



Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat, Postfach 359, 8636 Wald

Per E-Mail

An die Gemeindeschreiberinnen und Gemein-
deschreiber, Erbschaftsämter, Grundbuch-
verwalterinnen und Grundbuchverwalter sowie
das Departementssekretariat des Departement-
s Inneres und Sicherheit

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

Wald ZH, 9. März 2023

Rückblick auf die letzten 14 Monate und Ausblick

Sehr geehrte Damen und Herren
Geschätzte Kolleginnen und Kollegen

Meteorologisch sind wir bereits im Frühling angelangt, weshalb ein Jahresrückblick, wie ich ihn üblicherweise zu Beginn eines neuen Jahres zu Papier bringe, nicht mehr angebracht ist. Dennoch gelange ich nun mit dem vorliegenden Schreiben an Sie, in dem ich statt auf 12 auf 14 Monate zurückblicke. Gewisse Inhalte könnten auch als Kreisschreiben bezeichnet werden.

1. Rückblick in Stichworten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

- a) Der Regierungsrat setzte am 11. Januar 2022 rückwirkend auf den 1. Januar 2022 für die Gemeinde Hundwil das eidgenössische Grundbuch in Kraft (RRB-2022-16). Dies stellte insofern einen Meilenstein dar, als nunmehr auf dem ganzen Kantonsgebiet das eidgenössische Grundbuch eingeführt ist. Auf denselben Zeitpunkt hin bewilligte das Departement Inneres und Sicherheit der Gemeinde Hundwil die Grundbuchführung mittels Informatik.
- b) Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 2. Februar 2022 die Änderungen im Obligationenrecht (OR) und in der Handelsregisterverordnung (HRegV), mit welchen für Aktiengesellschaften unter anderem flexiblere Gründungs- und Kapitalvorschriften eingeführt werden, per 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt. Für weitere Informationen zur Aktienrechtsrevision wird auf Ziffer 6 unten verwiesen.
- c) Ebenfalls am 2. Februar 2022 eröffnete der Bundesrat die Vernehmlassung für Änderungen in der Verordnung über die amtliche Vermessung. Hauptanlass für die Revision ist die geplante Einführung eines neuen, modularen Geodatenmodells. In seiner Vernehmlassungsantwort vom 3. Mai 2022 (RRB-2022-216) begrüsst der Regierungsrat die Stossrichtung und den Inhalt der Revision grossmehrheitlich. Zwei Hauptinhalte der Vorlage lehnte er jedoch zumindest vorläufig ab, nämlich die Einführung der Dienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung sowie die Streichung von Art. 10 VAV betreffend kantonale Erweiterungen des Datenmodells.



Am 1. Januar 2023 trat eine Änderung der Verordnung über die amtliche Vermessung in Kraft (AS 2022 S. 764). Mit dieser wurde vorerst nur die Finanzierung der amtlichen Vermessung neu geregelt und die Durchführung von Pilotprojekten ermöglicht. Weitere Punkte der ursprünglich geplanten Revision (Regelung der Archivierung und Einführung der Historisierung, Öffnung für neue Technologien sowie die mögliche Aufnahme der Dienstbarkeitspläne in die amtliche Vermessung, Einführung der elektronischen Beglaubigung im Bereich der AV, Anpassung des Meldeflusses bei zahlreichen Plan-genehmigungsverfahren) wurden aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung zurückgestellt. Sie sollen dem Bundesrat im Frühjahr 2023 in einer überarbeiteten Fassung unterbreitet werden. Geplant ist weiter, das erwähnte neue Datenmodell im Jahr 2024 in der Version 1.0 in den Pilotkantonen einzuführen.

Im Zusammenhang mit dem neuen Geodatenmodell steht das E-Mail des Schreibenden an die Grundbuchämter vom 17. November 2022, das durch ein Telefongespräch mit Ernst Forrer von der Geoinfo AG veranlasst wurde. Es ging darin um das Bestreben des Bundes, kantonale Mehranforderungen gegenüber dem neuen Datenmodell des Bundes möglichst zu reduzieren. Dieses Ansinnen wird sich mit grosser Wahrscheinlichkeit auf die Informationen zur Nutzung eines Gebäudes durch dessen Bezeichnung z.B. als Wohnhaus, Garage, Schopf etc. auswirken. Bekanntlich erhalten die Grundbuchämter diese Informationen heute vom Geometer. Im neuen Datenmodell sind sie demgegenüber nicht mehr vorgesehen.

Aufgrund des erwähnten Telefongesprächs mit Ernst Forrer durfte damals noch davon ausgegangen werden, dass die Gebäudeinformationen auch künftig von der Geoinfo AG bezogen werden können, auch wenn deren Quelle das GWR und nicht mehr die amtliche Vermessung sein würde. Inzwischen scheint das überholt zu sein. Es ist zweifelhaft, ob Informationen zur Gebäudenutzung im Sinne einer kantonalen Mehranforderung künftig noch vom Geometer bezogen werden können. Werden sie von den Grundbuchämtern weiterhin gewünscht, dürfte ein Datenbezug nur noch über eine (derzeit nicht vorhandene) Schnittstelle zwischen TERRIS und GWR möglich sein. Wird auf den Bau einer solchen Schnittstelle verzichtet, sind im Grundbuch künftig voraussichtlich nur noch "Gebäude" erfasst. Das wäre bedauerlich, würde aber mit der Rechtslage in verschiedenen anderen Kantonen übereinstimmen.

- d) Das Eidgenössische Amt für Grundbuch und Bodenrecht (EGBA) informierte mit E-Mail vom 28. Februar 2022 über die auf den 1. Januar 2023 in Kraft getretene Revision der Eidg. Grundbuchverordnung und damit insbesondere über die Einführung der AHVN13 als Personenidentifikator. Diese Informationen wurden den Grundbuchämtern am 2. März 2022 zur Verfügung gestellt und waren auch Thema anlässlich der Tagung der Grundbuchämter vom 25. Oktober 2022. In den Ziffern 3 und 4 unten werden die wichtigsten Grundsätze noch einmal dargestellt.
- e) Am 1. März 2022 informierte die SIX Terravis AG darüber, dass sich ihr Geschäftsleiter Werner Möckli ausserhalb der SIX unternehmerisch selbständig mache und dass Walter Berli per 1. März 2022 die Geschäftsleitung übernehme. Die Vakanz in der Geschäftsleitung werde per 1. Juni 2022 durch Raphael Fuchs gefüllt.
- f) Am 2. März 2022 wurden die Grundbuchämter über die Weisung des EGBA betreffend Anmerkung einer Verfügungsbeschränkung im Zusammenhang mit den Sanktionen gegen Russland informiert.



Am 25. März 2022 wurde der Anhang 3 der Verordnung vom 4. März 2022 über Massnahmen im Zusammenhang mit der Situation in der Ukraine geändert. Die Liste der sanktionierten Personen (inkl. Unternehmen und Organisationen) wurde stark erweitert. Darüber wurden die Grundbuchämter mit E-Mail vom 31. März 2022 informiert. Seither ist es zu weiteren Änderungen des Anhangs gekommen, was für die Grundbuchämter bedeutet, dass sie jeweils neue Abklärungen treffen müssen über zu sperrende Grundstücke und dem SECO zu erstattende Meldungen. In diesem Zusammenhang sei an das E-Mail des Grundbuch- und Beurkundungsinspektorates an die Grundbuchämter vom 13. Oktober 2022 und das diesem Mail angefügte Informationsschreiben des EGBA vom 11. Oktober 2022 betreffend Sperrung von Vermögenswerten erinnert.

- g) Armin Schafflützel, Grundbuchverwalter in Walzenhausen, kündigte seine Stelle auf Ende Mai 2022. Er trat im Kanton Thurgau eine neue Stelle an. Die Gemeindeschreiberin von Speicher, Michal Herzog, kündigte ebenfalls, und zwar per 31. Juli 2022. Nach Gesprächen mit der Gemeinde stellte sie dieser ihre Arbeitskraft ab 1. Oktober 2022 wieder zur Verfügung.
- h) Am 20. Mai 2022 fand in Weinfeldern die Gesellschafterversammlung der ARGE TERRIS statt. Unter anderem wurde über den beabsichtigten Wechsel der Eigentümerschaft an der Software TERRIS und mögliche Erwerber informiert.
- i) Die Gemeinde Walzenhausen teilte am 20. Mai 2022 mit, Gemeindeschreiberin Noemi Graf sei per September 2022 als Gemeindeschreiberin einer grösseren St. Galler Gemeinde gewählt worden. Ihre Stelle wurde per 1. August 2022 neu ausgeschrieben. Der Gemeinderat wählte in der Folge Walter Zähler als Gemeindeschreiber ad interim im Teilpensum ab August 2022. Per 1. März 2023 wurde Simon Schiess neuer Gemeindeschreiber.
- j) Sämtliche Grundbuchämter in der Schweiz müssen jährlich Daten an das Bundesamt für Statistik senden. Die Datenlieferungen erfolgen elektronisch über eine entsprechende Schnittstelle. Aufgrund der Daten des Jahres 2020 wurde im Mai erstmals eine Statistik zu den Eigentübertypen der Wohngebäude publiziert, die künftig jedes Jahr erscheinen wird. Die Grundbuchämter wurden am 26. Mai 2022 über die entsprechende Medienmitteilung informiert.
- k) Das Handelsregisteramt war schon seit einiger Zeit verpflichtet, am elektronischen Rechtsverkehr teilzunehmen. Bis am 31. Dezember 2022 mussten sich die Mitarbeitenden im Register der Urkundspersonen (UPReg) des Bundes registrieren. Dies setzte voraus, dass sich die Aufsichtsbehörde vorgängig als solche im UPReg eintrug. Bezüglich beurkundungsrechtlicher Aspekte untersteht das Handelsregisteramt der Aufsicht durch das Departement Inneres und Sicherheit (DIS). Für die anderen Urkundspersonen, wie Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter oder Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber, die in Bezug auf ihre Beurkundungstätigkeit ebenfalls der Aufsicht des DIS unterstehen, besteht jetzt die Möglichkeit, sich ebenfalls im UPReg einzutragen. Nach der Registration können elektronische Ausfertigungen von Urkunden erstellt oder elektronische Beglaubigungen vorgenommen werden. Die erforderliche Rechtsgrundlage im kantonalen Recht ist vorhanden (Art. 21 BeurkG).
- l) Am 1. Juli 2022 trat die "Ehe für alle" in Kraft. Seither ist es nicht mehr möglich, eingetragene Partnerschaften einzugehen. Paare, die in einer eingetragenen Partnerschaft nach bisherigem Recht le-



ben, können die Umwandlung ihrer Verbindung in eine Ehe beantragen. Es ist aber auch möglich, bestehende eingetragene Partnerschaften ohne spezielle Erklärung weiterzuführen. Ein wesentlicher Unterschied zwischen Paaren in eingetragener Partnerschaft und Verheirateten besteht darin, dass gemäss Art. 18 PartG von Gesetzes wegen Gütertrennung gilt. Wollten die eingetragenen Partner vereinbaren, dass das Vermögen bei Auflösung der Partnerschaft nach den Artikeln 196 - 219 ZGB geteilt wird, mussten sie einen öffentlich beurkundeten Vermögensvertrag abschliessen. Für Verheiratete gilt dagegen das eheliche Güterrecht des ZGB. Sie unterstehen somit ohne anderweitige ehevertragliche Vereinbarung ab dem Zeitpunkt der Eheschliessung dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung.

- m) Das Departementssekretariat des DIS informierte die Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber am 30. August 2022 über den neu eingerichteten CUG-Bereich (passwortgeschützter Bereich) auf der Website des Kantons. In diesem werden Musterurkunden zur Verfügung gestellt.
- n) Die Oberaufsichtstätigkeit des Bundes im Bereich des Grundbuchs wurde im Jahr 2021 durch die Eidgenössische Finanzkontrolle EFK geprüft. Am 30. August teilte das EGBA mit, die EFK habe ihre Arbeiten abgeschlossen und der Bericht über die durchgeführte Prüfung liege vor. Er ist unter diesem [Link](#) im Internet abrufbar: Die EFK kam zum Schluss, die Oberaufsicht müsse in vielerlei Hinsicht gestärkt werden und sie gab die folgenden Empfehlungen ab, die sich früher oder später in den Kantonen auswirken werden:
- Etablierung einer regelmässigen und standardisierten Berichterstattung der kantonalen Aufsichtsstellen an das EGBA, die in der Grundbuchverordnung verankert werden soll;
 - Weiterentwicklung und inhaltliche Erweiterung der strategischen und konzeptionellen Grundlagen um Themen und Risiken, die formell zwar ausserhalb des Grundbuchwesens liegen, jedoch eine Relevanz für dieses haben (grundbuchrechtliche Bestimmungen im BGBB, BewG und im ZWG; Risiken im Zusammenhang mit der Geldwäschereibekämpfung im Immobiliensektor);
 - Das Bundesamt für Justiz soll die Aufsichtsinstrumente, insbesondere beim Monitoring, Inspektionsvorgehen und im Bereich Aufsicht beim Beizug Privater zur Nutzung des informatisierten Grundbuchs risikoorientierter und wirksamer gestalten;
 - Vornahme einer Wirksamkeitsbeurteilung der Langzeitsicherung und, falls notwendig, Ergreifung weitergehender Massnahmen betreffend Datenqualität (Vollständigkeit) und technischer Wiederherstellbarkeit;
 - Überarbeitung des Datenmodells (eGRisDM) mit dem Ziel, Freiräume und Interpretationsspielräume zu reduzieren, um die Voraussetzungen für die Digitalisierung des Grundbuchwesens zu verbessern.
 - Einführung von Kontrollaktivitäten im Bereich der technischen Datenqualität in der Aufsichtspraxis.
 - Festlegung eines Vorgehens und von Massnahmen, um das Ziel der Entwicklung einer gemeinsam mit den Kantonen erarbeiteten Vision, Strategie und Organisationsform/Governance für die gesamtschweizerische Digitalisierung des Grundbuchwesens zu erreichen. Dabei seien alle relevanten Stakeholder einzubeziehen (staatliche Stellen, privatwirtschaftliche Akteure, Kunden/Nutzer etc.) und es seien auch Finanzierungsfragen zu klären.



- o) Das Grundbuchamt Lutzenberg wird seit 1. September 2022 durch die Gemeinde Heiden geführt.
- p) Der Verein TerrAudit veranlasste im Jahr 2022 ein Follow-up-Audit des elektronischen Auskunftsportals Terravis. Die Resultate wurden von der Prüfgesellschaft (PricewaterhouseCoopers AG, Basel) in einem Bericht zusammengefasst und den Mitgliedskantonen zur Verfügung gestellt. Am 28. Oktober 2022 fand eine Schlusspräsentation statt.
- q) Am 25. Oktober 2022 fand die erste Grundbuchverwaltertagung seit der "Corona-Pause" statt. Als ständiger Gast nahm Isabelle Coray teil. Sie referierte über Enteignungsverfahren und weitere Themen. Unterlagen zur Tagung finden sich in der Sharebox (vgl. Mail von Ruth Inauen vom 7. Dezember 2022).
- r) Das EGBA vermeldete am 2. November 2022, dass Anja von Niederhäusern als Vorsteherin des EGBA zurücktrete, was inzwischen geschehen ist. Ihre Nachfolgerin bzw. ihr Nachfolger ist bis dato nicht bekannt.
- s) Anlässlich der TERRIS-Informationsveranstaltung vom 4. November 2022 in Weinfeldern wurde der Entscheid des Regierungsrats des Kantons Thurgau über die neue Eigentümerschaft von TERRIS (eOperations Schweiz AG) ab 1. Januar 2024 bekanntgeben. Eine Mitsprache der TERRIS Kunden war nicht möglich. Des Weiteren wurde mitgeteilt, die Vertragsbeziehungen zwischen dem Kanton Thurgau und den TERRIS Kunden werde per 31. Dezember 2023 aufgelöst, was mittlerweile geschehen ist. Thema war auch die Absicht, einen Erneuerungsfonds zu bilden, mit welchem die "längerfristige Erneuerungsentwicklung" von TERRIS finanziert werden soll. Die Entwicklungen rund um TERRIS haben das DIS veranlasst, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die einen allfälligen Wechsel der Grundbuchsoftware prüft. Es steht jedoch bereits fest, dass ein Wechsel, sollte sich ein solcher unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte als vorteilhaft erweisen, nicht vor dem 1. Januar 2024 möglich sein wird. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2022 wurde die Gemeindepräsidienkonferenz AR entsprechend informiert. Den Gemeinden und Grundbuchämtern wurde dennoch empfohlen, mit der Unterzeichnung neuer Verträge noch zuzuwarten.
- t) Die Konferenz der Ostschweizer Grundbuchinspektorate fand am 8. November 2022 in den Räumlichkeiten des Obergerichts Zürich statt.
- u) Die Gemeinde Teufen informierte Ende November über die Kündigung von Gemeindeschreiber Markus Peter. Er tritt per Ende April 2023 aus. An seiner Sitzung vom 24. Januar 2023 wählte der Gemeinderat Marcel Aeple zum Nachfolger von Markus Peter. Die Amtsübergabe erfolgte per 27. Februar 2023.
- v) Einer Medienmitteilung der Kantonskanzlei vom 30. November 2022 konnte entnommen werden, dass im Ausserrhoder ÖREB-Kataster jetzt alle 20 Gemeinden digital aufgeschaltet sind.
- w) Der Gemeinderat Wolfhalden delegierte die Leitung des Erbschaftsamtes bis Ende 2023 an Claudius Platzer. Per 1. Januar 2023 erhöhte er zudem befristet bis Ende 2023 das Pensum von Gemeindeschreiberin Sarah Niederer um 10 %.



- x) Im Dezember kündigte die SIX Terravis AG den Massengläubigerwechsel der Migros Bank an.
- y) Die Gemeinden Grub und Rehetobel vereinbarten ab 1. Januar 2023 eine Zusammenarbeit im Erbschaftswesen. Das Erbschaftsamt Grub wird durch Jeannette Eisenhut, Leiterin des Erbschaftsamtes Rehetobel geführt.
- z) Per 1. Januar 2023 trat Madeleine Kessler die Nachfolge von Lina Graf als Gemeindeschreiberin von Wald an. Lina Graf hat ihre Tätigkeit für die Gemeinde Ende Februar 2023 beendet.
- aa) Am 1. Januar 2023 trat die erste Etappe der Erbrechtsrevision in Kraft. Für deren Inhalt wird auf die Unterlagen der Weiterbildungsveranstaltung vom 16. November 2021 sowie die Literaturangabe in Ziffer 7 lit. a unten verwiesen.
- bb) Gemäss einem E-Mail der SIX Terravis AG vom 16. Februar 2023 laufen derzeit Bestrebungen, die Formularvorlagen für Schuldbriefgeschäfte erneut anzupassen. Dies steht im Zusammenhang mit der in mehreren Kantonen geplanten Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Grundbuchämtern.

2. Inspektionen und Auskünfte etc.

Die Grundbuchämter und die Beurkundungen ausserhalb des Grundstückbereichs folgender Gemeinden wurde im Jahr 2022 überprüft: Bühler, Herisau, Hundwil, Lutzenberg (nur Beurkundungswesen), Reute (nur Grundbuchamt), Schönengrund, Schwellbrunn, Stein, Teufen, Waldstatt, Walzenhausen und Wolfhalden (nur Beurkundungswesen).

Es zeigte sich, dass die Aufgabenerfüllung durch die Grundbuchämter gut und effizient erfolgte, wie schon in der Vergangenheit. Im Bereich der Erbschaftsämter, namentlich bei der Beurkundung von Rechtsgeschäften ausserhalb des Grundstückbereichs, besteht (bekanntes) Verbesserungspotential. Die Absichten des zuständigen Departements betreffend Strukturen im Erbschaftswesen wurden schon anlässlich der Sitzung des Kantonsrates vom 29. März 2021 (Anwaltsgesetz; Teilrevision [Ersatzmitglieder Kommissionen]) kommuniziert.

Gerne weise ich an dieser Stelle darauf hin, dass auf der Website des Departements (www.ar.ch / Verwaltung / Departement Inneres und Sicherheit / Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat / Login Unterlagen) erste Urkundenmuster aufgeschaltet wurden. Die Zugangsdaten zu diesem Bereich wurden den Gemeindkanzleien mit E-Mail vom 30. August 2022 mitgeteilt.

Zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2023 gingen 147 Anfragen beim Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat ein. Bis auf eine, die am 5. Januar 2023 beantwortet wurde, konnten alle im gleichen Jahr erledigt werden. 67 Fälle betrafen Anfragen von Grundbuchämtern, 41 das Erbschaftswesen und weitere Beurkundungsthemen und 39 Anfragen stammten von anderen Verwaltungsstellen und Dritten.

Der Unterzeichnete nahm sodann Tätigkeiten im Vorstand der Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (KSG) wahr, insbesondere durch Teilnahme an den Sitzungen und das Schreiben von Stellungnahmen im Rahmen von Vernehmlassungen. Die KSG feiert am 8. September 2023 ihr 75-jähriges



Jubiläum in Bern. Sie gibt in diesem Zusammenhang eine Festschrift mit zahlreichen Beiträgen zu grundbuchrechtlichen Themen heraus.

3. AHVN13 im Grundbuch

Gemäss Art. 23a der Grundbuchverordnung wird jeder natürlichen Person, der ein Recht an einem Grundstück zusteht, das aus dem Hauptbuch hervorgeht, im Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs ihre AHV-Nummer zugeordnet. Die AHV-Nummer wird ausdrücklich weder im Hauptbuch noch im Tagebuch noch in den Hilfsregistern nach Art. 13 GBV geführt. Auch in die Rechtsgrundausschreibung ist sie nicht aufzunehmen.

Obschon die neuen Bestimmungen seit dem 1. Januar 2023 in Kraft sind, steht das Personenidentifikationsregister in TERRIS noch nicht zur Verfügung. Erst die TERRIS-Version 19.3 wird es enthalten und ab dann ist es zu führen. Bis diese Version im Kanton Appenzell Ausserrhoden ausgeliefert ist, kann die Zuordnung der AHV-Nummer bei laufenden Geschäften nicht wie in der Grundbuchverordnung vorgesehen erfolgen. In sinngemässer Anwendung von Art. 23c Abs. 5 GBV hat dies nachträglich über das Standardverfahren zu geschehen. Dennoch muss schon seit dem 1. Januar 2023 den Anmeldeunterlagen ein Dokument gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV beigelegt werden:

- Kopie des Versicherungsausweises nach Art. 135^{bis} AHVV oder
- Kopie der Versichertenkarte nach Art. 1 der Verordnung vom 14. Februar 2007 über die Versichertenkarte für die obligatorische Krankenversicherung oder
- eine schriftliche Erklärung der Person, aus welcher ihr Geburtsort, ihr Familienname, ihre AHV-Nummer und die Vornamen der Eltern sowie bei Verheirateten ihr Ledigname hervorgehen.

Die Erbschaftsämter werden gebeten, eines der oben erwähnten Dokumente pro beteiligte Person (verfügende und erwerbende Personen) mitzusenden, wenn sie einem Grundbuchamt einen Erbteilungsvertrag einreichen. Ebenfalls erforderlich ist eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte. Diese Dokumente sind als Unterbelege aufzubewahren.

Die nachfolgenden Informationen sind nur noch für die Grundbuchämter von Relevanz:

Art. 23b GBV sieht zwei mögliche Quellen für den Bezug der Daten gemäss Art. 23a Abs. 3 lit. a und b GBV vor. Der Unterzeichnete empfiehlt die Nutzung des von der Zentralen Ausgleichskasse (ZAS) geführten Versichertenregisters als Datenquelle und ersucht die Grundbuchämter, die dafür erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten, falls das noch nicht geschehen ist (vgl. dazu die Unterlagen in der Sharebox [Link im E-Mail von Ruth Inauen vom 7. Dezember 2022] im Ordner GBA Tagung / 20221025 / AHVN13 im Grundbuch). Namentlich ist der ZAS die systematische Verwendung der AHV-Nummer zu melden und es ist eine für die systematische Benutzung der AHV-Nummer zuständige Person zu bezeichnen (Art. 153d lit. b AHVG, SR 831.10).

Nach Einführung der TERRIS Version 19.3 soll es möglich sein, aus TERRIS eine Abfrage bei der ZAS vorzunehmen. Diese kann zu drei Rückmeldungen führen:



a) *Found*

Die Person wird ohne Meldung angezeigt, was bedeutet, dass es sich um die gesuchte Person handelt. Die entsprechenden Angaben sind vom Grundbuchamt aus der Datenbank der ZAS in das Personenidentifikationsregister zu übernehmen.

b) *Maybe found*

Eine oder mehrere Personen werden angezeigt und bei einer von ihnen könnte es sich um die gesuchte Person handeln. In diesem Fall hat das Grundbuchamt weitere Abklärungen zu treffen. Es kann die betroffene Person insbesondere auffordern, Auskunft über alle Tatsachen zu erteilen und diese mit entsprechenden Dokumenten zu belegen, die geeignet und erforderlich sind, um die AHV-Nummer eindeutig zuzuordnen.

c) *Not found*

Es wird keine Person angezeigt, weil die gelieferten Suchkriterien mit keiner bei der ZAS erfassten Person übereinstimmen. Stellt das Grundbuchamt nach vertiefter Abklärung fest, dass der betreffenden Person noch keine AHV-Nummer zugewiesen wurde, hat es bei der ZAS den Antrag zu stellen, dies zu tun.

Sollte die Zuordnung der AHV-Nummer für einmal nicht (sofort) erfolgen können, ist das Geschäft dennoch im Grundbuch einzutragen. Im Personenidentifikationsregister ist im Status aber ein entsprechender Vermerk anzubringen. Die Zuordnung ist nachträglich vorzunehmen, sobald das möglich ist.

Zuordnung der AHV-Nummer nach Art. 164a GBV

Denjenigen Personen, die am 1. Januar 2023 bereits im Grundbuch eingetragen waren, wird die AHV-Nummer im Rahmen des sogenannten "Standardverfahrens" für ganze Datenbestände nach Art. 134^{quater} Abs. 2 AHVV zugewiesen. Zu diesem Zweck müssen die Daten gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. a GBV (Name, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht, der Heimatort oder die Staatsangehörigkeit) bis am 31. Dezember 2024 der ZAS übermittelt werden. Aus technischen Gründen sollte die Übermittlung nicht vor dem 1. Januar 2024 erfolgen, weil die ZAS auf diesen Zeitpunkt hin einen neuen Zeichensatz (erweiterte Auswahl an Sonderzeichen) einführt. Eine weitere Voraussetzung ist, dass dieser Zeichensatz dann auch in TERRIS zur Verfügung steht.

Auch bei der Anwendung des Standardverfahrens wird es zu den drei Systemantworten "Found", "Maybe Found" und "Not found" kommen. Das Verfahren zur Verifizierung der Betroffenen ist in der Folge dasselbe wie oben bereits beschrieben.

Die Zuordnung der AHV-Nummer im Standardverfahren hat gemäss Art. 164a Abs. 5 GBV innert den folgenden Fristen zu erfolgen:

- Personen, die seit dem 1. Januar 2012 in das Hauptbuch eingetragen wurden: bis 31. Dezember 2025
- Personen, die zwischen dem 1. Januar 1948 und dem 31. Dezember 2011 in das Hauptbuch eingetragen worden sind: bis 31. Dezember 2027



- Personen, die vor dem 1. Januar 1948 in das Hauptbuch eingetragen wurden: bis am 31. Dezember 2029.

Ist die AHV-Nummer einmal zugeordnet, erfolgen Aktualisierungen der Daten im Personenidentifikationsregister automatisch. Die Datenpflege ist Sache der ZAS, nicht des Grundbuchamtes. Eine Ausnahme stellt allerdings die Annullation einer AHV-Nummer durch die ZAS dar. In diesem Fall muss das Grundbuchamt den Status der Person im Personenidentifikationsregister manuell zurücksetzen und die AHV-Nummer muss anschliessend neu zugeordnet werden.

4. Landesweite Grundstücksuche (Art. 949c ZGB)

Über den vom Bund betriebenen nationalen Grundstücksuchdienst wurde bereits im Jahresrückblick und Ausblick auf 2022 orientiert. Zu ergänzen ist, dass erst die TERRIS-Version 19.3 die Anbindung der Grundbuchsysteme an den Grundstücksuchdienst ermöglichen wird. Bis am 31. Dezember 2023 ist erstmalig der gesamte Bestand der Daten nach Art. 34b Abs. 5 und 6 GBV über die entsprechende Schnittstelle (GBDBS 2.1) an den Suchindex zu liefern. Änderungen der Daten sind mindestens einmal pro Tag zu übermitteln.

Die Suchabfragen werden vom Grundstücksuchdienst protokolliert. Ob dieses Protokoll in TERRIS eingesehen werden kann, ist mir nicht bekannt. Sollte es nicht möglich sein, stellt der Grundstücksuchdienst auf Anfrage Auszüge aus ihrem Protokoll zur Verfügung. Allfällige Missbräuche sind dem EGBA zu melden. Das Auskunftsrecht der Grundeigentümer richtet sich nach Art. 30 Abs. 2 GBV.

5. Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (VVG)

Am 1. Januar 2022 trat das revidierte Versicherungsvertragsgesetz (VVG) in Kraft. Dieses gibt im zweiten Kapitel ("Besondere Bestimmungen) die Unterscheidung zwischen Schadenversicherung (Art. 48 - 72) und Personenversicherung (Art. 73 - 96) auf. Neu wird unterschieden zwischen besonderen Bestimmungen zur Sachversicherung (Art. 50 - 58), Haftpflichtversicherung (Art. 59 - 60a), Lebensversicherung (Art. 73 - 95) und zur Kranken- und Unfallversicherung (Art. 95a und 95b).

Art. 54 Abs. 1 VVG, der die Folgen einer Handänderung des Vertragsgegenstands regelt, blieb unverändert. Absatz 2 sieht vor, dass der neue Eigentümer den Übergang des Vertrages nicht mehr nur schriftlich *ablehnen* kann, sondern auch durch eine Erklärung in einer Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht. Darunter fallen z.B. E-Mails oder SMS-Nachrichten. Die *Kündigung* des Versicherungsvertrages, beispielsweise jene durch das Versicherungsunternehmen gestützt auf Art. 54 Abs. 3 VVG, kann dagegen weiterhin nur schriftlich erfolgen.

Aufgrund der erwähnten neuen Systematik und der Stellung von Art. 54 VVG im Abschnitt Sachversicherung stellt sich die Frage, ob Gebäude-Haftpflichtversicherungen noch von dieser Bestimmung erfasst sind. Roland Pfäffli (Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2022, in: BN 2022 S. 497, 549 Ziff. 89) ist der Ansicht, dies sei nicht der Fall. Ob das richtig ist, wird sich früher oder später zeigen. Sinnvoll ist es jedenfalls nicht, die Gebäudehaftpflichtversicherung vom automatischen Übergang auf den neuen Eigentümer auszunehmen, weil auch diese an das Gebäude geknüpft ist, der Veräusserer kein Interesse an ihrer Beibehaltung hat und es nach dem Sinn und Zweck von Art. 54 VVG (Verhinderung einer Deckungslücke) keinen Grund gibt, Gebäudehaftpflichtversicherungen anders zu behandeln als Schaden-



bzw. Sachversicherungen. Entsprechend kann den Materialien nicht entnommen werden, dass bezüglich Gebäudehaftpflichtversicherungen eine Änderung der Rechtslage bei Veräusserung einer Liegenschaft gewollt war.

Dennoch empfehle ich, die gebräuchlichen Textbausteine in Handänderungsverträgen anzupassen und Erwerber von Liegenschaften für die Thematik zu sensibilisieren. In den Verträgen sollte nicht mehr von Schaden- und Haftpflichtversicherungen die Rede sein, sondern nur noch von Sachversicherungen.

6. Aktienrechtsrevision

Mit der Inkraftsetzung von Änderungen im OR und in der HRegV per 1. Januar 2023 ist die umfangreiche Revision des Aktienrechts abgeschlossen. Die Vorlage beinhaltet unter anderem die Umsetzung der Abzocker-Initiative auf Gesetzesstufe, neue Bestimmungen für flexiblere Gründungs- und Kapitalvorschriften, die Einführung von Geschlechterraichtwerten sowie strengere Transparenzregeln für Unternehmen, die in der Rohstoffförderung tätig sind. Die Regeln zu den Geschlechterraichtwerten sowie die strengeren Transparenzregeln wurden bereits auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Die in den Gemeindeverwaltungen tätigen Urkundspersonen beurkunden nur selten gesellschaftsrechtliche Vorgänge. Dennoch soll nachstehend in drei Unterabschnitten ein kurzer Überblick über das neue Recht gegeben werden. Dieser ist nicht vollständig. Eine umfassende Gegenüberstellung des früheren und des aktuellen Rechts enthält beispielsweise das Werk "Schweizerisches Aktienrecht 2020" von Peter Forstmoser und Marcel Kuchler, das 2021 im Stämpfli Verlag erschienen ist.

6.1. *Modernisierung*

Der technische Fortschritt seit der letzten grossen Revision des Aktienrechts im Jahr 1992 und die Internationalisierung der Unternehmen führten zu neuen Vorschriften zum Tagungsort der Generalversammlung und zur Verwendung elektronischer Mittel.

a) *Verschiedene Tagungsorte*

Die Generalversammlung kann neu an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden (Art. 701a Abs. 3 OR). Dabei müssen die Voten der Teilnehmenden unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte übertragen werden.

b) *Tagungsort im Ausland*

Falls die Statuten es vorsehen und ein unabhängiger Stimmrechtsvertreter bezeichnet wird, darf die GV auch im Ausland durchgeführt werden (Art. 701b OR). Der Beschluss der GV über die Einführung der entsprechenden Statutenbestimmung bedarf des qualifizierten Mehrs (Art. 704 Abs. 1 Ziff. 11 OR). Aufgrund des Territorialitätsprinzips können Beschlüsse einer Generalversammlung mit Tagungsort im Ausland allerdings nicht von einer Schweizer Urkundsperson beurkundet werden. Die Voraussetzungen zur Anerkennung der ausländischen Beurkundung und Eintragung des Beschlusses im Handelsregister ergeben sich aus Art. 25 HRegV.



c) *Hybride Generalversammlung*

Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Ort der GV anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können (Art. 701c OR; Direct Voting). Die Aktionäre werden in diesem Fall per Audio oder audiovisuell dazugeschaltet. Sie nehmen aktiv oder passiv an der Versammlung teil. Eine rechtliche Pflicht zur Durchführung von hybriden Versammlungen gibt es nicht.

d) *Virtuelle Generalversammlung*

Unter der Voraussetzung, dass die Statuten dies vorsehen und der Verwaltungsrat in der Einberufung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnet, ist eine virtuelle GV ohne Tagungsort möglich (Art. 701d OR). Bei Gesellschaften, deren Aktien nicht an der Börse kotiert sind, können die Statuten vorsehen, dass auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichtet werden kann (Art. 701d Abs. 2 OR). Der Beschluss der GV über die Einführung der entsprechenden Statutenbestimmung bedarf des qualifizierten Mehrs (Art. 704 Abs. 1 Ziff. 15 OR).

e) *Schriftliche Generalversammlung*

Neu kann die GV auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form erfolgen, sofern nicht ein Aktionär oder dessen Vertreter die mündliche Beratung verlangt (Art. 701 Abs. 3 OR). Dass alle Aktionäre an der schriftlichen oder elektronischen Versammlung teilnehmen, ist nicht erforderlich. Einstimmigkeit braucht es für die *Zustimmung* zum Zirkulationsverfahren, nicht aber für den zu fassenden materiellen Beschluss.

Auch eine Universalversammlung, also eine GV ohne Einhaltung der Einberufungsfrist, kann auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form abgehalten werden. Art. 701 Abs. 2 OR wurde dahingehend revidiert, dass der Passus "anwesend sein" durch "teilnehmen" ersetzt wurde. Dadurch wird zum Ausdruck gebracht, dass die physische Präsenz der Aktionäre bei einer Universalversammlung nicht mehr zwingend notwendig ist. Eine statutarische Grundlage für schriftliche oder virtuelle Universalversammlungen ist nicht erforderlich. Die Zustimmung der Aktionäre zur Durchführung einer Universalversammlung per Zirkularbeschluss kann konkludent erfolgen, indem diese an der Beschlussfassung durch Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung aktiv teilnehmen. Ebenso denkbar ist, dass ein Aktionär einer Durchführung der Universalversammlung auf schriftlichem Weg ausdrücklich zustimmt – dies auch wenn er nicht aktiv an der eigentlichen Beschlussfassung teilnehmen würde.

f) *Beurkundungsrechtliches*

Beurkundungspflichtige Beschlüsse einer Generalversammlung, die an mehreren Tagungsorten durchgeführt wird, sind an einem davon von einer zuständigen Urkundsperson zu beurkunden. Die Urkundsperson beurkundet sowohl die Beschlüsse am Tagungsort, an welchem sie physisch anwesend ist, als auch jene an den weiteren Tagungsorten, wobei sie sich hierbei der korrekten Übermittlung von Bild und Ton sowie der Abstimmungsergebnisse zu vergewissern hat.



Weil bei der virtuellen Generalversammlung ein physischer Tagungsort fehlt, leitet sich die notarielle Zuständigkeit gemäss einem Teil der Lehre aus dem Teilnahmeort der Urkundsperson ab (VON DER CRONE/BERNET, Der Tagungsort der Generalversammlung im revidierten Aktienrecht, in: MÜLLER/FORRER ZUUR (Hrsg.), Das Aktienrecht im Wandel, Zum 50. Geburtstag von Hans-Ueli Vogt, Zürich/St. Gallen 2020, 259 ff.). Die örtliche Zuständigkeit der Urkundsperson wäre demnach gegeben, wenn sie sich während ihrer Teilnahme an der virtuellen Generalversammlung im eigenen Hoheitsgebiet aufhält.

Demgegenüber geht eine andere Lehrmeinung davon aus, es bestehe als Grundlage für die Bestimmung der Zuständigkeit der Urkundsperson ein fiktiver Tagungsort am Standort des Vorsitzenden, wobei es zur Vermeidung von Diskussionen mit dem Handelsregister ratsam sei, den Tagungsort im Sitzkanton der Gesellschaft zu wählen (THEILER, Gedanken zur Zulässigkeit und Durchführbarkeit der virtuellen Generalversammlung de lege lata, in: AJP 2012, 69 ff., 81 ff.).

Es bleibt abzuwarten, in welche Richtung sich die Praxis in dieser Frage entwickelt.

In welcher Weise die Beurkundung erfolgt, regeln im Rahmen der bundesrechtlichen Minimal- und Maximalanforderungen die Kantone (Art. 55 Abs. 1 SchIT ZGB). Der Bund hat keine Vorschriften über die Beurkundung von Beschlüssen erlassen, die in virtuellen oder hybriden Generalversammlungen gefasst werden. Das Beurkundungsrecht von Appenzell Ausserrhoden kennt auch keine besonderen Regeln für solche Beurkundungen.

Art. 18 des BeurkG (bGS 211.2) schreibt vor, die Regeln der Willensbeurkundungen (z.B. Grundstückkaufverträge, Ehe- und Erbverträge, Gesellschaftsgründungen) kämen für die Beurkundung der übrigen Rechtshandlungen, wie Versammlungsbeschlüsse und dergleichen sinngemäss zur Anwendung. Meines Erachtens lässt sich aus diesem Verweis nicht ableiten, dass sich die Urkundsperson anlässlich der GV am selben Ort aufhalten muss, wie der Vorsitzende der Versammlung. Bei der Beurkundung eines Vorgangs gibt es keine eigentlichen "Parteien" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 BeurkG. Die Urkundsperson hält lediglich die Feststellungen der oder des Vorsitzenden über die Einberufung, Konstituierung und Beschlussfähigkeit der Versammlung sowie die gefassten Beschlüsse fest, samt Angabe der Art des Abstimmungsverfahrens und der Abstimmungsergebnisse. Sie bringt sich nicht aktiv ein. Namentlich unterbleibt die für Willensbeurkundungen zentrale Rechtsbelehrung.

Hinzu kommt, dass es der Urkundsperson auch dann möglich ist, die Feststellungen des Vorsitzenden und die Beschlüsse der auch nur virtuell anwesenden Versammlungsteilnehmer zu protokollieren, wenn sie lediglich elektronisch zugeschaltet ist. Das allein ist aus meiner Sicht beurkundungsrechtlich entscheidend: Die unmittelbare Wahrnehmung des Vorganges und nicht das Medium, das diese Wahrnehmung ermöglicht.

Zusammengefasst vertrete ich die Auffassung, dass sich die Urkundsperson im Fall einer virtuellen GV in ihrer Gemeinde aufhalten muss, weil ihr nur an diesem Ort die Beurkundungskompetenz zukommt. Von welchen Orten aus der Vorsitzende und die Aktionäre an der GV teilnehmen, spielt keine Rolle. Der Erlass besonderer kantonaler Vorschriften für die Beurkundung von virtuellen oder hybriden Generalversammlungen erachte ich als nicht erforderlich. In verschiedenen anderen Kantonen sieht man das gleich. Andere planen Anpassungen im kantonalen Recht.



Ob die Urkundspersonen in Appenzell Ausserrhoden in den nächsten Jahren häufig mit virtuellen Versammlungen konfrontiert sein werden, bleibt abzuwarten. Ich wage es aber zu bezweifeln. Die Gesellschaften müssten zuerst ihre Statuten ändern, bevor sie solche Versammlungen durchführen dürften. Sodann müssten sie für jede GV einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnen und sich technisch so ausrüsten, dass sie den Anforderungen des Gesetzes an virtuelle oder hybride Versammlungen Rechnung tragen können. Technische Probleme während der GV könnten zu deren Abbruch und späterer Wiederholung führen. Diesen Aufwand werden die meisten kleineren Gesellschaften wohl eher scheuen und die physische GV der virtuellen vorziehen.

6.2 Flexibilisierung

Das neue Recht soll den Gesellschaften auch mehr Flexibilität bringen.

a) *Aktienkapital in ausländischer Währung*

Gemäss Art. 621 OR i.V.m. Art. 45a HRegV sowie deren Anhang 3 ist ein Aktienkapital "in der für die Geschäftstätigkeit wesentlichen ausländischen Währung" zulässig, wobei sich die zulässigen Währungen auf Britische Pfund (GBP), Euro (EUR), US-Dollar (USD) und Yen (JPY) beschränken.

b) *Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien und umgekehrt*

Die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien und umgekehrt muss in den Statuten nicht mehr ausdrücklich vorgesehen sein (Art. 622 Abs. 3 OR). Die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien wurde gegenüber dem umgekehrten Vorgang erleichtert (Art. 704a OR).

c) *Mindestnennwert von Aktien*

Die Aktien müssen einen Nennwert aufweisen, der grösser als null ist (Art. 622 Abs. 4 OR).

d) *Straffung des zwingend notwendigen Statuteninhalts*

Neu müssen die Statuten keine Bestimmungen mehr enthalten über die Einberufung der GV und das Stimmrecht der Aktionäre und über die Organe für die Verwaltung und für die Revision. Zum zwingend notwendigen Statuteninhalt gehört neu "die Form der Mitteilungen der Gesellschaft an ihre *Aktionäre*" (Art. 626 Abs. 1 Ziff. 7 OR), während das alte Recht die Form *aller* von der Gesellschaft ausgehenden Bekanntmachungen verlangte.

e) *Streichung der (beabsichtigten) Sachübernahme*

Die (beabsichtigte) Sachübernahme wird nicht mehr als qualifizierter Tatbestand eingestuft. Entsprechend entfällt die damit zusammenhängende Statuten- und Registerpublizität. "Gemischte Sacheinlagen", bei denen der Sacheinlegerin nicht nur Aktien ausgegeben, sondern weitere Gegenleistungen vereinbart werden (z.B. eine Forderung gegenüber der Gesellschaft), wird es aber weiterhin geben. Die weitere Gegenleistung muss zwingend in den Statuten aufgeführt werden (Art. 634 Abs. 4 OR). Sie unterliegt aber nicht mehr der Handelsregisterpublizität (Art. 45 Abs. 2 HRegV).



f) *Kapitalband*

Aktiengesellschaften steht neu das Kapitalband zur Verfügung (Art. 653s - 653v OR). Der Verwaltungsrat eines Unternehmens wird von der Generalversammlung ermächtigt, das Kapital innerhalb einer im Voraus festgesetzten Bandbreite während einer Dauer von maximal fünf Jahren beliebig zu erhöhen oder herabzusetzen. Die Bestimmungen zur genehmigten Kapitalerhöhung (Art. 651 und 651a OR) sind dadurch überflüssig, weshalb sie aufgehoben werden.

g) *Einfacher Schuldenruf*

Im neuen Aktienrecht ist bei Publikationen im SHAB generell nur noch ein einmaliger Schuldenruf vorgesehen.

h) *Sacheinlage / Zuständige Urkundsperson*

Sacheinlagen sind grundsätzlich schriftlich zu vereinbaren. Der Vertrag ist aber öffentlich zu beurkunden, wenn Grundstücke Gegenstand der Sacheinlage bilden (Art. 634 Abs. 2 OR). Neu ist, dass eine einzige öffentliche Urkunde auch dann genügt, wenn Grundstücke in verschiedenen Kantonen in die AG eingebracht werden. Zuständig für die öffentliche Beurkundung ist in einem solchen Fall zwingend eine Urkundsperson am Sitz der Gesellschaft (Art. 634 Abs. 3 OR).

6.3. *Schaffung von Rechtssicherheit*

a) *Anforderungen an die geleisteten Einlagen*

Die gesetzlichen und statutarischen Anforderungen an die geleisteten Einlagen müssen laut neuem Gesetzestext *im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Errichtungsaktes* (Art. 629 Abs. 2 Ziff. 3 OR) bzw. *im Zeitpunkt der Feststellungen* (bei Kapitalerhöhungen, Art. 652g Abs. 1 Ziff. 3 OR) erfüllt sein. Das ist insbesondere bei Gesellschaften mit einem Aktienkapital in ausländischer Währung von Bedeutung.

b) *Kapitalerhöhung mit Maximalbetrag*

Das Gesetz erlaubt eine Kapitalerhöhung mit einem Maximalbetrag anstelle des genauen Erhöhungsbetrages neu explizit (Art. 650 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 OR).

c) *Stichentscheid des Vorsitzenden in der Generalversammlung*

Von Gesetzes wegen hat der Vorsitzende in der GV keinen Stichentscheid. Bisher war unklar, ob in den Statuten ein solcher eingeführt werden kann. Das neue Recht schafft diesbezüglich Klarheit. Die Statuten dürfen für den Fall der Stimmgleichheit vorsehen, dass der Vorsitzende den Stichentscheid hat (Art. 703 Abs. 2 OR).



d) *Statutarische Schiedsklauseln*

In der Lehre war umstritten, ob statutarische Schiedsklauseln zulässig seien. Neu dürfen die Statuten nach expliziter gesetzlicher Vorschrift vorsehen, dass gesellschaftsrechtliche Streitigkeiten durch ein Schiedsgericht mit Sitz in der Schweiz beurteilt werden (Art. 697n OR). Wenn die Statuten nichts anderes bestimmen, ist die Schiedsklausel für die Gesellschaft, die Organe der Gesellschaft, die Mitglieder der Organe und die Aktionäre bindend.

e) *Öffentliche Beurkundung der Genossenschaft*

Die Gründung einer Genossenschaft und jede Statutenänderung einer Genossenschaft muss neu öffentlich beurkundet werden (Art. 830 und 838a OR). Der Auflösungsbeschluss der Genossenschaft unterliegt dagegen weiterhin nicht der öffentlichen Beurkundung (Art. 911 OR). Genossenschaften des (kantonalen) öffentlichen Rechts, beispielsweise die in Appenzell Ausserrhoden häufig anzutreffenden Flurgenossenschaften, sind von der Formvorschrift nicht betroffen.

7. Ausgewählte Hinweise auf Rechtsprechung und Literatur

Aufgrund der grossen Zahl an Rechtsprechungs- und Literaturübersichten ist es müssig, an dieser Stelle in die Tiefe zu gehen. Der eine oder andere der nachstehend erwähnten Aufsätze und Entscheide ist für Sie möglicherweise aber von Interesse.

- a) Eine kurze Übersicht über die am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Revision des Erbrechts bietet der Beitrag "Neues Erbrecht – Zur Revision des Schweizer Erbrechts unter besonderer Berücksichtigung der am 1. Januar 2023 in Kraft tretenden Teile" im Jusletter vom 19. Dezember 2022.
- b) Amédéo Wermelinger und Roland Pfäffli stellen sich im Aufsatz "Nebensächliche Verpflichtungen und Unterhaltslasten im Dienstbarkeitsrecht – Ist der Berechtigte fein raus?" (ZBGR 103 [2022] 5) auf den Standpunkt, nebensächliche Verpflichtungen zu Dienstbarkeiten könnten auch den Dienstbarkeitsberechtigten treffen. Damit vertreten sie eine andere Auffassung als beispielsweise Bettina Hürlimann-Kaup (vgl. z.B. "Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht", in: Jürg Schmid [Hrsg.], Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht, Zürich 2012) oder das Bundesgericht im Urteil 5A_249/2018 vom 12.12.2018.
- c) Das Bezirksgericht Rheinfelden kam zum Schluss, ein Aargauer Notar und Rechtsanwalt werde gegenüber einem Erben haftbar, weil er bei der Beurkundung eines Erbvertrages unsorgfältig vorgegangen sei. Der Notar hatte vergessen, den betreffenden Erben auch für den Fall des Nachversterbens als Alleinerben vorzusehen, obschon das – was unbestritten war – dem Willen der vertragschliessenden Ehegatten entsprach. Der Entscheid ist insofern bemerkenswert, als die geschädigte Person nicht Vertragspartei war, weshalb der Notar auch dessen Berechtigung zur Klage, wenn auch erfolglos, bestritten hatte. Das Urteil ist auszugsweise abgedruckt in ZBGR 103 (2022) 15.
- d) Im Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) ist in den Artikeln 56a ff. die bundesrechtlich vorgeschriebene Mehrwertabgabe geregelt. Wie sich die Mehrwertabgabe auf Grundstücksgeschäfte auswirken kann, haben Rocco Rigozzi und Kilian Müller im Aufsatz "Die Mehr-



wertabgabe in Immobilien-Transaktionen – Chancen und Risiken für Käufer- und Verkäuferschaft –" (Anwaltsrevue 5/2022 S. 209 ff.) untersucht.

- e) Das Urteil des Bundesgerichts 5A_799/2020 vom 5. Januar 2022 befasst sich mit der Einsicht ins Grundbuch und im Besonderen in die Belege, und zwar im Hinblick auf eine bevorstehende erbrechtliche Auseinandersetzung. Der Beschwerdeführer, dem die Einsicht nicht im beantragten Umfang gewährt wurde, erhielt vom Bundesgericht weitgehend recht. Zwar hielt das Gericht in Bestätigung seiner bisherigen Rechtsprechung fest, die Einsichtnahme sei nur in dem Umfang zu gewähren, wie es für die Befriedigung des schutzwürdigen Interesses notwendig sei. Es spiele hingegen keine Rolle, ob der Gesuchsteller die Auskunft gestützt auf die allgemeine Auskunftspflicht der Miterben erhalten könne. Wenn das relevante Interesse zur Einsicht in das Grundbuch glaubhaft gemacht sei, bestehe der Anspruch ungeachtet der rechtlichen Möglichkeiten, allenfalls auf anderem Weg massgebliche Informationen beschaffen zu können.
- f) Im Urteil 148 II 121 befasste sich das Bundesgericht mit Handänderungssteuern, die der Kanton Freiburg beim Wechsel einer Fondsleitungsgesellschaft erhob. Die C. SA war bis zum 30. April 2019 als Fondsleitung des Immobilien-Anlagefonds E. tätig, der qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern vorbehalten war. Dieser Anlagefonds umfasste mehrere Grundstücke, welche die C. SA für qualifizierte Anlegerinnen und Anleger verwaltete, darunter vier in drei Gemeinden des Kantons Freiburg gelegene Grundstücke. Die C. SA war im Grundbuch eingetragen mit der Anmerkung der Zugehörigkeit der Liegenschaften zum Fonds E. Mit Vertrag vom 10. Dezember 2018 übertrug die C. SA der A. SA die Leitung des Fonds E. mit Wirkung ab 1. Mai 2019. In Erfüllung dieses Vertrags übertrug die C. SA mit öffentlicher Urkunde vom 19. Juni 2019 die vier erwähnten Grundstücke an die A. SA, die am 26. Juni 2019 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. Gemäss den Bestimmungen dieses Vertrags «erfolgt diese fiduziarische Eigentumsübertragung unentgeltlich zu den Bedingungen der vorliegenden Urkunde, wobei die [A. SA] an die Stelle der C. SA in ihren Funktionen als Fondsleitung im Rahmen des Kollektivanlagenvertrags tritt und keine Änderung auf der Ebene des wirtschaftlichen Eigentümers eintritt». Insbesondere wird vermerkt, dass die «[A. SA] die C. SA in ihrer Eigenschaft als alleinige Schuldnerin der Schuldbriefe für die Rechnung des Fonds E. ablöst, die in Register-Schuldbriefen in der Höhe von insgesamt Fr. 15 090 000.– verkörpert sind».

Am 16. Oktober 2019 stellte das Grundbuchamt des Greyerzbezirks der A. SA eine Rechnung für die Handänderungssteuer in der Höhe eines dem Kanton geschuldeten Betrags von Fr. 370'575.– sowie Zusatzabgaben von Fr. 141'975.–, Fr. 123'300.– und Fr. 105'300.–, die den drei betroffenen Gemeinden geschuldet waren, das heisst eine Gesamtsumme von Fr. 741'150.–, die auf der Grundlage eines Gesamtverkehrswertes von Fr. 24'705'000.– für die vier betreffenden Grundstücke berechnet wurde.

Die A. SA focht die Veranlagungsverfügung an. Die kantonalen Instanzen bestätigten diese jedoch. Das Bundesgericht schützte die kantonalen Entscheide. Es sei nicht willkürlich, anlässlich des Wechsels der Leitung eines Immobilien-Anlagefonds eine Handänderungsabgabe zu erheben. Diese sei keine Spezialsteuer, so dass die Wirtschaftsfreiheit gemäss Art. 27 BV dagegen keinen Schutz gewähre. Wenn anlässlich des Wechsels der Leitung eines Immobilien-Anlagefonds eine Handänderungsabgabe von 3 % erhoben werde, so verstosse das nicht gegen die ratio legis des früheren Art. 34 KAG (Kollektivanlagengesetz) oder von Art. 39 FINIG (Finanzinstitutsgesetz). Ebenso wenig verletze es den Vorrang des Bundesrechts.



- g) Interessante Ausführungen zum Vorsorgeauftrag macht Christiana Fountoulakis im Aufsatz "Der Vorsorgeauftrag – Grundsatz und Streitfragen (Teil I)", erschienen in der Anwaltsrevue 1/2022. Der zweite Teil mit dem Titel "Der Vorsorgeauftrag im internationalen Rechtsverkehr" wurde in der Anwaltsrevue 1/2023 publiziert.
- h) Gut zur Auffrischung des beurkundungsrechtlichen Wissens ist der Aufsatz "Die Beurkundung von Erbverträgen" von Christian Brückner und Roland Pfäffli. Er findet sich in der Zeitschrift des Verbandes bernischer Notare, BN 2022 S. 405 ff.
- i) Grundbuch-Afficionados haben möglicherweise Lust, sich in die Ausführungen von Christoph Merk und Adrian Mühlematter, beide Grundbuchverwalter im Kanton Bern, unter dem Titel "Die grundbuchliche Umsetzung der Ukraine-Verordnung" zu vertiefen (Jusletter vom 6. März 2023).
- j) Schliesslich kann auf die umfangreiche Rechtsprechungsübersicht von Roland Pfäffli im Berner Notar zu verweisen: "Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen" (BN 2023 S. 1 ff).

Freundliche Grüsse

Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat

Thomas Honegger