

Nr. 215

Gesetz

über das Handänderungs- und Hypothekarwesen¹

vom 6. Juni 1861 (Stand 1. Juni 2013)

Wir Präsident und Grosser Rat des Kantons Luzern,

in Revision der Gesetze über Kauf- und Tauschfertigungen und die Hypothekarinstrumente vom Jahr 1831², auf den Vorschlag des Regierungsrates³ und das Gutachten einer von uns niedergesetzten Kommission,

beschliessen:

1 Handänderungswesen

§ 1 *1. Kauf- und Tauschvertrag*

¹ Soll eine Liegenschaft in Folge eines Kaufs- oder andern Vertrages aus einer Hand in die andere übergehen, so hat eine Verschreibung und Zufertigung, beziehungsweise Zuschreibung, nach Vorschrift des gegenwärtigen Gesetzes zu erfolgen. (§§ 286, 292, 293, 294 und 295 des bürgerl. Gesetzb. ⁴)

¹ Dieses Gesetz gilt bis zur Einführung des Grundbuches für die alten kantonalen Pfandrechte und für die Formen des Grundstückverkehrs, soweit seine Bestimmungen durch das Zivilgesetzbuch und kantonale Erlasse (wie das EGZGB, Grundbuchverordnung) vorbehalten sind. Das vorliegende Gesetz wurde am 8. März 1871, 1. Juni 1886, 29. Mai 1901 und am 5. Juli 1910 geändert. Da die jeweiligen Änderungen in vielen Fällen mehrere Paragraphen betreffen, jedoch nicht angegeben wurde, welche spezifischen Paragraphen dadurch erfasst werden, sind die Änderungen im Anhang vollumfänglich wiedergegeben. Die fünfte Änderung vom 13. Dezember 2011, in Kraft seit dem 1. Januar 2013 (G 2012 45), wurde vollumfänglich in den Erlass integriert.

² Nullband S. 169

³ GR 1860 13

⁴ Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

* Siehe Tabellen mit Änderungsinformationen am Schluss des Erlasses.

§ 2 *Abfassung der Verträge*

¹ Alle Verträge über Kauf oder Tausch von Liegenschaften müssen schriftlich abgefasst sein. (§ 623 des bürgerl. Gesetzsb.⁵)

² Bei amtlichen Versteigerungen von solchen ist die Unterschrift der Kontrahenten nicht erforderlich.

§ 3

¹ Beim Abschluss des Vertrages müssen, wenn der Käufer darauf nicht ausdrücklich Verzicht leistet, entweder alle auf einer Liegenschaft haftenden Rechtsamen und Beschwerden dem Käufer namentlich angezeigt werden, oder es müssen bei demselben die bezüglichen Erwerbs- oder Belastungstitel vorliegen, was im Kaufsvertrage bemerkt sein soll.

² Wenn diese Vorschrift nicht beobachtet wird, so ist der Käufer, wenn der Verkäufer nicht freiwillig Entschädigung leisten will, berechtigt, vor der Zufertigung vom Vertrage zurückzutreten; werden aber die Beschwerden auch im Kaufbriefe nicht speziell angezeigt, so treten nach der Zufertigung die im § 625 des bürgerl. Gesetzsb.⁶ angegebenen Folgen ein.

§ 4

¹ Der Kauf- oder Tauschvertrag (Aufsatz) ist dem Präsidenten des Gemeinderates einzu-reichen, welcher demselben sein Visum (mit dem Datum der Einreichung) beizusetzen und dieses in einer besondern Kontrolle einzutragen hat.

§ 5 *Ort der Fertigung*

¹ Käufe und Tausche um Liegenschaften werden von dem Gemeinderate derjenigen Gemeinde verschrieben und gefertigt, in deren Umkreis die betreffenden Liegenschaften gelegen sind.

² Gehören zu einer Liegenschaft, die der Handänderung unterliegt, Teile in den Kreis einer andern Gemeinde, so erfolgt zwar Verschreibung und Zufertigung in der Gemeinde, wo das Wohnhaus steht, oder, wenn kein solches vorhanden ist, wo der grössere Teil der Liegenschaft gelegen ist; die Übertragung ist aber an den Kaufprotokollen der andern Gemeinde vorzumerken.

⁵ Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

⁶ Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

§ 6 *Kauf- und Tauschbrief*
 a. Inhalt

¹ Nach Einreichung des Kauf- oder Tauschvertrages hat der Gemeinderat mit seinem Schreiber den Kauf- oder Tauschbrief anzufertigen. Derselbe soll enthalten:

- a. Name, Heimat und Wohnort der vertragschliessenden Teile und ihrer allfälligen Vertreter;
- b. das Datum des Erwerbstitels des Verkäufers, wenn ein solcher vorhanden, mit dem Datum der Fertigung;
- c. die Beschreibung der Grundstücke mit Angabe des Masses (soweit dies aus den Protokollen ersichtlich ist), der Begrenzungen und der mit den Grundstücken verbundenen Rechten und Beschwerden, in möglichster Kürze und Bestimmtheit;
- d. die Bodenzins-, Zehnt- und andere dingliche Lasten;
- e. die auf den Grundstücken haftenden Verschreibungen, mit Gattung, Kapitalbetrag, Inhaber, Angangsdatum, nebst ausstehenden Zinsen und Marchzinsen in Franken und Rappen, unter Angabe des Zinstragers; wenn auf der Liegenschaft die Tragelei haftet, so ist dem Kaufbrief eine Übersicht der Einzinsler und ihrer Schuldrenten nachzutragen; die Lasten und Schuldposten sind genau auf diejenigen Grundstücke zu verlegen, auf denen dieselben nach dem letzten, auf die Unterpfände bezüglichen Handänderungs- oder Verpfändungsakte haften; sollte eine Unrichtigkeit sich ergeben, so hat eine Berichtigung einzutreten;
- f. die Zeit des Anfangs von Nutzen und Schaden;
- g. die Kaufsumme;
- h. die Abrechnung unter Angabe der Abzahlungsweise der sich ergebenden Kaufsrente;
- i. endlich die weiteren Kaufsbedingungen.

² Dieser Kaufsakt ist vom Gemeinderat (Präsidenten und Schreiber) zu unterzeichnen und zu besiegeln.

§ 7 *b. Vergleichung (Confrontation)*

¹ Der so ausgefertigte Kauf- oder Tauschbrief wird der Gerichtskanzlei zu Händen des Gerichtsoffiziums eingereicht.

² Der Gerichtspräsident und Gerichtsschreiber vergleichen denselben mit den gerichtlichen Protokollen und berichtigen geringere Irrungen und Auslassungen, oder senden ihn zu verbesserter Ausfertigung dem Gemeinderat zurück. Die Vergleichung soll innert vierzehn Tagen erfolgen.

³ Die mit den gerichtlichen Protokollen übereinstimmend gefundene Ausfertigung wird ans gerichtliche Protokoll getragen und die Richtigkeit mit Siegel und Unterschrift des Präsidenten und Schreibers beglaubigt.

⁴ Gehören Teile der Liegenschaft in einen andern Gerichtskreis, so erfolgt die nötige Vergleichung und Vormerkung auch in diesem andern Gerichtskreise.

§ 8 *Fertigung*

¹ Nachdem der Kaufs- oder Tauschbrief solchermassen ausgefertigt ist, so erfolgt darauf die Zufertigung durch den Gemeinderat.

² Nach der Fertigung ist der ganze Kaufs- oder Tauschakt mit der Übersicht der Einzinsler, wenn eine solche vorhanden ist, samt der Fertigungsverhandlung in das gemeinderätliche Kaufsprotokoll nach dem Datum der Fertigung einzutragen.

§ 9 * ...

§ 10

¹ Wenn ein Ehegatte an den andern, oder ein Vater an seine Kinder oder Schwiegerkinder eine Liegenschaft aus freier Hand verkaufen will, so darf die Fertigung frühestens zwei Monate nach der gerichtlichen Beglaubigung erfolgen. Jeder Ansprecher im Fahrenden kann während dieser Frist an das Botenbuch eine Verwahrung stellen lassen, dass er an dem Verkäufer eine und welche Forderung besitze. In Folge einer solchen Verwahrung darf die Fertigung erst erfolgen, wenn für die Forderung Sicherheit geleistet oder die Verwahrung auf andere Weise gehoben ist. Eine während obiger Frist im Falle des gegenwärtigen Paragraphen angehobene Betreibung vertritt die Stelle der Verwahrung.

§ 11

¹ Durch die Fertigung werden die allfälligen Mängel des Vertrages nicht gehoben und auch den Ansprüchen wegen Servituten, Beschwerden, Schuldverhaftungen, wenn dergleichen nicht überwunden worden wären, kein Eintrag getan. (§ 625 des bürgerl. Gesetz.⁷)

§ 12 *2. Teilung und Auskauf*

¹ Bei Teilungen von Liegenschaften unter mehrere Mitbesitzer oder bei Auskäufen eines oder mehrerer Mitbesitzer ist die Fertigung nicht erforderlich. Die Verschreibung, Vergleichung mit den gerichtlichen Protokollen, die Aufnahme in die Protokolle und die Beglaubigung hat aber in gleicher Weise zu erfolgen, wie bei Käufen. (§§ 2 bis 7.) Hiebei ist die Angabe der ausstehenden Zinse und Marchzinse jedoch nicht obligatorisch.

² ... *

³ Handelt es sich um Teilungen oder Auskäufe von Liegenschaften in einer Erbmasse, so hindern die Betreibungen, welche auf einzelnen Erbberechtigten haften mögen, eine Veräusserung der Liegenschaften nicht, wenn sie innert sechs Monaten nach Anfall der Erbschaft erfolgt.

⁷ Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

§ 13 *Verantwortlichkeit*

¹ Der Verkäufer haftet dem Käufer für allen Nachteil, der aus Unterlassung der Überbindung der auf einer Liegenschaft haftenden Beschwerden oder Schulden für ihn entsteht.

§ 14

¹ Ist der Verkäufer nicht im Stande, diese Entschädigung zu leisten, und sind jene Beschwerden oder Schulden in den Erwerbsakten oder den Protokollen, welche diese enthalten, zu ersehen, so haben die Mitglieder des Gemeinderates, durch welchen die Zufertigung geschehen ist, sowie der Gemeindeschreiber dem Übernehmer an den deshalb erlittenen Schaden zwei Dritteile solidarisch und der Gerichtspräsident und Gerichtschreiber einen Drittel, ebenfalls solidarisch, zu leisten.

² Wenn ein Beamter oder eine Behörde, die früher im Amte waren, den Fehler verschuldet haben, so sind diese zunächst und subsidiär die Gemeinde beziehungsweise der Gerichtsbezirk für den Schadenersatz verantwortlich.

§ 15 *3. Handänderung von Gesetzes wegen*

¹ Erfolgt die Handänderung einer Liegenschaft nicht in Folge eines Vertrages, so tritt an die Stelle der Fertigung eine blossе Zuschreibung. (§ 293 des bürgerl. Gesetzб.⁸)

2 Hypothekarwesen

2.1 Über die bisherigen Verschreibungen

§ 16 *Rechte*

¹ Alle Verschreibungen, seien sie vor 1798 oder seither errichtet worden, haben die gleiche Kraft und geniessen die gleichen Rechte, sie mögen im In- oder Auslande liegen und einem Kantonsbürger oder einem andern angehören.

§ 17 ⁹

¹ Die bisher bestehenden Verschreibungen auf Liegendem, als: Gülten, Aufschläge, Kaufzahlungsbriefe, Erbsaukäufe, Jahrzeitenkapital usw. sind bis zu ihrer Ablösung und Löschung nach den bisherigen Gesetzen zu behandeln.

⁸ Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

⁹ Die Änderung vom 1. Juni 1886 (G VII 59) ist im Anhang wiedergegeben.

§ 18 *Ablösung und Umwandlung*¹⁰

¹ Die Abkündigung und Abbezahlung der bisherigen Hypothekarinstrumente erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über Einzinserei vom 5. Oktober 1859¹¹.

² Bei dem § 3 desselben wird jedoch festgesetzt, dass es bei einer Aufkündigung, wo entweder ein Alleinschuldner oder alle Mitschuldner das ganze Instrument aufkünden, der gemeinderätlichen Erklärung nicht bedarf.

³ Die Umwandlung der alten Verschreibungen in neue Gülten erfolgt nach den §§ 29 u. ff. des gleichen Gesetzes.

⁴ Wenn in Folge Übereinkunft zwischen dem Ansprecher und der Einzinserkasse eine alte Verschreibung ohne vorherige rechtliche Aufkündigung an die Einzinserkasse zum Zwecke der Ablösung abgetreten wird, so ist eine rechtliche Aufkündigung nicht mehr nötig.

§ 19

¹ Ist die Erklärung zur Umwandlung von ältern Verschreibungen in neue Gülten zu Handen der Einzinserkasse dem Gemeinderate schriftlich vorgelegt und an den Protokollen des Gemeinderates und des Gerichts vorgemerkt worden, so hat die Einzinserkasse für ihre auf die ältern Verschreibungen geleisteten Zahlungen samt Zins das Forderungsrecht auf dem Liegenden, und zwar in der Kollokation der abbezahlten Posten, auch wenn die neue Verschreibung noch nicht ausgefertigt ist.

² Die spezifizierte Aufzählung der ältern Verschreibungen oder der Schuldraten in eine solche, wie sie in § 30 des Einzinsergesetzes¹² vorgeschrieben ist, muss in den Protokollen erscheinen; hingegen genügt in dem neuen Instrumente die Angabe, dass es an die Stelle von alten Verschreibungen errichtet worden sei. Wenn diese getilgt sein werden, so ist die diesfällige Erklärung durch die Verwaltung der Einzinserkasse in dem Instrumente nachzutragen.

³ Wenn durch die neuen Gülten alles ältere Verschriebene abgelöst wird, so ist auch eine besondere Vormerkung desselben in den Protokollen nicht mehr nötig.

⁴ Gehen die Unterpfände eines Einzinsers, der die Umwandlung angelobt hat, in andere Hand über, bevor die neuen Gülten errichtet sind, so hat der neue Eigentümer sie errichten zu lassen und die Kosten zu tragen.

§ 20

¹ Die alten Prioritätsgülten sind in Beziehung auf Aufkündigung und Umwandlung oder Verteilung den gleichen Vorschriften unterworfen wie die gewöhnlichen Gülten.

¹⁰ Die aus einem Randtitel hervorgegangene Sachüberschrift „Umwandlung“ vor Absatz 3 wurde 2009 aus publikationstechnischen Gründen mit der Sachüberschrift des Paragraphen zusammengeführt.

¹¹ G III 265 und Z IV 170 (SRL Nr. 695)

¹² G III 265 und Z IV 170 (SRL Nr. 695)

² Im Falle der Umwandlung dürfen die neuen Gülden errichtet werden ohne Rücksicht auf einen grössern oder kleinern Betrag.

2.2 Über neue Verschreibungen von unbeweglichem Gute

2.2.1 Umfang, Arten, Errichtung

§ 21 *1. Umfang*

¹ Von nun an müssen die hypothekarischen Verschreibungen nach den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes errichtet und in die Grundbücher eingetragen werden.

² Verschreibungen oder Verpfändungen liegender Güter in anderer Form sind unzulässig und ungültig, vorbehältlich besonderer gesetzlicher Bestimmungen über Verpfändung von Eisenbahnen und anderweitigen Grundeigentums anonymer Gesellschaften.

§ 22

¹ Neben demjenigen, was nach § 207 u. ff. des bürgerl. Gesetzbuches¹³ zum Liegenden gehört, werden auch die mit einer Liegenschaft verbundenen mechanischen Einrichtungen als Teile der Liegenschaft betrachtet und dürfen nur vereinigt mit derselben verpfändet werden.

² Namentlich sind als mit der Liegenschaft verbunden zu betrachten:

- a. zunächst die Triebwerke (wie Wasserkräfte, Wasserräder, Turbinen, Transmissionen, Dampfmaschinen, Röhrenleitungen u. dgl.);
- b. sodann alle jene Werke, welche der Liegenschaft den Charakter einer bestimmten mechanischen Einrichtung verleihen und durch jene Triebwerke in Bewegung gesetzt werden. (So z. B. gehören zur Liegenschaft einer Mühle die Mahlwerke; zur Liegenschaft einer Spinnerei die Spinnstühle und die Spindeln; zur Liegenschaft einer Säge die Sägeeinrichtung; zur Liegenschaft einer Stampfe die Stampfwerke; zur Liegenschaft einer Parkettfabrik die Hobel-, Nut- und Sägemaschinen, die Drehbänke u. dgl.; zur Liegenschaft einer Hammerschmiede die Hammerwerke; zur Liegenschaft einer Bleicherei mit Appreturen der Dampfkessel, die Walke usw.).

³ Wenn liegendes Gut von vorbezeichneter Art verpfändet wird, so sind die einzelnen verpfändeten Gegenstände so genau als möglich aufzuzählen und zu bezeichnen, damit über den Umfang der Verpfändung nicht wohl ein Zweifel entstehen kann.

⁴ Der Schuldner ist zu sorgfältigem Unterhalt der verpfändeten mechanischen Einrichtungen verpflichtet und darf sich keine Wertverminderung derselben erlauben, welche nicht eine natürliche Folge sachgemässen Gebrauches ist.

¹³ Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

⁵ Bei Reparaturen und Verbesserungen tritt neu angeschafftes Material an die Stelle des alten; auch wird bei jeder Vermehrung des Materials alles zum Pfande gerechnet, was einen Bestandteil der zum Liegenden gehörenden mechanischen Einrichtungen ausmacht.

§ 23

¹ Rechtsamen, die zu den Liegenschaften gehören, werden durch Verschreibung der Liegenschaft mitverpfändet, auch wenn sie speziell nicht angezeigt sind.

² Rechtsamen, die zu einem Unterpfand erworben werden, sind als Zuwachs zu betrachten, und es haben auch früher errichtete Pfandbriefe ein Recht darauf.

³ Wenn jedoch eine Rechtsame gegen Übernahme einer Beschwerde erworben wird, so kann die Rechtsame nur dann in Anspruch genommen werden, wenn auch die Beschwerde übernommen wird.

§ 24

¹ Wenn über die Frage, ob ein Gegenstand als liegendes Gut verpfändet werden könne, sich Anstände erheben, so entscheidet der Gemeinderat, in zweiter Instanz das Kantonsgericht¹⁴.

§ 25 *Rangordnung*

¹ Im Pfandrechte geht jeweilen die ältere Verpfändung der jüngern vor.

² Verschreibungen oder Beschwerden bleiben in ihrem Rechte und in ihrer Kollokation, auch wenn sie bei spätern Verpfändungen nicht angezeigt würden.

§ 26 *2. Arten*

¹ Nur der Eigentümer liegender Güter kann dieselben verpfänden, und zwar:

- a. durch Errichtung von Gülten (§§ 28 bis 62);
- b. durch Errichtung von Zahlungsbriefen (§§ 63 bis 71).

² Wer dergleichen Verschreibungen errichten lässt, haftet für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Angaben. Derselbe hat auch für die verschriebene Summe persönliche Nachwähr zu leisten. (§ 742 des bürgerl. Gesetzb. ¹⁵)

³ Dem Errichter eines Zahlungsbriefes bleiben jedoch die in den §§ 13 und 14 zugesicherten Rechte bewahrt.

¹⁴ Gemäss Gesetz über die Schaffung des Kantonsgerichtes vom 14. Mai 2012, in Kraft seit dem 1. Juni 2013 (G 2012 189), wurde in den §§ 24 und 85 die Bezeichnung «Obergericht» durch «Kantonsgericht» ersetzt.

¹⁵ Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

§ 27 *3. Errichtung*

¹ Die Gemeinderäte besorgen unter Mitwirkung der Gerichtsoffizien die Ausfertigung der Zahlungsbriefe und die Anfertigung der Gültaufsätze. Die Ausfertigung der Gülten geschieht durch die Gerichtsoffizien.

² Die Gemeinderäte führen über die Ausfertigung der Zahlungsbriefe, über die Gülten, die ihnen von den Gerichtsoffizien zugestellt werden, und über die Aushändigung dieser Pfandverschreibungen eine eigene Kontrolle.

³ Die Titel dürfen nur an den zur Übernahme Berechtigten ausgehändigt werden.

2.2.1.1 Von den Gülten insbesondere

2.2.1.1.1 Gewöhnliche Gülten

§ 28 *Inhalt*

¹ Eine Gült muss enthalten:

- a. * den oder die Pfandgeber; falls sie unter umfassender Beistandschaft stehen, müssen die Beistände mitbenannt werden;
- b. den Kapitalwert der Verschreibung in Schweizerfranken, in Zahlen und Worten ausgeschrieben; die Verschreibungen sind in runden Summen auszustellen;
- c. den Zinsfuss, der jedoch fünf vom Hundert nicht übersteigen darf;¹⁶
- d. das Datum der Anstellung der Gült und die jährliche Verfallzeit der Zinsen. Dieses Datum darf nicht auf bewegliche Feste, sondern muss auf einen bestimmten Monatstag gestellt werden;
- e. die Art der Aufkündigung und Abzahlung;
- f. die Beschreibung der zu Pfand gegebenen Liegenschaften nach dem Erwerbstitel, mit Angabe des Masses, soweit dies aus den Protokollen ersichtlich ist, der Begrenzungen und der damit verbundenen Rechtsamen und Beschwerden (§ 6 lit. c); bei jedem Gebäude ist die Summe beizusetzen, um welche dasselbe in der Kantonal-Brandassekuranz versichert ist;
- g. die Bodenzins-, Zehnt- und andere dingliche Lasten;
- h. alle auf dem Unterpfande allgemein oder speziell vorgehenden Schulden jeglicher Art mit Angabe der Gattung, des Kapitalbetrages und des Anstellungsdatums, jedoch ohne die Namen der jeweiligen Ansprecher;
- i. die spezifizierte Würdigung oder Schätzung der verschriebenen Güter in Geldwert und der Ertragenheit unter Angabe der Würdiger und des Datums, wann die Würdigung erfolgt (§ 30);
- k. das Errichtungsdatum und Siegel und Unterschrift der ausfertigenden Behörde.

¹⁶ Die Änderung vom 1. Juni 1886 (G VII 59) ist im Anhang wiedergegeben.

§ 29 *Bedingung und Ort der Errichtung*

¹ Wer eine Gült errichten lassen will, muss beim Gemeinderatspräsidenten der Gemeinde, in welcher die zu verpfändende Liegenschaft liegt, *

- a. sein Begehren stellen, mit Angabe der Liegenschaft, auf welche, und der Summe, für welche die Gült errichtet werden soll;
- b. sich erforderlichenfalls über das Eigentum der Liegenschaft sowie über die persönliche Berechtigung zur Verpfändung durch Zeugnis des heimatlichen Gemeinderates ausweisen.

Wenn ein Beistand für seinen Klienten eine Gült errichten lassen will, so muss hiezu die Bewilligung des Gemeinderates vom Heimatort des Eigentümers schriftlich vorliegen.

² Der Gemeinderatspräsident hat diese Begehren in ein Register mit fortlaufenden Nummern gehörig einzutragen und dieselben sowie die fernern Ausweise als Belege aufzubewahren.

³ Wenn die in eine Gült zu verschreibenden Liegenschaften in zwei oder mehreren Gemeindekreisen liegen, so wird der Güлтаufsatz von dem Gemeinderat errichtet, in dessen Gemeinde das Wohnhaus oder, in Abgang eines solchen, der grössere Teil der Liegenschaft gelegen ist.

⁴ Die Verpfändung ist an dem Gültenprotokolle jeder Gemeinde vorzumerken.

§ 30 *Würdigung*

¹ Ist sowohl das Eigentum als die persönliche Berechtigung nachgewiesen, so würdigt der Gemeinderatspräsident mit zwei andern Mitgliedern des Gemeinderates, nötigenfalls unter Zuzug von Sachkundigen, die zu verpfändenden liegenden Güter und schätzt dieselben, jedes einzeln, bei Eidespflicht nach ihrem derzeitigen wahren Geldeswerte so genau als möglich.

² Dieser Geldwürdigung soll auch die revidierte Katasterschätzung und bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Würdigung der jährlichen Ertragenheit für Vieh und an Früchten beigesetzt werden. *

³ Die Würdigung der auswärts liegenden Unterpfande muss aber von dem Gemeinderate eingeholt werden, innert dessen Kreis sie liegen.

§ 31

¹ Die gemeinderätlichen Würdiger stehen nebenbei dem rechtmässigen Ansprecher eines Instrumentes auf sechs Jahre lang für ihre Summe der Würdigung gut.

² In dem Falle aber, wo auf diese Gewürschafft Anspruch genommen wird, sind die Würdiger berechtigt, so viel von ihrer Würdigungssumme in Abzug zu bringen, als ungewöhnliche Zufälle oder Naturereignisse und ausserordentliche Zeitumstände den Wert des Gutes verringert haben.

³ Wenn die Würdiger sich ausweisen, dass die Liegenschaft zur Zeit der Würdigung den von ihnen angegebenen Wert hatte, so sind sie nicht zu belangen.

§ 32

¹ Der Eigentümer – welchem der Gemeinderat vor Ausfertigung der Gült die Würdigung kund zu tun hat – ist berechtigt, wenn er mit der gemeinderätlichen Würdigung nicht einverstanden ist, beim betreffenden Gerichtspräsidenten eine zweite Abschätzung zu verlangen. Zu diesem Behufe bestellt der Gerichtspräsident drei Mitglieder des Bezirksgerichts, welche die Liegenschaft unter gleichen Formen und der gleichen Verantwortlichkeit, wie der Gemeinderat, zu schätzen haben.

² Das Ergebnis soll auf Verlangen des Errichters der gemeinderätlichen Würdigung nachgetragen werden.

§ 33

¹ In denjenigen Gemeinden, in welchen die Unterpfände vermessen, planiert und darüber gehörige Grundbücher eingeführt wurden, steht es dem Gülterrichter frei, entweder eine Würdigung der Unterpfände vornehmen oder nur die im Grundbuche enthaltene Schätzung in die Gült eintragen zu lassen.

§ 34 *Güлтаufsatz*

¹ Der hierauf von dem Gemeinderate anzufertigende Güлтаufsatz (Entwurf) muss, unter Benutzung der gemeinderätlichen und nötigenfalls der gerichtlichen Hypothekarprotokolle, alles das enthalten, was in § 28 für den Inhalt der Gült vorgeschrieben ist, und von den Würdigern und dem Gemeinderatsschreiber unterzeichnet sein.

§ 35

¹ Der Gülterrichter hat die Pflicht, alle Verhältnisse seiner Liegenschaft, welche in der Gült erscheinen sollen, getreulich anzugeben. Er soll den Güлтаufsatz prüfen und muss ihn ebenfalls unterschreiben.

§ 36 *Güлтаusfertigung*

¹ Diesen Güлтаufsatz übergibt der Gemeinderat der Gerichtskanzlei zu Händen des Gerichtsoffiziums zur Prüfung und gerichtlichen Ausfertigung.

² Der Gerichtspräsident und Gerichtsschreiber vergleichen denselben mit den gerichtlichen Protokollen. Finden sich Unrichtigkeiten oder Auslassungen, so sind diese zu berichtigen und zu vervollständigen, oder es kann der Güлтаufsatz auch zur Umschreibung an den Gemeinderat zurückgesendet werden. Die Vergleichung und Ausfertigung soll in nicht vierzehn Tagen geschehen.

³ Die Ausfertigung erfolgt erst auf den richtigen Gültaufsatz nach einheitlicher Form (Formular A¹⁷). Dieselbe darf weder unleserliche Durchstreichungen noch Raduren enthalten.

⁴ Die Ausfertigung ist nach Aufnahme ins gerichtliche Hypothekarprotokoll vom Gerichtspräsidenten mit dem Gültensiegel zu versehen und von ihm und dem Gerichtsschreiber zu unterzeichnen.

§ 37

¹ Das Gerichtsoffizium übersendet sodann den Gültaufsatz und die ausgefertigte Gült an den Gemeinderat. Der Gültaufsatz ist im Gültprotokoll der Gemeinde einzutragen und innert vierzehn Tagen dem Gerichtsoffizium zurückzusenden.

§ 38 *

...

§ 39

¹ Wenn jemand, der betrieben ist, ein Unterpfand erwirbt, so ist die Betreibung kein Hindernis, um das neu erworbene Unterpfand zu Gunsten des Verkäufers zu verpfänden.

§ 40 *Verantwortlichkeit*

¹ Die Behörde (der Gemeinderat nebst Gemeinderatsschreiber), welche den Gültaufsatz angefertigt, und diejenige, welche darauf die Gült ausgefertigt hat, haften für die richtige und vollständige Ausfertigung der Verschreibung, insofern diese nicht mit dem Erwerbsakt des Verpfänders übereinstimmt, oder neue Pfandtitel oder Servituten nicht angeben sind.

² Rührt eine sich erzeigende Unrichtigkeit von der Verhandlung einer früheren Behörde her, so ist diese dem Inhaber des Pfandtitels für den daraus entstehenden Schaden zunächst und subsidiär die Gemeinde, beziehungsweise der Gerichtsbezirk verantwortlich.

§ 41

¹ Das Mass dieser Verantwortlichkeit ist folgendermassen bestimmt:

die Errichter des Gültaufsatzes, die Mitglieder des Gemeinderates nebst Gemeinderatsschreiber, haften solidarisch für zwei Dritteile;

die Ausfertiger der Gült, Gerichtspräsident und Gerichtsschreiber, haften ebenfalls solidarisch für einen Drittel des nachgewiesenen Schadens.

² Im Falle der Nichtübereinstimmung des Instrumentes mit dem Aufsatze haftet die ausfertigende Behörde für die dahergen Folgen allein.

¹⁷ Dieses Gültformular wurde in der vorliegenden Ausgabe nicht mitgedruckt.

§ 42 *Ablösung*

¹ Die Gülten sind von sechs zu sechs Jahren ablösbar. Der Ablösung muss eine Aufkündigung vorangehen, zu welcher der Schuldner wie der Ansprecher berechtigt ist. Diese Aufkündigung muss, um gültig zu sein, wenigstens sechs Monate vor der Verfallzeit der Gült bei dem Botenweibel, in dessen Kreis das Unterpfund liegt, eingegeben werden.

² Der Botenweibel hat alle Aufkündigungen in eine Kontrolle einzutragen und dem Betreffenden oder, wenn er eine Person unter umfassender Beistandschaft ist, dem Beistand, und wenn der Beistand nicht bekannt ist, dem Gemeindeverwalter seines Heimatortes rechtlich zuzustellen. Wohnt derjenige, an den die Zustellung zu verrichten ist, nicht in der Gemeinde, wo das Unterpfund liegt, so hat der Botenweibel des Unterpfundortes sie dem Botenweibel des Wohnortes desselben zur Verrichtung mitzuteilen. *

§ 43

¹ In der Regel werden die Gülten nach erfolgter Aufkündigung wie folgt abbezahlt:

- a. bis auf Fr. 500 auf ein Mal;
- b. bis auf Fr. 2000 in jährlichen Zahlungen von 500 Fr.;
- c. grössere Summen in vier gleichen jährlichen Zahlungen.

§ 44

18

¹ Wenn der Gültschuldner eine Gült aufkündigt, und mit der Aufkündigung dem Ansprecher anzeigt, dass er den ganzen Betrag der Gült auf einmal erlegen wolle, so ist er hiezu befugt, und es muss in diesem Falle das Instrument ihm unentkräftet zurückgestellt werden.

² Wenn der Schuldner dem Ansprecher die volle Bezahlung auf ein Mal angekündigt hat, so hat dieser auch das Recht, sie zu verlangen, und er ist zur Annahme einer terminweisen Abbezahlung nicht mehr verbunden.

³ Wenn der Ansprecher aufkündigt, so ist der Schuldner berechtigt, die Gült auf den ersten Termin vollständig abzubezahlen und das Instrument unentkräftet zu verlangen. Er muss aber drei Monate vor der Verfallzeit einer Zahlung dem Ansprecher anzeigen, dass er die Gült auf einmal zahlen wolle.

§ 45

¹ Wenn die Zahlung einer auf ungeteiltem Unterpfund haftenden Gült, sei es die erste oder eine nachfolgende, innert Jahresfrist nach ihrem Verfalltermin vom Schuldner nicht geleistet und vom Gläubiger nicht bezogen wird, so ist die Aufkündigung erloschen und die Gült für den noch nicht bezahlten Inhalt wieder angestellt.

¹⁸ Die Änderungen vom 1. Juni 1886 (G VII 59) sowie vom 5. Juli 1910 (G IX 101) sind im Anhang wiedergegeben.

§ 46

¹ Wenn eine terminweise Abbezahlung wirklich erfolgt, so gelten die Vorschriften des § 7 des Gesetzes über die Einzinserei¹⁹.

§ 47–54 ...²⁰**§ 55** *Gültauszug*

¹ Will der Besitzer einer Gült, deren Betrag verteilt worden, einen solchen Teil derselben veräußern, so kann er sich dafür von dem betreffenden Gerichtsoffizium auf seine Kosten einen Auszug anfertigen lassen.

² Die Ausfertigung eines solchen Gültauszuges muss in der Gült selbst, sowie in den Hypothekarprotokollen vorgemerkt werden.

§ 56

¹ Ein Gültauszug muss, wie die Gült selbst, eine Beschreibung der darin verpfändeten Unterpfände, ein spezielles Verzeichnis der darauf haftenden Beschwerden und Schulden, den Betrag der Forderung, den Anstellungstag und die Würdigungssumme der Unterpfände, die Assekuranzsumme der auf letztern befindlichen Gebäude enthalten, und mit dem Gültensiegel versehen sein. (Formular B.²¹)

² Er hat die gleichen Pfandrechte auf die darin verschriebenen Unterpfände, wie die ursprüngliche Gült und kann nach Belieben in Umlauf gesetzt werden.

§ 57

¹ Für die Aufkündigung und Abbezahlung von Teilen einer Gült und von Gültauszügen gelten die gleichen Fristen und Summen, wie für unverteilte Gülten.

² Bei eintretender Teilung der darin verschriebenen Unterpfände sind die für ganze Gülten gegebenen Vorschriften anzuwenden.

¹⁹ G III 265 und Z IV 170 (SRL Nr. 695)

²⁰ Aufgehoben und ersetzt durch die §§ 1–5 der Änderung vom 8. März 1871, in Kraft seit dem 23. April 1871 (G V 327). Diese Änderung ist im Anhang wiedergegeben.

²¹ Das Gültauszug-Formular wurde in dieser vorliegenden Ausgabe nicht mitgedruckt.

2.2.1.1.2 Prioritäts- oder Zehntgülden

§ 58

¹ Durch Prioritäts- oder Zehntgülden kann der Naturalzehnten losgekauft oder in einen fixen Geldbetrag umgewandelt werden, sofern der Zehnten, welchen ein Unterpandbesitzer an einen oder mehrere Zehntansprecher schuldet, nach ergangener Schätzung wenigstens 200 Franken ersteigt.

§ 59

¹ Wenn verschiedene Grundstücke eines Unterpandbesitzers in einer Gült verschrieben werden wollen, so sind die Grundstücke jedes einzeln zu beschreiben sowie die Abschätzung des Zehnten für jedes einzeln zu machen und in der Gült anzugeben.

§ 60

¹ In einer Zehntgült bedarf es keiner Würdigung der Liegenschaft, und es kann dieselbe errichtet und an den Ansprecher ausgehändigt werden, ob auf dem Errichter Betreibungen haften oder nicht.

² Im Übrigen werden sie errichtet, aufgekündet, eintretenden Falls verteilt und abbezahlt, wie die gewöhnlichen Gülden.

§ 61

¹ Die Prioritätsgülden sind bei allen Verhandlungen um liegende Güter (Käufe, Verschreibungen usw.) an die Stelle des losgekündeten Zehntens unter die Beschwerden, nicht aber unter die gewöhnlichen Verschreibungen zu stellen. (Gesetz vom 20. Dezember 1839²².)

§ 62

²³

¹ Eine Prioritätsgült, die aufgekündet und abbezahlt wird, muss zernichtet, und es darf an deren Stelle eine neue nicht errichtet werden.

2.2.1.2 Von den Zahlungsbriefen

§ 63

Begriff

¹ Zahlungsbriefe werden errichtet für das ganze oder teilweise Guthaben, welches:

- a. beim Verkaufe einer Liegenschaft dem Verkäufer, oder

²² Nullband S. 192

²³ Die Änderung vom 1. Juni 1886 (G VII 59) ist im Anhang wiedergegeben.

- b. beim Auskaufe von einer solchen dem Ausgekauften, oder
- c. bei der Teilung in Betreff einer Liegenschaft einem Erben oder gewesenen Mitbesitzer zu gut kömmt und auf die durch den Kauf, Ankauf oder die Teilung beschlagene Liegenschaft oder einen Teil derselben verzeigt wird.

² Der zu Händen des Ansprechers ausgefertigte Titel gilt für das daherige Guthaben als Urkunde, was in demselben ausdrücklich ausgesprochen sein muss.

³ Der dem Übernehmer der Liegenschaft zugefertigte Akt dagegen gilt demselben bloss als Erwerbstitel, und nicht als Anspruchsakt, was in demselben ausdrücklich bemerkt werden soll.

§ 64 *Pfandrecht*

¹ Die Zahlungstermine dürfen mit Pfandrecht auf die Liegenschaft nicht weiter als auf fünfzehn Jahre von Nutzens- und Schadensanfang an gerechnet ausgedehnt werden.

§ 65 *Inhalt*

¹ Der dem Verkäufer einer Liegenschaft zugefertigte Kaufbrief, welcher als Zahlungsbrief gelten soll, muss neben seinem Inhalte als Kaufsurkunde insbesondere enthalten:

- a. die Erklärung, ob an die dem Verkäufer zu gut kommende Restanz etwas bezahlt worden sei, und was;
- b. die Termine und Summen, in welchen die Restanz abzutragen ist;
- c. den Zinsfuss;
- d. die Bestimmungen über liegende Haftbarkeit der Forderung (§ 63).

² Der Anspruchstitel für Erbs- und Auskaufsgut soll enthalten:

- a. die Erbsauskäufer und die Ausgekauften, beziehungsweise die Teilungskontrahenten;
- b. die summarische Benennung der Güter, auf welchen die Ansprache haftet;
- c. die Totalsumme der darauf haftenden Kapitalien;
- d. den Betrag der Ansprache mit der Angabe, ob etwas daran bezahlt worden sei, und was, sowie die Termine und Summen, in welchen die Restanz abzutragen ist;
- e. den Zinsfuss und das Angangsdatum der Ansprache;
- f. die Bestimmungen über liegende Haftbarkeit der Forderungen (§ 64).

³ Dem Ansprecher bleibt überlassen, ob er auch die über ein Unterpand ergangene Würdigung in den Zahlungsbrief aufnehmen lassen wolle oder nicht.

⁴ Verlangt er eine neue Würdigung, so hat diese wie bei Errichtung einer Gült zu erfolgen. Die Kosten fallen dem Ansprecher zur Last.

§ 66

¹ Der Teil der Kaufsrestanz, welcher als Kaufsbarschaft ausbedungen wird, ist, wenn die Kontrahenten nicht etwas anderes festsetzen, auf Nutzens- und Schadensanfang fällig und von da an verzinslich.

² Kann die Kaufsbarschaft wegen einem allfälligen Prozesse nicht eingefordert werden, so verliert dieselbe, so lange der Prozess unerledigt ist, das liegende Pfandrecht nicht, indem die Dauer des Prozesses nicht mitgezählt werden soll zu der Zeit, während welcher sonst die Kaufsbarschaft zur fahrenden Ansprache wird.

³ Hinsichtlich der persönlichen Haftbarkeit des Schuldners und der Haftbarkeit auf der Liegenschaft ist sie wie eine andere Kaufszahlung zu betrachten.

§ 67 *Ausfertigung*

¹ Die Zahlungsbriefe sind von den Gemeinderäten anzufertigen und durch die Gerichtsoffizien zu beglaubigen.

§ 68

¹ Die im § 14 festgesetzte Verantwortlichkeit der Behörde tritt zu Gunsten des Ansprechers eines Zahlungsbriefes ein, wenn der ursprüngliche Inhaber denselben veräussert hat und unzahlbar ist.

§ 69 *Abzahlung*

¹ Der Schuldner oder, wenn später die Anforderung auf mehrere Schuldner zerfällt, die Schuldgenossenschaft hat das Recht, nach sechsmonatlicher Aufkündigung je auf den Verfalltag der nächsten Zahlung die sämtlichen ausstehenden Zahlungen samthaft abzutragen.

² Wenn eine solche Aufkündigung erfolgt ist, so hat auch der Ansprecher das Recht, die samthafte Abzahlung zu verlangen.

³ Wenn nach erfolgter Aufkündigung innert der Frist, während welcher die nächstverfallende Zahlung auf dem Liegenden Haft und Pfand hat, weder der Schuldner die ausstehenden Zahlungen erlegt, noch der Ansprecher sie bezieht, so erlöscht die Aufkündigung.

§ 70 *Abtretung*

¹ Ein Zahlungsbrief kann ohne weitere Förmlichkeiten versetzt oder verkauft werden.

² Bei jeder Handänderung muss die Abtretung in dem Forderungstitel selbst eingetragen und amtlich beglaubigt sein.

§ 71 *Verteilung*

¹ Bei Zerstückelung der in einem Zahlungsbriefe verschriebenen Unterpfände bleiben diese solidarisch verpflichtet, so lange die Zahlungen Pfandrecht auf der Liegenschaft geniessen.

² Hat das Pfandrecht aufgehört, so haftet jeder Besitzer seines betreffenden Unterpfandteiles persönlich nur für die ihm überbundene Rate.

2.2.2 Wirkung der Verpfändung

§ 72 *Für das Kapital*

¹ Die hypothekarischen Verschreibungen, welche nach dem gegenwärtigen Gesetze errichtet werden, begründen zu Gunsten des rechtmässigen Anspruchers für die verschriebenen Schuldsommen eine Ansprache auf die in dem Titel verpfändeten Grundstücke und die dazu gehörenden Rechtsamen.

² Die Erwerbung des Eigentums einer solchen muss aus der Verschreibung selbst sich ergeben, oder durch andern genügenden Ausweis erstellt werden.

§ 73 *Betreffend den Zins*

¹ Gleiches Recht mit dem Kapital geniessen auch:

- a. bei gewöhnlichen Gülten drei verfallene Zinse und der Markzins;
- b. bei Prioritätsgülten ein verfallener Zins und der Markzins;
- c. bei Zahlungsbriefen ein verfallener Zins und der Markzins;
- d. die allfälligen gesetzlichen Betreibungskosten;

ein mehreres nur dann, wenn vor dem Verfalltage bei gewöhnlichen Gülten des vierten, bei Zehntgülten und Zahlungsbriefen eines zweiten Zinses die Betreibung für einen frühern Zins bis zum gelösten Aufrechnungsbote geführt wurde und noch in Kräften sich befindet.

§ 74 *Verlust des Pfandrechts*

¹ Würde die Zahlung einer aufgekündeten Gült nicht geleistet und nicht bezogen, so finden die §§ 45 und 54²⁴ ihre Anwendung.

² Wird eine verfallene Zahlung eines Zahlungsbriefes von ihrer Verfallzeit an innert Jahresfrist nicht bezogen, oder dafür in gleicher Frist die Betreibung bis zum gelösten Aufrechnungsbote nicht geführt und fortgesetzt, so geht für diese Zahlung das Pfandrecht auf der Liegenschaft verloren, und sie ist nur noch als eine fahrende Schuld auf dem Eigentümer der Liegenschaft zu betrachten.

§ 75 *Brandentschädigung*

¹ Wenn ein in einer Hypothekarverschreibung enthaltenes Gebäude durch Brand zerstört oder beschädigt wird, so ist, sofern nicht wieder ein Gebäude, annähernd im Werte wie das abgebrannte, gebaut wird, die Assekuranzentschädigung vorerst den Hypothekargläubigern verfallen und kann nur nach deren Befriedigung an den Eigentümer verabfolgt werden.

²⁴ § 54 wurde durch Änderung vom 8. März 1871 aufgehoben, in Kraft seit dem 23. April 1871 (G V 327).

§ 76 *Expropriation*

¹ Wenn aus Gründen der öffentlichen Wohlfahrt für Strassen, Eisenbahnen usw. unbeschwerter Abtretungen verpfändeter Güterteile gemacht werden müssen, so kommen hinsichtlich der Entschädigung der Hypothekargläubiger die gesetzlichen Bestimmungen über Expropriationen in Anwendung.

§ 77

¹ Im einen wie im andern Falle (§§ 75 und 76) ist den Inhabern durch die Gerichtskanzlei Anzeige zu machen und dieselben aufzufordern, ihre Erklärung unter Einreichung der Anspruchstitel abzugeben, ob sie Anspruch auf die Entschädigungssumme machen oder aber nicht.

² Machen mehrere Inhaber Anspruch auf Bezahlung, so kommen dieselben in der Reihenfolge der Kollokationsordnung im Liegenden zur Zahlung.

³ Die daherigen Ablösungen und Transfixe sind sowohl dem Instrumente nachzutragen, als auch in den Protokollen vorzumerken.

2.2.3 Löschung der Hypothekarinstrumente

§ 78

¹ Die Hypothekarinstrumente dürfen erst alsdann in den Protokollen als entkräftet angeschrieben werden, wenn sie entweder zernichtet vorliegen oder infolge öffentlichen Aufrufes mortifiziert worden sind, oder auch, wenn die Fristenzahlungen in fahrende Ansprachen übergegangen sind.

§ 79

¹ Von einer teilweisen Entkräftigung (Transfix) ist erst dann in den Protokollen Vormerkung zu machen, wenn solches zugleich auch in den betreffenden Verschreibungen selbst ist eingetragen worden.

§ 80

25

¹ Für die in Folge Abzahlung zernichteten Verschreibungen dürfen an die gleiche Stelle, wenn seit deren Errichtung neuere Verschreibungen auf das Unterpfand errichtet worden sind, keine andere Verschreibungen errichtet werden, ausgenommen die neuerliche Errichtung trete an die Stelle einer Verschreibung, welche tot gerufen wurde, oder aus anderen Gründen sonst umschrieben oder in Anwendung des § 9 des Einzinsergesetzes²⁶ abgelöst werden musste.

²⁵ Die Änderung vom 1. Juni 1886 (G VII 59) ist im Anhang wiedergegeben.

²⁶ G III 265 und Z IV 170 (SRL Nr. 695)

3 Schlussbestimmungen

§ 81

¹ Verschreibungen oder Verpfändungen von beweglichem Gut, sei es einzeln oder verbunden mit unbeweglichem Gute, sind unzulässig und ungültig. Dabei sind jedoch die Bestimmungen des bürgerl. Gesetzb. über das Faustpfand (§§ 364 und 712)²⁷ vorbehalten.

² Schon bestehende Verschreibungen von beweglichem Gute (Fahrhabeinsatzungen) werden durch diesen Paragraphen nicht betroffen.

§ 82

¹ Die gerichtlichen Kaufs- und Güldenprotokolle sollen inskünftig für jede der den Gerichtskreis bildenden Gemeinden gesondert geführt, alle Jahre die des Gemeinderates mit denen des Gerichtsoffiziums verglichen und dabei allfällige Mängel berichtet werden.

§ 83

¹ Ein Hypothekarinstrument, dessen Errichtung in den öffentlichen Büchern nicht eingetragen sich findet, verjährt nach einem Zeitraume von zwanzig Jahren, wenn während dieser Zeit niemand dasselbe gegen den oder die Schuldner geltend macht.

§ 84

¹ Der Gemeinderat der Stadt Luzern besorgt auch künftig das Hypothekarwesen der Stadtgemeinde.

§ 85

¹ Das Kantonsgericht, dem die Aufsicht über das Handänderungs- und Hypothekarwesen obliegt, hat die zur Handhabung des gegenwärtigen Gesetzes nötigen Weisungen zu erteilen.

§ 86

¹ Durch gegenwärtiges Gesetz sind alle mit demselben im Widerspruch stehenden Vorschriften aufgehoben, und es treten namentlich ausser Kraft:

1. das Gesetz über Kauf- und Tauschfertigungen vom 3. September 1831²⁸;
2. das Gesetz über Erbs- und Güterteilungen vom 5. September 1831²⁹;

²⁷ Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

²⁸ Nullband S. 169

²⁹ Sammlung der Gesetze und Regierungs-Verordnungen für den Kanton Luzern. Band 1, S. 219. Luzern, 1831.

3. das Gesetz über Hypothekar-Instrumente vom 6. September 1831, vorbehältlich der Bestimmung im § 17 des gegenwärtigen Gesetzes³⁰;
4. der Nachtrag zum Gesetz über Hypothekar-Instrumente vom 6. Februar 1859³¹;
5. die §§ 364 lit. b und 713 des bürgerlichen Gesetzbuches über Einsatzungen³²;
6. die Gesetze über Errichtung von Zehntgülden, so weit sie den §§ 57 bis 61 widersprechen.

§ 87

¹ Gegenwärtiges Gesetz, welches am 1. Herbstmonat 1861 in Kraft tritt, ist dem Regierungsrate zur Bekanntmachung³³ und Vollziehung zuzustellen und in Urschrift in's Staatsarchiv niederzulegen.

³⁰ Nullband S. 171

³¹ Nullband S. 200

³² Bürgerliches Gesetzbuch des Kantons Luzern. Luzern, 1840.

³³ Die Referendumsfrist lief am 11. August 1861 unbenützt ab; dieses Gesetz trat am 1. September 1861 in Kraft (K 1861 509).

Änderungstabelle - nach Paragraph

Element	Beschlussdatum	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle G
Erlass	06.06.1861	01.09.1861	Erstfassung	G III 539 Z IV 187
§ 9	29.05.1901	24.07.1901	aufgehoben	G VIII 259
§ 12 Abs. 2	29.05.1901	24.07.1901	aufgehoben	G VIII 259
§ 28 Abs. 1, a.	13.12.2011	01.01.2013	geändert	G 2012 45
§ 29 Abs. 1	13.12.2011	01.01.2013	geändert	G 2012 45
§ 30 Abs. 2	01.06.1886	01.09.1886	geändert	G VII 59
§ 38	29.05.1901	24.07.1901	aufgehoben	G VIII 259
§ 42 Abs. 2	13.12.2011	01.01.2013	geändert	G 2012 45
Anhang 1	08.03.1871	23.04.1871	eingefügt	G V 327
Anhang 1	01.06.1886	01.09.1886	Inhalt geändert	G VII 59
Anhang 1	29.05.1901	24.07.1901	Inhalt geändert	G VIII 259
Anhang 1	05.07.1910	24.08.1910	Inhalt geändert	G IX 101

Änderungstabelle - nach Beschlussdatum

Beschlussdatum	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle G
06.06.1861	01.09.1861	Erllass	Erstfassung	G III 539 Z IV 187
08.03.1871	23.04.1871	Anhang 1	eingefügt	G V 327
01.06.1886	01.09.1886	§ 30 Abs. 2	geändert	G VII 59
01.06.1886	01.09.1886	Anhang 1	Inhalt geändert	G VII 59
29.05.1901	24.07.1901	§ 9	aufgehoben	G VIII 259
29.05.1901	24.07.1901	§ 12 Abs. 2	aufgehoben	G VIII 259
29.05.1901	24.07.1901	§ 38	aufgehoben	G VIII 259
29.05.1901	24.07.1901	Anhang 1	Inhalt geändert	G VIII 259
05.07.1910	24.08.1910	Anhang 1	Inhalt geändert	G IX 101
13.12.2011	01.01.2013	§ 28 Abs. 1, a.	geändert	G 2012 45
13.12.2011	01.01.2013	§ 29 Abs. 1	geändert	G 2012 45
13.12.2011	01.01.2013	§ 42 Abs. 2	geändert	G 2012 45

Anhang 1

(Stand 24.08.1910)

**Änderungen des Gesetzes über das Hand-
änderungs- und Hypothekarwesen vom 6. Juni 1861****I.*****Gesetz betreffend Abänderung des Gesetzes über das Hand-
änderungs- und Hypothekarwesen vom 8. März 1871 (G V 327)*****§ 1**

Wenn ein Unterpfand, oder mehrere, welche zusammen nach Vorschrift des Hypothekengesetzes von 1861 verschrieben sind, verteilt oder von einander verkauft werden, so sollen die auf jedem Stück besonders haftenden Beschwerden und Verschreibungen auf dasselbe verlegt, die gemeinschaftlichen aber nach Verhältnis des Wertes der getrennt werdenden Güter auf diese verteilt werden, ohne dass dem Ansprecher hievon amtliche Anzeige zu machen ist. Dieser Verteilung ungeachtet bleiben die in der Verschreibung enthaltenen Unterpfände solidarisch verpflichtet, so lange nicht die Vorschriften des § 2 in Anwendung kommen.

§ 2

¹ Sofern alle beteiligten Hypothekansprecher und alle Besitzer von beteiligten Unterpfändern sich einverstanden erklären, ein oder mehrere Grundstücke aus der Haftbarkeit zu entlassen, ist nichts mehr auf dasselbe zu verlegen.

² Ebenso hört bei stattgefundener Verlegung die Solidarität der Unterpfände auf, wenn der Ansprecher dem Gerichtsoffizium die Erklärung abgibt, dass er sie anerkenne. In diesem Falle treten für den Ansprecher und die Schuldner die §§ 55, 56 und 57 des Hypothekengesetzes in Anwendung.

³ In beiden Fällen muss das eingetretene Verhältnis sowohl in dem Hauptinstrument als in den Protokollen betreffend alle Mitschuldner vorgemerkt und den letztern amtlich angezeigt werden.

§ 3

So lange solidarische Haftbarkeit von Einzinsern besteht, hat der Ansprecher bei Einforderung von Kapital und Zins, wie bei den alten Gülten, sich nur an den Hauptzinser zu halten. Wenn kein anderer als Hauptzinser bestellt wird, so ist derjenige dafür zu halten, der die grösste Summe in die Verschreibung schuldet.

§ 4

Die Ansprecher und die Schuldner von Instrumenten, nach dem Gesetze von 1861 errichtet, sind von nun an berechtigt, bei der Aufkündigung und Abbezahlung der Instrumente die Mitwirkung der Einzinserkasse nach Massgabe des Einzinsergesetzes in Anspruch zu nehmen.

§ 5

¹ Beträgt die an die Einzinserkasse zu bezahlende Schuldrate eines einzigen Einzinsers oder diejenigen mehrerer zusammen nicht mehr als die in dem Instrumente auf den Fall der Ablösung bestimmte Terminzahlung, so ist sie auf die erste Verfallzeit ganz abzutragen.

² Wenn sie dagegen den Betrag einer Terminzahlung übersteigt, so ist jeweilen der Betrag einer solchen und zuletzt der Rest abzubezahlen.

§ 6

Die zweite Abteilung des Gültenformulars A, welches dem Gesetze über das Handänderungs- und Hypothekarwesen vom Jahre 1861 beigefügt ist, soll inskünftig lauten: «Die Abbezahlung hat in vier jährlichen Raten von Fr. 500, und bei Instrumenten von über Fr. 2000 in vier gleichen jährlichen Zahlungen zu erfolgen. In den durch das Gesetz bezeichneten Fällen tritt die samthafte Abzahlung oder auch die Wiederanstellung des Kapitals ein.

Bei einer Verteilung der verschriebenen Unterpfande wird eine verhältnismässige Verlegung des Gültenkapitals stattfinden, ohne der solidarischen Haftbarkeit der Unterpfande Eintrag zu thun. Es hört diese Solidarität nur auf, wenn mit Zustimmung des Ansprechers ein Unterpfandstück entlassen wird, oder wenn die Verteilung von ihm anerkannt wird (§ 2 des Gesetzes betreffend Abänderung des Gesetzes über das Handänderungs- und Hypothekarwesen).»

§ 7

Die §§ 47 bis und mit 54 des Gesetzes über das Handänderungs- und Hypothekarwesen vom Jahre 1861 sind aufgehoben und finden bei künftigen Handänderungen keine Anwendung mehr.

II.

Gesetz betreffend Abänderung des Hypothekengesetzes vom 6. Juni 1861, vom 1. Juni 1886 (G VII 59)

§ 1

¹ Der Zinsfuss der neu zu errichtenden Gülten und Zahlungsbriefe darf vier und ein halbes vom Hundert ($4\frac{1}{2}\%$) nicht übersteigen.

² Dieses Zinsmaximum gilt auch für alle vor diesem Gesetze errichteten Verschreibungen von der nächsten Ausdienung an, wenn dieselben nicht vorher zur Abbezahlung gekündet werden.

§ 2

¹ Die vor dem 1. Herbstmonat 1861 errichteten, nicht gültenmässig ausgefertigten Verschreibungen können in neue Gülten mit gleicher Rangordnung und gleicher Zinsfälligkeit umgewandelt werden.

² Daherige Erbs-, Kaufs- und Auskaufszahlungen können jedoch nur für neun Zehnteile ihres Kapitalbetrages in solche Gülten umgewandelt werden; ein weiterer Zehnteil ist abzubezahlen.

§ 3

§ 30 Absatz 2 des Hyp.-G. soll lauten:

Dieser Geldwürdigung soll auch die revidierte Katasterschätzung und bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Würdigung der jährlichen Ertragenheit für Vieh und an Früchten beigesetzt werden.

§ 4

¹ Der § 44 des Gesetzes über das Handänderungs- und Hypothekarwesen vom 6. Brachmonat 1861 betreffend die Aufkündigung einer Gült zur einmaligen gänzlichen Abbezahlung und daherige unentkräftete Herausgabe derselben an den Schuldner findet auch auf die vor dem 1. Herbstmonat 1861 errichteten und nach dem 28. Hornung 1887 zur Abbezahlung fälligen Verschreibungen im Liegenden Anwendung.

² Diese Bestimmung gilt auch für alle Prioritätsgülten. Der bisherige Eigentümer einer solchen ist bei der Abbezahlung verpflichtet, die Sieben vom Hundert des Kapitals nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entrichten, insofern diese Verpflichtung nicht bereits abgelöst wurde.

³ Ebenso können Verschreibungen, welche vor Erlass des gegenwärtigen Gesetzes aufgekündigt wurden und in Abbezahlung begriffen sind, vom Schuldner sechs Monate vor der Verfallzeit eines Zinses für den ausstehenden Kapitalbetrag zur samthaften Abbezahlung gekündigt und für diesen Betrag unzernichtet herausverlangt werden.

§ 5

Gegenwärtiges Gesetz, durch welches die §§ 17, 28 lit. c, 30 Abs. 2, 62 u. 80 des Gesetzes über das Handänderungs- und Hypothekarwesen vom 6. Brachmonat 1861 teilweise abgeändert werden, tritt mit dem 1. Herbstmonat 1886 in Wirksamkeit und ist dem Regierungsrate zur Bekanntmachung, sowie – vorbehaltlich einer allfälligen Volksabstimmung – zur Vollziehung mitzuteilen und urschriftlich in's Staatsarchiv niederzulegen.

III.

Gesetz betreffend teilweise Abänderung des Gesetzes über das Handänderungs- und Hypothekarwesen vom 6. Juni 1861, vom 29. Mai 1901 (G VIII 259)

§ 1

Die Zufertigung bzw. die amtliche Zuschreibung ist die rechtliche Übertragung des Eigentums der erworbenen Liegenschaft mit ihren Rechten und Beschwerden.

§ 2

¹ Ein Kauf oder ein Tausch um eine Liegenschaft darf nicht gefertigt, ein Auskauf- oder Teilbrief nicht ausgefertigt werden, wenn gegen den bisherigen Eigentümer oder einen Miteigentümer der Liegenschaft schon vor der Visierung des Aufsatzes ein Zahlungsbefehl erlassen worden ist.

² Ebenso darf eine neuerrichtete Gült nicht ausgehändigt werden, wenn gegen den Eigentümer oder Miteigentümer des Unterpfandes vor Anschreibung der Gült ein Zahlungsbefehl erlassen worden ist.

§ 3

Das in § 2 aufgestellte Verbot fällt dahin, wenn der Betreuungsführer sichergestellt worden ist oder seine Einwilligung erteilt hat, oder wenn seit Erlass des Zahlungsbefehls ein Jahr abgelaufen ist. Der Betreuungsführer ist jedoch berechtigt, eine Rechtserneuerung an die Kontrolle des Betreibungsamtes zu stellen, in welchem Falle das Verbot für ein weiteres Jahr fort dauert.

§ 4

¹ Der Eigentümer, der die Abfertigung einer Liegenschaft, die Ausfertigung eines Auskauf- oder Teilbriefes oder die Aushändigung einer Gült verlangt, hat sich bei der zuständigen Behörde durch eine Bescheinigung des Betreibungsamtes seiner Wohngemeinde und des Betreibungsamtes, in dessen Kreis das Grundstück liegt, auszuweisen, dass kein Hindernis im Sinne des § 2 dieses Gesetzes besteht.

² Liegenschaftsverkäufer bzw. Gülterrichter, welche ihren Wohnsitz nicht im Kanton Luzern haben, sind nur gehalten, die Bescheinigung des Betreibungsamtes der gelegenen Sache zu erbringen, dass keine Zahlungsbefehle auf Grundpfandverwertung auf ihnen lasten.

§ 5

Eine im Widerspruche mit den Bestimmungen dieses Gesetzes vorgenommene Fertigung oder Zuschreibung einer Liegenschaft ist gültig, ebenso die Aushändigung einer Gült; die fehlbaren Beamten und Behörden haften aber dem Betreibungsführer für allen Schaden.

§ 6

Wer durch eine offenbar grundlose, widerrechtliche Betreibung die Fertigung einer Liegenschaft, die Ausfertigung eines Auskauf- oder Teilbriefes oder die Aushändigung einer neuerrichteten Gült hindert, wird dem Geschädigten ersatzpflichtig und ist überdies nach § 36 des Polizeistrafgesetzes zu bestrafen.

§ 7

Gegen Entscheide des Betreibungsamtes sowie der Fertigungs- oder Güлтаushändigungsbehörde, welche auf Grundlage dieses Gesetzes erfolgen, kann innert zehn Tagen an die Justizkommission des Obergerichts rekurriert werden. Diese entscheidet endgültig.

§ 8

Die Bestimmungen der §§ 2, 3 und 4 dieses Gesetzes finden keine Anwendung auf:

- a. Liegenschaftszuschreibungen infolge Intestaterbfolge oder einer letzten Willensverordnung (§ 293 des bürgerlichen Gesetzbuches);
- b. Aushändigung von Gülten, welche nach Massgabe der §§ 29 ff. des Gesetzes über die Einzinserei im Hypothekarwesen zu Handen der Einzinserkasse, sowie von Gülten, welche gemäss Bestimmung im Handänderungsakte zur Verrechnung von Kaufs- und Auskaufgüt errichtet werden.

§ 9

§§ 9, 12 Abs. 2 und 38 des Gesetzes über das Handänderungswesen vom 6. Juni 1861, sowie allfällig andere widersprechende Bestimmungen kantonaler Gesetze sind aufgehoben.

IV.**Gesetz betreffend teilweise Aufhebung**

1. des Gesetzes vom 11. Oktober 1806 betreffend den Loskauf der Grundzinsen und Zehnten;

2. des Beschlusses vom 17. Juni 1816 über Verteilung der 7% vom Zehnten zum Behufe des Primarschulwesens;

3. des Gesetzes vom 1. Juni 1886 betreffend Abänderung des Hypothekengesetzes vom 6. Juni 1861;

4. des Armengesetzes vom 21. November 1889, vom 5. Juli 1910 (G IX 101)

I. Es werden hiermit aufgehoben:

1. Der § 24 des Gesetzes vom 11. Oktober 1806 betr. den Loskauf der Grundzinsen und Zehnten.
2. Die §§ 1, 2 und 5–7 des Beschlusses vom 17. Juni 1816 über Verteilung der 7% vom Grosszehnten zum Behufe des Primarschulwesens.
3. Der § 4 des Gesetzes vom 1. Juni 1886 betreffend Abänderung des Hypothekengesetzes vom 6. Juni 1861, soweit derselbe die 7%-Abgabe beschlägt.
4. Der § 7, der § 26 Ziffer 4 und der § 27 lit. b und f des Armengesetzes vom 21. November 1889, je soweit sie die Hälfte der 7% vom Ertrage des Zehntens oder des Zehntkapitals beschlagen.