



Jahresversammlung Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung 2022

«Bericht aus Bern» – Mitteilungen des EGBA

I. Gesetzgebungsprojekte des EGBA

1. [14.034](#) ZGB. Beurkundung des Personenstands und Grundbuch

Der Bundesrat hat den Entwurf der Grundbuchverordnung zur technischen und administrativen Umsetzung der Artikel 949b «Personenidentifikator im Grundbuch» und 949c ZGB «Landesweite Grundstücksuche» (Anpassung der Grundbuchverordnung AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche) am 10. Dezember 2021 gutgeheissen. Die revidierten Verordnungsbestimmungen werden am 1. Januar 2023 in Kraft treten und sind abrufbar unter:

[AS 2021 918 - Grundbuchverordnung \(GBV\) \(admin.ch\)](#).

Ebenfalls revidiert wurde die Technische Verordnung des EJPD und des VBS über das Grundbuch (TGBV). Die revidierten Verordnungsbestimmungen treten ebenfalls am 1. Januar 2023 in Kraft und sind abrufbar unter:

[AS 2021 919 - Technische Verordnung des EJPD und des VBS über das Grundbuch \(TGBV\) \(admin.ch\)](#).

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*.

Im Nachgang an den Beschluss des Bundesrates vom 25. Mai 2016 wird das Projekt zweigleisig weiterverfolgt:

- Umsetzung des Projekts eUrkunde/eRegister: Der Bundesrat hat am [30. Januar 2019](#) die Vernehmlassung

zum Bundesgesetz über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBG) eröffnet. Die Vernehmlassung dauerte bis am 8. Mai 2019. Die Vernehmlassungsunterlagen sowie die eingelangten Stellungnahmen sind elektronisch einsehbar unter:

[Abgeschlossene Vernehmlassungen - 2019 \(admin.ch\)](#).

Am 17. Dezember 2021 hat der Bundesrat vom Vernehmlassungsverfahren Kenntnis genommen und die Botschaft zum Bundesgesetz über die Digitalisierung im Notariat (DNG) verabschiedet. Der Entwurf und die Botschaft sind abrufbar unter:

[BBI 2022 143 - Botschaft zum Bundesgesetz über die Digitalisierung im Notariat \(admin.ch\)](#)

- Eine Groupe de réflexion hatte den Auftrag, die Rechtsfragen einer möglichen bundesrechtlichen Vereinheitlichung des Beurkundungsverfahrens in der Schweiz aus fachlicher Sicht zu vertiefen und Leitsätze eines bundesrechtlichen Beurkundungsverfahrens mitsamt Erläuterungen zu erarbeiten. Informationen zum Projekt sind öffentlich zugänglich unter: [Einheitliches Beurkundungsverfahren Schweiz \(admin.ch\)](#).

Der Bericht der Groupe de réflexion wurde am 20. Oktober 2021 vom Bundesrat zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung des Bundesrates ist die Ausarbeitung einer Botschaft auf dieser Grundlage verfrüht. Der Bericht wird aber als Grundlage für Diskussionen dienen.

3. **Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken**

In Erfüllung der [15.3531 Motion FELLER](#) hat der Bundesrat am 2. September 2020 einen Vorschlag zur Teilrevision des ZGB und der ZPO in die Vernehmlassung gegeben. Die Vernehmlassungsunterlagen sowie weitere Informationen sind abrufbar unter:

[Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken \(admin.ch\)](#).

Die eingelangten Stellungnahmen sind elektronisch einsehbar unter:

[Abgeschlossene Vernehmlassungen - 2020 \(admin.ch\)](#).

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 29. Juni 2022 die überwiegend positiven Rückmeldungen zur entsprechenden Vernehmlassungsvorlage zur Kenntnis genommen und das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) beauftragt, eine Botschaft auszuarbeiten.

4. **Revision Stockwerkeigentum**

In Erfüllung der [19.3410 Motion CARONI](#) wird der Bundesrat zu gegebener Zeit einen Vorschlag zur Revision der Regelungen des Stockwerkeigentums (Art. 712a ff. ZGB) in die Vernehmlassung geben. Vgl. in diesem Zusammenhang auch die [19.3347 Motion FLACH](#), welche am 13. Juni 2022 vom Ständerat abgelehnt wurde und damit als erledigt gilt.

II. **Postulatsberichte**

- [20.3879 Postulat BERTSCHY](#). Wettbewerb statt Protektionismus. Schweizweite Liberalisierung des Notariatswesens. «Der Bundesrat soll in einem Bericht darlegen, wie eine schweizweite Liberalisierung des Notariatswesens mit einem möglichst freien, interkantonalen Wettbewerb umgesetzt werden kann. Dabei soll aufgezeigt werden, welcher Nutzen für Volkswirtschaft und Konsumentinnen und Konsumenten daraus resultiert.» Am 16. März 2022 hat der Nationalrat das Postulat entgegen dem Antrag des Bundesrates angenommen. Der Bundesrat wird nun einen entsprechenden Bericht erarbeiten.
- [19.4638 Postulat CARONI](#). Ausgewogeneres Bauhandwerkerpfandrecht. «Der

Bundesrat wird beauftragt, in einem Bericht darzulegen, wie das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 ff. ZGB) angepasst werden könnte, um das Verhältnis zwischen Bauherren und Subunternehmern ausgewogener zu regeln. Zu prüfen ist insbesondere eine «Transparenzlösung», wonach das Pfandrecht nur für Leistungen greift, die erbracht wurden, nachdem der Bauherr vom Subunternehmer Kenntnis haben konnte.» Der Ständerat hat das Postulat gemäss Antrag des Bundesrates angenommen.

Im Rahmen des [Projekts «Bauvertragsrecht»](#) wurden die Vernehmlassungsteilnehmenden aufgefordert, sich zum Revisionsbedarf beim Bauhandwerkerpfandrecht zu äussern. Der Bundesrat hat nun einen entsprechenden Postulatsbericht auszuarbeiten.

III. **Pendente Motionen**

- [22.3573 Motion STORNI](#). Stockwerkeigentumsrecht anpassen um energetische Sanierungen, Photovoltaikanlagen und Elektroautoladeeinrichtungen an STWE-Liegenschaften rechtlich zu erleichtern. Die Motion beauftragt den Bundesrat, die bestehenden Regelungen im Stockwerkeigentumsrecht zu verbessern, damit energetische Sanierungen (Gebäudehülle und Haustechnik) sowie den Einbau von Photovoltaikanlagen und Elektroautoladeeinrichtungen einfacher erfolgen können. *Die Stellungnahme des Bundesrates liegt noch nicht vor.*
- [17.4079 Motion BURKART](#). Praxistaugliches Bauhandwerker-Pfandrecht. Recht des Eigentümers auf die Stellung einer Ersatzsicherheit konkretisieren. «Der Bundesrat wird beauftragt, im Rahmen der laufenden Arbeiten zur Revision des Bauvertragsrechts die Zivilgesetzbuch-Bestimmungen (ZGB) zum Bauhandwerker-Pfandrecht in der Weise zu konkretisieren, dass das Recht des Grundeigentümers, eine Ersatzsicherheit zu stellen, wieder die Bedeutung erlangt, die ihm vom Gesetzgeber zugedacht worden ist.» Die Motion wurde gemäss Antrag des Bundesrates in beiden Räten ange-

nommen.

Die Umsetzung der Motion erfolgt im Rahmen des [Projekts «Bauvertragsrecht»](#). Das entsprechende Vernehmlassungsverfahren dauerte vom 19. August bis am 30. November 2020. Die eingelangten Stellungnahmen sind elektronisch einsehbar unter:

[Abgeschlossene Vernehmlassungen - 2020 \(admin.ch\)](#).

IV. Erledigte Motionen

- [21.3598 Motion KOMMISSION FÜR WIRTSCHAFT UND ABGABEN](#). Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. «Der Bundesrat wird beauftragt, die "Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland", die er am 10. März 2017 in die Vernehmlassung gab, in der Form einer Botschaft der Bundesversammlung zu unterbreiten.» Der Bundesrat beantragt mit Stellungnahme vom 18. August 2021 Ablehnung der Motion.

Am 27. September 2021 hat der Nationalrat die Motion angenommen. Vom Ständerat wurde diese am 15. März 2022 abgelehnt, womit diese erledigt ist.

- [20.4075 Motion FELLER](#). Projekte zum Bau und zur Sanierung von Hotels in der Schweiz fördern. «Der Bundesrat wird beauftragt, die folgenden Massnahmen zu treffen:
 - die Möglichkeit nach Artikel 8 Absätze 1-3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG), Projekte zum Bau und zur Sanierung von Hotels zu finanzieren, soll auch ausländischen Investorinnen und Investoren im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zugänglich gemacht werden;
 - ausländischen Investorinnen und Investoren im Sinne des BewG soll auch eine Bewilligung zur Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b ZWG erteilt werden können.» Der Bundesrat beantragt mit Stellungnahme vom 18. November 2020 Ablehnung der Motion.

Die Motion wurde vom Nationalrat am 8. Juni 2022 abgelehnt und ist damit erledigt.

- [18.4314 Motion MAZZONE](#). Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich machen. «Der Bundesrat wird beauftragt, eine Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) oder der Verordnung zu diesem Gesetz (BewV) auszuarbeiten, damit in der Schweiz ansässige Staatsangehörige aussereuropäischer Länder Anteilsrechte von Wohnbaugenossenschaften erwerben können, wenn dies eine Voraussetzung für die Miete der Wohnung ist.» Der Bundesrat beantragt mit Stellungnahme vom 20. Februar 2019 Ablehnung der Motion.

Die Motion wurde durch den Nationalrat angenommen, im Anschluss aber am 16. Juni 2021 vom Ständerat abgelehnt und ist somit erledigt.

V. Erledigte Interpellation

[19.4552 Interpellation BADRAN](#). Crowhouse wirbt mit Aufruf zum Immobilienkauf in der Schweiz bei Personen im Ausland zur Umgehung der Lex Koller. Stellungnahme des Bundesrates vom 12. Februar 2020.

Die Interpellation wurde abgeschrieben, da sie nicht innert zwei Jahren im Rat behandelt wurde.

VI. Pendente Parlamentarische Initiative

[16.498 Parlamentarische Initiative BADRAN](#). Unterstellung der strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller. Am 22.01.2018 hat die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates der parlamentarischen Initiative Folge gegeben. Zustimmung durch die Schwesterkommission am 19. März 2018. Am 3. November 2021 wurde die Vernehmlassung eröffnet, welche bis zum 17. Februar 2022 dauerte. Die Unterlagen und Stellungnahmen zur Vernehmlassung sind abrufbar unter:

[Abgeschlossene Vernehmlassungen - 2021 \(admin.ch\)](#).

Stand: Juli 2022, RAN