

Ministerium für Infrastruktur und Justiz
Regierungsgebäude
Peter-Kaiser-Platz 1
Postfach 684
9490 Vaduz

Eschen, 11. Mai 2023
quti

Stellungnahme betreffend die Abänderung des Sachenrechts

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Eschen-Nendeln bedankt sich beim Ministerium für Infrastruktur und Justiz für die Erstellung des Vernehmlassungsberichts betreffend die Abänderung des Sachenrechts (SR). Insbesondere bedankt sich die Gemeinde auch bei den Mitarbeitenden des Amtes für Justiz, Abt. Grundbuch, die aufgrund der Erkenntnis, dass Perimeterpflichten mangels einer gesetzlichen Grundlage nicht im Nachhinein im Grundbuch eingetragen werden können, die vorliegende Änderung des Sachenrechts angestossen haben.

Die Gemeinde Eschen-Nendeln möchte sich innert der offenen Vernehmlassungsfrist bis zum 17. Mai 2023 zum Vernehmlassungsbericht wie folgt äussern. Vorauszuschicken ist, dass die Ausführungen folgenden Ausführungen unter dem Titel «Ausgangslage aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln vor dem Hintergrund eingeleiteter aber noch nicht abgerechneter BU-Verfahren» Sicht der Gemeinde in erster Linie der Begründung der Schaffung von Übergangsbestimmungen dienen, um den Gemeinden auch in Hinblick auf die Geltendmachung von bisher nicht abgerechneten Baulandumlegungs- und Erschliessungskosten gegenüber einem Erwerber, der ein Grundstück ohne Anmerkung der Perimeterpflicht erworben und sich auf den guten Glauben des Grundbuches beruft, zu ermöglichen, die entsprechende Forderung durchzusetzen.

Ausgangslage aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln vor dem Hintergrund eingeleiteter aber noch nicht abgerechneter BU-Verfahren

Anlässlich einer am 29. März 2022 stattgefundenen Besprechung beim Amt für Justiz zwischen Vertretern des Amtes für Justiz und den Vertretern der Gemeinde zum Thema Anmerkung der Perimeterpflicht in den (Eschner) Baulandumlegungsgebieten Halde, Grosser Britschen, Schönbühl und Hub-Ost, ging es eingangs um die Klarstellung, dass die Rechtsauffassung des seinerzeitigen Leiters des Grundbuchamtes, wonach die Perimeterpflicht nicht angemerkt werden könne, nicht weiter haltbar ist. Da es sich bei Erschliessungskosten nicht um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, sondern um öffentlich-rechtliche Grundlasten handle, so die Vertreter des Grundbuchamtes, müsse eine Anmerkung sehr wohl möglich sein. Die

Rechtslage sei hingegen insoweit unklar, als die diesbezüglichen Bestimmungen des Sachenrechts aus der Schweiz übernommen wurden, hingegen die Ausführungsbestimmungen nicht erlassen worden seien. Es handle sich dabei um eine echte Lücke, die der Gesetzgeber schliessen müsse.

Seitens der Vertreter der Gemeinde Eschen-Nendeln wurde anlässlich der Besprechung vom 29. März 2022 vorgeschlagen, dass die Gemeinde die Anmerkung der Perimeterpflicht nicht lediglich anmeldet, sondern diese auch begründet. Diese Begründung würde dann auch zum Beleg genommen und würde diese Begründung im Rahmen der vom Grundbuchamt vorzunehmenden Mitteilung gegenüber sämtlichen Grundeigentümern der mit der Anmerkung belasteten Grundstücke diesen ebenfalls übermitteln. Diese Begründung solle derart formuliert werden, dass es jedermann einleuchtet, dass die Gemeinde berechtigterweise darauf achten muss, dass sie ihre Ansprüche auf die Abgeltung der Erschliessungskosten besichert; dies insbesondere unter dem Blickwinkel der Verjährung gemäss Art. 86 SchIT SR und dem sodann eintretenden Gutglaubensschutz ab dem 31. August 2026 für den Fall, dass ein Dritter das Grundstück erwirbt, ohne auf die zukünftig noch schlagend werdenden Erschliessungskosten (bzw. Perimeterpflicht) hingewiesen worden zu sein und daher in seinem guten Glauben geschützt würde, was die Forderung der Gemeinde, soweit sie (auch) vor dem 31. August 2016 entstanden ist, ab dem 21. August 2026 zu einer Naturalobligation werden liesse.

Am 26. April 2022 unterbreitete das Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, dem Rechtsvertreter der Gemeinde Eschen-Nendeln unter Bezugnahme auf die Besprechung vom 29. März 2022 hinsichtlich der Perimeterpflichten folgende Formulierung (kursiv):

„Erschliessung von Grundstücken, sowie der Unterhalt der Infrastruktur, sind für das Gemeinwesen sehr kostspielig. Um einen Ausgleich zu schaffen, kann den betroffenen Grundeigentümern deshalb ein Beitrag an die Erschliessungskosten belastet werden. Für die Grundeigentümer entsteht jedoch ein ordentlicher Mehrwert, da das Grundstück baureif wird und bebaut werden kann. Gemäss Art. 38 Abs. 4 BauG können dem Grundeigentümer die Erschliessungskosten belastet werden, welche im Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstückes fällig werden. Die Kosten können von der Gemeinde aufgrund eines Kostenvoranschlags oder von Teil- und Schlussabrechnungen berechnet werden.“

Aus dem vom Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, unterbreiteten Formulierungsvorschlag folgte die Gemeinde Eschen-Nendeln, dass dieser aus Sicht des Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, die Begründung der von der Gemeinde anzumeldenden Perimeterpflicht im oben genannten Sinne darstellt, die dann wiederum dem jeweiligen Grundeigentümer, der mit der Anmerkung belastet würde, zusammen mit der Mitteilung der Anmerkung des Amtes für Justiz unterbreitet würde, um diesen über die (rechtlichen) Hintergründe der erfolgten Anmerkung zu informieren, um bei ihm zugleich Verständnis für die Anmerkung zu wecken, um solcherart einer Flut von allfälligen Beschwerden gegen die Anmerkungen vorzubeugen. Aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln machte der unterbreitete Formulierungsvorschlag natürlich Sinn, insbesondere mit Blick darauf, dass der rechtliche Hintergrund bzw. die Begründung der Anmeldung der Anmerkung zwischen der anmeldenden Gemeinde und dem Amt für Justiz, Abt. Grundbuch, im Vorfeld ausgeleuchtet wurde, zumal sowohl die Gemeinde Eschen-Nendeln als auch das Amt für Justiz, Abt. Grundbuch, hinter dieser Begründung stehen müssen. Über das Aufzeigen der rechtlichen Hintergründe hinaus, beleuchtete der vorzitierte Formulierungsvorschlag des Amtes für Justiz, Abt. Grundbuch, auch den wirtschaftlichen Hintergrund bzw. den durch die von der Gemeinde vorfinanzierten Erschliessungsmassnahmen geschaffenen Mehrwert zugunsten der Grundeigentümer als auch die Möglichkeit, den Grundei-

gentümern gemäss Art. 38 Abs. 4 BauG die Erschliessungskosten, die zum Zeitpunkt der Erschliessung fällig werden, aufgrund eines Kostenvoranschlages oder von Teil- und Schlussrechnungen zu belasten. Dieser Akkordierung diene letztlich auch die Besprechung vom 29. März 2022.

Der Rechtsvertreter der Gemeinde Eschen-Nendeln regte gegenüber dem Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, am 27. April 2022 an, dass der genannte Formulierungsvorschlag noch im Sinne einer zusätzlichen Erläuterung der Anmeldung dahingehend ergänzt werden könnte, dass die Gemeinde Eschen-Nendeln in Hinblick auf die Besicherung der vorfinanzierten Erschliessungskosten selbstredend ein Interesse daran hat, diese Besicherung im Rahmen einer Anmerkung der Perimeterpflicht im Sinne einer öffentlich-rechtlich Grundlast durchführen zu lassen und zwar vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde ab dem 31. August 2026 aufgrund der Übergangsfrist gemäss Art. 86 Abs. 3 SchlT SR gegenüber einem Dritten, der sich im guten Glauben auf das Grundbuch verlassen hat, nicht angemerkte öffentlich-rechtliche Grundlasten, die vor dem 31. August 2016 entstanden sind, nicht mehr geltend machen bzw. durchsetzen kann.

Gestützt auf den von der Gemeinde Eschen-Nendeln erhaltenen Formulierungsvorschlag für die Begründung der Anmerkung teilte das Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, dem Rechtsvertreter der Gemeinde am 29. Juni 2022 mit, dass das Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, nach nochmaliger Überprüfung zur Ansicht gelangt sei, dass die Perimeterpflichten als Anmerkung zu den besagten Baulandumlegungen nicht im Nachhinein im Grundbuch eingetragen werden können. Dies insbesondere deshalb, da es keine gesetzliche Grundlage hierfür gebe. Auch Art. 86 Abs. 3 SchlT SR lasse nach Ansicht des Amtes für Justiz, Abt. Grundbuch, die Eintragung einer Anmerkung zu den Perimeterpflichten nicht zu. Diese Bestimmung halte zwar unter anderem fest, dass eine entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlast gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden könne, jedoch sage sie nichts dazu aus, ob diese im Nachhinein noch im Grundbuch eingetragen werden könne.

Die angekündigte Weigerung des Amtes für Justiz, Abt. Grundbuch, vom 29. Juni 2022, die Anmeldung in Folge dessen abzuweisen und die gleichzeitig gegenüber der Gemeinde Eschen-Nendeln unterbreitete Empfehlung, die abweisende Verfügung anzufechten, zielte an der Absicht der Gemeinde auch bereits vor dem 31. August 2016 in (damals) bereits hängigen BU-Verfahren entstandene Forderungen anmerken zu lassen, um die Einrede des gutgläubigen Erwerbs auch über den 31. August 2026 hinaus zerstören zu können, vorbei. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund von Forderungen, die erst nach dem 31. August 2026 abgerechnet werden können, die aber bereits vor dem 31. August 2016 entstanden sind.

Der Rechtsvertreter der Gemeinde Eschen-Nendeln zeigte in seiner E-Mail vom 11. Juli 2022 an das Amt für Justiz, Abt. Grundbuch, das Problem auf, das der Gemeinde Eschen-Nendeln dadurch entsteht, wenn entsprechend der geäusserten Rechtsmeinung des Amtes für Justiz, Abt. Grundbuch, Perimeterpflichten bei bereits bestehenden BU-Verfahren nachträglich nicht angemerkt werden können. Gleichzeitig wurde aufgezeigt, dass aus Sicht der Gemeinde sich aus der aktuellen Gesetzeslage die Grundlage für die nachträgliche Anmerkung von Perimeterpflichten bei bereits bestehenden BU-Verfahren ableiten lässt. Dies wurde (auszugsweise) wie folgt begründet (kursiv):

„Besten Dank für Ihre E-Mail vom 29. Juni 2022, die nach den bisher geführten Gesprächen und der in der Sache ausgetauschten Korrespondenz sowie der vermeintlich festgelegten Vorgehensweise zur Anmerkung der Perimeterpflichten einigermassen überrascht.“

Sie argumentieren damit, dass Perimeterpflichten als Anmerkung bei bereits bestehenden BU-Verfahren nachträglich nicht angemerkt werden können, da es dazu keine gesetzliche Grundlage gebe. Diese Ansicht teile ich nicht und ist diese aus den nachfolgenden Gründen auch nicht haltbar: Sollten die Perimeterpflichten bei bereits hängigen oder abgeschlossenen BU-Verfahren nicht angemerkt werden können, würde der Sinn und Zweck von Art. 86 Abs. 2 Schlusstitel SR, insbesondere die Publizitätswirkung des Grundbuches buchstäblich auf der Strecke bleiben, daher muss es zwingend auch die Möglichkeit zur Anmerkung für bereits vor dem 31. August 2016 in (damals) bereits hängigen BU-Verfahren entstandene Forderungen geben – um die Einrede des gutgläubigen Erwerbs auch über den 31. August 2026 hinaus zerstören zu können – da es Forderungen geben wird, die erst nach dem 31. August 2026 abgerechnet werden (können), die aber bereits vor dem 31. August 2016 entstanden sind.

Während der Entstehungsgrund für die öffentlich-rechtliche Grundlast der Perimeterbeiträge für die Erschliessungskosten das öffentliche Recht ist, konkret nach massgebender neuer Rechtslage Art. 38 Abs. 4 Baugesetz, enthält Art. 256 Sachenrecht in der Fassung des Gesetzes LGBl. 2016 Nr. 349 die Regelung, dass für die Entstehung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts sinngemäss anwendbar sind. Art. 256 Sachenrecht verweist sohin auf Art. 311 Sachenrecht in der Fassung des Gesetzes LGBl. 2016 Nr. 349. Art. 311 Abs. 2 Sachenrecht regelt, dass wenn gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über CHF 1'000.00 aufgrund des öffentlichen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch entstehen und sie nicht innert 6 Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert 2 Jahren seit Entstehung der Forderung des Grundbuch eingetragen werden, sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich im guten Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden können. Demnach entstehen Grundlasten des öffentlichen Rechts zwar weiterhin ausserbuchlich, sie können gutgläubigen Dritten grundsätzlich aber nur noch entgegengehalten werden, wenn sie innert 6 Monaten seit Fälligkeit spätestens jedoch innert 2 Jahren seit Entstehung der Forderung ins Grundbuch eingetragen werden.

Mit der Gesetzesrevision LGBl. 2016 Nr. 349 wurde nun aber auch die Bestimmung des Art. 86 Abs. 3 Schlusstitel SR eingeführt, wonach vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 31. August 2016 entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtlich Grundlasten und gesetzliche Pfandrechte von Dritten, die sich im guten Glauben auf das Grundbuch verlassen, noch während 10 Jahren nach dem Inkrafttreten entgegengehalten werden können. Dies mit der Folge, dass nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten und gesetzliche Pfandrechte noch während 10 Jahren nach Inkrafttreten der Bestimmung auch gutgläubigen Dritten gegenüber wirksam bleiben.

Aus S. 13 f. (14) der Stellungnahme Nr. 81/2016 der Regierung an den Landtag zu den anlässlich der ersten Lesung betreffend die Abänderung des Sachenrechts und weiterer Gesetze sowie die Schaffung des Gesetzes über die amtliche Schätzung von Grundstücken aufgeworfenen Fragen Nr. 81/2016 ist zu entnehmen, dass mit Art. 311 Abs. 2 (SR) der Schutz von gutgläubigen Dritten bei gesetzlichen Pfandrechten, welche ohne Eintragung im Grundbuch entstehen, geregelt werden soll. Vor Ablauf der Eintragsfristen (6 Monate seit Fälligkeit spätestens jedoch innert 2 Jahren seit Entstehung der Forderung) wird der gute Glaube Dritter nicht geschützt, nach Ablauf der Eintragsfristen hingegen schon.

Vgl. dazu die eindeutigen Ausführungen in der Stellungnahme Nr. 81/2016 (die Hervorhebungen und Fussnote von W. Hoop sind nicht original):

„Festzuhalten ist, dass das Pfandrecht bei ausbleibender Eintragung grundsätzlich nicht untergeht, sondern lediglich nach Ablauf der Eintragungsfristen gutgläubigen Dritten gegenüber nicht mehr geltend gemacht werden kann. **Ausserdem ist eine Eintragung des Pfandrechtes in das Grundbuch nach Ablauf der Eintragungsfristen nach wie vor möglich.** Sobald es im Grundbuch eingetragen ist, kann es jedermann entgegengehalten werden, da es in so einem Fall auch keine gutgläubigen Dritten mehr gibt.

Die Regierung möchte an der im Bericht und Antrag vorgeschlagenen Formulierung festhalten, da es in Art. 311 Abs. 2, wie oben beschrieben, um den Gutgläubensschutz Dritter geht. Ziel der Abänderung von Art. 311 ist die Verbesserung der Publizitätsfunktion des Grundbuchs. Eine Eintragung eines ausserbuchlich entstandenen gesetzlichen Pfandrechts¹ im Grundbuch nach Ablauf der Eintragungsfristen zu untersagen, würde diesem Ziel entgegenstehen.“

Anmerkung W. Hoop: Dazu gehören aufgrund der Verweisnorm Art. 256 SR auf Art. 311 per analogiam auch öffentlich-rechtliche Grundlasten.

Sie hingegen Frau Kollegin begründen die ablehnende Haltung des Amtes für Justiz damit, dass es für die Anmerkung der Perimeterpflichten keine gesetzliche Grundlage gebe, wobei die zitierten Aussagen im BuA Nr. 81/2016 offensichtlich gänzlich unberücksichtigt geblieben sind! Vor dem Hintergrund der Ausführungen im relevanten BuA, worin die von der Gemeinde Eschen-Nendeln beabsichtigte Anmerkung der Perimeterpflichten abstrakt behandelt und befürwortend kommentiert wird, lässt sich die Anmerkung der Perimeterpflichten durch das Amt für Justiz jedenfalls rechtfertigen bzw. ist vielmehr aus vorgenannter Stellungnahme eine auch in casu gegenüber dem Amt für Justiz diesbezüglich verbindliche Handlungsanweisung abzuleiten. Auf die Klärung der Anmerkungsmöglichkeit im Verwaltungsweg kann somit verzichtet werden, bzw. würde sich das Amt für Justiz damit in Gegensatz zu dem in BuA Nr. 81/2016 definierten Ziel setzen [...]“.

Die gesamten bisher unter dem Titel «Ausgangslage aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln vor dem Hintergrund eingeleiteter aber noch nicht abgerechneter BU-Verfahren» gemachten Ausführungen sollen aufzeigen, dass die Stossrichtung der vorgeschlagenen Gesetzesänderung zwar richtig, hingegen nur zukunftsorientiert ist, aber noch keine Antwort auf die bisher ungelöste Frage liefert, ob auch vor dem 31. August 2016 in (damals) bereits hängigen BU-Verfahren entstandene Forderungen nachträglich angemerkt werden können, um die Einrede des gutgläubigen Erwerbs auch über den 31. August 2026 hinaus zerstören zu können. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund von Forderungen, die erst nach dem 31. August 2026 abgerechnet werden können, die aber bereits vor dem 31. August 2016 entstanden sind.

Zur Vorlage

Aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln ist es ausdrücklich zu begrüssen, wenn in Art. 256 Abs. 2 SR (neu) definiert wird, was als öffentlich-rechtliche Grundlast gilt und dass diese solcherart definierten öffentlich-rechtlichen Grundlasten ohne Eintragung im Grundbuch (Abs. 1) entstehen. Es gilt hingegen zu beachten, dass gem. Art. 1 Abs. 2 lit. b des Reglements der Gemeinde Eschen über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten vom 17. Februar 2021 dieses auch Anwendung findet bei der Erstellung von neuen Erschliessungsanlagen auf der Basis von Parzellierungen, welche mittels Verträgen durchgeführt wurden

und welche zum Ziel hatten, eine rechtlich gesicherte öffentliche Erschliessung zu gewährleisten. Diese vertragliche Praxis kann auch in anderen Gemeinden vorkommen respektive angewendet werden.

Aus diesem Blickwinkel erscheint die vorgeschlagene Formulierung von Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 «Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung» zu eng gefasst, insoweit die Notwendigkeit der Erstellung von öffentlicher Infrastruktur nicht nur das Ergebnis einer Baulandumlegung (gem. Baulandumlegungsgesetz) darstellt, sondern auch aus einer, wie in Art. 1 Abs. 2 lit. b des Reglements der Gemeinde Eschen über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten vom 17. Februar 2021 ausgeführt «Parzellierung mittels Verträgen» resultieren kann. Da es sich bei solchen Kosten ebenfalls um öffentlich-rechtliche Grundlasten handelt, drängt sich nach Ansicht der Gemeinde Eschen die Erfassung auch dieses Entstehungsgrundes einer öffentlich-rechtlichen Grundlast im Gesetzestext auf, der demzufolge dahingehend erweitert werden könnte, dass gem. Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 als öffentlich-rechtliche Grundlasten gelten: «Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung».

Insoweit im bisherigen Gesetzestext von Art. 256 SR nebst der Entstehung öffentlich-rechtlicher Grundlasten auch noch deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten geregelt war, entfällt im vorgeschlagenen Text des neuen Art. 256 ein Verweis auf deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten. Der Wegfall dieses Hinweises basiert wohl auf Art. 541 Abs. 3 (neu), insoweit dort vorgesehen ist, dass das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe u.a. öffentlich-rechtliche Grundlasten gemäss Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 [richtig wohl: Art. 256 Abs. 2] im Grundbuch anmerken lassen muss. Da somit in Bezug auf öffentlich-rechtliche Grundlasten der Tatbestand des gutgläubigen Erwerbs entfällt, kann, so die Schlussfolgerung der Gemeinde Eschen-Nendeln, auf den Verweis des gutgläubigen Erwerbs verzichtet werden.

In der Neufassung des Art. 256 entfällt gegenüber der bisherigen Fassung des Wortlauts von Art. 256 der Verweis auf die Bestimmungen über die sinngemässe Anwendbarkeit der Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts hinsichtlich deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten. Damit entfällt auch die Anwendung von Art. 311 und insbesondere auch in Bezug auf die neu in Art. 256 definierten öffentlich-rechtlichen Grundlasten die Anwendung von Art. 86 Abs. 3 SchIT SR, wonach vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 31. August 2016 entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten und gesetzliche Pfandrechte Dritten, die sich im guten Glauben auf das Grundbuch verlassen haben, noch während zehn Jahren nach dem Inkrafttreten entgegengehalten werden können.

In der Zusammenschau von Art. 256 (alt) mit Art. 311 und Art. 86 Abs. 3 SchIT SR kann sich der Erwerber eines Grundstückes in Bezug auf vor dem 31. August 2016 entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten während zehn Jahren nach dem Inkrafttreten von LGBL 2016 Nr. 349 nicht auf den guten Glauben des Grundbuches verlassen, d.h. bis dahin können Dritten, die sich auf den guten Glauben auf das Grundbuch verlassen haben, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten entgegengehalten werden. Zur diesbezüglichen Absicht des Gesetzgebers kann auf den BuA Nr. 81/2016, S. 13, verwiesen werden, aus dem zu entnehmen ist, dass mit Art. 311 Abs. 2 (SR) der Schutz von gutgläubigen Dritten bei gesetzlichen Pfandrechten, welche ohne Eintragung im Grundbuch entstehen, geregelt werden soll. Vor Ablauf der Eintragsfristen wird der gute Glaube Dritter nicht geschützt, nach Ablauf der Eintragsfristen hingegen schon. Festzuhalten ist, dass das Pfandrecht bei ausbleibender Eintragung grundsätzlich nicht untergeht, sondern lediglich nach Ablauf der Eintragsfristen gutgläubigen Dritten gegenüber nicht mehr geltend gemacht werden kann. Ausserdem ist eine Eintragung des Pfandrechtes in das Grundbuch nach

Ablauf der Eintragungsfristen nach wie vor möglich. Sobald es im Grundbuch eingetragen ist, kann es jedermann entgegengehalten werden, da es in so einem Fall auch keine gutgläubigen Dritten mehr gibt. Die Regierung möchte an der im Bericht und Antrag vorgeschlagenen Formulierung festhalten, da es in Art. 311 Abs. 2, wie oben beschrieben, um den Gutgläubensschutz Dritter geht. Ziel der Abänderung von Art. 311 ist die Verbesserung der Publizitätsfunktion des Grundbuchs. Eine Eintragung eines ausserbuchlich entstandenen gesetzlichen Pfandrechts (dazu gehören aufgrund der Verweisnorm Art. 256 SR auf Art. 311 per analogiam auch öffentlich-rechtliche Grundlasten) im Grundbuch nach Ablauf der Eintragungsfristen zu untersagen, würde diesem Ziel entgegenstehen.

Mit der von der Regierung nunmehr in Vorschlag gebrachten Änderung von Art. 256 und dem Wegfalls des Verweises auf Art. 311 und Art. 86 Abs. 3 SchlT SR entfällt für Gemeinden die Möglichkeit und damit gleichzeitig aufgrund der aktuellen Gesetzeslage die noch bis 31. August 2026 bestehende gesetzliche Möglichkeit, unter Berufung auf Art. 86 Abs. 3 SchlT SR, dem gutgläubigen Erwerber eines Grundstückes innerhalb eines BU-Perimeters, bei welchem die Perimeterpflicht nicht eingetragen ist, die Einrede des gutgläubigen Erwerbs entgegenzuhalten und damit der Forderung für die Kosten der Baulandumlegung sowie der Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung nicht verlustig zu gehen.

Die vorgeschlagene Neuformulierung von Art. 256 dient zwar der im Sinne der Rechtssicherheit zu begrüssenden Definition öffentlich-rechtlicher Grundlasten und deren Entstehung, nicht aber dem Umgang mit öffentlich-rechtlichen Grundlasten im Sinne der Aufzählung in Art. 256 Abs. 2, Ziff. 1) und 2) und der Vorlage in Bezug auf den Zeitpunkt ihrer Entstehung und den Zeitraum, während welchem sie ohne Anmerkung noch nicht (rechtsvernichtend) der Berufung auf den guten Glauben unterstehen. Solange auch diese Gesichtspunkte nicht geklärt sind, trägt die vorliegende Gesetzesanpassung aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln nicht dazu bei, deren Situation insbesondere in Hinblick auf die Geltendmachung von in der Vergangenheit angefallenen Kosten einer Baulandumlegung und Erschliessungskosten im Zusammenhang einer Baulandumlegung gegenüber einem Erwerber, der ein Grundstück, ohne dass die Perimeterpflicht angemerkt war, diesem gegenüber – bei Berufung auf den guten Glauben des Grundbuches - durchzusetzen. Im Gegenteil, insoweit gem. Art. 541 Abs. 3 (neu) u.a. öffentlich-rechtliche Grundlasten gem. Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 [richtig wohl Art. 256 Abs. 2] angemerkt werden müssen, kann sich ein Erwerber für den Fall, dass die öffentlich-rechtliche Grundlast nicht angemerkt ist, auf den guten Glauben berufen. Mit anderen Worten verlieren die Gemeinden die ihr gestützt auf Art. 86 Abs. 3 SchlT SR eingeräumte, vermögenssichernde Frist bis 31. August 2026, während der bei der Geltendmachung von Forderungen aus öffentlich-rechtlichen Grundlasten, auch wenn diese vor dem 31. August 2016 entstanden und nicht angemerkt sein sollten, bei einem Eigentümerwechsel die Berufung auf den guten Glauben des Grundbuches keinen Grund bildet, die Forderung zu einer Naturalobligation zu machen, sofern abhängig von der in den hängigen Verwaltungsverfahren (VGH 2022/104 und 2023/008) zu klärenden Frage der Verjährungsfrist solche Forderungen nicht ohnehin bereits verjährt sind. Es ist demzufolge zu unterscheiden zwischen der Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Grundlast, um zu verhindern, dass sich der Erwerber diesbezüglich auf den guten Glauben des Grundbuches berufen kann und der allenfalls bereits eingetretenen Verjährung einer öffentlich-rechtlichen Grundlast unabhängig von der Anmerkung im Grundbuch.

Um die derzeitige Situation der Gemeinden (die ohne Novellierung von Art. 256 und Art. 541 Abs. 3 bis spätestens noch bis 31. August 2026 andauern würde) mit der gegenständlichen Vorlage im Verhältnis zur bisherigen Gesetzeslage nicht zu verschlechtern, drängt sich aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln eine Übergangsbestimmung auf, die a) eine Aussage darüber enthält, dass Forderungen im Sinne der Legaldefi-

dition von Art. 256 Abs. 2 (neu) darunter fallen und b) eine Aussage zum Entstehungszeitpunkt solcher Forderungen trifft, d.h., dass auch solche Forderungen darunter fallen, die analog zu Art. 86 Abs. 3 SchIT SR („Vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 31. August 2016 entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten und gesetzliche Pfandrechte können Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, noch während zehn Jahren nach dem Inkrafttreten entgegengehalten werden.“) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorgesehenen Novelle bereits entstanden aber noch nicht als öffentlich-rechtliche Grundlasten im Grundbuch eingetragen bzw. angemerkt sind bzw. bis zu welchem Zeitpunkt solche Forderungen angemerkt werden müssen.

Sollte eine solche Übergangsbestimmung nicht gleichzeitig mit Art. 256 (neu) und Art. 541 Abs. 3 (neu) in Kraft treten, besteht die Gefahr, dass die Bezahlung öffentlich-rechtlicher Grundlasten, die vor dem erwähnten Inkrafttreten von Art. 256 (neu) und Art. 541 Abs. 3 (neu) gem. Art. 38 Abs. 4 BauG (Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstückes) fällig geworden, aber noch nicht angemerkt worden sind, der Gemeinde gegenüber unter Berufung auf den guten Glauben auf das Grundbuch zum Zeitpunkt des Erwerbs verweigert werden kann. Aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln hätte dies zur Folge, dass Forderungen für teilweise bereits erfolgte Erschliessungen in Höhe von mehreren Millionen Franken untergehen.

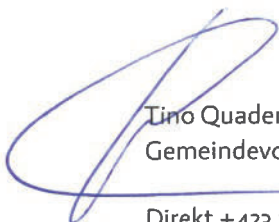
Dies zu vermeiden war nebst der Erzielung von Rechtssicherheit mittels Schaffung einer Legaldefinition betreffend öffentlich-rechtlicher Grundlasten das Ziel der Gemeinde Eschen-Nendeln. Dieses Ziel kann nur unter Einräumung einer angemessenen Frist für die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Grundlasten, resultierend aus im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle bereits eingeleiteten aber noch nicht abgerechneten Baulandumlegungsverfahren erreicht werden.

Antrag

Es wird daher beantragt, die Regierung wolle in diesem Sinne auch noch entsprechendes Übergangsrecht schaffen, um infolge der enormen Tragweite dieser Problemstellung Rechtssicherheit zu schaffen. Für diesen Prozess bietet die Gemeinde Eschen-Nendeln gerne ihre weitere Unterstützung zur Ausarbeitung eines konkreten Vorschlags an.

Freundliche Grüsse

Gemeindevorsteherung



Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Direkt +423 377 50 11
tino.quaderer@eschen.li