

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 2016

Nr. 349

ausgegeben am 3. November 2016

Gesetz

vom 31. August 2016

über die Abänderung des Sachenrechts

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:¹

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Sachenrecht (SR) vom 31. Dezember 1922, LGBI. 1923 Nr. 4, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 26 Abs. 1 und 1a

1) Die Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und darin vorsehen, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer geändert werden kann. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann im Grundbuch angemerkt werden.

1a) Eine Änderung von Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer.

¹ Bericht und Antrag sowie Stellungnahme der Regierung Nr. 43/2016 und 81/2016

Art. 28a Sachüberschrift und Abs. 2

8. Verbindlichkeit von Regelungen und Anmerkung im Grundbuch

2) Sie können bei Miteigentumsanteilen an Grundstücken im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 30b

Aufgehoben

Art. 36

III. Unselbständiges Eigentum

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.

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

3) Ein Vertrag im Sinne des Abs. 1 bedarf der amtlichen Beglaubigung der Unterschriften.

4) Das unselbständige Eigentum kann im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 37 Sachüberschrift und Abs. 1

B. Form der Rechtsgeschäfte

1) Rechtsgeschäfte, die ein Grundstück zum Gegenstand haben (über Kauf, Tausch, beschränkte dingliche Rechte, Vorkaufs-, Rückkaufsrecht, Kaufrecht usw.), bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

Sachüberschrift vor Art. 46a

E. Richterliche Massnahmen

Art. 46a

I. Bei unauffindbarem Eigentümer

1) Lässt sich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nicht identifizieren, ist sein Wohnort unbekannt oder ist von einem oder mehreren seiner Erben der Name oder Wohnort unbekannt, so kann das Gericht auf Antrag die erforderlichen Massnahmen anordnen.

2) Insbesondere kann das Gericht einen Vertreter ernennen. Es legt auf Antrag den Umfang der Vertretungsmacht fest. Bestimmt es nichts anderes, so beschränkt sich diese auf erhaltende Massnahmen.

3) Antrag auf Anordnung von Massnahmen stellen kann:

1. jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat;
2. das Amt für Justiz.

4) Die Anordnung von Massnahmen unterbricht die Frist für eine ausserordentliche Ersitzung nicht.

Art. 46b

II. Bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe

Verfügt eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene juristische Person nicht mehr über die vorgeschriebenen Organe, so kann jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat, oder das Amt für Justiz dem Gericht beantragen, die erforderlichen grundstücksbezogenen Massnahmen anzuordnen.

Art. 58 Abs. 1 und 3

1) Leitungen zur Versorgung und Entsorgung, die sich ausserhalb des Grundstücks befinden, dem sie dienen, gehören, wo es nicht anders geordnet ist, dem Eigentümer des Werks und zum Werk, von dem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden.

3) Die Dienstbarkeit entsteht mit der Erstellung der Leitung, wenn diese äusserlich wahrnehmbar ist. Andernfalls entsteht sie mit der Eintragung in das Grundbuch.

Sachüberschrift vor Art. 61

V. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers

Art. 61 Sachüberschrift und Abs. 2

1. Bei Überschreitung des Eigentumsrechts

2) Entzieht eine Baute oder eine Einrichtung einem Nachbargrundstück bestimmte Eigenschaften, so bestehen die vorstehend genannten Ansprüche nur, wenn bei der Erstellung der Baute oder Einrichtung die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten wurden.

Art. 61a

2. Bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Grundstücks

Fügt ein Grundeigentümer bei rechtmässiger Bewirtschaftung seines Grundstücks, namentlich beim Bauen, einem Nachbarn vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zu und verursacht er dadurch einen Schaden, so kann der Nachbar vom Grundeigentümer lediglich Schadenersatz verlangen.

Sachüberschriften vor Art. 63

II. Veräußerungsbeschränkungen

1. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Art. 63 Sachüberschrift

a) Grundsätze

Art. 64 Sachüberschrift

b) Ausübung

Art. 65 Sachüberschrift

c) Abänderung, Verzicht

Art. 66 Sachüberschrift und Abs. 3

d) Im Miteigentums- und im Baurechtsverhältnis

3) Vereinbarungen über die Aufhebung oder Änderung des Vorkaufsrechts können im Grundbuch vorgemerkt werden.

Art. 66a

2. Vertragliche Vorkaufsrechte

1) Wird ein Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt, so besteht es während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer zu den vorgemerkten Bedingungen oder, wo solche fehlen, zu den Bedingungen, zu denen dem Dritten das Grundstück verkauft worden ist.

2) Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleich kommt (Vorkaufsfall). Nicht als Vorkaufsfall gelten insbesondere der Erwerb im Erbwege, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, sofern die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen.

3) Der Verkäufer muss den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen.

4) Das Vorkaufsrecht erlischt mit dem Ablauf von drei Monaten, nachdem der Berechtigte von dem Verkauf Kenntnis erhalten hat; es erlischt in jedem Fall mit Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung, soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde.

Art. 66b

3. Kaufs- und Rückkaufsrechte

1) Wird ein Kaufsrecht oder ein Rückkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt, so besteht es während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer.

2) Soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde, erlischt das Kaufsrecht in jedem Fall mit dem Ablauf von zehn Jahren, das Rückkaufsrecht in jedem Fall mit dem Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung.

Art. 67 Sachüberschrift und Abs. 2

1. Übermässige Einwirkungen

2) Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

Art. 95 Abs. 1 und 3

1) Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann.

3) Verlangt es der Berechtigte oder der Belastete, so werden die Durchleitungen auf Kosten des Berechtigten als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen. Das Durchleitungsrecht kann einem gutgläubigen Erwerber auch ohne Eintragung entgegengehalten werden.

Art. 119 bis 121

Aufgehoben

Art. 170e Sachüberschrift

II. Räumliche Ausscheidung und Wertquoten

Art. 170f Abs. 3 und 4

3) Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude:

1. zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung möglich ist; oder
2. seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann.

4) Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

Art. 170g Abs. 3

3) Eine Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer.

Art. 198 Abs. 2

2) Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann mit der Grunddienstbarkeit nur nebensächlich verbunden sein. Für den Erwerb des berechtigten oder belasteten Grundstücks ist eine solche Verpflichtung nur verbindlich, wenn sie sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt.

Art. 199 Abs. 1a

1a) Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Ausweis über den Rechtsgrund nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen.

Art. 209 Abs. 2

2) Die Breite des Weges beträgt, wenn derselbe beidseitig eingezäunt ist, im Zweifel die im Baugesetz vorgesehene Breite.

Art. 211a

7. Bei mehreren Berechtigten

1) Sind mehrere Berechtigte gestützt auf dieselbe Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt und ist nichts anderes vereinbart, so sind die für Miteigentümer geltenden Regelungen sinngemäss anwendbar.

2) Das Recht, durch Verzicht auf die Dienstbarkeit aus der Gemeinschaft auszuschneiden, kann durch Vereinbarung in der für den Dienstbarkeitsvertrag vorgesehenen Form auf höchstens 30 Jahre ausgeschlossen werden. Die Vereinbarung kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

Art. 212 Abs. 2

2) Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen. Eine abweichende Vereinbarung ist für den Erwerber des berechtigten und den Erwerber des belasteten Grundstücks verbindlich, wenn sie sich aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt.

Sachüberschrift vor Art. 213

Aufgehoben

Art. 213 Sachüberschrift und Abs. 3

III. Verlegung der Belastung

3) Aufgehoben

Sachüberschrift vor Art. 214

Aufgehoben

Art. 214

IV. Teilung eines Grundstücks

1) Wird das berechnigte oder das belastete Grundstück geteilt, so besteht die Dienstbarkeit auf allen Teilen weiter.

2) Beschränkt sich die Ausübung der Dienstbarkeit nach den Belegen oder den Umständen auf einzelne Teile, so ist sie auf den nicht betroffenen Teilen zu löschen.

3) Das Bereinigungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften über die Löschung und Änderung der Grundbucheinträge.

Art. 215

Aufgehoben

Art. 251 Abs. 3

3) Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden. Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines Mutationsplanes des Ingenieur-Geometers. Ein solcher ist auch für die Löschung des Baurechts erforderlich.

Art. 251a Sachüberschrift und Abs. 2

II. Inhalt, Umfang und Vormerkung

2) Weitere vertragliche Bestimmungen können im Grundbuch vor- gemerkt werden, falls die Parteien dies vereinbaren.

Art. 251d
Aufgehoben

Art. 253a

F. Richterliche Massnahmen

Für im Grundbuch eingetragene Berechtigte einer Dienstbarkeit gelten die Bestimmungen über die richterlichen Massnahmen bei Unauffindbarkeit des Eigentümers oder bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe einer juristischen Person sinngemäss.

Art. 254 Abs. 3

3) Unter Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Grundlasten kann eine Grundlast nur eine Leistung zum Inhalt haben, die sich aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstückes ergibt oder die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstückes bestimmt ist.

Art. 256

2. Öffentlich-rechtliche Grundlasten

Für die Entstehung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten sind die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts sinngemäss anwendbar.

Art. 257
Aufgehoben

Art. 259 Abs. 1 Einleitungssatz und Ziff. 1 sowie Abs. 2

1) Der Gläubiger kann die Ablösung der Grundlast verlangen nach Abrede und ferner:

1. wenn das belastete Grundstück geteilt wird und er die Verlegung der Schuld auf die Teilstücke nicht akzeptiert;

2) Verlangt er die Ablösung wegen Teilung des Grundstücks, so muss er die Grundlast innert Monatsfrist, nachdem die Verlegung rechtskräftig geworden ist, auf ein Jahr kündigen.

Art. 264 Abs. 2

2) Wird das Grundstück geteilt, so werden die Eigentümer der Teilstücke Schuldner der Grundlast. Die Schuld wird nach den Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung auf die Teilstücke verlegt.

Art. 265 Abs. 1

1) Das Grundpfand wird als Grundpfandverschreibung oder als Register-Schuldbrief bestellt.

Art. 280 Abs. 3 bis 5

3) Er kann für die Kosten der Vorkehrungen vom Eigentümer Ersatz verlangen und hat dafür an dem Grundstück ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

4) Ist der Betrag dieses Pfandrechts höher als 1 000 Franken und wird dieses nicht innert sechs Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegengehalten werden.

5) Es findet das Ausserstreitverfahren Anwendung.

Art. 282 Abs. 2 bis 4

2) Der Gläubiger kann jedoch Vorkehrungen zur Beseitigung oder Abwehr der Wertverminderung treffen. Er hat für deren Kosten an dem Grundstück ohne Schuldspflicht des Eigentümers ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

3) Ist der Betrag dieses Pfandrechts höher als 1 000 Franken und wird dieses nicht innert sechs Monaten nach Abschluss der Vorkehrungen in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegengehalten werden.

4) Es findet das Ausserstreitverfahren Anwendung.

Art. 290 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3

- 1) Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit:
3. für drei zur Zeit der Konkurseröffnung oder des Zwangsvollstreckungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins; beim Register-Schuldbrief sind nur die tatsächlich geschuldeten Zinsen pfandgesichert.
- 3) Für jede Erhöhung des Zinsfußes ist die Zustimmung der nachgehenden Grundpfandgläubiger erforderlich.

Art. 291

4. Sicherung für erhaltende Auslagen

1) Hat der Pfandgläubiger zur Erhaltung der Pfandsache notwendige Auslagen gemacht, insbesondere die vom Eigentümer geschuldeten Versicherungsprämien bezahlt, so hat er dafür an dem Grundstück ein Pfandrecht. Dieses Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor.

2) Ist der Betrag dieses Pfandrechts höher als 1 000 Franken und wird dieses nicht innert sechs Monaten nach Vornahme der Ersatzhandlung in das Grundbuch eingetragen, so kann es Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegengehalten werden.

Art. 295

X. Unauffindbarer Gläubiger

Lässt sich ein Grundpfandgläubiger nicht identifizieren oder ist sein Wohnort unbekannt, so kann das Gericht in den Fällen, in denen das Gesetz eine persönliche Betätigung des Gläubigers vorsieht und eine solche dringend erforderlich ist, auf Antrag des Schuldners oder anderer Beteiligter die erforderlichen Massnahmen anordnen.

Sachüberschriften vor Art. 311

*D. Gesetzliches Grundpfandrecht**I. Des öffentlichen Rechts*

Art. 311

1. Im Allgemeinen

1) Räumt das öffentliche Recht dem Gläubiger für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein Pfandrecht ein, so entsteht dieses mit der Eintragung in das Grundbuch.

2) Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1 000 Franken aufgrund des öffentlichen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert sechs Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegeng gehalten werden.

3) Vorbehalten bleibt Art. 312.

Art. 312 Sachüberschrift

2. Ohne Eintragung

Sachüberschrift vor Art. 313

II. Des Privatrechts

Art. 313 Abs. 1 Einleitungssatz und Ziff. 3 sowie Abs. 2 und 3

1) Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes besteht mit Wirkung gegenüber jedem späteren Eigentümer des Grundstückes und gegenüber den Gläubigern im Konkurs:

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 sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

2) Ist ein Mieter, ein Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

3) Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechnigte nicht zum Voraus verzichten.

Art. 315 Abs. 2

2) Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollen-
dung der Arbeit zu erfolgen.

Überschrift vor Art. 319

3. Abschnitt

Register-Schuldbrief

Art. 319

I. Zweck; Verhältnis zur Forderung aus dem Grundverhältnis

1) Durch den Register-Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt ist.

2) Die Schuldbriefforderung tritt neben die zu sichernde Forderung, die dem Gläubiger gegenüber dem Schuldner aus dem Grundverhältnis gegebenenfalls zusteht, wenn nichts anderes vereinbart ist.

3) Der Schuldner kann sich bezüglich der Schuldbriefforderung gegenüber dem Gläubiger sowie gegenüber Rechtsnachfolgern, die sich nicht in gutem Glauben befinden, auf die sich aus dem Grundverhältnis ergebenden persönlichen Einreden berufen.

Sachüberschrift vor Art. 320

II. Errichtung und Untergang

Art. 320

1. Errichtung

1) Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch.

2) Er wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers eingetragen.

Art. 321

2. Untergang

1) Ist kein Gläubiger vorhanden oder verzichtet der Gläubiger auf das Pfandrecht, so hat der Schuldner die Wahl, den Eintrag im Grundbuch löschen oder stehen zu lassen.

2) Der Schuldner ist auch befugt, den Register-Schuldbrief weiterzuverwenden.

Art. 322

III. Übertragung

1) Die Übertragung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.

2) Befreiende Wirkung haben nur Leistungen des Schuldners an die Person, die im Zeitpunkt der Zahlung als Gläubiger im Grundbuch eingetragen ist. Über einen Gläubigerwechsel ist der Schuldner in Kenntnis zu setzen.

Art. 323

IV. Verpfändung

Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des Fahrnispfandgläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers.

Art. 324

V. Stellung des Eigentümers

1) Die Stellung des Eigentümers der Pfandsache, der nicht Schuldner ist, bestimmt sich nach den Vorschriften über die Grundpfandverschreibung.

2) Die Einreden des Schuldners stehen beim Register-Schuldbrief auch dem Eigentümer der Pfandsache zu.

Sachüberschrift vor Art. 325

Aufgehoben

Art. 325

VI. Veräusserung

1) Wird das mit einem Register-Schuldbrief belastete Grundstück veräussert, so bleibt die Haftung des Grundpfandes und des Schuldners, wenn es nicht anders verabredet ist, unverändert.

2) Hat der neue Eigentümer sich dem Veräusserer gegenüber verpflichtet, die Schuldpflicht für die Pfandforderung zu übernehmen, so tritt die Haftung des neuen Eigentümers und die Befreiung des Veräusserers erst dann ein, wenn der Schuldbriefgläubiger der Schuldübernahme zugestimmt hat. Diese Zustimmung hat innert eines Jahres zu erfolgen.

3) Der Veräusserer und der neue Eigentümer können dem Gläubiger für die Annahme eine Frist setzen, nach deren Ablauf die Annahme bei Stillschweigen des Gläubigers als verweigert gilt.

Art. 326

VII. Teilung

- 1) Für die Folgen der Teilung des Grundstückes gelten die Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung.
- 2) Allfällige Schuldübernahmen, die sich damit verbinden, beurteilen sich jedoch nach Art. 325.

Sachüberschrift vor Art. 327

VIII. Schuldbriefforderung und Nebenvereinbarungen

Art. 327

1. Im Allgemeinen

- 1) Die Schuldbriefforderung darf sich weder auf das Grundverhältnis beziehen noch Bedingungen oder Gegenleistungen enthalten.
- 2) Der Register-Schuldbrief kann schuldrechtliche Nebenvereinbarungen über Verzinsung, Abzahlung und Kündigung sowie andere die Schuldbriefforderung betreffende Nebenbestimmungen enthalten. Eine Verweisung auf eine separate Vereinbarung ist zulässig.

Art. 328

2. Kündigung

- 1) Der Register-Schuldbrief kann vom Gläubiger oder vom Schuldner mit halbjährlicher Kündigungsfrist auf Ende jeden Monats gekündigt werden, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- 2) Eine solche Vereinbarung darf für den Gläubiger keine kürzere Kündigungsfrist als drei Monate vorsehen, ausser wenn sich der Schuldner mit der Zahlung der Amortisationen oder der Zinsen in Verzug befindet.

Art. 329

IX. Schutz des guten Glaubens

Die Schuldbriefforderung und das Pfandrecht bestehen dem Eintrag gemäss für jede Person zu Recht, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen hat.

Art. 330

X. Einreden des Schuldners

1) Der Schuldner kann nur Einreden geltend machen, die sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergeben oder ihm persönlich gegen den ihn belangenden Gläubiger zustehen.

2) Vereinbarungen, die Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung enthalten, können einem gutgläubigen Erwerber des Register-Schuldbriefs nur entgeggehalten werden, wenn sie sich aus dem Grundbuch ergeben.

Sachüberschriften vor Art. 331

Aufgehoben

Art. 331

XI. Zahlungsort

1) Der Schuldner hat alle Zahlungen am Wohnsitz oder Sitz des Gläubigers zu leisten, wenn nichts anderes vereinbart ist.

2) Ist der Wohnsitz oder Sitz des Gläubigers nicht bekannt oder zum Nachteil des Schuldners verlegt worden, so kann sich dieser durch Hinterlegung bei der zuständigen Behörde am eigenen Wohnsitz oder Sitz oder am früheren Wohnsitz oder Sitz des Gläubigers befreien.

Art. 332

XII. Änderungen im Rechtsverhältnis

1) Ändert sich das Rechtsverhältnis zugunsten des Schuldners, namentlich durch Abzahlung der Schuld, so kann der Schuldner vom Gläubiger verlangen, dass dieser der Eintragung der Änderung in das Grundbuch zustimmt.

2) Ohne diese Eintragung muss sich ein gutgläubiger Erwerber des Register-Schuldbriefs die Wirkung der Änderung im Rechtsverhältnis nicht entgegenhalten lassen.

Sachüberschrift vor Art. 333

Aufgehoben

Art. 333

XIII. Tilgung

Ist die Schuldbriefforderung getilgt, so kann der Schuldner vom Gläubiger verlangen, dass dieser der Übertragung des Register-Schuldbriefs auf den Namen des Schuldners zustimmt.

Sachüberschrift vor Art. 334

Aufgehoben

Art. 334

XIV. Aufrufung des Gläubigers

1) Ist der Gläubiger eines Register-Schuldbriefs seit zehn Jahren unbekannt und sind während dieser Zeit keine Zinse gefordert worden, so kann der Eigentümer des verpfändeten Grundstücks verlangen, dass der Gläubiger vom Landgericht durch dreimalige öffentliche Auskündigung aufgefordert werde, sich zu melden, widrigenfalls das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht werde.

2) Meldet sich der Gläubiger nicht und ergibt die Untersuchung mit hoher Wahrscheinlichkeit, dass die Forderung nicht mehr zu Recht besteht, so wird auf Anordnung des Landgerichts das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht.

Art. 335 bis 355

Aufgehoben

Art. 357 bis 364

Aufgehoben

Art. 451 Abs. 2

2) Die Veräußerung von Grundstücken, die zum Verwaltungsvermögen einer Gemeinde gehören, bedarf der Zustimmung des nach der Geschäftsverteilung zuständigen Regierungsmitglieds.

Art. 529 Abs. 2 Ziff. 1 und 3

2) Die wertabhängigen Gebühren betragen:

1. für die Eintragung von Eigentum, Eigentumsanteilen und Baurechten: 6 % des Wertes der Gegenleistung, bei Fehlen einer solchen des Steuerschätzwerts, mindestens jedoch 200 Franken je Handänderung; bei Erwerb im Zuge von rechtsgestaltenden Entscheidungen der Gerichte: 200 Franken je Handänderung;
3. für die Errichtung oder Erhöhung eines Grundpfandrechtes: 2 % der Pfandsumme bzw. des Erhöhungsbetrages;

Art. 544 Abs. 2

2) Der Ausweis über das Verfügungsrecht liegt in dem Nachweis, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat. Bei der Vollmacht muss es sich um eine Vorsorgevollmacht (§ 284b ABGB), eine Gattungs- oder Generalvollmacht (§ 1006 ABGB), die im Zeitpunkt der Anmeldung nicht älter als zwei Jahre sein darf, oder eine auf ein bestimmtes Geschäft ausgestellte Vollmacht (§ 1008 ABGB) handeln.

Art. 551 Abs. 3 Ziff. 4 und Abs. 4a

3) Jede Person ist auch ohne ein solches Interesse berechtigt, folgende Auskünfte zu erhalten:

4. die Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Anmerkungen.

4a) Eine Auskunft oder ein Auszug darf nur hinsichtlich eines bestimmten Grundstückes abgegeben werden. Eine personenbezogene Abfrage ist nicht gestattet.

Sachüberschriften vor Art. 555a

E. Löschung und Änderung der Einträge

I. Bereinigung

Art. 555a

1. Bei der Teilung des Grundstückes

1) Wird ein Grundstück geteilt, so müssen für jedes Teilstück die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden.

2) Der Eigentümer des zu teilenden Grundstückes muss beim Amt für Justiz beantragen, welche Einträge zu löschen und welche auf die Teilstücke zu übertragen sind. Andernfalls ist die Anmeldung abzuweisen.

3) Betrifft ein Eintrag nach den Belegen oder den Umständen ein Teilstück nicht, so ist er darauf zu löschen. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften über die Löschung eines Eintrags.

Art. 555b

2. Bei der Vereinigung von Grundstücken

1) Mehrere Grundstücke eines Eigentümers können nur vereinigt werden, wenn keine Grundpfandrechte oder Grundlasten von den einzelnen Grundstücken auf das vereinigte Grundstück übertragen werden müssen oder die Gläubiger dazu einwilligen.

2) Sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen zulasten der Grundstücke eingetragen, so können diese nur vereinigt werden, wenn die Berechtigten dazu einwilligen oder nach der Art der Belastung dadurch in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden.

3) Sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen zugunsten der Grundstücke eingetragen, so können diese nur vereinigt werden, wenn die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder sich die Belastung durch die Vereinigung nicht vergrössert.

4) Die Bestimmungen über die Bereinigung bei der Teilung des Grundstücks sind sinngemäss anwendbar.

Sachüberschrift vor Art. 556

Aufgehoben

Art. 556 Sachüberschrift

II. Bei ungerechtfertigtem Eintrag

Sachüberschrift vor Art. 557

III. Erleichterte Löschung

Art. 557 Sachüberschrift und Abs. 2

1. Bei zweifelsfrei bedeutungslosen Einträgen oder Untergang eines dinglichen Rechts

2) Das Amt für Justiz kann von Amtes wegen eine gerichtliche Untersuchung und Feststellung des Untergangs eines dinglichen Rechts beantragen und nach Anordnung des Landgerichts die Löschung vornehmen.

Sachüberschrift vor Art. 558

2. Bei anderen Einträgen

Art. 558 Abs. 1

1) Hat ein Eintrag höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung, insbesondere weil er nach den Belegen oder den Umständen das Grundstück nicht betrifft, so kann jede dadurch belastete Person die Löschung verlangen.

Art. 559

b) Bei Einspruch

1) Erhebt die berechtigte Person Einspruch, so prüft das Amt für Justiz das Begehren um Löschung auf Antrag der belasteten Person erneut.

2) Kommt das Amt für Justiz zum Schluss, dass dem Begehren trotz Einspruchs zu entsprechen ist, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag im Grundbuch löschen wird, wenn sie nicht innert drei Monaten beim Landgericht auf Feststellung klagt, dass der Eintrag eine rechtliche Bedeutung hat.

Art. 560 Sachüberschrift

IV. Berichtungen

Art. 565 Abs. 1 und 2

1) Das Amt für Justiz kann auf Antrag folgenden Personen Zugriff auf die Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister gewähren, ohne dass sie im Einzelfall ein Interesse glaubhaft machen müssen:

- a) Ingenieur-Geometern, Landes- und Gemeindebehörden sowie Gerichten und Strafverfolgungsbehörden auf die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;
- b) Banken auf die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekengeschäft benötigen;
- c) bestimmten Personen auf die Daten:
 - 1. der Grundstücke, die ihnen gehören; oder
 - 2. der Grundstücke, an denen ihnen Rechte zustehen, sofern sie die Daten zur Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit oder der Wahrnehmung ihrer Rechte benötigen.

2) Aufgehoben

Art. 17 Abs. 3 SchlT

3) Mit Dienstbarkeiten nebensächlich verbundene Verpflichtungen, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 31. August 2016 begründet wurden und sich nur aus den Grundbuchbelegen ergeben, können Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, weiterhin entgegengehalten werden.

Art. 26 SchlT

Aufgehoben

Art. 27b SchlT

X. Fortdauer des bisherigen Rechts für bestehende Papier-Schuldbriefe

1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesänderung vom 31. August 2016 bestehende Papier-Schuldbriefe behalten ihre Gültigkeit.

2) Sie unterstehen weiterhin den Bestimmungen des bisherigen Rechts.

3) Erfolgt eine Änderung bei einem bestehenden Papier-Schuldbrief, namentlich ein Gläubigerwechsel oder eine Handänderung, so ist der Papier-Schuldbrief zwingend in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln. Hierfür ist der Papier-Schuldbrief vorzulegen.

Art. 27c SchlT

XI. Umwandlung der Art des Schuldbriefs

Der Grundeigentümer und die am Papier-Schuldbrief Berechtigten können gemeinsam die Umwandlung eines vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 31. August 2016 eingetragenen Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief anmelden. Bei der Anmeldung ist der Papier-Schuldbrief vorzulegen.

Art. 62 SchlT Sachüberschrift

b) Anordnungsbeschluss und Durchführung

Art. 85 Abs. 3 SchlT

Aufgehoben

Art. 86 Abs. 3 SchlT

3) 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.

Art. 138 SchlT

Aufgehoben

II.

Übergangsbestimmung

Art. 66 Abs. 3, Art. 66a und 66b dieses Gesetzes gelten rückwirkend auch für sämtliche Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte, die zwischen dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 24. April 2008 über die Abänderung des Sachenrechts, LGBI. 2008 Nr. 139, und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes im Grundbuch vorgemerkt worden sind.

III.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des ungenutzten Ablaufs der Referendumsfrist am 1. Januar 2017 in Kraft, andernfalls am Tag nach der Kundmachung.

In Stellvertretung des Landesfürsten:

gez. *Alois*

Erbprinz

gez. *Adrian Hasler*

Fürstlicher Regierungschef