

Département fédéral de  
Justice et Police  
Bundesrain 20  
3003 Bern

Berne, le 23 décembre 2004

## **Révision partielle du Code civil (droits réels immobiliers et droit du Registre foncier)**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de prendre position sur l'avant-projet de révision partielle du Code civil.

L'examen en a été confié à une commission interne composée de Maîtres Daniel Staehelin, avocat à Bâle, Anton Henninger, avocat à Morat, Samuel Lehmann, avocat à Berne, Franz J. Kessler, avocat à Zürich et Cyrille de Montmolin, avocat à Neuchâtel.

L'ensemble des dispositions proposées ont été examinées. Celles qui ne font pas l'objet d'un commentaire particulier ci-après ont été considérées comme acceptables.

### **I. Zum Schuldbrief**

#### Vorbemerkungen

Die SAV unterstützt grundsätzlich den Vorentwurf im Bereiche des Schuldbriefes. Die Einführung des Registerschuldbriefes ist ein legitimes Erfordernis der Praxis und steht im Einklang mit der allgemein festzustellenden „Entmaterialisierung der Wertpapiere“.

Ad Art. 799 Abs. 2 VE

Sehr zu begrüßen ist, dass nun auch die Errichtung von Eigentümerschuldbriefen der öffentlichen Beurkundung bedarf. Die bisherige Praxis, wonach

diese in Schriftform errichtet wurden, um Notariatskosten zu sparen, zwang die Parteien zum Lügen, man habe sich noch nicht gegenüber einem Gläubiger verpflichtet, da niemand Schuldbriefe auf Vorrat errichtet.

Ad Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 VE

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass nur die effektiv geschuldeten Zinsen pfandgesichert sind. Die Formulierung ist jedoch falsch, denn bei der Sicherungsübereignung sind effektiv gar keine Zinsen geschuldet, geschuldet sind nur die Zinsen der gesicherten Forderung. Richtig müsste es heissen: «hat beim Schuldbrief keine Novation stattgefunden, so sind die Zinsen der Schuldbriefforderung nur im Umfange der effektiv geschuldeten Zinsen der gesicherten Forderung pfandgesichert.».

Ad Art. 842 Abs. 2 VE

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass die Vermutung von Art. 855 Abs. 1 neu in Art. 842 Abs. 2 VE umgekehrt wird und somit die Realität, welche Sicherungsübereignung als Normalfall kennt, übernimmt. In der Kommission wurde die Frage aufgeworfen, ob dann, wenn man eine grössere Revision vornimmt, diese nicht zu Ende führen soll und eine Lösung zu schaffen, die sowohl juristisch kohärent, wie auch in der Praxis verständlich ist. Dies ist bei der Sicherungsübereignung nicht der Fall. Die Parallelität von Schuldbriefforderung und gesicherter Forderung, welche von klugen Bankjuristen eingeführt wurde (vgl. ZOBL, ZBGR 1987, S. 281 ff.), bereitet dem Juristen Kopfzerbrechen und ist für den Laien völlig unverständlich. Akzentuiert wird das Problem wenn nun im Gesetz die so genannten „separaten schuldrechtlichen Vereinbarungen“ kodifiziert werden, diese sich aber nicht auf die gesicherte Forderung, sondern nur auf die Schuldbriefforderung beziehen (Art. 847 Abs. 2 VE). Es kann somit 3 Schriftstücke geben: (1.) Schuldbrief, (2.) separate Vereinbarung zum Schuldbrief und (3.) Darlehensvertrag betreffend die zu sichernde Forderung. Besonders problematisch wird es, wenn Schuldbriefforderung und gesicherte Forderung über verschiedene Beträge gehen, wenn sie verschiedene Zinssätze haben (vgl. die so genannte Zinsschere bei MARKUS F. VOLLENWEIDER, Die Sicherungsübereignung von Schuldbriefen als Sicherungsmittel der Bank, 1994, S. 166 ff.). Probleme bereiten auch die verschiedenen Kündigungsbestimmungen von gesicherter Forderung und Schuldbriefforderung sowie die Fragen der Akzessorietät zwischen gesicherter Forderung und Schuldbriefforderung. Bevor man nun mit dieser Teilrevision eine nur partiell befriedigende Lösung zementiert, sollten vertiefte Überlegungen angestellt werden, ob es nicht klüger wäre, den Schuldbrief als Pfandrecht auszugestalten, bei dem wie bei der Grundpfandverschreibung bloss ein Pfandrecht für die gesicherte Forderung besteht, welcher jedoch die Vorteile des Schuldbriefs gegenüber der Grundpfandverschreibung (formlose Wiederbelehnung nach Rückzahlung) beibehält. Dabei könnte man nach Abschaffung der Gült die Grundpfandverschreibung und den Schuldbrief in

einem Grundpfandrecht zusammenlegen. Dieses Grundpfandrecht würde bei seiner Errichtung, ohne dass auf eine derzeitige oder künftige Forderung Bezug genommen werden müsste, als blosses Pfandrecht errichtet werden. Ohne dass es einer nochmaligen öffentlichen Beurkundung bedürfte, könnte danach der Verpfänder dieses Pfandrecht einsetzen und damit eine eigene oder die Forderung eines Dritten sichern. Erlischt diese Forderung, so bleibt das Pfandrecht im Grundbuch bestehen und kann vom Verpfänder erneut verwendet werden. Gläubiger und Schuldner der pfandrechlich gesicherten Forderung wären im Grundbuch einzutragen, der Gläubiger wüsste sodann, dass er und nicht ein anderer Gläubiger ist und wüsste auch, wer sein Schuldner ist. Die obligatorischen Bestimmungen des Pfandvertrages würden jedoch nicht im Grundbuch eingetragen werden, es würden die entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Parteien gelten, subsidiär das dispositive Recht.

Der Vorteil des Schuldbriefes, dass nämlich der Gläubiger über eine „abstrakte“ Forderung verfügt, für die er jederzeit Rechtsöffnung erhalten kann, ist bloss prozessualer Natur, da der Schuldner jederzeit sämtliche Einreden, die ihm gegen die gesicherte Forderung zustehen, auch der Schuldbriefeorderung entgegenhalten kann. Wird nun mit der neuen Schweizerischen ZPO die vollstreckbare öffentliche Urkunde eingeführt, so könnte in dieser Konzeption eines Einheitspfandrechtes über die Darlehensforderung eine vollstreckbare öffentliche Urkunde errichtet werden, womit der Gläubiger noch besser gestellt wird als heute. Dem Schuldner wird andererseits damit gedient sein, dass die Rechtslage für ihn klarer und verständlicher wird.

Gegen die Einführung eines Einheitspfandrechtes und für die vorgeschlagene Teilrevision, spricht, dass das heutige System der Sicherungsübereignung von Schuldbriefen funktioniert und es immer sehr gewichtiger Gründe bedarf, um ein funktionierendes System abzuändern. Dagegen sprechen auch übergangsrechtliche Überlegungen; man müsste wohl noch auf Jahrzehnte hinaus die bisherigen Grundpfandarten beibehalten. Andererseits ist man bereits einmal anno 1911 mit diesen übergangsrechtlichen Problemen zu Recht gekommen.

Schliesslich und aus diesen praktischen Überlegungen, stellt sich die SAV hinter den konkreten Revisionsvorschlag.

Ad Art. 843 VE

Die Einführung des Registerschuldbriefes wird grundsätzlich begrüsst. Ebenfalls ist es richtig, den Registerschuldbrief neben dem Papiersschuldbrief zu führen und diesen in Kraft zu lassen. Dadurch erübrigen sich übergangsrechtliche Probleme.

Wieso wurde Art. 845 ZGB betreffend das Drittpfandverhältnis aufgehoben? Auch im neuen Recht sollten Drittpfandverhältnisse beim Schuldbrief möglich sein.

Ad Art. 844 VE

Diese Bestimmung ist ersatzlos zu streichen. Eine amtliche Schätzung hat hier nichts zu suchen, es ist Sache des Gläubigers, dafür zu sorgen, dass die pfandgesicherte Forderung den Wert des Grundstückes nicht übersteigt. Hierfür genügt eine private Schätzung. Wollen gewisse Kantone die amtliche Schätzung anbieten, so können sie dies auch ohne die Ermächtigung in Art. 844 VE.

Ad Art. 848 VE

Die Kündigung sollte jeweils auf Ende eines Monats möglich sein, da in der Praxis nicht überall klar ist, welches die üblichen Zinstage sind (vgl. DANIEL STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Art. 844 N 5 ZGB).

Ad Art. 858 und 861 VE

Es muss im Gesetz festgeschrieben werden, dass auch der Schuldner der Schuldbriefforderung in das Grundbuch sowie in das Register, resp. Auf den Titel einzutragen sind. Demzufolge ist dort auch ein Schuldnerwechsel nachzutragen. Folgender Vorschlag von WIEGAND/BRUNNER (Vorschläge zur Ausgestaltung des Schuldbriefes als papierloses Registerpfand, Basel 2003, S. 61 ff.) ist in das Gesetz aufzunehmen:

Schuldnerwechsel

<sup>1</sup>Sowohl der alte oder neue Schuldner als auch der Gläubiger ist berechtigt, einen Schuldnerwechsel im Grundbuch vermerken zu lassen.

<sup>2</sup>Beim Papier-Schuldbrief hat der Grundbuchverwalter dies auf Verlangen auf dem Papier nachzutragen.

<sup>3</sup>Der Gutgläubensschutz bezieht sich aber nicht auf die Person des Schuldners.

Mit der Einführung des Register-Schuldbriefes sollte die zur Zeit geltende Fassung der GBV, wonach auf die namentliche Erwähnung des Schuldners auf dem Titel (Art. 53 ff. GBV) wie auch im Grundbuch (Art. 40 GBV) von Bundesrechts wegen verzichtet wird, abgeändert werden. Da es sich hierbei um eine bedeutende Änderung handelt, muss dies in das Gesetz aufgenommen werden und darf nicht dem Ordnungsgeber überlassen werden, zumal dann nicht sichergestellt ist, dass die Änderung auch vollzogen wird.

Es ist ein absolut unabdingbares Erfordernis der Praxis, dass der Schuldner im Titel genannt wird. Die Konstruktion eines Wertpapiers, in welchem der Schuldner nicht genannt wird, wurde auch vom Bundesgericht als «rechtliches Kuriosum» bezeichnet (BGE 129 II 12 E.3.1). BRÜCKNER (ZBGR 1996, S. 246) nennt es schlicht «legislatorischer Unfug». Auch wenn nicht durch den öffentlichen Glauben geschützt, gewinnt der Schuldbrief an Umlauffähigkeit, wenn aus dem Titel die Person des Schuldners ersichtlich ist. Gläubiger, Urkundsperson und Grundbuchbeamter müssen bei Nachträgen wissen, wer als Schuldner handeln darf. Wird der Schuldnerwechsel nicht auf dem Titel nachgetragen, so bleibt er gegenüber dem ersten Schuldner auch nach erfolgtem Schuldnerwechsel eine Schuldanerkennung und Rechtsöffnungstitel, gegen welchen der entlassene Schuldner die Entlassung glaubhaft zu machen hat. Solange der Schuldnerwechsel nicht auf dem Titel eingetragen wird, muss der Schuldner, der vom Gläubiger aus der Schuldpflicht entlassen wurde, die entsprechende Erklärung ewig aufbewahren, da die Schuldbriefforderung nicht verjährt. Dies ist absolut unpraktikabel, zumal die Erklärung auch von den Erben des entlassenen Schuldners aufbewahrt werden müsste.

## II. Zum Bauhandwerkerpfandrecht

Die SAV begrüsst die Stossrichtung der Revisionsvorschläge in Art. 837-841a ZGB (neu), wonach der Grundeigentümer vor dem Risiko einer Doppelzahlung werden soll, etwa wenn er den Hauptunternehmer bereits bezahlt hat, dieser in Konkurs fällt und der noch unbezahlte Subunternehmer das Bauhandwerkerpfandrecht weiterhin eintragen könnte. Es bestehen aber auch gewisse Bedenken gegen die Verschlechterung der Stellung des Subunternehmers. Im Einzelnen wurden folgende kritischen Bemerkungen angebracht.

In Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB (neu) werden neu ausdrücklich auch Forderungen aus Abbrucharbeiten erwähnt. Soweit solche Arbeiten nicht im Rahmen eines Neubauprojekts erfolgen, sind Fälle denkbar, in denen ein Abbruch keinen Mehrwert schafft; in der Lehre wird vereinzelt vertreten, dass in solchen Fällen das Bauhandwerkerpfandrecht sachlich nicht gerechtfertigt sei. Der Revisionsvorschlag steht aber im Einklang mit der wohl herrschenden Lehre, welche das Bauhandwerkerpfandrecht auch für Forderungen aus Abbrucharbeiten zulässt (vgl. Bask-Hofstetter, N 12 zu Art. 839/840 ZGB m.w.H.). Die Kommission stimmt deshalb dem entsprechenden Präzisierungsvorschlag in Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB (neu) zu.

Etwas unklar ist die Präzisierung in Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB (neu), wonach die Lieferung „unmittelbar“ erfolgt sein muss; es sind viele Fälle denkbar, in denen ein bislang zur Eintragung eines Pfandrechts berechtigter Bau-

handwerker seine speziell für den betreffenden Bau angefertigten Werke nicht selber einbaut und dennoch mit dem Grundeigentümer bzw. Mieter oder Pächter in einem direkten Werkvertrag steht. Der Begriff „unmittelbar“ wäre deshalb so auszulegen, dass damit die Subunternehmer ausgeschlossen werden, d.h. jene, die nicht mit dem Grundeigentümer, Mieter oder Pächter selber, sondern mit einem Haupt- oder Subunternehmer einen Bauwerkvertrag abgeschlossen haben und somit unmittelbar diesen Haupt- oder Subunternehmer (und nur mittelbar den Grundeigentümer, Mieter oder Pächter) beliefern.

Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB (neu) ist unklar in der Frage, ob ein Unternehmer auch dann ein Bauhandwerkerpfandrecht geltend machen kann, wenn der Unternehmer weder mit dem Grundeigentümer noch mit einem Mieter oder Pächter in einem Vertragsverhältnis steht, beispielsweise wenn das Grundstück zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses des Werkvertrages mit dem Generalunternehmer und dem Zeitpunkt der Bauvollendung veräussert wird. Im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtes muss das Bauhandwerkerpfandrecht auch gegenüber einem Dritterwerber geltend gemacht werden können (BGE 92 II 229 f.; BASK-Hofstetter, N 23 zu Art. 839 f. OR). Deshalb wird folgende Präzisierung vorgeschlagen: „...wenn sie den Grundeigentümer, einen Mieter, einen Pächter oder einen Rechtsvorgänger dieser Personen zum Schuldner haben.“

Die SAV begrüsst in Art. 841a Abs. 1 ZGB (neu) den Schutz des Eigentümers vor dem Risiko einer gleichzeitigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts sowohl durch den Haupt- als auch durch den Subunternehmer. Der Vorschlag bannt die Gefahr einer doppelten Inanspruchnahme des Grundeigentümers. Allerdings schwächt der Revisionsvorschlag die Stellung der Subunternehmer, die fortan nicht mehr ein Bauhandwerkerpfandrecht direkt zu ihren Gunsten errichten können. In vielen Fällen dürfte der Subunternehmer aber schutzbedürftiger sein als der Hauptunternehmer, zumal vielfach das letzte Glied in der Kette die meisten Bauleistungen tatsächlich erbringt. Immerhin können die Subunternehmer neu ein Pfandrecht an der Forderung Ihres Auftraggebers (Hauptunternehmer) gegenüber dessen Auftraggeber (Bauherr/Grundeigentümer) geltend machen. Diese Ersatzlösung bietet aber nur soweit einen Schutz, als die Forderung, auf welche das Pfand gelegt werden soll, noch besteht. Zudem ist aus dem Vorausverzichtsverbot für gesetzliche Grundpfandrechte gemäss Art. 837 Abs. 3 ZGB (neu) e contrario davon auszugehen, dass auf das Forderungspfandrecht im Voraus verzichtet werden kann. Falls ein solcher Vorausverzicht zum Standard wird, bleibt die – ohnehin etwas hinkende Konstruktion des Forderungspfandrechts – ohne praktische Bedeutung. Es wäre deshalb zu überlegen, ob der Gesetzgeber auf das Forderungspfandrecht der Subunternehmer ganz verzichten oder umgekehrt das Vorausverzichtsverbot auch auf das Forderungspfandrecht ausdehnen soll.

Aus Gründen der Beweissicherung sollte die Notifikation gemäss Art. 841a Abs. 2 ZGB (neu) schriftlich erfolgen. Der Gesetzeswortlaut ist entsprechend zu ergänzen. Überdies ist zu fordern, dass die Voraussetzungen für die Geltendmachung des Forderungspfandrechts dieselben sind wie für das Bauhandwerkerpfandrecht, d.h. insbesondere Art. 839 Abs. 3 ZGB ist entsprechend anzuwenden.

In der Kommission wurden gewisse Bedenken gegen Art. 841a Abs. 3 ZGB (neu) geäussert: Zum einen wird aus dem Gesetzeswortlaut nicht ganz klar, wer als Bauhandwerkerpfandberechtigter eingetragen wird. Dem neuen System und den Erläuterungen entsprechend, müsste dies wohl der Hauptunternehmer sein, d.h. der Subunternehmer kann – zum Schutz seines Pfandrechts an der Forderung des Hauptunternehmers gegenüber dem Bauherr/Grundeigentümer – verlangen, dass zugunsten des Hauptunternehmers ein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen wird. Zum anderen könnte die Situation entstehen, dass Subunternehmer zur Stärkung ihrer Position vor schnell Bauhandwerkerpfandrechte eintragen lassen, bevor sich eine entsprechende Notwendigkeit überhaupt abzeichnet. Bei der Eintragung des Pfandrechts durch den Subunternehmer stellt sich überdies die Frage, ob der Subunternehmer mit seinem beschränkten Informationsstand ein Pfandrecht nur in der Höhe seiner eigenen Forderung oder in der Höhe der Gesamtforderung des Hauptunternehmers gegenüber dem Grundeigentümer geltend machen darf. Insbesondere bei Geltendmachung der Gesamtforderung stellen sich weitere Fragen nach der Sorgfaltspflicht des eintragenden Subunternehmers sowie nach der Kostentragung.

### **III. Du droit de volume**

Séduisante au premier abord, cette nouvelle institution ne résiste pas à un examen plus approfondi et nous considérons qu'il y a lieu de ne pas l'introduire dans notre ordre juridique.

Rappelons que l'idée de base est, pour faciliter l'accès à la propriété, de permettre l'acquisition, moyennant paiement d'une redevance, d'une servitude conférant à son titulaire le droit d'utiliser, à titre exclusif, des parties déterminées d'un bâtiment et de les aménager intérieurement. Le titulaire du droit de volume n'acquiert aucun droit de (co)propriété sur le bâtiment lui-même. Il est en revanche propriétaire des installations qu'il a « posées » à l'intérieur du volume.

L'acquisition ne portant que sur un volume, devrait être, selon le concepteur du projet, moins onéreuse.

Cette pétition de principe nous paraît erronée. Dans les faits, la redevance que le bénéficiaire devra verser au propriétaire doit permettre à ce dernier de couvrir non seulement son investissement mais encore l'entretien complet du bâtiment et de ses installations, qui est à sa seule charge (article 779 o al3 AP). En fin de compte, donc, le bénéficiaire devra supporter une charge financière identique, mais répartie différemment dans le temps.

L'argument de faciliter ou d'encourager l'accès à la propriété n'est donc pas convaincant.

Le renvoi aux règles du code des obligations sur la fixation du loyer est de nature à décourager les investisseurs potentiels et à créer des déséquilibres entre parties, sources de conflit.

Dans le contrat de bail, le locataire est réputé partie faible du contrat. Le bénéficiaire du droit de volume, titulaire d'un droit réel (et non obligationnel comme locataire), qui prime celui du propriétaire, ne paraît pas avoir besoin de cette protection. Au surplus, le droit de volume est un droit de longue durée qui n'impose à son bénéficiaire aucune autre obligation, vis-à-vis du propriétaire, que celle de payer la redevance convenue.

Les relations juridiques entre les bénéficiaires d'un droit de volume, grevant le même immeuble, ne sont pas clairement définies. En particulier, il n'est pas prévu de communauté des titulaires, à l'instar de la communauté des propriétaires d'étages. Aucun « outil » de coopération n'est ainsi mis en place, chaque titulaire d'un droit de volume demeurant seul face au propriétaire, alors que ce dernier pourrait être lié par une multitude de liens contractuels. Nous y voyons une source de conflits importante.

Source de conflits également nous paraît être l'absence de réglementation claire relative aux travaux de réfection ou de transformation, entrepris aux parties communes de l'immeuble, allant au-delà des travaux d'entretien courant.

On ne voit pas que même tous les bénéficiaires unanimes puissent contraindre le propriétaire à les entreprendre. Ce dernier ne pourra pas le faire non plus s'il obtient pas l'accord unanime des bénéficiaires, en raison des conséquences que les travaux pourraient avoir sur les redevances.

Les règles prévues par la loi pour la copropriété simple (article 647d notamment) et pour la propriété par étages (article 712g) ne trouveront pas application.

En définitive, la FSA est d'avis qu'il y a lieu de renoncer à introduire cette nouvelle institution dans notre ordre juridique.



#### **IV. Zu den übrigen Revisionspunkten**

Ad Art. 679 Abs. 2 und 3 VE:

Eine öffentlich rechtlich zulässige Baute oder andere ortsfeste Einrichtung steht höchst selten im Widerspruch zum gesetzlichen Privatrecht. Abs. 2 dürfte mithin entsprechend selten zur Anwendung kommen, möglich ist etwa der Verzicht auf die (öffentlich rechtliche) Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei rechtswidrigen Anlagen.

Die Beschränkung auf Schadenersatz bei öffentlich rechtlich unzulässigen Bauten leuchtet nicht ein. Näher läge die sinngemässe Rechtsfolge für einen Überbau (ZGB Art. 674 Abs. 3).

Die nochmalige Einschränkung der Haftung gemäss Abs. 3 kann ersatzlos gestrichen werden.

Ad Art. 691 Abs. 1 und 3 VE:

Der letzte Satz von Abs. 3 ist zu streichen. Soweit Leitungen nicht Kraft öffentlichen Rechts in ihrem Bestand geschützt sind, ist das hier vorgesehene Ausschalten des Publizitätsprinzipes nicht gerechtfertigt. Die Regel dürfte andernfalls nur für nach in Kraft treten der Vorschrift gelten.

Die unsichtbare und unerwartete Belastung oder gar Wertzerstörung des belasteten Grundstückes würde zusammen mit dem Wegfall von ZGB Art. 742 Abs. 3 doppelt unzumutbar.

Ad Art. 732 VE:

Die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung von Dienstbarkeiten ist sachgerecht. Die Ausnahme gemäss Abs. 2 kehrt zurück zum gemäss Abs. 1 aufgehobenen Widerspruch. Die Formularverträge der Gemeinwesen und deren Werke können alles andere als ausgewogen sein. Die Sicherungsfunktion der öffentlichen Beurkundung ist hier ganz besonders am Platz.

Ad Art. 740a Abs. 2 VE:

Warum nicht auch hier 50 Jahre wie gemäss dem neuen Art. 650 Abs. 2?

Ad Art. 742 Abs. 3 VE:

Vgl. die Bemerkungen zu VE Art. 691 Abs. 1 und 3 hievor. Die betonte Förderung des Rechtsschutzes von Leitungen erhält durch die absolute Kosten-

tragungspflicht des Belasteten gemäss Art. 742 Abs. 1 ein erhebliches Übergewicht. Die bisherige Einseitigkeit wird durch das Gegenteil abgelöst.

Sachgerechter wäre die analoge Heranziehung der Regeln beim Unterhalt (ZGB Art. 741 Abs. 2).

Ad Art. 836 VE:

Der Vorschlag ist berechtigt: Wenn Gemeinwesen Sicherheit an Objekten des Privatrechts (Grundstücke) begründen wollen, ist ihre entsprechende Beteiligung an der Publizität gerechtfertigt.

Es besteht klarer Bedarf nach einer intertemporalen Regelung: Was geschieht mit ausserbuchlichen, gesetzlichen Pfandrechten, die beim Inkrafttreten von Art. 836 schon bestehen? Es liegt nahe, den Gemeinwesen für vorher bestehende, gesetzliche Pfandrechte eine Frist gemäss VE Art. 836 Abs. 2 einzuräumen.

Ad Art. 956 Abs. 2 VE:

Der zweite (Halb) Satz ist zu streichen. Die Möglichkeit, ein Grundbuchinspektorat zu errichten, versteht sich von selbst (ZGB Art. 6).

Ad Art. 962 VE:

Im Gegensatz zum Pfandrecht (vgl. Art. 836) drängt sich hier der Beitrag des öffentlichen Rechts an die Publizität des Grundbuches weniger auf, zumal es nicht um dingliche Sicherung, sondern eben um andere und öffentlichrechtliche Verhältnisse geht. Die Stossrichtung ist wohl trotzdem richtig.

Die Verpflichtung in Abs. 1 hat wohl höchstens Schadenersatzpflicht der fehlbaren Gemeinwesen zur Folge.

Die Beschränkung auf Anordnungen, die mit einer Verfügung angeordnet werden, macht einen vernünftigen Eindruck. Das hat aber Abbrüche der Publizität zur Folge, die wiederum der Idee widersprechen, wie dies am Beispiel der Altlasten illustriert werden kann: Gemäss Altlastenverordnung<sup>1</sup> Art. 5 Abs. 2 sind „Inhaber oder Inhaberinnen der Standorte“ über die vorgesehene Angaben im Kataster zu orientieren und ist ihnen Gelegenheit zu geben Stellung zu nehmen und Abklärungen durchzuführen. Auf deren Verlangen trifft die Behörde eine Feststellungsverfügung. Soll jetzt nur letztere im Grundbuch angemerkt werden?

---

<sup>1</sup> AltIV, SR 814.680.

Schlusstitel ZGB vgl. Bemerkungen zu Art. 691 und VE Art. 836 VE.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, aux assurances de notre considération.

La Présidente de la FSA

Eva Saluz