

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 1968

Nr. 4

ausgegeben am 8. Februar 1968

Gesetz

vom 21. Dezember 1967

über die Abänderung des Sachenrechts (Grundpfand und Grundbuch)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich
Meine Zustimmung:

I.

Die Bestimmungen des Sachenrechts vom 31. Dezember 1922, LGBl.
1923 Nr. 4, über das Grundpfand werden wie folgt ergänzt:

Art. 297 Abs. 4

4) Wird die Urkunde über die auf dem Blatt eines Miteigentumsanteils, eines Stockwerkes oder eines selbständigen und dauernden Rechtes eingetragene Grundpfandverschreibung als Auszug aus dem Grundbuch ausgestellt, so soll sie auch die auf dem Blatt des gemeinschaftlichen Grundstückes oder der belasteten Liegenschaft eingetragenen Rechte und vorgehende Belastungen enthalten.

Der bisherige Abs. 4 wird Abs. 5.

Art. 335 Abs. 2

2) Wird das Pfandrecht durch Eintragung auf dem Blatt eines Miteigentumsanteils, eines Stockwerkes oder eines selbständigen und dauernden Rechtes errichtet, so sind im Pfandtitel auch die auf dem Blatt des

gemeinschaftlichen Grundstückes oder der belasteten Liegenschaft eingetragenen Rechte und vorhergehenden Belastungen anzugeben.

Der bisherige Abs. 2 wird Abs. 3.

II.

Die Bestimmungen des Sachenrechts vom 31. Dezember 1922, LGBl. 1923 Nr. 4, in der Fassung des Gesetzes vom 18. Dezember 1964, LGBl. 1965 Nr. 25, über das Grundbuch werden wie folgt geändert und ergänzt:

Art. 522 Abs. 2
wird aufgehoben

Art. 529a

g) Miteigentum und Stockwerkeigentum

1) Für Miteigentumsanteile an Grundstücken werden, wenn es im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit der Einträge liegt, besondere Blätter mit dem Zusatz "Miteigentumsanteil an Nr. ..." und mit der Beschreibung des Anteils angelegt.

2) Für die zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteile sind in jedem Fall besondere Blätter mit dem Zusatz "Stockwerkeigentum an Nr. ..." und mit der Beschreibung des Stockwerkes unter Hinweis auf den Begründungsakt oder den Aufteilungsplan anzulegen.

3) Auf dem Blatt der Liegenschaft oder des selbständigen und dauernden Rechtes ist auf die Miteigentums- oder Stockwerkeigentumsblätter und auf diesen auf das Blatt der Liegenschaft oder des selbständigen und dauernden Rechtes zu verweisen.

d) Formelle Vorschriften

Art. 545

aa) Amtliche Formulare

Die vom Grundbuchamt zu führenden Bücher und Register müssen nach amtlichem Muster eingerichtet sein.

Art. 545a

bb) Hauptbuch in Buchform

Wird das Hauptbuch in Buchform geführt, so ist es mit Seitenzahlen zu versehen, wobei das Doppelblatt als eine Seite gilt.

Art. 545b

cc) Hauptbuch auf losen Blättern

Ordnet die Regierung die Führung des Hauptbuches auf losen Blättern an, so hat das Landgericht alle erforderlichen Massnahmen zu verfügen, um eine missbräuchliche Verwendung der Blätter zu verhindern, wie insbesondere die Vornummerierung, Doppelführung oder photomechanische Wiedergabe der Blätter.

dd) Anlegung eines Ersatzblattes

Art. 545c

a) Verwendung vorhandener Unterlagen

Wird ein Hauptbuchblatt zerstört oder vermisst, so hat der Grundbuchführer auf Grund der vorhandenen Unterlagen ein Ersatzblatt anzulegen.

Art. 545d

b) Inkraftsetzung durch das Landgericht

Hält das Landgericht dafür, die vorhandenen Sicherungsmittel, wie Doppel oder photomechanische Wiedergabe, erlaubten die Wiederherstellung des zerstörten oder vermissten Blattes, und stellt es fest, dass die Eintragungen auf dem Ersatzblatt mit jenen auf dem ursprünglichen

Blatt übereinstimmen, so bestätigt es die Vollständigkeit und Richtigkeit des Ersatzblattes, das damit an die Stelle des zerstörten oder vermissten Blattes tritt.

Art. 545e

c) Inkraftsetzung durch öffentliche Bekanntgabe

1) In allen anderen Fällen erlässt der Grundbuchführer durch öffentliche Bekanntgabe eine Aufforderung, bestehende, allenfalls nicht berücksichtigte Rechte zur Eintragung anzumelden, und verbindet damit die Androhung, dass das neue Blatt an die Stelle des verschwundenen trete, wenn solche nicht innerhalb 30 Tagen nach der öffentlichen Bekanntgabe beim Grundbuchamt unter Hinweis auf die Belege und die frühere Eintragung angemeldet werden.

2) Nach Ablauf der Frist tritt das allenfalls ergänzte Blatt an die Stelle des verschwundenen Blattes.

Art. 545f

d) Hinweis im Berichtigungsbuch

Im Berichtigungsbuch ist der Ersatz des Blattes unter Hinweis auf die Unterlagen einzuschreiben und auf dem Ersatzblatt auf dieses Buch zu verweisen.

Art. 546

e) Aufbewahrung

1) Sämtliche Bücher und Register sowie die ausgeschiedenen Hauptbuchblätter und Registerkarten sind sorgfältig und geordnet aufzubewahren und dürfen, wie auch die Grundbuchakten, nicht vernichtet werden.

2) Der Grundbuchführer hat über sämtliche im Grundbuchamt vorhandenen Bücher und Register ein Verzeichnis zu führen.

Art. 557a

cc) Bei Stockwerkeigentum

1) Der für die Vormerkung des Vorkaufsrechtes und des Einspracherechtes der Stockwerkeigentümer erforderliche Ausweis wird durch die Vorlegung des Begründungsaktes oder einer besonderen Vereinbarung in schriftlicher Form erbracht.

2) Ist die Vormerkung vereinbart, so ist jeder aus dieser Vereinbarung Berechtigte oder Verpflichtete zu ihrer Anmeldung befugt.

Art. 572a

f) Nutzung, Benutzung und Verwaltung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum

1) Mit der Anmeldung zur Anmerkung der Benutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer ist diese, versehen mit den Unterschriften aller Beteiligten, einzureichen. Zur Anmeldung ist jeder Miteigentümer befugt.

2) Mit der Anmeldung zur Anmerkung des Reglementes einer Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist dieses, entweder versehen mit den Unterschriften aller Stockwerkeigentümer oder begleitet von einem beglaubigten Auszug aus dem Protokoll über die Annahme durch Beschluss der Stockwerkeigentümer, einzureichen. Zur Anmeldung ist der Verwalter sowie jeder Stockwerkeigentümer befugt.

Art. 578 Abs. 1 Ziff. 7

7. im Falle der Begründung von Stockwerkeigentum durch öffentliche Urkunde des Landgerichtes oder durch die im Erbrecht vorgeschriebene Form.

Art. 582a

dS) Für Beitragsforderungen bei Stockwerkeigentum

Die Bestimmungen des Art. 582a sind, soweit sie ihrem Sinne nach nicht bloss auf das Pfandrecht zugunsten der Handwerker und Unternehmer zutreffen, auch für die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts zur Sicherung von Beitragsforderungen der Gemeinschaft massgebend.

Art. 592 Abs. 3

3) Werden für Miteigentumsanteile oder für Stockwerke besondere Blätter eröffnet, so findet auf die Eintragung auf dem Blatt der Liegenschaft oder des selbständigen und dauernden Rechtes die Vorschrift des ersten Absatzes entsprechende Anwendung.

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Art. 593

aa) Miteigentum und Gesamteigentum

Text des bisherigen Art. 593 bleibt unverändert.

bb) Stockwerkeigentum

Art. 593a

a) Form der Eintragung

1) Stockwerkeigentum wird auf dem Hauptbuchblatt der Liegenschaft oder des Baurechtes in der Eigentumskolonne eingetragen.

2) Die Eintragung umfasst:

- a) die Nummer des Blattes eines jeden Stockwerkes;
- b) den Bruchteil (Wertquote) eines jeden Stockwerkes, ausgedrückt in Hundertsteln oder Tausendsteln;
- c) die Bezeichnung des Eigentumsverhältnisses als Stockwerkeigentum (StWE);
- d) das Datum des Eintrages;
- e) die Angabe des Begründungsaktes ("Begründungsvertrag" und "Begründungserklärung");
- f) die Verweisung auf die Belege.

Art. 593b

b) Umschreibung und Aufteilungsplan

1) Die räumliche Lage, Abgrenzung und Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten müssen im Begründungsakt klar und bestimmt angegeben sein.

2) Fehlt es daran, so setzt der Grundbuchführer Frist zur Beibringung eines von allen Eigentümern unterzeichneten Aufteilungsplanes und nötigenfalls einer Bestätigung des Bauamtes, dass die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume ganze in sich abgeschlossene Wohnungen oder geschäftlichen oder anderen Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind.

3) Werden diese Ausweise nicht fristgemäss beigebracht, so wird die Anmeldung abgewiesen.

Art. 593c

c) Vor Erstellung des Gebäudes

1) Die Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes kann nur verlangt werden, wenn mit der Anmeldung der Aufteilungsplan eingereicht wird.

2) Der Grundbuchführer schreibt auf dem Blatt der Liegenschaft oder des Baurechtes und auf den Blättern der Stockwerke die Anmeldung "Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes" ein.

3) Die Fertigstellung des Gebäudes ist dem Grundbuchamt anzuzeigen, gegebenenfalls unter Einreichung des nach der Bauausführung berechtigten Aufteilungsplanes, der auf Verlangen des Grundbuchführers durch die amtliche Bestätigung gemäss Art. 593b Abs. 2 zu ergänzen ist.

4) Wird diese Bestätigung nicht beigebracht oder sonstwie festgestellt, dass die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume nicht in sich abgeschlossene Wohnungen oder zu anderen Zwecken bestimmte Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind, so ist das Stockwerkeigentum nach fruchtloser Fristansetzung in sinngemässer Anwendung des Verfahrens bei Untergang des dinglichen Rechtes zu löschen und damit in gewöhnliches Miteigentum zurückzuführen.

Art. 605

g) Verpfändung von Miteigentumsanteilen

1) Die Eintragung der Verpfändung von Miteigentumsanteilen soll, wenn für diese nicht besondere Blätter eröffnet sind, ausser den in Art. 599 verlangten Angaben noch die Bezeichnung des verpfändeten Anteils in der Kolonne "Bemerkungen", z.B. "am Anteil Bst. . . . des N. N." oder "am Anteil Ziffer . . . des N. N.", enthalten.

2) Bestehen Grundpfandrechte oder Grundlasten an Miteigentumsanteilen, so können solche Rechte aufgrund von Art. 27 Abs. 3 nicht mehr zu Lasten des im Miteigentum stehenden Grundstückes eingetragen werden.

3) Werden Grundpfandrechte oder Grundlasten auf den besonderen Blättern von Miteigentumsanteilen eingetragen, so ist durch Anmerkung auf dem Blatt des gemeinschaftlichen Grundstückes darauf hinzuweisen.

Art. 621 Abs. 2 und 3

2) In den Auszügen über Miteigentumsanteile oder Stockwerke sowie über selbständige und dauernde Rechte sind, wenn sie besondere Blätter haben, auch die auf dem Blatt des gemeinschaftlichen oder des belasteten Grundstückes eingetragenen Rechte und vorgehenden Belastungen anzugeben.

Der bisherige Abs. 2 wird Abs. 3.

III.

Inkrafttreten des Gesetzes

Dieses Gesetz wird als nicht dringlich erklärt. Es tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom 18. Dezember 1964 über die Abänderung des Sachenrechts (Miteigentum und Stockwerkeigentum) in Kraft.

gez. Franz Josef

gez. Dr. Gerard Batliner
Fürstlicher Regierungschef