



## 67. Tagung des Verbandes Schweizerischer Grundbuchverwalter VSGV vom 10. September 2015 in Luzern

### Mitteilung des EGBA

#### I. Gesetzgebungsprojekte

##### 1. Personenstand und Grundbuch

Die Botschaft vom 16. April 2014 (BBl 2014 3551) schlägt eine Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs betreffend Beurkundung des Personenstands und Grundbuch vor. Im Wesentlichen geht es um einen *Personenidentifikator* im Grundbuch und um den *Beizug Privater* zur Nutzung des informatisierten Grundbuchs. Erstrat ist der Nationalrat; die vorberatende Kommission hat am 27. August 2015 die betroffenen Kreise angehört und wird ihre Beratungen nach der Herbstsession 2015 fortsetzen.

##### 2. Öffentliche Beurkundung

Der Vorentwurf 2012 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Öffentliche Beurkundung) betrifft die *bundesrechtlichen Mindestanforderungen* an die öffentliche Beurkundung, die *Freizügigkeit* der öffentlichen Urkunde auch im Bereich der Liegenschaftsverträge sowie die *elektronische Urschrift*. Der Bundesrat hat am 13. Dezember 2013 Kenntnis vom Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens genommen. Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement EJPD erarbeitet eine Botschaft, die zu gegebener Zeit verabschiedet wird.

##### 3. Lex Koller

###### a) Ausgangslage

Auf die Aufhebung der Lex Koller wird verzichtet (Botsch. BBl 2013 9069; Amtl Bull SR 2014, S. 1059). Zudem hat der Bundesrat am 1. April 2015 das Eidgenössische Justiz- und

Polizeidepartement EJPD beauftragt, eine Vernehmlassungsvorlage betreffend eine Revision der Lex Koller zu erarbeiten – die entsprechende Medienmitteilung kommuniziert keinen Termin. Es geht insbesondere um nachfolgende Revisionsanliegen.

###### b) Wohnimmobiliengesellschaften und -fonds

###### *Geltendes Recht*

Der Erwerb von *nicht börsenkotierten* Anteilen an Immobiliengesellschaften sowie von Anteilen an Immobilienfonds, die nicht regelmässig gehandelt werden, durch Personen im Ausland ist bereits nach geltendem Recht ausgeschlossen.

Hingegen unterliegt der Erwerb

- von *regelmässig gehandelten* Anteilen an Immobilienfonds seit jeher nicht der Bewilligungspflicht,
- jener von *börsenkotierten* Anteilen an Immobiliengesellschaften seit 2005 nicht mehr (vgl. Art. 4 Abs. 1 Bst. c und e BewG, BBl 2003 4357).

Als *Immobiliengesellschaft* gilt zum einen eine Gesellschaft mit eigenen Liegenschaften, die einen nicht unwesentlichen Teil des Vermögens ausmachen, und zum andern eine Gesellschaft, deren Vermögen ausschliesslich oder weitgehend aus Aktiven einer oder mehrerer Immobiliengesellschaften besteht.

Zur *Begründung* führte die Botschaft aus: «Ausländische Erwerber [...] von börsenkotierten Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften werden sich kaum zusammenfinden und Einfluss auf deren Geschäftsführung oder Verwal-

tung oder sogar auf die Grundstücke nehmen können. [...] Sollte dennoch einmal eine Person im Ausland derart viele Anteile erwerben, dass sie – allein oder zusammen mit anderen Personen im Ausland – Einfluss auf die Geschäftsführung oder Verwaltung der Gesellschaft nehmen kann, so wird diese keine neuen Wohnimmobilien mehr erwerben können, weil sie als ausländisch beherrscht gilt und somit als Person im Ausland unter die Bewilligungspflicht des BewG fällt» (BBl 2003 4360 f.).

#### Revision

Im Unterschied zum Anliegen der abgelehnten Motion 11.3976 BADRAN

- soll der Erwerb von börsenkotierten Anteilen an Immobilienfonds künftig nach wie vor bewilligungsfrei sein.
- Die Frage der börsenkotierten Anteile an Immobiliengesellschaften ist demgegenüber noch offen, indem im Verlauf der weiteren Arbeiten – die Börsenkapitalisierung von Wohnimmobiliengesellschaften ist in den letzten Jahren stark angestiegen – die Situation neu beurteilt werden soll.

#### c) Betriebsstättegrundstücke

Der Erwerb von Grundstücken, die einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen (sogenannte Betriebsstättegrundstücke, Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG), durch eine Person im Ausland zur *Eigennutzung* bleibt weiterhin von der Bewilligungspflicht der Lex Koller ausgenommen.

In der Revision wird aber geprüft, ob der Erwerb solcher Grundstücke als *blasse Kapitalanlage* – also zum Vermieten oder Verpachten – wie schon vor der Gesetzesänderung von 1997 (s. Botschaft Investitionsprogramm vom 26. März 1997, BBl 1997 II 1221 ff., 1244 f., 1262 f., 1280) erneut der Bewilligungspflicht unterstellt und grundsätzlich verboten wird.

Im Unterschied zu der abgelehnten Motion 11.3975 BADRAN soll dabei den Kantonen eine Ausnahmekompetenz zugestanden werden, wenn der Erwerb für den Kanton oder die Standortgemeinde von erheblicher Bedeutung ist.

#### d) Weitere Revisionsanliegen

Es soll explizit verhindert werden, dass nach einer vollumfänglichen Betriebsaufgabe ein bewilligungsfrei erworbenes Betriebsstättegebäude zu Wohnraum *umgenutzt* werden kann.

In der Revision soll das Postulat 11.3200 HODGERS umgesetzt werden, das den *Zugang zu Genossenschaftswohnungen* als Hauptwohnung mittels Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für Staatsangehörige aussereuropäischer Länder verlangt.

## II. Geldwäscherei

Mit Botschaft und Entwurf 13.106 vom 13. Dezember 2013 zur Umsetzung der 2012 revidierten Empfehlungen der *Groupe d'action financière* GAFI (BBl 2013 605, 705) hat der Bundesrat zahlreiche legislatorische Vorschläge unterbreitet. Das Parlament hat die Vorlage freilich erheblich überarbeitet (AS 2015 1389 ff.).

Das Geldwäschereigesetz (GwG; SR 955.0) in der revidierten Fassung (in Kraft ab 1. Januar 2016; AS 2015 1406) gilt nicht mehr bloss für «Finanzintermediäre», sondern künftig auch für «Händler», d.h. für natürliche und juristische Personen, die gewerblich mit Gütern handeln und dabei Bargeld entgegennehmen (Art. 2 Abs. 1 Bst. b GwG).

Fraglich ist, ob Notare «Händler» im Sinn der Legaldefinition sind und somit insbesondere der Sorgfaltspflicht nach Artikel 8a GwG unterliegen. «Händler» sind ausweislich der Materialien «[...] Personen und nur Personen, die gewerbmässig mit Gütern handeln und dabei auch Bargeld entgegennehmen, das heisst, dass sie selber als Verkäufer auftreten. Nicht erfasst sind Einmalgeschäfte, also Geschäfte, mit denen keine Gewerbmässigkeit verbunden ist. Nicht erfasst sind auch Personen, welche nicht als Verkäufer auftreten, sondern lediglich als Vermittler oder beurkundende Notare tätig sind. Nimmt jemand aber das Bargeld stellvertretend für einen Händler entgegen, betreffen die entsprechenden Sorgfaltspflichten auch den Stellvertreter» (Amtl Bull SR 2014, S. 1179 f. [Votum ENGLER]; gl. M. Amtl Bull SR 2014, S. 1181 f. [Votum WIDMER-SCHLUMPF]). Die Urkundsperson handelt in Ausübung ihrer berufsspezifischen Tätigkeit im Zusammenhang mit einem Liegenschafts Kauf somit nicht als «Händler».

### III. Parlamentarische Vorstösse

#### 1. Pendente Vorstösse

##### *Bundesrat zustimmend*

- 15.3323 Motion EGLOFF. Einsichtsrecht in Grundbuchabfragen via Terravis: «Der Bundesrat wird beauftragt, die Grundbuchverordnung dahingehend anzupassen, dass den Grundeigentümern ein Einsichtsrecht in die Protokolle von eGRIS gewährt wird, damit sie die zu ihren Grundstücken getätigten Abfragen überprüfen und allfällige Missbräuche der eGRIS-Aufsicht zur Kenntnis bringen können. Das geforderte Einsichtsrecht ist auf das eigene Grundstück und einen definierten Zeitraum beschränkt. Ein Auszug der Protokolle soll ohne Angabe von Gründen per Post angefordert werden können. Die Betriebsorganisation eGRIS darf dafür nur einen geringfügigen Unkostenbeitrag verlangen und hat die entsprechenden Abläufe und Routinen vorzusehen, damit das Einsichtsrecht unkompliziert gewährt werden kann». Der Bundesrat beantragt die Annahme.
- 15.3284 Postulat VOGLER. Administrative Vereinfachungen beim Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht: «Der Bundesrat wird eingeladen – nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen – in einem Bericht aufzuzeigen, wie der Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), administrativ vereinfacht werden kann. Gleichzeitig sind entsprechend konkrete Lösungsvorschläge zu unterbreiten». Der Bundesrat beantragt die Annahme.

##### *Bundesrat ablehnend*

- 14.3316 Postulat CHEVALLEY. Welche juristischen Hürden behindern die energetische Sanierung von Stockwerkeigentum: «Der Bundesrat wird beauftragt, einen Bericht auszuarbeiten, in dem er die juristischen Hürden, die die energetische Sanierung von Stockwerkeigentum behindern, identifiziert und Möglichkeiten aufzeigt, wie diese Hürden abgebaut werden könnten». Der Bundesrat beantragt die Ablehnung.

- 14.3832 Postulat CARONI. Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau: «Der Bundesrat wird beauftragt, zu prüfen und in einem Bericht darzulegen, inwiefern im Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a ff. ZGB) fünfzig Jahre seit seiner Einführung Anpassungsbedarf besteht». Der Bundesrat beantragt die Ablehnung.
- 14.4035. Motion SCHNEIDER SCHÜTTEL. Dienstbarkeiten für Solaranlagen. «Der Bundesrat wird beauftragt, eine Vorlage zu erarbeiten, welche im Sachenrecht eine neue Dienstbarkeit für Solaranlagen vorsieht. Dies mit dem Ziel, im Sinne der Energiewende die erforderliche Verbreitung der Solarenergie durch die nötigen rechtlichen Instrumente zu ermöglichen». Der Bundesrat beantragt die Ablehnung.
- 15.3320 Motion EGLOFF. Gegen die schleichende Privatisierung des Grundbuchs: «Der Bundesrat wird beauftragt, mit einer Anpassung der gesetzlichen Grundlagen dafür zu sorgen, dass der Betrieb von eGRIS durch eine öffentlich-rechtliche Organisationsform oder eine unabhängige privatrechtliche Organisationsform im Mehrheits-Eigentum der Kantone erfolgt». Der Bundesrat beantragt die Ablehnung.
- 15.3319 Motion EGLOFF. Zugriffsverträge zu eGRIS strenger regeln: «Der Bundesrat wird beauftragt, Artikel 28 GBV stärker einzugrenzen, insbesondere soll Artikel 28 Absatz c GBV gestrichen werden. Anwälte benötigen den Zugang zum Grundbuch nur punktuell. Alle Personen und Berufsgruppen, die nur punktuellen Zugang zum Grundbuch brauchen, sollen Anfragen zu Grundbucheinträgen wie bis anhin via die Grundbuchämter tätigen». Der Bundesrat beantragt die Ablehnung.
- 15.3531 Motion FELLER. Bedingungen für die Anwendbarkeit von Artikel 926 ZGB lockern, um besser gegen Hausbesetzer vorgehen zu können: «Der Bundesrat wird beauftragt, die Bedingungen zu lockern, unter denen sich Eigentümerinnen und Eigentümer von unrechtmässig besetzten Liegenschaften gemäss Artikel 926 des Zivilgesetzbuches (ZGB) ihres Eigentums wieder bemächtigen

dürfen, insbesondere die Fristen». Der Bundesrat beantragt die Ablehnung.

- 15.3728 Motion AMHERD. Schweiz und EU. Gleich lange Spiesse, keine einseitige Freizügigkeit: «Der Bundesrat wird beauftragt, die Berufsgattung der Notare aus der eidgenössischen «Verordnung über die Meldepflicht und die Nachprüfung der Berufsqualifikationen von Dienstleistungserbringerinnen und -erbringern in reglementierten Berufen» (Anhang 1 Ziffer 11 VMD) zu streichen». Der Bundesrat beantragt die Ablehnung.

## 2. Erledigte Geschäfte

- 13.3975 Motion BADRAN. Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller: «Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) vorzulegen, die die Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller vorsieht. Dabei sollen für den Erwerb von Hotel Liegenschaften Ausnahmen geprüft werden». Vom Ständerat abgelehnt (Amtl Bull SR 2014, S. 402).
- 13.3976 Motion BADRAN. Aufhebung der Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Lex Koller: «Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) vorzulegen, die die Privilegierung für den Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland auf-

hebt». Vom Ständerat abgelehnt (Amtl Bull SR 2014, S. 402).

- 12.3168 Motion LEUTENEGGER. Lockerung des Einstimmigkeitsprinzips im Stockwerkeigentumsrecht beim Ersatzneubau: «Der Bundesrat wird beauftragt, alle notwendigen rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau das Einstimmigkeitsprinzip im Stockwerkeigentumsrecht zu lockern. Dabei wird in erster Linie an eine Ausschlussmöglichkeit gedacht, wie sie im Fusionsgesetz oder Börsengesetz existiert». Vom Ständerat abgelehnt (Amtl Bull SR 2014, S. 879).
- Der Bericht vom 5. Dezember 2014 des Bundesrats zur Nutzung der Untergrundes in Erfüllung des Postulats 11.3229, KATHY RIKLIN, vom 17. März 2011 hält fest: «Artikel 667 ZGB erlaubt es, das Eigentumsrecht bei der Planung von unterirdischen Infrastrukturen flexibel ausulegen; auf zusätzliche Regelungen im Bereich des Eigentumsrechts soll daher verzichtet werden» (Ziff. 3.2, S. 12).

## IV. Schweizerisches Register der Urkundspersonen UPReg

Während der bis Ende 2017 laufenden Einführungsphase wird das UPReg vollumfänglich vom Bund betrieben und finanziert. Ab dem 1. Januar 2018 wird das UPReg kostenpflichtig; vorgesehen ist eine rein nutzungsbasierte Gebühr von 2 Franken pro UPReg-Zulassungsbestätigung. Mit Rücksicht auf das Kostendeckungsprinzip ist davon auszugehen, dass die Gebühr wegen der zu erwartenden zunehmenden Nutzung sinken wird. Zur Einführung der Gebührenregelung muss die Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung EÖBV (SR 943.033) ergänzt werden.