL), für die Kommission: Das Bundesgericht hat in seinem Geschäftsbericht 2007 unter den Hinweisen an den Gesetzgeber Folgendes geschrieben: "Das Bundesgericht hat den Gesetzgeber bereits wiederholt auf die Problematik von Artikel 962 ZGB im Enteignungsverfahren hingewiesen und im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts beantragt, das Enteignungsgesetz mit einem neuen Anmerkungsstatbestand zu ergänzen. Das Bundesamt für Justiz teilte dem Bundesgericht am 26. April 2006 mit, dass der Anmerkungsartikel von Artikel 962 ZGB amtsintern nochmals ausführlich zu diskutieren sei; gegebenenfalls werde eine entsprechende Ergänzung des Enteignungsgesetzes durch die ZGB-Vorlage beantragt werden." Ich möchte

AB 2008 S 421 / BO 2008 E 421

einfach erwähnen, dass der Bundesrat diese Hausaufgaben gemacht und das Enteignungsgesetz dementsprechend angepasst hat. Sie sehen das dann bei Artikel 93 Absatz 3 des Enteignungsgesetzes auf Seite 48 der Fahne. Das wird in der Botschaft auch ausgewiesen und dargelegt.

Ich habe das nur gesagt, damit das Bundesgericht sieht, dass die Verwaltung und das Parlament seine Anliegen ernst nehmen.

Angenommen – Adopté

Art. 962a; 974a; 974b; 975 Titel; 976; 976a-976c; 977 Titel; Ziff. 2 Einleitung; Art. 21 Abs. 2; 31; 32; 33a; 33b; 44 Abs. 3; 55 Titel; 55bis; Ziff. II, III

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 962a; 974a; 974b; 975 titre; 976; 976a-976c; 977 titre; ch. 2 introduction; art. 21 al. 2; 31; 32; 33a; 33b; 44 al. 3; 55 titre; 55bis; ch. II, III

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfes ... 27 Stimmen





AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Sommersession 2008 • Siebente Sitzung • 04.06.08 • 08h15 • 07.061
Conseil des Etats • Session d'été 2008 • Septième séance • 04.06.08 • 08h15 • 07.061



(Einstimmigkeit)
(1 Enthaltung)

Abschreibung – Classement

Antrag des Bundesrates

Abschreiben der parlamentarischen Vorstösse
gemäss Brief an die eidgenössischen Räte

Proposition du Conseil fédéral

Classer les interventions parlementaires
selon lettre aux Chambres fédérales

Angenommen – Adopté

