



Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat, Postfach 359, 8636 Wald

## Per E-Mail

An die Gemeindeschreiberinnen und  
Gemeindeschreiber,  
Grundbuchverwalterinnen und Grundbuch-  
verwalter, sowie  
das Departement Inneres und Sicherheit,  
Herisau

**Thomas Honegger**  
Grundbuch- und  
Beurkundungsinspektor  
Tel. 055 246 31 50  
Fax 055 246 31 49  
Thomas.Honegger@ar.ch

Wald, 1. Februar 2021

## **Jahresrückblick und Ausblick auf 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren  
Liebe Kolleginnen und Kollegen

Das alles beherrschende Thema im vergangenen Jahr war die Corona-Pandemie. Ich versuche, ihr im Folgen-  
den soweit möglich aus dem Weg zu gehen. Machen Sie es auch so.

### 1. Rückblick in Stichworten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

- a) Marcel Ehrbar informierte die Grundbuchämter mit E-Mail vom 7. Januar darüber, dass der eGRIS-  
Sicherungsclient wieder betriebsbereit sei und die Datenlieferung für die Langzeitsicherung und das  
Bundesamt für Statistik mit Stichtag 31.12.2019 ausgeführt werden könne.
- b) Seitens der Steuerverwaltung AR wurde mit E-Mail vom 9. Januar an die Grundbuchämter eine ge-  
ringfügig angepasste Formulierung in den Kaufverträgen betreffend des Depots für die Grundstück-  
gewinnsteuer gewünscht.
- c) Den Medien konnte im Januar entnommen werden, dass Roland Lussmann, Gemeindeschreiber von  
Gais, befristet bis längstens im Herbst 2020 nebenamtlich die Führung des Erbschaftsamtes Bühler  
übernehme.
- d) Am 5. und 11. März informierte Marcel Ehrbar die Grundbuchämter über Anpassungen im Schät-  
zungsmodul von Terris und in den Formularen „Eröffnung der Grundstückschätzung“ sowie „Steuer-  
schätzungskataster“.
- e) Gemäss einer Medienmitteilung vom 26. März 2020 des Amtes für Raum und Wald AR sowie des  
Vermessungsamtes AI steht im Geoportal ein neues Orthofoto in besserer Qualität zur Verfügung.



- f) Im Grundbuchamt Waldstatt kam es zu personellen Veränderungen. Seit April 2020 ist Katrin Diem und seit 1. Mai Germaine Bannwart dort tätig.
- g) Die Anfrage eines Erbschaftsamtes zur (freiwilligen) Aufbewahrung von reinen Eheverträgen veranlasste das Departementssekretariat Inneres und Sicherheit zu einer diesbezüglichen Information an alle Gemeinden. Das entsprechende E-Mail von Thomas Wüst datiert vom 16. April 2020.
- h) Die Gesellschafterversammlung der ARGE Terris vom 8. Mai fiel dem Coronavirus zum Opfer. Über die wichtigsten Themen wurde schriftlich informiert und Beschluss gefasst.
- i) Auch die Gemeindeschreiberkonferenz, die am 13. Mai in Speicher hätte stattfinden sollen, musste abgesagt werden.
- j) Am 1. Juni trat Simona Maiorana ihre Stelle als Gemeindeschreiberin von Lutzenberg an.
- k) Die Änderung der Eidg. Grundbuchverordnung vom 20. September 2019 trat am 1. Juli in Kraft. Geändert wurden die Art. 6 Abs. 1, Art. 27 (Sachüberschrift sowie Abs. 1 und 3), Art. 28 bis 30 und neu eingefügt wurde Art. 30a.
- l) Das Eidg. Grundbuchamt (EGBA) kündigte am 8. Juli Neuerungen für das Register der Urkundspersonen (UPReg) per Frühling/Sommer 2021 an. Stand heute sind die Urkundspersonen des Kantons Appenzell Ausserrhoden noch nicht in diesem Register erfasst. Das wird sich mit der (noch nicht terminierten) Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs mit den Grundbuchämtern ändern.
- m) Nach 40 Jahren Gemeindeschreibertätigkeit in Hundwil wurde Walter Buff im September pensioniert. Gewisse Aufgaben in der Gemeindeverwaltung nimmt er nach wie vor wahr.
- n) Marcel Gabathuler kündigte seine Stelle als Gemeindeschreiber von Schwellbrunn per Ende September. Seine Nachfolge trat bereits am 1. August Daniela Mohr an.
- o) Auch Christian Baumann, Gemeindeschreiber von Bühler, kündigte seine Stelle, und zwar per 1. November 2020. Seine Nachfolgerin wird ab 1. Februar 2021 Sandra Eugster-Tanner.
- p) Michael Müller und Claudia Schweizer haben im vergangenen Jahr den St. Galler Fähigkeitsausweis als Grundbuchverwalter / Grundbuchverwalterin erlangt. Herzliche Gratulation.
- q) Am 3. November informierte das EGBA erneut über Änderungen in der Nutzung des UPReg ab Mitte 2021.
- r) Wäre keine Pandemie dazwischen gekommen, hätten sich die Mitglieder der Grundbuchinspektorenkonferenz der Ostschweiz am 3. November in Herisau getroffen. Immerhin war ein rudimentärer Meinungsaustausch zu verschiedenen Themen auf schriftlichem Weg möglich.
- s) Mit Schreiben vom 15. Dezember stellte das Bundesamt für Statistik die Datenanfrage für die Erhebung der Grundbuchdaten 2020 (Stichtag: 31.12.2020) zu. Marcel Ehrbar übernahm es, die Grund-



buchämter über die gewünschte Datenlieferung zu informieren und die nötigen Instruktionen zu erteilen.

- t) Das EGBA informierte mit Schreiben vom 18. Dezember über die Auswirkungen des „Brexit“ auf den Erwerb von Grundstücken durch britische Staatsangehörige. Britische Staatsangehörige, welche ihren rechtmässigen Wohnsitz in der Schweiz nach dem 1. Januar 2021 erwerben, gelten als Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten (Art. 5 Abs. 1 Bst. a<sup>bis</sup> BewG).

## 2. Auskünfte / Inspektionen

Die erteilten Auskünfte erreichten mit einer Gesamtzahl von 145 einen neuen Höchststand. Sie lassen sich wie folgt gliedern:

Grundbuchämter:	72	(49.7 %)
GemeindeschreiberInnen/Erbschaftsämtler:	39	(26.9 %)
Anfragen von Dritten (Private, Rechtsanwälte, andere Ämter etc.):	34	(23.4 %)

Inspektionen erfolgten in den Gemeinden Bühler, Herisau, Hundwil, Lutzenberg, Reute (nur Grundbuchamt), Schönengrund, Schwellbrunn, Stein, Teufen, Waldstatt und Walzenhausen.

Gerne benutze ich die Gelegenheit, nachstehend auf einige wenige Fälle einzugehen, die von allgemeinem Interesse sein könnten.

### a) *Enteignung – Rechtsgrundausweise*

Das Tiefbauamt stand vor der Frage, welche Unterlagen es dem Grundbuchamt im Fall einer (seltenen) Enteignung einreichen müsse. Diese Frage war für mich aufgrund der doch eher knappen kantonalen gesetzlichen Grundlagen nicht ganz einfach zu beantworten. Letztlich entschied ich mich für folgende Auskunft:

In der eidg. Grundbuchverordnung findet sich nur eine sehr kurze Vorschrift in Art. 65 lit. b: Danach ist der Nachweis der ausserbuchlichen Eigentumsübertragung durch „einen dem angewendeten Enteignungsrecht entsprechenden Ausweis“ zu erbringen. Das kantonale Enteignungsgesetz ist sehr kurz formuliert und deshalb hinsichtlich der einzureichenden Dokumente wenig aussagekräftig. Hinweise ergeben sich aus dem Enteignungsgesetz des Bundes, auch wenn dieses im vorliegenden Fall nicht anwendbar war. Es sieht in Art. 89 Abs. 1 vor, dass dem Grundbuchamt die Urkunden vorzulegen sind, welche die zu leistende Entschädigung rechtskräftig feststellen. Dabei kann es sich entweder um den Entscheid der Schätzungskommission, den Entscheid des Bundesverwaltungs- oder Bundesgerichts, um das Protokoll, welches die Einigung der Parteien über die Entschädigungsansprüche festhält, oder um die schriftliche Vereinbarung der Parteien i.S.v. Art. 54 Abs. 1 EntG handeln.

Das kantonale Enteignungsgesetz sieht für den Fall, dass über die zu bezahlende Entschädigung keine gütliche Einigung erzielt werden kann, die Wahl einer Schätzungskommission vor (Art. 20). Die Schätzungskommission hat einen begründeten Entscheid zu erlassen (Art. 22), der beim Obergericht angefochten werden kann (Art. 23). Steht die Entschädigungssumme einmal rechtskräftig fest, muss



sie dem Gemeinderat derjenigen Gemeinde übermittelt werden, in deren Gebiet das abgetretene Eigentum gelegen ist (Art. 25).

Wann das Eigentum übergeht, ist im kantonalen Enteignungsgesetz nicht geregelt. Gemäss Enteignungsgesetz des Bundes geht es im Zeitpunkt der Bezahlung der Entschädigung über (Art. 91). Es ist davon auszugehen, dass im Kanton Appenzell Ausserrhoden ebenfalls dieser Zeitpunkt massgebend ist. Aus all dem ist zu schliessen, dass dem Grundbuchamt nebst der Grundbuchanmeldung die folgenden Unterlagen einzureichen sind:

- Mutationsurkunde;
- Rechtskräftiger Entscheid der Schätzungskommission über die zu bezahlende Entschädigung bzw., falls der Entscheid weitergezogen wurde, der rechtskräftige Entscheid des zuständigen Gerichts;
- Nachweis der Bezahlung der Entschädigung bzw. der „Übermittlung der Entschädigung an den Gemeinderat“.

Weitere Belege, wie der Nachweis der erforderlichen Publikationen oder der Landerwerbsplan, sind meines Erachtens nicht erforderlich, weil für die Nachführung des Grundbuches die Mutationsurkunde genügt und das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat, ob das Enteignungsverfahren in allen Teilen richtig durchgeführt wurde.

### *b) Anmerkung Wanderweg*

Zu beurteilen war die Frage, ob ein Wanderweg im Grundbuch angemerkt werden könne. Dazu Folgendes:

Anmerkungen beruhen auf Bundesrecht oder auf kantonalem Recht (MÜHLEMATTER/STUCKI, Grundbuchrecht für die Praxis, Ziffer 8.1; BSK ZGB II-SCHMID, Art. 946 ZGB N 48). Es gibt viele verschiedene Arten von Anmerkungen. Liegt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor, braucht es neben der gesetzlichen Grundlage eine darauf gestützte rechtskräftige Verfügung der zuständigen Behörde, damit sie im Grundbuch angemerkt werden kann.

Das Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (SR 704) sieht keine Anmerkung vor, verpflichtet aber die Kantone, Fuss- und Wanderwegnetze in Plänen festzuhalten. Das kantonale Strassengesetz (bGS 731.11) gilt gemäss Art. 1 Abs. 4 für Wanderwege nicht. Die kantonale Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege (bGS 731.31) enthält ebenfalls keine Grundlage für eine Anmerkung. Nach dieser Verordnung erlassen die Gemeinden einen besonderen Richtplan über die Fuss- und Wanderwege (Art. 5). Sie müssen für die rechtliche Sicherung des öffentlichen Zugangs zu den Wegen sorgen, indem sie die erforderlichen Rechte erwerben. Kommt keine freiwillige Regelung zustande, leitet die Gemeinde das Enteignungsverfahren ein (Art. 17).

Damit fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage für die Anmerkung eines Wanderwegs.



Würde eine gesetzliche Grundlage geschaffen, läge meines Erachtens keine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor. Das ergibt sich aus der vorstehend dargestellten Regelung. Die Einzeichnung von Wanderwegen im Richtplan ist nur behörden-, nicht aber grundeigentümerverbindlich (Art. 11 der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege). Die Rechte an der betroffenen Grundstücksfläche müssen erworben werden, sei es durch Kauf, privat-rechtlich begründete Dienstbarkeit oder mittels des öffentlichen Rechts (Enteignung von Land oder eines beschränkten dinglichen Rechts). Eine Anmerkung würde deshalb nichts daran ändern, dass sich ein Grundeigentümer gegen einen öffentlichen Weg auf seinem Grundstück bis zu einer allfälligen Enteignung wehren könnte, was wiederum zur Folge hat, dass sie nichts bringt.

Das Strassenreglement einer Gemeinde, das die Anmerkung von öffentlichen Strassen und Wegen vorsieht, ändert am vorstehend Gesagten nichts. Insbesondere stellt es keine genügende Grundlage für eine Anmerkung dar. Grund dafür ist, dass sich das Strassenreglement auf das kantonale Strassengesetz stützt, welches auf Wanderwege nicht anwendbar ist.

c) *Testamentsauslegung für die Ausstellung der Erbescheinigung*

Im Zusammenhang mit Erbescheinigungen stellen sich regelmässig Fragen, was mir Gelegenheit gab, im Rahmen einer Auskunft auf zwei Urteile des Bundesgerichts hinzuweisen:

Urteil 5A\_757/2016 vom 31. August 2017: „Hingegen geht der Ausstellung der Erbescheinigung keine Auseinandersetzung über die materielle Rechtslage voraus. Mit der abschliessenden Auslegung von Testamenten und Erbverträgen und mit der Frage, ob einer Person Erbenstellung zukommt, befasst sich der ordentliche Richter und nicht die Behörde, welche die Erbescheinigung ausstellt. Dementsprechend ist die Erbescheinigung von ihrer Wirkung her bloss deklaratorischer Natur. Die Entscheidung der Ausstellungsbehörde stellt keine Anerkennung eines materiellen Rechts, sondern lediglich eine Bescheinigung über eine tatsächliche Situation dar. Sie erwächst nicht in Rechtskraft und steht stets unter dem Vorbehalt der Ungültigkeits-, Herabsetzungs-, Erbschafts- und Feststellungsklagen. Die Erbescheinigung verliert ihre Bedeutung als Legitimationsausweis denn auch, sobald ein rechtskräftiges Urteil des Zivilrichters über eine erbrechtliche Klage vorliegt, und wird damit gegenstandslos, ohne dass sie nichtig erklärt werden müsste.“

Gemäss dem Entscheid des Bundesgerichts 5A\_495/2010 vom 10. Januar 2011 ist es den möglichen Erben und Vermächtnisnehmern grundsätzlich möglich, sich über die Auslegung zu einigen. Diese Auslegung hat die Behörde, welche die Erbescheinigung ausstellt, zu beachten.

d) *Rückwirkender Wechsel von der Gütergemeinschaft zur Errungenschaftsbeteiligung*

Die Parteien hoben einen früheren Ehe- und Erbvertrag auf und begründeten rückwirkend auf den Zeitpunkt ihrer Eheschliessung den Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Bezüglich der im Gesamteigentum der Ehegatten (infolge der Gütergemeinschaft) stehenden Liegenschaft vereinbarten sie, die Errungenschaftsbeteiligung beziehe sich auch auf diese und der Ehevertrag erfülle die Rechtswirkung einer Anmeldung für die Eintragung des hälftigen Miteigentumsverhältnisses der Ehegatten im Grundbuch.



Im internen Verhältnis dürfte es wenig problematisch sein, die rückwirkende Geltung eines Güterstandes zu vereinbaren, wobei es bei lange dauernder Rückwirkung (vorliegend waren es 33 Jahre) dennoch schwierig zu lösende Fragestellungen geben kann. Im externen Verhältnis ist eine Rückwirkung dagegen meines Erachtens kaum denkbar, wie der vorliegende Fall, der zu Änderungen im Grundbuch führte, exemplarisch zeigt.

Konkret zu beurteilen war die Frage, wie sich der Wechsel des Güterstands auf das Gesamteigentum der Ehegatten an ihrer Liegenschaft auswirkt. Diese war vom Ehemann zwei Tage nach der Eheschliessung allein erworben worden. In jenem Zeitpunkt konnte er noch nicht über wesentliche Errungenschaft verfügt haben, weshalb die Liegenschaft damals mit grosser Wahrscheinlichkeit zu seinem Eigengut gehörte. Mit Begründung der allgemeinen Gütergemeinschaft im Jahr 1990 wurde die Liegenschaft zu Gesamtgut und die Ehegatten wurden im Grundbuch als Gesamteigentümer eingetragen. Hebt man die Gütergemeinschaft im externen Verhältnis rückwirkend auf den Zeitpunkt der Eheschliessung auf, müsste das konsequenterweise dazu führen, dass der Ehemann wieder als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Das entsprach vorliegend aber nicht dem Willen der Ehegatten. Sie wollten neu Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  sein.

Dieses Ziel hätte meines Erachtens erreicht werden können, wenn die Ehegatten den Güterstand nicht rückwirkend, sondern per Datum des Abschlusses ihres neuen Ehevertrages geändert hätten. Sie hätten in diesem Fall eine güterrechtliche Auseinandersetzung nach den Regeln der Gütergemeinschaft vornehmen müssen. Gemäss Art. 241 Abs. 1 ZGB steht jedem Ehegatten bei Auflösung der Gütergemeinschaft durch Begründung eines anderen Güterstandes die Hälfte des Gesamtgutes zu. Gestützt auf diese Bestimmung wäre es somit möglich gewesen, die Ehegatten nach Durchführung der güterrechtlichen Auseinandersetzung als Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  im Grundbuch einzutragen.

Dabei sollte nicht übersehen werden, dass die Übertragung der Liegenschaft ins hälftige Miteigentum der Ehegatten vorliegend für den Ehemann insbesondere *im Fall einer Scheidung* nachteilig ist. Wäre die Liegenschaft sein Eigengut geblieben, würde seine Frau daran finanziell nicht partizipieren. Dasselbe gilt, wenn die Gütergemeinschaft beibehalten worden wäre, weil bei einer Scheidung jeder Ehegatte vom Gesamtgut zurückerhält, was unter der Errungenschaftsbeteiligung sein Eigengut wäre (Art. 242 Abs. 1 ZGB). Hat die Ehefrau jedoch gemäss Art. 241 Abs. 1 ZGB Anspruch auf die Hälfte des Gesamtgutes (vormals Eigengut des Ehemannes), muss der Ehemann seiner Frau den Wert ihres Miteigentumsanteils entschädigen, wenn er nach der Scheidung wieder Alleineigentümer der Liegenschaft sein will.

e) *Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gestützt auf Art. 106 Abs. 3 BauG*

Es ist Praxis des Amtes für Raumentwicklung, das Grundbuchamt „... um die erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch *nach ungenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist*“ zu ersuchen. Diese Praxis ist problematisch, weil einerseits nur eine vollstreckbare verwaltungsrechtliche Verfügung Rechtsgrundausweis für die Anmerkung sein kann (Art. 80 Abs. 4 GBV) und weil andererseits die Voraussetzungen der Anmeldung im Zeitpunkt der Abgabe der Grundbuchanmeldung gegeben sein müssen (BSK ZGB II-SCHMID, Art. 963 ZGB N 23a). Dies hängt damit zusammen, dass die Grundbuchanmeldung nicht nur einen formellen Antrag darstellt, sondern auch materielle Wirkungen zeitigt. Sie ist ein einseitiges, kausales, bedingungs- und befristungsfeindliches Rechtsgeschäft. Jede Anmeldung ist



sofort nach ihrem Eingang in das Tagebuch einzutragen (Art. 81 Abs. 1 GBV), und nicht erst, nachdem ein bestimmtes Ereignis eingetreten ist. Wird eine Anmeldung gestützt auf eine verwaltungsrechtliche Verfügung abgegeben, die noch nicht vollstreckbar ist, muss sie abgewiesen werden.

Im beurteilten Fall datierten die Anmeldung und der Bauentscheid vom 6. März 2019. Die Anmerkung erfolgte am 19. März 2019. Gemäss Rechtsmittelbelehrung konnte innert 20 Tagen „nach Erhalt“ der Verfügung beim DBV Rekurs erhoben werden (Art. 110 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht, bGS 721.1). Diese Frist war am 19. März 2019 demnach mit Sicherheit noch nicht abgelaufen. Da einem Rekurs die aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 36 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege) war die Verfügung in diesem Zeitpunkt auch noch nicht vollstreckbar.

Die Grundbuchämter müssen darauf achten, dass Anmerkungen gestützt auf Verfügungen erst vorgenommen werden, nachdem die Verfügungen vollstreckbar geworden sind. Die Verwaltungsbehörden sind anzuhalten, ihre Verfügungen künftig mit Vollstreckbarkeitsbescheinigungen zu versehen und erst dann dem Grundbuchamt zuzustellen.

### 3. ZGB-Revision Erbrecht (Politisches)

Über diese hängige Erbrechtsrevision habe ich bereits mehrmals informiert, weshalb ich mich hier auf die letzte Neuerung beschränken möchte. In der Wintersession 2020 haben der Ständerat und der Nationalrat in Bezug auf die Revision von Art. 216 E-ZGB (Vorschlagszuweisung) einen bedeutenden Richtungswechsel vollzogen. Folgende neue Formulierung von Art. 216 Abs. 2 E-ZGB wurde verabschiedet (Hervorhebung hinzugefügt):

*Die über die Hälfte hinaus zugewiesene Beteiligung am Vorschlag wird bei der Berechnung der Pflichtteile des überlebenden Ehegatten oder eingetragenen Partners, der gemeinsamen Kinder und deren Nachkommen **nicht** hinzugerechnet.*

Die Wiederverheiratungsklausel in Art. 216 Abs. 4 E-ZGB wurde zudem ersatzlos gestrichen.

Die neue Formulierung von Art. 216 Abs. 2 E-ZGB hat zur Folge, dass die in der Praxis sehr häufige überhäufige Vorschlagszuweisung nur für die Berechnung der Pflichtteile der *nichtgemeinsamen* Nachkommen zu berücksichtigen ist. Die Ansprüche gemeinsamer Nachkommen berechnen sich künftig nur noch aufgrund des (allfälligen) Eigengutes des verstorbenen Elternteils, falls die Ehegatten eine vollständige Vorschlagszuweisung vereinbart haben. Unter (noch) geltendem Recht besteht diesbezüglich eine Kontroverse. Hinterlässt eine Person gemeinsame und nicht gemeinsame Nachkommen, müssen künftig zwei Pflichtteilsberechnungsmassen gebildet werden, um die einzelnen Ansprüche richtig berechnen zu können.

Die Vorlage der Redaktionskommission für die Schlussabstimmung vom 18. Dezember 2020 füge ich diesem Jahresrückblick bei. Das revidierte Recht wird voraussichtlich am 1. Januar 2023 in Kraft treten.



#### 4. ZGB-Revision Erbrecht (Unternehmensnachfolge)

Mit der unter Ziffer 3 oben erwähnten Gesetzesrevision wird erst ein Etappenziel erreicht. Das zweite Reformpaket betrifft das Unternehmenserbrecht. Im letzten Jahresrückblick habe ich darauf bereits hingewiesen. Am 26. Februar 2020 veröffentlichte der Bundesrat die Vernehmlassungsergebnisse. Zahlreiche Aspekte der geplanten Revision wurden von den Vernehmlassungsteilnehmern kritisiert. Diese Kritik will der Bundesrat im Hinblick auf die Botschaft im Detail analysieren und es ist mit Korrekturen zu rechnen.

#### 5. IPRG-Revision (Erbrecht)

Die das Erbrecht betreffenden Kollisionsnormen im Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht (IPRG) befinden sich auch in Revision. Der Bundesrat hat am 13. März 2020 die Vernehmlassungsergebnisse zur Kenntnis genommen und die Botschaft sowie den Gesetzesentwurf zuhanden des Parlaments verabschiedet. Kurz zusammengefasst geht es um Folgendes:

- Das Hauptziel besteht in der teilweisen Harmonisierung der Bestimmungen des IPRG mit der Europäischen Erbrechtsverordnung (EuErbVO), um das Risiko sich widersprechender Entscheide zu minimieren. In erster Linie soll dies durch eine bessere Koordination der beidseitigen Entscheidungskompetenzen geschehen. Wo dies nicht möglich ist, wird angestrebt, dass beide Seiten das gleiche Recht anwenden. In diesem Zusammenhang werden zahlreiche Artikel geändert.
- Neu sollen auch nur Teile des in der Schweiz gelegenen Vermögens der schweizerischen Zuständigkeit unterstellt werden können (Art. 87 Abs. 2 E-IPRG).
- Art. 88a E-IPRG stellt klar, dass der Vorbehalt von Art. 9 IPRG (Zuständigkeit ausländischer Behörden, sofern bei ihr bereits ein Verfahren hängig ist und ihr Entscheid in der Schweiz anerkannt wird) sich sinngemäss auch auf Verfahren bezieht, die der Abwicklung des Nachlasses dienen. Zu diesen Verfahren gehört auch die Ausstellung einer Erbescheinigung.
- Für den Fall, dass eine Person eine ausländische Rechtsordnung als für ihren Nachlass anwendbar erklärt, legt Art. 88b Abs. 1 Satz 2 E-IPRG neu fest, dass die entsprechende Staatsangehörigkeit entweder im Verfügungszeitpunkt oder im Zeitpunkt des Todes gegeben sein muss.
- Eine Rechtswahl ist selbst dann zu beachten, wenn die verstorbene Person die betreffende Staatsangehörigkeit erst nach dem Verfassen der Verfügung erhielt (Art. 91 Abs. 1 E-IPRG).
- In Art. 95b E-IPRG wird geklärt, was von der materiellen Wirksamkeit gemäss Art. 94 (Testamente) und Art. 95 (Erbverträge) umfasst wird.

#### 6. Revision der Eidg. Grundbuchverordnung: AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2020 wurden die Kantonsregierungen vom Eidg. Justiz- und Polizeidepartement eingeladen, zur geplanten Revision der Grundbuchverordnung (AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche) bis zum 1. Februar 2021 Stellung zu nehmen. Die Vorlage sieht vor, dass in Umsetzung von Art. 949b ZGB im Grundbuch erfasste Personen künftig grundsätzlich mittels AHV-



Nummer identifiziert werden sollen. Die Vorgehensweise der Grundbuchämter bei der Zuordnung der AHV-Nummer und Einzelheiten des Verfahrens werden geregelt. Unter anderem ist die Einführung eines neuen Hilfsregisters vorgesehen (Personenidentifikationsregister), das mit dem jeweiligen Grundbucheintrag in Bezug gesetzt wird.

Das zweite Anliegen der Vorlage betrifft die landesweite Grundstücksuche nach Art. 949c ZGB für berechnigte Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben (z.B. Organe des Schuldbtreibungs- und Konkursrechts, Strafbehörden, Sozialhilfebehörden usw.). Geregelt werden im Wesentlichen der Gegenstand der Suche, die Berechnigung zur Suche, der Detaillierungsgrad der abgerufenen Informationen sowie die Organisation eines Grundstücksuchdienstes.

Der Regierungsrat hat in seiner Vernehmlassung diverse Präzisierungen angeregt, insbesondere aufgrund datenschutzrechtlicher Überlegungen.

### 7. Auskunftsplattform Terravis

Das Projekt eGrundbuch, über das im letzten Bericht informiert wurde, mündete im September im Anschluss des Kantons Appenzell Ausserrhoden an die Auskunftsplattform Terravis. Seither können berechnigte externe Nutzer, insbesondere Banken, Grundbuchdaten direkt abfragen, ohne einen Grundbuchauszug bestellen zu müssen. Das Gebühreninkasso besorgt die SIX-Terravis AG. Sie überweist jeder Gemeinde monatlich ihr Guthaben. Bis am 31. Dezember wurden bereits 3'543 Abfragen getätigt.

Die Vorbereitungen, um auch kantonalen und kommunalen Stellen einen Zugriff auf Grundbuchdaten zu ermöglichen, sind weit gediehen. Die interessierten Stellen haben ihre Gesuche eingereicht und diese wurden geprüft. Die Berechnigungen werden in einem Anhang zur kantonalen Grundbuchverordnung festgelegt. Sobald das geschehen ist, können die Zugriffe gewährt werden. Durch die bevorstehende Einführung des (schweizweit gültigen) neuen Rollenkonzeptes Terravis 4.0 ist allerdings mit Anpassungen und zusätzlichem Zeitbedarf zu rechnen.

### 8. Teilrevision des Bauvertragsrechts

Der Bundesrat hat am 19. August 2020 die Vernehmlassung zu einer Revision des Obligationenrechts betreffend Baumängeln eröffnet. Ziel der geplanten Gesetzesänderung ist es, den Schutz von Bauherren bei Baumängeln zu verbessern. Anstoss zur Revision bildeten mehrere parlamentarische Vorstösse, welche eine Anpassung der Regeln für die Haftung bei Baumängeln verlangen. Eine Gesamtüberprüfung des Rechts über die Haftung für Baumängel zeige, so der Bundesrat in seiner Medienmitteilung, dass das geltende Bauvertragsrecht grundsätzlich praxistauglich und ausgewogen sei. Entsprechend werde auf eine umfassende Revision verzichtet. Kritische Einzelpunkte sollen aber neu geregelt werden.

Die beabsichtigte Neuregelung betrifft folgende Punkte:

- Mängel bei unbeweglichen Werken sollen neu nicht mehr "sofort", sondern innert einer Frist von 60 Tagen gerügt werden müssen. Diese dispositive Rügefrist soll nicht nur für Werkverträge, sondern auch für Grundstückkaufverträge gelten.



- Das bestehende Nachbesserungsrecht für Baumängel soll künftig von Gesetzes wegen nicht mehr ausgeschlossen werden können, wenn der Bau persönlichen oder familiären Zwecken dient. Diese Regel soll auch für Werk- und Grundstückskaufverträge über solche Bauten gelten.
- Sofern ein Generalunternehmer die Zahlungen des Bauherrn nicht an die Subunternehmen weiterleitet und diese ein Bauhandwerkerpfandrecht geltend machen, kann der Bauherr einzig die Forderung zweimal begleichen oder eine Ersatzsicherheit, beispielsweise als Bankgarantie, leisten. Eine solche Ersatzsicherheit soll neben der angemeldeten Forderung die Verzugszinse nur noch für zehn Jahre und nicht wie bisher für unbeschränkte Zeit decken müssen.
- Zudem trifft der Bundesrat im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens weitere Abklärungen im Bereich des Bauhandwerkerpfandrechts zur Vermeidung des Doppelzahlungsrisikos für Bauherrinnen und Bauherren. Er lud die Vernehmlassungsteilnehmenden ein, sich zum Handlungsbedarf und zu möglichen Lösungen zu äussern.

### 9. Revision des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB)

Am 12. Februar 2020 hat der Bundesrat das Reformpaket Agrarpolitik 2022+ vorgestellt (Botschaft zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik ab 2022, AP22+). Dieses sieht auch Änderungen im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vor. Das Gesetz soll insbesondere mit Bestimmungen zu den juristischen Personen und einem gesetzlichen Vorkaufsrecht für Ehegatten ergänzt werden. Die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung sollen materiell verschärft und die Bestimmungen zur Belastungsgrenze gelockert werden.

### 10. Modernisierung des Handelsregisters

Am 1. Januar 2021 sind neue Vorschriften über das Handelsregister in Kraft getreten. Einzelne Bestimmungen im Obligationenrecht und in der Handelsregisterverordnung traten bereits am 1. April 2020 in Kraft. Nachstehend einige wenige Hinweise auf Neuerungen:

- Die AHV-Nummer wird systematisch für die Identifizierung natürlicher Personen verwendet.
- Die „Stampa-Erklärung“ wird als separater Beleg abgeschafft.
- Zahlreiche Bestimmungen der Handelsregisterverordnung werden ins Gesetz überführt. Die revidierte Handelsregisterverordnung ist deshalb schlanker und beschränkt sich auf Ausführungsbestimmungen.
- Bevollmächtigte Personen (Treuhänder, Anwälte und Notare) dürfen, sofern sie über eine entsprechende Vollmacht verfügen, für eine Rechtseinheit eine Anmeldung einreichen.
- Die Gebühren werden um rund einen Drittel gesenkt (uneingeschränkte Geltung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips).



## 11. Ausgewählte Hinweise auf Rechtsprechung und Literatur

Um diesen Rück- und Ausblick nicht vollkommen zu überladen, beschränke ich mich auf einige wenige Hinweise. Die Aufsätze liegen bei.

- a) Das Département des finances et des relations extérieures des Kantons Waadt kam im Entscheid vom 14.01.2020 zu Recht zum Ergebnis, dass an einem Miteigentumsanteil kein Wohnrecht begründet werden kann. Eine solche Belastung kann nur auf dem Stammgrundstück eingetragen werden, wobei alle Miteigentümer mitwirken müssen.
- b) Peter Breitschmid / Annina Vögeli, Entwicklungen im Erbrecht, in: SJZ 116 (2020) S. 157.
- c) Martin Berweger / Bruno Mahler / Loris Baumgartner, Notarielle Beglaubigungen, in: AJP 2020 S. 1135.
- d) Sara Sommer, Testierfähigkeit von Demenzkranken, in: AJP 2020 S. 491.
- e) Stephan Wolf / Yannick Minnig, Zum Bestand von Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten, in: Jusletter vom 11. Mai 2020.

Ich schliesse diesen Bericht mit den besten Wünschen für das Jahr 2021.

Freundliche Grüsse

**Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat**

Thomas Honegger