

Zu Art. 34f GBV (Entwurf) Aufzeichnung der Abfragen und Auskunftsrechte

*Absatz 1: Abfragen werden vom Grundstücksuchdienst automatisch protokolliert
und dienen dem EGBA zur Zugriffskontrolle*

Situation:

Gemäss geltendem Art. 30 GBV ist der erweiterte elektronische Zugang zu Daten des Hauptbuchs zu protokollieren, und Eigentümer von Grundstücken können Einsicht in das Protokoll verlangen. Gemäss Art. 28 Abs. 1 GBV ist u.a. der Zugang durch Behörden zu protokollieren.

Gemäss Art. 34f GBV ist vorgesehen, dass das Protokoll der landesweiten Grundstücksuche nur durch den Bund zuhanden des EGBA erfolgt.

Gemäss den erhaltenen Informationen ist die Ursache dafür, dass es eine Mitteilungssperre geben kann. Sofern diese Mitteilungssperre vorliegt, darf über entsprechende Abfragen keine Auskunft erteilt werden.

Problematik:

Die Grundbuchämter erhalten nicht die nötigen Daten, um gemäss Art. 30 GBV vollständige Auskunft erteilen zu können. Daher muss sich ein Eigentümer an zwei Stellen wenden, um vollständige Einsicht in das Protokoll der Zugriffe auf seine Grundstückdaten zu erhalten, nämlich ans Grundbuchamt und an den Bund.

Die Mitteilungssperre sollte jedoch nicht so umgesetzt werden, dass der Service für die Mehrheit der Bürger komplizierter wird.

Änderungsantrag:

Beim erweiterten elektronischen Zugang durch die landesweite Grundstücksuche sollten die gemäss Art. 30 Abs. 1 GBV für das Protokoll notwendigen Informationen dem Grundbuchamt übermittelt werden, ausser es liegt eine Mitteilungssperre vor. Damit verfügt das Grundbuchamt für fast alle Eigentümer über vollständige Informationen für das Protokoll.

Positive Konsequenz:

Für fast alle Eigentümer ist eine (1) Abfrage ans Grundbuchamt ausreichend, um ein vollständiges Protokoll einsehen zu können. Eine zweite Abfrage an den Bund wäre nur bei Verdacht auf eine (abgelaufene) Mitteilungssperre notwendig. Das wird aber nur für sehr wenige Bürger der Fall sein.

Damit wird nicht nur der Service für die grosse Mehrheit der Eigentümer verbessert (weil er nur noch an einer Stelle abfragen muss), gleichzeitig entfällt auch der Aufwand beim Bund, um für diese Mehrheit Auskunft zu erteilen, weil diese keinen Grund haben beim Bund zu fragen.

Absatz 2: Die Protokolle enthalten folgende Angaben:

- a. die Bezeichnung und die Funktion der Behörde;*
 - b. den Namen der Behördenmitarbeiterin oder des Behördenmitarbeiters;*
 - c. die eingegebenen Suchkriterien; und*
 - d. den Zugriffszeitpunkt.*
-

Problematik:

Der Inhalt der Protokolle gemäss Art. 34f Abs. 2 GBV u.E. genügt nicht, um folgende Fragen zu beantworten:

- War der Zugriff erfolgreich?
- Welche Daten sind angezeigt worden?
- Welches Grundbuchamt, welches Grundstück, welche Berechtigten waren involviert?
- In welchem Verhältnis stehen die Berechtigten zum Grundstück: Eigentümer, übrige Berechtigte, Gläubiger, Schuldner?

Diese Angaben würden im Falle einer Eigentümeranfrage für die Einsicht in Zugriffsprotokolle nicht zur Verfügung und könnten auch nicht nachträglich eruiert werden. Das Grundbuchamt wäre nicht in der Lage, eine korrekte Auskunft über den Zugriff sicherzustellen.

Änderungsantrag:

Art. 34f Abs. 2 GBV wird so erweitert, dass Eigentümeranfragen für die Einsicht in Zugriffsprotokolle vollständig und korrekt beantwortet werden können.

Zu Art. 23 Bst. c und d GBV (Entwurf) Zuordnung der AHV-Nummer und Periodische Überprüfung

Situation 1:

Art. 23 Bst. c und d GBV verpflichten die Grundbuchämter zu Verifikation und Korrektur der Personendaten und der AHVN13.

Problematik 1:

Bei einigen Grundbuchämtern besteht Unklarheit darüber, dass die Entlastung von dieser Verpflichtung nicht explizit festgeschrieben ist, wenn die Personendaten und damit auch die AHVN13 vollständig (für eine einzelne Person oder den kompletten Personenstamm) aus einer Quelle stammen, die ihre Daten regelmässig mit der ZAS abgleicht.

Bitte um Stellungnahme

Situation 2:

Gemäss Art. 134quinquies Abs. 2 AHVV müssen die betroffenen Stellen ihre Datensammlungen von der Zentralen Ausgleichsstelle periodisch auf die Richtigkeit sämtlicher erfassten

Versichertennummern und der dazugehörigen Personendaten von der Zentralen Ausgleichsstelle überprüfen lassen.

Gemäss Art. 50g Abs.2 Bst. c AHVG müssen die betroffenen Stellen Korrekturen bei der Versichertennummer vornehmen, die von der für die Zuweisung der Versichertennummer zuständigen Stelle angeordnet werden.

Problematik 2:

Es wird von einzelnen Grundbuchämtern in Frage gestellt, ob sie ggf. auch Korrekturen an den dazugehörigen Personendaten zu übernehmen haben.

Das Informatik-Argument, dass AHVN13 und Kernattribute immer als Ganzes zu sehen und zu behandeln sind, vermag auf juristischer Eben nicht vollständig zu überzeugen.

Bitte um Stellungnahme

Par courrier et courriel
Département fédéral de justice et
police (DFJP)
Madame Karin **KELLER-SUTTER**
Conseillère fédérale
Palais fédéral ouest

3003 Berne

Paudex, le 20 janvier 2021
FD

Révision de l'ordonnance sur le registre foncier. Numéro AVS et recherche d'immeubles sur tout le pays - mise en consultation

Madame la Conseillère fédérale,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.

1. Remarques générales

Le projet de révision s'inscrit dans l'application des nouveaux articles 949b et 949c du code civil, qui ne sont pas encore entrés en vigueur, prévoyant respectivement une identification des personnes inscrites dans le registre foncier par leur numéro AVS et la recherche d'immeubles sur tout le pays.

Ce projet concrétise la façon dont les offices du registre foncier devront procéder pour enregistrer le numéro AVS et définit les spécificités de la procédure. Le numéro AVS sera enregistré dans un registre accessoire, non public, où il sera mis en relation avec l'inscription au registre foncier. En outre, s'agissant de la recherche d'immeubles sur tout le pays, ce projet traite principalement de l'objet de la recherche, des autorisations d'accès, du degré de précision des résultats et du fonctionnement dudit service. Ce service serait géré par la Confédération.

Dans le cadre de la procédure de consultation relative à la modification du code civil visant à introduire l'identification des personnes inscrites dans le registre foncier par le numéro AVS, le Centre Patronal avait accepté cette révision. En effet, le numéro d'assuré AVS faisant d'ores et déjà office de référence pour la tenue du registre d'état civil, il ne nous paraissait pas dénué de sens d'étendre son utilisation au registre foncier, étant précisé que nous avons salué le fait que la communication de cet identifiant par l'office du registre foncier soit soumise à des conditions restrictives.

Le projet de révision de cette ordonnance met en œuvre ces modifications, mais outrepassa, sur certains aspects, la loi, ce qui n'est pas acceptable. En outre, au vu de l'importance des tâches à réaliser afin de saisir et traiter un nombre élevé de données, il est indispensable que des tests soient réalisés régulièrement et par étapes, afin de s'assurer que le système fonctionne et, cas échéant, qu'il puisse être adapté régulièrement.

Enfin, la protection des données doit être garantie et le transfert de données doit être effectué en toute sécurité.

2. Remarques particulières

A. Article 23a ORF – registre des identifiants des personnes

Le nouvel article 949b du code civil (CC), non encore entré en vigueur, relève qu'afin d'identifier les personnes, les offices du registre foncier utilisent de manière systématique le numéro d'assuré AVS.

Selon le message du Conseil fédéral relatif à cette révision du code civil (p. 3403), le numéro AVS en tant qu'identifiant des personnes physiques se fonde sur une infrastructure solide sur les plans juridique, technique et organisationnel. Il se justifie donc de l'utiliser également dans le domaine du registre foncier.

En outre, c'est le lieu de rappeler que le registre foncier comprend le grand livre, les documents complémentaires (plan, rôle, pièces justificatives, état descriptif) et le journal (art. 942 al. 2 CC). Autrement dit, le registre foncier ne comprend pas les registres accessoires.

Aussi, même si les registres accessoires ne font pas partie du registre foncier, le fait que l'article 23a ORF permette l'utilisation du numéro AVS dans ces registres accessoires nous paraît cohérent et efficient, ce d'autant plus que l'article 949b CC ne l'exclut pas.

La constitution d'un registre des identifiants paraît opportune afin d'éviter que le numéro AVS apparaisse sur le grand livre.

B. Articles 23c, 23d et 23e ORF – Enregistrement du numéro AVS, vérification périodique et modalités techniques

Au vu du nombre important de démarches qui devront être entreprises par les offices du registre foncier, de l'interface à créer avec la Centrale de compensation, des reprises et traitement des données et de leur mise à jour, il serait judicieux de prévoir des phases de test intermédiaire afin de s'assurer que le système prévu fonctionne de manière efficiente et qu'il puisse, cas échéant, être modifié.

C. Art. 34a ORF – Principe de la recherche d'immeubles sur tout le pays par les autorités habilitées

Si nous sommes favorables à l'utilisation du numéro AVS afin d'identifier les personnes au registre foncier, la communication de cet identifiant par l'office du registre foncier doit être limitée strictement, afin de garantir la protection des données des personnes.

Par ailleurs, l'article 949b al. 2 CC précise que les offices du registre foncier ne communiquent le numéro d'assuré AVS qu'à d'autres services et institutions qui en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales en relation avec le registre foncier et qui sont habilités à l'utiliser de manière systématique.

L'article 949c CC, non encore entré en vigueur, prévoit que le Conseil fédéral règle la recherche sur tout le pays, par les autorités qui y sont habilitées, des immeubles sur lesquels une personne identifiée sur la base du numéro d'assuré AVS détient des droits.

Par conséquent, l'article 34a ORF outrepassé les articles 949b et 949c CC dès lors qu'il prévoit une recherche d'immeubles détenus sur tout le pays par des personnes désignées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris les personnes morales. Or, d'une part, ces dernières n'ont pas de numéro AVS dès lors qu'il s'agit d'un identifiant d'une personne physique. D'autre part, les personnes morales sont au bénéfice d'un numéro d'identification unique des entreprises (IDE). La révision du code civil n'a pas pour but de procéder à une recherche sur tout le pays des immeubles détenus par les personnes morales. Elle se limite aux personnes physiques.

Ainsi, l'article 34a ORF doit être modifié en ce sens que « les autorités qui en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales peuvent faire une recherche sur tout le pays pour trouver sur quels immeubles une personne désignée selon l'art. 90 al. 1 let. a, a des droits en vertu du grand livre du registre foncier informatisé ».

D. Article 34b ORF – Service de recherche d'immeuble sur tout le pays

Nous relevons à nouveau que l'article 34b ORF outrepassa le code civil en prévoyant la constitution d'un index de recherche qui contiendrait les données mentionnées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris les données des personnes morales. En effet, la révision du code civil vise à permettre une recherche sur tout le pays des immeubles uniquement détenus par des personnes physiques, seules titulaires d'un numéro AVS.

Par conséquent, l'article 34b al. 4 let a ORF doit être modifié en ce sens que « les données mentionnées à l'art. 90 al. 1 let. a ».

E. Article 34c ORF – Accès du service de recherche d'immeubles aux données du grand livre ayant des effets juridiques et transmission des données à l'index de recherche

Nous relevons à nouveau que des phases de test par étapes avec des offices du registre foncier s'avèrent indispensables au vu de la masse des données à traiter et de manière à pouvoir alléger le plus possible le processus.

F. Article 34d ORF – Autorisation d'accès en général

Dans la mesure où il y a lieu de limiter strictement l'accès à ces données, nous estimons que la demande d'autorisation d'accès des autorités doit être dûment motivée.

Ainsi, l'article 34d al. 1 ORF devrait expressément mentionner que la demande doit non seulement comporter les noms de tous les collaborateurs qui doivent obtenir l'autorisation, mais également les motifs de la demande, étant rappelé que seules les autorités qui en ont besoin dans le cadre de l'accomplissement de leurs tâches légales et qui sont habilitées à utiliser le numéro AVS de manière systématique peuvent accéder à cette recherche.

En outre, il devrait être précisé que l'ORF doit, en fonction de l'information reçue de l'autorité habilitée concernée (par exemple, départ du collaborateur de l'autorité, mutation au sein d'un autre service, changement de fonction, etc.), supprimer immédiatement les accès du collaborateur.

G. Article 34e ORF – Critères de recherche autorisés et délimitation des résultats

L'article 34e al. 1 ORF outrepassa l'article 949c CC car il prévoit une recherche sur la base des données mentionnées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris pour les personnes morales, alors que la révision du code civil vise la recherche d'immeuble des personnes physiques. Cette disposition doit donc être modifiée en ce sens que « les personnes habilitées peuvent faire une recherche sur la base des données mentionnées à l'art. 90 al. 1 let. a ».

En outre, l'article 34e al. 3 let. a ORF prévoit que si l'autorité est habilitée à utiliser systématiquement le numéro AVS, elle pourrait faire une recherche à partir du numéro AVS et recevoir ce numéro dans les résultats de la recherche. Dans la mesure où seules les autorités habilitées à utiliser systématiquement le numéro AVS ont accès à la recherche d'immeubles, cette précision paraît peu opportune ; elles devraient pouvoir utiliser le numéro AVS sur demande et pour autant qu'elles justifient d'un intérêt lié à l'accomplissement d'une tâche légale.

C'est le lieu de rappeler que l'article 50e LAVS limite déjà strictement l'usage systématique du numéro AVS en dehors des assurances sociales fédérales puisqu'une loi fédérale doit le prévoir et que le but de l'utilisation et les utilisateurs légitimés doivent être définis. Certains services et institutions exécutant certaines tâches cantonales

(comme l'aide sociale, les impôts, etc.) sont également autorisés. Autrement dit, cette disposition devra s'appliquer strictement.

Enfin, l'article 34e al. 4 let a ORF doit être modifié en ce sens que les données mentionnées sont celles de l'article 90 al. 1 let. a ORF afin de respecter le code civil qui n'étend pas la recherche d'immeubles à ceux détenus par des personnes morales. A nouveau, l'ordonnance n'a pas à outrepasser la loi dont elle dépend.

H. Article 34h ORF – Emoluments

Bien que le rapport explicatif (p. 20) relève que les autorités fédérales utiliseront également le service de recherche d'immeubles et que les émoluments seront supportés par la Confédération, il est opportun de le mentionner expressément à l'article 34h ORF.

Par conséquent, il doit être prévu à l'article 34h al. 1 ORF que l'OFRF perçoit tant auprès des cantons que de la Confédération des émoluments annuels pour l'utilisation du service de recherches d'immeubles. L'article 34h al. 2 ORF devra également être modifié en ce sens que les émoluments des cantons et de la Confédération couvriront le coût global annuel, en fonction de leurs recherches respectives par rapport au nombre total de recherches.

I. Article 51 al. 1 let a ORF

Alors que l'utilisation du numéro AVS doit garantir une plus grande fiabilité des données, le chiffre 3 permet, si la personne ne dispose pas de son certificat d'assurance visé à l'article 135bis RAVS, de fournir une déclaration écrite qui mentionnerait son numéro AVS. Aucune exigence de légalisation n'est prévue, ce qui pourrait engendrer un certain nombre d'imprécisions et d'erreurs, ce d'autant plus que l'article 23b ORF prévoit que l'office du registre foncier peut solliciter le registre des assurés de la Centrale de compensation afin d'obtenir le numéro AVS.

Par conséquent, ce chiffre 3 doit être supprimé. Si la personne ne dispose pas de son certificat d'assurance, l'office du registre foncier doit consulter le registre des assurés de la Centrale de compensation, de manière à s'assurer de la fiabilité des données.

J. Articles 164a et 164b ORF – Dispositions transitoires de la modification

Au vu de la masse de données à traiter, les délais impartis aux offices du registre foncier et aux cantons doivent être suffisants afin d'éviter qu'ils prennent du retard dans le traitement des opérations courantes du registre foncier.

3. **Conclusions**

Sous réserve de nos remarques ci-dessus, le Centre Patronal peut entrer en matière sur ce projet de révision qui met en œuvre la révision du code civil, mais le contenu de l'ordonnance ne saurait outrepasser celui de la loi en prévoyant des recherches d'immeubles détenus par les personnes morales. En outre, la protection des données doit être garantie et les systèmes informatiques hautement sécurisés. Enfin, des tests préalables et par étapes du déroulement du projet doivent être réalisés, afin de s'assurer du bon fonctionnement des outils prévus de manière à ce qu'ils puissent, cas échéant, être adaptés.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de notre très haute considération.

Centre Patronal

Frédéric Dovat

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
3003 Bern
Via Mail an egba@bj.admin.ch

Bern, 19. Januar 2020

Antwort zur Vernehmlassung: Revision Grundbuchverordnung

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir dir Gelegenheit wahr, uns zum erwähnten Verordnungsentwurf zu äussern. Der Verein eGov-Schweiz bezweckt die Förderung der Innovation im eGovernment. Die Wiederverwendung von bestehenden Elementen und die Nutzung von Grundinfrastrukturen in unterschiedlichen Bereichen der Verwaltung sehen wir als Grundlage für weitere Innovationen.

Der vorliegende Verordnungsvorschlag setzt die konsequente Nutzung von Personenidentifikatoren im Grundbuchwesen um und regelt die Abfrage zu einer Person über alle Grundbuchämter. Wir begrüssen die Umsetzung der Nutzung der AHVN13 im Grundbuchwesen ausdrücklich und kommen nach sorgfältiger Prüfung zum Schluss, dass die vorgeschlagene Umsetzung der Nutzung der AHVN13 mit der vorgeschlagenen Verordnung einen zweckmässigen Rahmen erhält.

Die angestrebte Lösung für die Führung der AHVN13 in einem Nebenregister sehen wir aus einer technischen und organisatorischen Sicht eher kritisch, zumal der Aufwand grösser scheint als bei der Integration im Hauptbuch und gleichzeitiger selektiver Anzeige an berechnete Benutzer. Das im Bericht angeführte rechtliche Argument zur unterschiedlichen Rechtskraft der Eintragung in Haupt- und Nebenbüchern legt aber die Umsetzung in der geplanten Variante nahe.

Die Suche nach einer Person über alle Grundbücher stellt eine grosse Vereinfachung in den betroffenen Behördenprozessen dar. Dies ist keine unmittelbare Verbesserung von Behördendienstleistungen, steigert aber die Effizienz und Qualität der Prozesse zwischen Behörden.

Die angestrebte Lösung mit einem Suchindex erscheint wiederum als komplexere Variante als die direkte Anfrage bei den kantonalen Grundbüchern. Die Entlastung des

Verein eGov-Schweiz
c/o mundi consulting AG
Marktgasse 55, Postfach
3001 Bern
Tel +41 (0)31 326 76 76

info@egov-schweiz.ch
<http://www.egov-schweiz.ch>

Netzwerks von vielen Abfragen mit negativem Resultat spricht aber für die geplante Umsetzung.

Mit einer Anpassung der Bestimmung Art. 34c Absatz 2 könnte eine „zeitnahe“ statt sofortige Datenübermittlung ermöglicht werden und mit der zeitversetzten Anfrage in Rand- und Nachtzeiten die Infrastruktur besser ausgenutzt werden. Eine Notwendigkeit für die Datenaufbereitung in Echtzeit ist nicht ersichtlich.

In einer abschliessenden Betrachtung betonen wir nochmals unsere Unterstützung für die Umsetzung der beiden angestrebten Ziele und freuen uns auf die Realisierung dieses Meilensteines einer vernetzten Verwaltung.

Freundliche Grüsse
eGov-Schweiz



Renato Gunc
Präsident



Christoph Beer
Geschäftsführer



egba@bj.admin.ch

Office fédéral de la justice
Bundesrain 20
CH - 3003 Berne

A l'att. de Madame Karin Keller-Sutter
Conseillère fédérale

Genève, le 18 janvier 2021
YF/3199 - FER N°03-2021

Révision de l'ordonnance sur le registre foncier. Numéro AVS et recherche d'immeubles sur tout le pays

Madame la Conseillère fédérale,

C'est avec intérêt que nous avons pris connaissance de l'objet mis en consultation, et vous faisons parvenir ci-dessous notre prise de position.

Notre Fédération tient à rappeler en préambule que les éléments évoqués dans le cadre de notre réponse à la consultation sur l'utilisation systémique du numéro AVS par les autorités (procédure datée du 13 février 2019) restent d'actualité. Si elle avait soutenu sur le principe l'utilisation du numéro AVS, elle avait aussi émis certaines remarques relatives à la protection, à la sécurité et qualité des données.

Cela étant dit, la présente procédure propose que grâce à l'ajout du numéro AVS comme identifiant des personnes dans le registre foncier et au nouveau service de recherche d'immeubles sur tout le pays, une autorité habilitée pourra savoir avec certitude si une personne donnée est inscrite au registre foncier et de quels droits celle-ci dispose. D'une manière générale, notre Fédération relève que le processus dans son ensemble va se révéler complexe et notamment pour la Centrale de compensation (CdC) dont le champ d'activité va s'étendre. Il convient ainsi d'être particulièrement attentif à cette extension des responsabilités de la CdC et la minutie avec laquelle les données devront être traitées. L'article 23e est d'ailleurs très explicite à cet égard et précise que « chaque reprise et chaque mise à jour des données dans le registre des identifiants de personnes devront être journalisées, afin qu'il soit possible de retracer les modifications ». Ainsi, une grande responsabilité reposera sur une seule et unique structure, alors que la défaillance isolée pourrait avoir des conséquences importantes pour l'identité administrative d'un individu. Notre Fédération est d'avis qu'il faudra mettre en place des systèmes de contrôle rigoureux car le principal risque pour la sécurité restera le facteur humain.

De la même manière, l'article 34b concernant le service de recherche d'immeubles sur tout le pays met en exergue qu'un nombre excessif de demandes simultanées pourrait entraîner des problèmes techniques au niveau des serveurs informatiques des cantons. Même si un index de recherche sera mis en place pour éviter ce type de difficultés, notre Fédération estime qu'un concept de sécurité très clair doit être proposé sur la base de tests factuels et non à partir d'enquête ou d'extrapolations. Par ailleurs, à la lecture de cet article, il n'est pas défini clairement qui est en charge de l'implémentation de l'anonymisation des données.

L'article 34d sur les autorisations d'accès en général montre la complexité de la gestion de la sécurité avec une étendue d'utilisation beaucoup plus large du numéro AVS. Notre Fédération pense même qu'en raison de ce processus global, il y a un risque pour le registre foncier lui-même d'être pas suffisamment sécurisé. Dans ce contexte, il est indispensable que des normes de sécurité élevées soient définies de manière claire.

Concernant les aspects financiers, il est relevé dans le rapport la plus grande efficacité économique qu'il est possible d'obtenir avec un registre centralisé et universel pour le numéro AVS. Concrètement, cette assertion mériterait d'être analysée et challengée d'une manière factuelle. En d'autres termes, est-ce que cette efficacité est véritablement avérée à force d'ajouter des dépendances, tant technique qu'organisationnelle à ce système ?

Notre Fédération note également que le développement du nouveau système aura des coûts importants tant pour le développement du logiciel que pour les frais d'exploitation du service de recherche d'immeuble. Elle s'inquiète de cette situation sachant que des frais additionnels viendront s'ajouter encore. Elle plaide donc en faveur d'une planification budgétaire solide et transparente.

En conclusion, si notre Fédération soutient sur le principe l'optimisation administrative cherchée ici, elle se demande s'il ne serait pas plus judicieux de procéder par étape et d'éprouver en conditions réelles ce changement fondamental de système afin de déterminer les forces et les faiblesses de celui-ci. Cette interrogation est d'autant plus légitime que l'organisation d'ensemble est complexe et que plusieurs acteurs vont devoir intervenir sans qu'ils aient eu par le passé à assumer des fonctions telles que l'anonymisation, la protection ou le contrôle des données.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'expression de notre haute considération.



Blaise Matthey
Secrétaire général



Yannic Forney
Délégué

La Fédération des Entreprises Romandes en bref

Fondée le 30 juillet 1947 à Morat, son siège est à Genève. Elle réunit six associations patronales interprofessionnelles cantonales (GE, FR, NE, JU, VS), représentant la quasi-totalité des cantons romands. La FER comprend plus de 45'000 membres.



Eidgenössisches Justiz- und Poli-
zeidepartement EJPD
Frau Bundesrätin
Karin Keller-Sutter
3003 Bern

per E-Mail: egba@bj.admin.ch

Zürich, 7. Januar 2021

Stellungnahme des HEV Schweiz

Vernehmlassung zur Revision der Grundbuchverordnung AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Einleitende Bemerkung

Mit Ihrem Schreiben vom 14. Oktober 2020 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur Revision der Grundbuchverordnung (GBV), AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche eröffnet. Für die uns gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen bestens. Der HEV Schweiz ist mit seinen rund 340'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. Da die Interessen unserer Mitglieder von der Revision der GBV betroffen sind, machen wir von der uns offerierten Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch und halten fest was folgt.

II. Allgemein

Die vorliegende Revision der GBV setzt die Änderung des Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 15. Dezember 2017 (Art. 949b ZGB Personenidentifikator im Grundbuch und Art. 949c ZGB landesweite Grundstücksuche) um. Es sollen sämtliche im Hauptbuch eingetragene Inhaber von Rechten durch Zuordnung ihrer AHV-Nummer identifiziert werden können. Die Vorlage definiert, wie die Grundbuchämter dabei im Einzelnen vorzugehen haben. Die AHV-Nummer soll in einem besonderen Hilfsregister geführt werden, das mit dem jeweiligen Grundbucheintrag in Bezug gesetzt wird. Die AHV-Nummer wird öffentlich nicht sichtbar sein.

Der zweite Punkt der Vorlage betrifft die landesweite Grundstücksuche nach Artikel 949c ZGB. In der Schweiz existiert kein zentrales Grundbuch. Es ist die Aufgabe der Kantone, ihre Grundbuchämter zu organisieren und zu betreiben. Berechtigte Behörden müssen heute in jedem Kanton einzeln nach möglichen Rechten und Pflichten im Grundbuch suchen. Zwecks Vereinfachung der landesweiten Grundstücksuche will der Bundesrat nun einen nationalen Grundstücksuchdienst errichten. Die Revision gewährt berechtigten Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe Zugang zur Information, ob und welche Rechte einer bestimmten Person an Grundstücken zustehen. Die Vorlage umfasst im Wesentlichen den Gegenstand der Suche, die Berechtigung zur Suche, den Detaillierungsgrad der abgerufenen Informationen sowie die Organisation des Dienstes für die landesweite Grundstücksuche (Grundstücksuchdienst). Ab dem Jahr 2022 soll der Grundstücksuchdienst durch das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) betrieben werden. Dieser soll keine Grundbuchdaten führen. Die Anfragen der Behörden werden über einen verschlüsselten Kanal an die kantonalen Grundbuchsysteme weitergeleitet. Es sollen keine vollständigen Grundbuchauszüge abgerufen werden können. Der Dienst wird mittels von den Kantonen zu entrichtenden Gebühren finanziert.

1. Grundsätzliche Ablehnung der Verwendung der AHV-Nummer und der landesweiten Grundstücksuche

Der HEV Schweiz lehnte bereits in der Vernehmlassung zur entsprechenden Revision des ZGB wie auch in der parlamentarischen Debatte insbesondere die Verwendung der AHV-Nummer ab. Der HEV Schweiz stellt sich nicht gegen die Digitalisierung des Grundbuchwesens. Die Neuerungen sollen auch den Immobilieneigentümern dienen. Die Umsetzung des Projekt eGRIS wirft jedoch unter anderem datenschutzrechtliche Fragen auf. Die datenschutzrechtlichen Schwachpunkte ergeben sich aus der digitalen Verfügbarmachung sensibler Grundbuchdaten (insbesondere der Pfandrechte) und deren Verknüpfung mit anderen Informationen via Personensuche. Der HEV Schweiz lehnt die Verwendung aus Gründen des Datenschutzes und der Missbrauchsgefahr nach wie vor ab. Auch Adrian Lobsiger, eidgenössischer Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragter, und die kantonalen Datenschutzbeauftragten lehnen diese Verwendung der AHV-Nummer ab. Eine Verknüpfung der verschiedenen Register birgt enormes Missbrauchspotential und erleichtert den „Identitätsklau“ immens. Eine ETH-Studie von Prof. Dr. David Basin teilt diese Meinung. Sie hält fest, dass bereits jetzt in über 14'000 administrativen und organisatorischen Registern persönliche und sensible Daten gespeichert und mit der AHV-Nummer indexiert sind. Sowohl die AHV-Nummer als auch Vorname, Nachname und Geburtsdatum werden in diesen Registern verwendet, um Personen mit Daten zu verknüpfen. Falls die Daten entwendet werden, sind die dazugehörigen Personen deshalb identifizierbar. Die Verknüpfung der verschiedenen Register ermöglicht es Angreifern, umfangreiche Informationsprofile der betroffenen Personen zu erstellen, so die Studie. Diesem Missbrauchsrisiko gilt es Einhalt zu gebieten und der „Identitätsklau“ muss verhindert werden. Mit dem automatischen Informationsaustausch in Steuer-sachen wird die AHV-Nummer, welche als Steueridentifikator dient, sogar an Finanzinstitute in über 50 Staaten und Territorien übermittelt. Dies erhöht das Risiko des Missbrauchs enorm.

Immer mehr Gesetze sehen die Verwendung der AHV-Nummer als Personenidentifikator vor. Insbesondere sollen gemäss laufender AHVG Revision sämtliche Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Erfüllung ihrer Aufgaben die AVH-Nummer nutzen dürfen. Das Thema der

AHV-Nummer Verwendung als Personenidentifikator im Grundbuch war zu Recht in der parlamentarischen Diskussion stark umstritten. Trotz aller Risiken beschloss das Parlament letztendlich, die AHV-Nummer als Personenidentifikator zu verwenden, weshalb diese inskünftig im Grundbuch (Hilfsregister) vermerkt wird (nArt. 949b ZGB). Dies ermöglicht eine landesweite Grundstücksuche mittels AHV-Nummer durch Behörden (Art. 949c ZGB). Der gläserne Bürger rückt damit immer mehr in greifbare Nähe. Bereits im Gesetzgebungsverfahren hat der HEV Schweiz gefordert, die zugriffsberechtigten Behörden abschliessend im Gesetz aufzuführen, um damit einer stetigen Ausweitung auf dem Verordnungsweg einen Riegel zu schieben. Zudem verlangten wir, dass die Kantone zusammen mit dem Bund die zur landesweiten Grundstücksuche berechtigten Personen bestimmen. Beide Anliegen wurden mit der vorliegenden geplanten Umsetzung der Revision nicht berücksichtigt, welche den Datenschutz missachtet.

2. Vernachlässigbare Verwechslungsgefahr

Bei der ZGB-Revision im Bereich Grundbuch wird die systematische Verwendung der AHV-Nummer damit begründet, dass Verwechslungen von Personen vermieden werden könnten. Die Genauigkeit der Bestimmung der Personenangabe, welche beispielsweise für die Zwecke des elektronischen Grundbuchs erforderlich ist, kann auch mit Angabe des Namens und des Geburtsdatums erreicht werden. Die Verwendung der AHV-Nummer ist zudem ungeeignet zur Bestimmung der Eigentümerschaft etc. an Grundstücken, da Erbgemeinschaften, Genossamen und insbesondere auch Personen im Ausland über keine solche Nummer verfügen.

Das im erläuternden Bericht zur Revision des AHVG angeführte Beispiel, dass im Telefonbuch 950 private Telefonanschlüsse auf Peter Müller lauten würden und sich durch die Registrierung eines eindeutigen Personenidentifikators in einer Datenbank die Verwechslungsgefahr beseitigen liesse, schlägt völlig fehl. Zusätzliche Attribute wie beispielsweise die Adresse vermögen diese Verwechslung bereits zu vermeiden. Auch die vorliegende Verwendung der AHV-Nummer ist für Datenbanken gedacht, wo weitere Identifikationsattribute (wie beispielsweise das Geburtsdatum) zur Verfügung stehen. Eine mögliche Verwechslungsgefahr ist vernachlässigbar gering. Das bestehende System funktioniert. Die systematische Verwendung der AHV-Nummer zur Personenidentifikation ist daher weder notwendig noch zweckmässig. Ein derartiges System im Grundbuch aufzubauen ist zudem aufgrund der vernachlässigbar geringen Verwechslungsgefahr nicht verhältnismässig. Es soll einzig und allein das Ziel verfolgt werden, die AHV-Nummer als universeller Personenidentifikator nicht nur in allen privatrechtlichen Registern – gemäss erläuterndem Bericht zur Revision des ZGB, S. 3559 – sondern in sämtlichen Registern zu verwenden. Der erläuternde Bericht zur vorliegenden Revision führt aus, dass die herkömmliche Feststellung der Identität des Berechtigten sich bewährt hat. Der Zweck bzw. der Nutzen einer zusätzlichen Identifizierung besteht in der register- bzw. datenbankübergreifenden eindeutigen Bezeichnung von natürlichen Personen. Was der zusätzliche Nutzen der Verwendung der AHV-Nummer genau sein soll, erschliesst sich dem HEV Schweiz nicht.

3. Erhöhte Missbrauchsgefahr

Die vorliegende Revision muss im Lichte der derzeit laufenden Revision des AHVG betrachtet werden. Es wird eine massive Ausdehnung des Nutzerkreises der AHV-Nummer zur Personenidentifikation auf sämtliche Behörden des Bundes, der Kantone und Gemeinden in Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe geplant. Dies erhöht die Missbrauchsgefahr umso mehr.

4. Sicherheitskonzept liegt nicht vor

Die ETH-Studie von Prof. Dr. David Basin hält weiter fest, dass die Systeme auf Stufe Kantone, Gemeinden oder in nichtstaatlichen Organisationen wie Spitäler und Schulen, die bereits jetzt zur Verwendung der AHV-Nummer zur Personenidentifikation ermächtigt sind, im Allgemeinen wesentlich weniger sicher sind, als diejenigen des Bundes. Zwar wird in der Vorlage versucht, den mit der systematischen Verwendung der AHV-Nummer verbundenen Datenschutzrisiken mit technischen und organisatorischen Massnahmen, und Sanktionen bei Nichteinhaltung zu begegnen. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, dass das Vorliegen des Sicherheitskonzepts für Personenidentifikatoren (Umsetzung der Kommissionsmotion 17.3968) nicht zuerst abgewartet wurde, bevor das ZGB, das AHVG, das Adressdienstgesetz (ADG) und die GBV in diesem Bereich geändert werden. Das Sicherheitskonzept hat zum Ziel, aufzuzeigen, wie den Risiken - verbunden mit der Verwendung der AHV-Nummer als einziger Personenidentifikator - zu begegnen ist. Zudem soll darin aufgezeigt werden, wie der Datenschutz bei der Verwendung von Personenidentifikationsnummern durch Kantone, Gemeinden und Dritte verbessert werden kann. Gestützt auf das Konzept und den eruierten Risiken hätte entschieden werden können, ob die systematische Verwendung der AHV-Nummer überhaupt eingeführt wird und falls ja, wie die notwendigen und wirksamen Massnahmen auszugestalten sind.

Die in der Vorlage vorgeschlagenen Massnahmen und die periodischen Risikoanalysen vermögen nicht zu überzeugen, wäre es doch unerlässlich, die Risiken erstmals vertieft und eingehend zu eruieren.

Mit der vorliegenden Änderung wird auch der klare Wille des Nationalrats missachtet, welcher die Kommissionsmotion (17.3968) am 18. August 2018 dem Bundesrat überwies und das Konzept in Auftrag gab. Die Ausführungen im erläuternden Bericht zur AHVG Revision betreffend Datenschutz vermögen nicht zu überzeugen. Eine Ablehnung einer anderen Regelung im Sinne der Vorschläge von Dr. Basin werden mit den Argumenten verneint, dass keine Missbrauchsgefahr bestünde und ein grundlegend anderes System bezüglich der AHV-Nummer zu kostenintensiv sei. Diese Argumentation schlägt fehl, angesichts der zu erwartenden massiven Kosten der vorliegenden Revision, welche «nur» das Grundbuch betrifft. Eine integrale Lösung, welche dem Datenschutz ausreichend Rechnung trägt, tut Not.

Auch im Lichte von Art. 13 Abs. 2 BV erscheint dieses Vorgehen fragwürdig. Art. 13 Abs. 2 BV kann als Anweisung an den Gesetzgeber verstanden werden, alle erforderlichen Massnahmen zu treffen, um Bürger vor missbräuchlicher Verwendung ihrer persönlichen Daten zu schützen und als Aufgabe für den Gesetzgeber sicherzustellen, dass die Behörden mit Personendaten sorgsam umgehen. Wie können diese Aufgaben erfüllt werden, wenn die Grundlage für das notwendige Mass des Schutzes, das Sicherheitskonzept, nicht vorliegt?

5. GBV Revision: Umsetzung der Verwendung der AVH-Nummer als Personenidentifikator in den Schranken des Gesetzes

Der Zweck der Verwendung der AHV-Nummer als Personenidentifikator, die Minimierung der höchst seltenen Verwechslungsgefahr bei Personen und der angestrebte Effizienzgewinn stehen in keinerlei Verhältnis zur Gefährdung des Datenschutzes und des erhöhten Risikos des Missbrauchs. Das Sicherheitskonzept liegt noch nicht vor. Die massive Ausdehnung des Nutzerkreises der AHV-Nummer als Personenidentifikator in der AVHG Revision führt zu einer noch höheren Missbrauchsgefahr. Der HEV Schweiz lehnt die Verwendung der AHV-Nummer im Grundbuch und die Verwendung als Personenidentifikator und die damit ermöglichte landesweite Grundstücksuche nach wie vor entschieden ab. Mit der vorliegenden Revision muss jedoch die hierzu vom Parlament beschlossene ZGB-Revision in der GBV um-

gesetzt werden, weshalb sich an der Verwendung der AHV-Nummer zum grossen Bedauern des HEV Schweiz nichts mehr ändern lässt. Im Folgenden wird auf die einzelnen Bestimmungen der GBV Revision eingegangen. Die Verwendung der AHV-Nummer über die vom Gesetz neu statuierte Verwendung als Personenidentifikator hinaus gilt es dabei zu verhindern.

III. Zur Vorlage

1. Personenidentifikationsregister (Art. 23a nGBV)

Eigentümer und Personen, welchen andere Rechte an Grundstücken zustehen, werden heute durch Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Geschlecht, Heimatort oder Staatsangehörigkeit bezeichnet. Neu sollen sie zudem durch die AHV-Nummer identifiziert werden. Gemäss erläuterndem Bericht erfolgt die Zuordnung nicht im Hauptbuch und ist somit nicht Teil des Bearbeitungsverfahrens. Ein Eintrag im Tagebuch entfällt. Die Zuteilung erfolgt in einem eigens dafür zu schaffenden Hilfsregister, das jedoch mit dem jeweiligen Hauptbucheintrag in Bezug steht. In der nGBV ist hierfür explizit festzuhalten, dass es sich beim Personenidentifikationsregister um ein Hilfsregister handelt und die AHV-Nummer weder im Hauptbuch noch im Tagebuch geführt wird. Völlig unverständlich ist, warum die AHV-Nummer in anderen Hilfsregistern verwendet werden soll und eine Verknüpfung der Einträge im Personenidentifikationsregister mit anderen Registern zulässig sein sollte. Dies öffnet Tür und Tor für eine missbräuchliche Verwendung. Zweck der Verwendung der AHV-Nummer ist gemäss erläuterndem Bericht die eindeutige Identifizierung der natürlichen Personen. Eine weitergehende Verwendung oder Verknüpfung mit Hilfsregistern geht über Art. 949b ZGB hinaus. Der Vorentwurf verstösst klar gegen die Kompetenz des Bundesrats, im Rahmen einer Verordnung weitergehende, nicht vom Gesetz vorgesehene und von dessen Zweck umfasste Regelungen zu erlassen. Es mangelt in diesem Bereich an einer Delegation der Rechtsetzungskompetenz an den Bundesrat. Diese Ausdehnung läuft damit klar dem Gesetz zuwider, ist somit rechtswidrig und aus diesen Gründen zu streichen.

Antrag HEV Schweiz: Art. 23a nGBV ist wie folgt anzupassen:

«¹ Im Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs, **welches in Form eines Hilfsregisters geführt wird**, wird jeder natürlichen Person, der ein Recht an einem Grundstück zusteht, ihre AHV-Nummer zugeordnet. **Die AHV-Nummer wird weder im Hauptbuch noch im Tagebuch geführt. Diese kann auch in Hilfsregistern verwendet werden.**

² Die Einträge des Personenidentifikationsregisters werden mit den entsprechenden Einträgen des Hauptbuchs verknüpft. ~~Sie können mit Einträgen anderer Register des Grundbuchs verknüpft werden.~~

³ Es enthält die folgenden Daten zu den erfassten Personen:

- a. die Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 Buchstabe a;
- b. die AHV-Nummer;
- ~~c. die für die Verknüpfungen mit dem Hauptbuch, den anderen Registern des Grundbuchs sowie den Datenquellen notwendigen Daten.»~~

2. Zuordnung der AVH-Nummer (Art. 23c nGBV)

In Art. 23c nGBV wird die Zuordnung der AVH-Nummer durch das Grundbuchamt geregelt. Wenn durch die Abfrage der Datenquellen die Person nicht mit ausreichender Sicherheit identifiziert werden kann, hat das Grundbuchamt zusätzliche Abklärungen zu treffen, namentlich in Zusammenarbeit mit der Zentralen Ausgleichsstelle (ZAS) eine individuelle Verifi-

zierung vorzunehmen (Art. 23c Abs. 3 lit. a nGBV). Es hat zudem die betroffene Person aufzufordern, Auskunft über alle Tatsachen zu erteilen und Belege zu liefern, die geeignet sind, die AVH-Nummer eindeutig zuzuordnen (Art. 23 Abs. 3 lit. b nGBV). Es ist nicht ersichtlich, weshalb mit Art. 23 Abs. 3 lit. b nGBV das Grundbuchamt die Aufgabe des ZAS zu übernehmen hat und diesen massiven Mehraufwand betreiben sollte. In der Verordnung wird nicht geregelt, wie das Verfahren und der detaillierte Prozess der Zusammenarbeit der Grundbuchämter mit der ZAS ausgestaltet wird. Es wird im erläuternden Bericht nur drauf hingewiesen, dass zur gegebenen Zeit dieser Prozess mit den Einzelheiten der Verifizierung definiert werden müsse. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb dieses Verfahren zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geregelt wurde. Somit lässt sich insbesondere die Einhaltung des Datenschutzes in diesem Verfahren nicht überprüfen.

Gemäss Art. 23c Abs. 4 nGBV soll das Grundbuchamt, wenn es feststellt, dass die ZAS der Person noch keine AHV-Nummer zugewiesen hat, die ZAS um Zuweisung einer AHV-Nummer ersuchen. Dies betrifft vor allem im Ausland wohnhafte Personen, beispielsweise Eigentümer von Ferienwohnungen. Hierfür wurde die AHV-Nummer klar nicht konzipiert. Im erläuternden Bericht wird zugestanden, dass diese Zuweisung viel Zeit in Anspruch nehmen wird. Die Zuweisung der AVH-Nummer auch an ausländische Personen ist somit mit massivem Aufwand verbunden – ein derartiger Aufwand ist angesichts der vernachlässigbaren Verwechslungsgefahr nicht verhältnismässig. Nach wie vor nicht gelöst wird der Umstand, dass etwa Erbgemeinschaften, welche sehr zahlreich sind und Genossen über keine AHV-Nummer verfügen.

Forderung HEV Schweiz:

In Art. 23c nGBV ist das Verfahren der Verifizierung der AVH-Nummer mit der ZAS zu regeln. Zudem ist Art. 23c Abs. 3 lit. b nGBV zu streichen.

3. Periodische Überprüfung (Art. 23d nGBV)

Das Grundbuchamt hat gemäss Art. 23d nGBV die periodische Überprüfung der Richtigkeit der erfassten AVH-Nummern durch die ZAS in das Personenidentifikationsregister zu übernehmen. Dies ist sachgerecht, ist aber wiederum mit enormem zusätzlichem Aufwand für die Grundbuchämter verbunden.

4. Landesweite Grundstücksuche durch berechtigte Personen, Grundsatz (Art. 34a nGBV)

Wie eingangs erwähnt lehnt der HEV Schweiz die landesweite Grundstücksuche durch eine personenbezogene Abfrage aus Datenschutzgründen und aufgrund des hohen Missbrauchspotentials klar ab.

Die landesweite Grundstücksuche soll den Behörden dienen, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen, zum Auffinden von Informationen darüber, an welchen Grundstücken nach Art. 90 Abs. 1 GBV bezeichnete Person gemäss dem Hauptbuch im informatisierten Grundbuch Rechte zustehen (Art. 34e nGBV). Mit der Revision des AHVG sollen sämtliche Behörden im Rahmen der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe, ermächtigt werden, die AHV-Nummer zu verwenden. Der Berechtigtenkreis wird damit massiv ausgedehnt. Art. 34a nGBV ist zu offen formuliert. Damit käme beinahe jede Behörde in den Genuss der landesweiten Grundstückabfrage. Eine derart offene Formulierung von Art. 34a nGBV lehnt der HEV Schweiz aus Datenschutzgründen ab. Insbesondere soll die Nutzung der landesweiten Grundstückabfrage nicht nur auf natürliche Personen beschränkt sein, sondern auch auf juristische (Abfrage mittels UID). Im erläuternden Bericht wird dazu ausge-

führt, dass auf eine explizite gesetzliche Grundlage für die Verwendung der UID verzichtet wurde, weil gemäss geltendem Recht die Verwendung der UID zulässig und vorgesehen sei (Art. 90 Abs. 1 lit. b GBV). Gestützt auf Art. 949c ZGB i.V.m. Art. 949a Abs. 2 Ziff. 5 ZGB, wonach der Bundesrat generell den Zugriff auf Grundbuchdaten regle, erstrecke sich die Suche somit nicht nur auf die mit der AHV-Nummer identifizierte natürliche Personen, sondern auch auf die mittels UID-Nummer identifizierten Gesellschaften (erläuternder Bericht, S. 14). Art. 949c ZGB beschränkt die landesweite Suche auf Grundstücke, an denen aufgrund der AHV-Nummer identifizierten Personen Rechte zustehen und die damit verbundene Regelungskompetenz des Bundesrates. Sie erstreckt sich kraft Gesetz nicht auf die mittels UID identifizierten Gesellschaften. Art. 949a Abs. 2 Ziff. 5 ZGB umfasst einzig die Kompetenz des Bundesrates, den Zugriff auf das Grundbuch zu regeln und nichts weiter. Weder 949c ZGB noch Art. 949 Abs. 2 Ziff. 5 ZGB bilden die notwendige gesetzliche Grundlage, aus welcher sich eine Delegation der Rechtsetzungskompetenz des Bundesrates ableiten liesse, die Grundstücksuche auf die mittels UID identifizierten Gesellschaften auszuweiten. Art. 34a nGBV verstösst mangels gesetzlicher Grundlage gegen die Rechtsetzungskompetenz des Bundesrates. Entsprechend darf die landesweite Grundstücksuche nicht auf diese Gesellschaften ausgeweitet werden.

Antrag HEV Schweiz: In Art. 34a nGBV sind die Behörden, welche die landesweite Grundstücksuche nutzen dürfen, explizit zu bezeichnen. Zudem ist Art. 34a nGBV wie folgt anzupassen:

«Die landesweite Grundstücksuche dient den Behörden, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen, zum Auffinden von Informationen darüber, an welchen Grundstücken einer nach Artikel 90 Absatz 1 Buchstabe a bezeichneten Person gemäss dem Hauptbuch im informatisierten Grundbuch Rechte zustehen.»

5. Dienst für landesweite Grundstücksuche und Zugang (Art. 34b und Art. 34c nGBV)

Der landesweite Grundstücksuchdienst soll vom Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) betrieben werden. Der Grundstücksuchdienst wird über eine elektronische Suchmaske oder über eine Schnittstelle Abfragen der zu seiner Nutzung berechtigten Behörden entgegennehmen. Er soll die Abfragen mit den zum Abfragezeitpunkt elektronisch verfügbaren rechtswirksamen Daten des Hauptbuches in allen Kantonen abgleichen und die Suchergebnisse ausgeben (Art. 34b Abs. 2 nGBV). Der Grundstücksuchdienst führt keine Grundbuchdaten, aber zur Entlastung der kantonalen Serverinfrastrukturen vor redundanten Abfragen soll er einen Suchindex mit folgenden Daten in anonymisierter Form führen: Angaben nach Art. 90 Abs. 1 GBV, bei natürlichen Personen zudem die AHV-Nummer und die Angaben des zuständigen Grundbuchamtes. Die Führung dieser zusätzlichen Angaben lehnt der HEV Schweiz entschieden ab. Es besteht weder eine gesetzliche Grundlage, dass diese Daten durch das EGBA geführt werden könnten, noch werden die datenschutzrechtlichen Risiken berücksichtigt. Dem EGBA hat einzig die Funktion als Schnittstelle zuzukommen und es dürfen keinerlei Grundbuchdaten geführt werden.

Antrag HEV Schweiz: Art. 34b Abs. 4 nGBV und Art. 34c Abs. 3 und 4 sind zu streichen.

6. Zugriffsberechtigung im Allgemeinen (Art. 34d nGBV)

Die Zugriffsberechtigung soll den Mitarbeitern der berechtigten Behörden auf begründetes Gesuch hin, die individuelle Zugriffsberechtigung erteilen. Der erläuternde Bericht führt zu Art. 34e Abs. 3 nGBV aus, dass wenn eine Behörde in Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben Einsicht in die Hauptbuchdaten, die über den Umfang von Art. 26 Abs. 1 lit. a GBV hinausgeht, benötigt, dies entsprechen begründet werden müsse. Dies hat nicht nur für die Behörden, welche zur Verwendung der AHV-Nummer berechtigt sind, zu gelten, sondern für sämtliche Behörden, die den Grundstücksuchdienst nutzen. Insbesondere die Pfandrechte sind sensible Daten des Grundbuchs, weshalb ein besonderes Interesse der Behörde zwingend vorliegen muss.

Antrag HEV Schweiz: Art. 34d nGBV ist wie folgt zu ergänzen:

«Das EGBA erteilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der berechtigten Behörde auf begründetes Gesuch der Behörde die individuelle Zugriffsberechtigung für den Grundstücksuchdienst und die Grundbuchdaten **gemäss Art. 26 Abs. 1 Buchstabe a. Ersucht die Behörde um eine Zugriffsberechtigung auf Angaben gemäss Art. 26 Abs. 1 Buchstabe b, hat sie dies mit einem besonderen Interesse glaubhaft zu begründen.** Das Gesuch muss die Namen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter enthalten, die die Zugriffsberechtigung erhalten sollen.»

7. Zulässige Suchkriterien und Umfang der Suchresultate (Art. 34e nGBV)

Aufgrund der obigen Ausführungen zur nicht zulässigen landesweiten Grundstücksuche mittels UID-Nummer identifizierten Gesellschaften (siehe III. 4.) ist die Suche auf natürliche Personen zu beschränken. Weiter ist nicht ersichtlich, weshalb bei zur AHV-Nummer Nutzung berechtigten Behörden in den Suchresultaten die Angabe der AHV-Nummer angezeigt werden soll. Dies ist nicht notwendig, da davon auszugehen ist, dass diese Behörden bereits über die AHV-Nummer verfügen. Zudem sind die Suchresultate auf Angaben gemäss Art. 26 Abs. 1 lit. a und bei begründetem besonderem Interesse auf lit. b zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass diese Behörden keine weitergehenden Daten erhalten, als diejenigen, die ohnehin öffentlich ohne Interessennachweis zugänglich sind. Zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe benötigen sie nicht mehr als diese Angaben. Weitere Attribute als Resultate im Rahmen der Abfrage bekannt zu geben, wie es die vorliegende Revision vorsieht, wären nicht vom Sinn und Zweck von Art. 949d ZGB umfasst, würden der Rechtsetzungskompetenz des Bundesrates zuwiderlaufen und wären mit dem Datenschutz nicht vereinbar.

Antrag HEV Schweiz: Art. 34e nGBV ist wie folgt zu ändern:

«¹ Die Zugriffsberechtigten dürfen mittels der Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 **Buchstabe a** suchen.

² Sie erhalten Suchresultate im Umfang der öffentlichen rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs nach Artikel 26 Absatz 1 Buchstabe a **und bei besonderem Interesse nach Art. 26 Abs. 1 Buchstabe b.**

³ Das EGBA erteilt den Zugriffsberechtigten auf Gesuch der Behörde einen weitergehenden Zugang, mit dem sie:

a. sofern die Behörde zur systematischen Verwendung der AHV-Nummer berechtigt ist:

1. mittels der AHV-Nummer suchen können,

2. ~~in den Suchresultaten die Angabe der AHV-Nummer erhalten;~~

~~b. Suchresultate aus weiteren rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs erhalten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen.~~

⁴ ~~Es werden höchstens die folgenden Suchresultate ausgegeben:~~

~~a. die Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 lit. a zur Person;
4 Es werden höchstens die folgenden Suchresultate ausgegeben:
a. die Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 zur Person;
b. bei einer natürlichen Person die Angabe, ob ihr das Grundbuchamt ihre AHV-Nummer zugeordnet hat;
c. die Bezeichnung des Grundstücks;
d. zur Beschreibung des Rechts eine der folgenden Bezeichnungen:
1. Eigentum an einem Grundstück,
2. Dienstbarkeit,
3. Grundlast,
4. Grundpfandrecht,
5. vorgemerkttes Recht.»~~

8. Aufzeichnung der Abfragen und Auskunftsrechte (Art. 34f nGBV)

Die Abfragen werden automatisch protokolliert und dienen dem EGBA zur Zugriffskontrolle. Die Protokolle werden zwei Jahre aufbewahrt. Das Einsichtsrecht richtet sich nach dem Datenschutzgesetz, wonach Privaten ein Auskunftsrecht zusteht. Es gilt dabei die Einschränkungen des Auskunftsrechts, insbesondere durch Bundesorgane (beispielsweise im Zusammenhang mit einem Strafverfahren) zu beachten. Der HEV Schweiz begrüsst die Protokollierung sowie das Einsichtsrecht der Grundeigentümer in die Abfrageprotokolle.

9. Missbräuchliche Benützung und Entzug der Zugriffsberechtigung (Art. 34g nGBV)

Bei missbräuchlicher Benutzung des Grundstücksuchdienstes entzieht die EGBA der betreffenden Behördenmitarbeiterin die Zugriffsberechtigung (Art. 34g nGBV). Der HEV Schweiz begrüsst dies. Gemäss erläuterndem Bericht zu Art. 34b nGBV hat eine Hochrechnung aus einer durchgeführten Umfrage mit interessierten Behörden ergeben, dass jedes der 150 Grundbuchsysteme in der Lage sein müsste, über 22 Millionen Abfragen pro Monat entgegen zu nehmen. Wie hoch die zu erwartenden Abfragezahl beim EGBA sein würde, wird nicht ausgeführt. Es ist von einer enormen Nutzung auszugehen. Angesichts dieser nicht überschaubaren hohen Anzahl an Abfragen und nutzungsberechtigten Behörden (gemäss erläuterndem Bericht derzeit geschätzt ca. 2'000 Behörden ohne deren Mitarbeiter) muss stark bezweifelt werden, dass sich in der Praxis missbräuchliche Nutzung überhaupt überprüfen und feststellen lässt.

10. Anmeldebelege (Art. 51 Abs. 1 lit. a nGBV)

Neu wird verlangt, dass bei den Anmeldebelegen zusätzlich ein AHV-Versicherungsausweis oder eine schriftliche Erklärung der Person, aus welcher ihr Geburtsort, ihr Familienname, ihre AHV-Nummer und die Vornamen der Eltern sowie bei Verheirateten ihr Ledigenname hervorgeht, eingereicht werden. Die zusätzlich geforderten Angaben entsprechen den Angaben, welche bei einem Antrag für einen AHV-Ausweis eingereicht werden müssen. Wie bereits unter Ziff. III 2 ausgeführt, ist nicht ersichtlich, weshalb die Grundbuchämter die Aufgabe der ZAS übernehmen sollten. Zudem ist diese schriftliche Erklärung für den Anmeldenden mit zusätzlichem Aufwand verbunden.

Neu soll die Verpflichtung der Behörden, nach Erfassung der Personalien die Kopie des Passes oder der Identitätskarte zu vernichten, wegfallen. Diese Bestimmung war datenschutzrechtlich motiviert. Der erläuternde Bericht führt aus, dass diese Bestimmung in Lehre und Praxis stark kritisiert worden sei. «Auf der einen Seite soll das Grundbuch maximale Rechtssicherheit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Bereich des Immobiliarsachenrechts schaffen. Dieses Interesse wiegt schwer. Auf der anderen Seite besteht kaum ein nennenswertes datenschutzrechtliches Interesse daran, die Ausweiskopien – und neu die Erklärung über Geburtsort und Namen der Eltern sowie Ledigennamen – zu vernichten, geht es im Grundbuch letztlich darum, die Identität der Berechtigten möglichst verlässlich und sicher festzuhalten und bei Bedarf auch nachträglich auf Unstimmigkeiten hin prüfen zu können. Vor diesem Hintergrund wird der letzte Teilsatz des geltenden Art. 51 Abs. 1 Bst. a GBV gestrichen.» Der HEV Schweiz teilt diese Auffassung nicht. Das Aufbewahren und Abspeichern dieser Unterlagen ist aus Datenschutzgründen sehr bedenklich. Es liegt kein die Datenschutzinteressen überwiegendes öffentliches Interesse vor, denn der Bedarf auch nachträglich über diese Unterlagen zu verfügen, um allfällig Unstimmigkeiten prüfen zu können, scheint doch recht hypothetisch und wohl nur in sehr wenigen Einzelfällen gegeben. Denn aufgrund der eingereichten Unterlagen wurden die Eigentümer bereits klar bezeichnet und es ist nicht davon auszugehen, dass die Behörden derart unsorgfältig arbeiten, und deshalb ein grosser Bedarf an Überprüfung bestünde. Deshalb ist am geltenden Recht festzuhalten.

Antrag HEV Schweiz:

Art. 51 Abs. 1 Bst. a nGBV: Am geltenden Recht ist festzuhalten und der letzte Teilsatz nicht zu streichen.

Art. 51 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 nGBV ist zu streichen.

IV. Fazit

Der HEV Schweiz lehnt die Verwendung der AHV-Nummer als Personenidentifikator und die damit ermöglichte landesweite Grundstücksuche entschieden ab. Der vorliegende Entwurf missachtet das Gesetz und ist verfrüht, zumal das vom Parlament beantragte Sicherheitskonzept nach wie vor nicht vorliegt. Zwar will eine Vereinfachung und eine Effizienzsteigerung erzielt werden, aber das ganze Vorhaben ist mit exorbitantem Aufwand und Kosten verbunden, nur damit sich die vernachlässigbare Verwechslungsgefahr beseitigen liesse. Die Kosten des landesweiten Grundstücksuchdienstes auf Bundesebene belaufen sich gemäss erläuterndem Bericht ab dem Jahr 2020 bis 2027 für das Projekt auf CHF 1'717'000 und für den Betrieb auf ca. CHF 9.5 Millionen. Zwar soll der Dienst über Gebühren finanziert werden, aber diese zu erwartenden massiven Kosten stehen in keinerlei Verhältnis zum erwartenden Nutzen. Die Kosten für die Implementierung und Nutzung der AHV-Nummer im Grundbuch für die Kantone werden im erläuternden Bericht erst gar nicht erwähnt. Der HEV Schweiz lehnt die Revision der GBV in der vorliegenden Form ab. Ein weiteres Mal wird der Datenschutz mit Füßen getreten und die Vertraulichkeit der Grundbuchdaten verkommt zur Farce. Die Vorlage ist im Sinne der obgenannten Anträge anzupassen.

Sehr geehrte Frau Bundesrätin, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Hauseigentümerverband Schweiz

Handwritten signature of Hans Egloff in black ink.

NR Hans Egloff
Präsident HEV Schweiz

Handwritten signature of Annekäthi Krebs in blue ink, underlined.

MLaw Annekäthi Krebs
Rechtskonsulentin



Betreibungs- und Konkursamt, Engelbergstrasse 34, 6371 Stans
Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement

Adresse: egba@bj.admin.ch

6371 Stans, 22. Januar 2021

Vernehmlassung zur Revision der Grundbuchverordnung AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche

Sehr geehrte Frau Bundesrätin,
sehr geehrte Damen und Herren

Obwohl wir am Treffen der User Group vom 6. September 2019 teilgenommen haben, sind wir bedauerlicherweise nicht eingeladen worden, zum oben erwähnten Verordnungsentwurf Stellung zu nehmen.

Wir erlauben uns dennoch, dazu kurz zu äussern:

1. Ausgangslage

Die Betreibungs- und Konkursämter sollten bei Pfändungen und Konkursverfahren wissen, ob ein Schuldner über Grundeigentum oder dingliche Rechte an Grundstücken verfügt. Nur im Konkursverfahren wird das für den Wohnsitz des Schuldners zuständige Grundbuchamt über die Konkurseröffnung orientiert (Art. 176 Abs. 1 SchKG). Bezüglich in anderen Grundbuchkreisen gelegenen Grundstücken und generell im Pfändungsverfahren müssen sich die Betreibungs- und Konkursämter allein auf die unter Strafanordnung erteilten Auskünfte des Schuldners verlassen. Natürlich verfügen nur wenige Schuldner über Grundeigentum. Heute wäre es deshalb ohne konkrete Anhaltspunkte unverhältnismässig aufwendig, angesichts der zu erwartenden geringen Erfolgsquote alle Grundbuchämter in der Schweiz anzuschreiben. Und dennoch kommt es immer wieder vor, dass Schuldner zumindest über längere Zeit ihr Grundeigentum bzw. eine dingliche Berechtigung an einem solchem zu verheimlichen verstehen.

2. Generelle Beurteilung

Aufgrund dieses Bedürfnisses unserer Mitglieder begrüssen wir die neue Suchmöglichkeit sehr, welche es ermöglichen wird, zumindest in Verdachtsfällen mit überschaubarem Aufwand eine Abklärung vorzunehmen.

3. Wunsch: Webservice

Wie erwähnt, müssten die Betreibungs- und Konkursämter diese Abfrage richtigerweise in allen Verfahren tätigen können. In den Konkursämtern mag dies auch bei jährlich mehreren hundert Verfahren noch möglich sein. Die Betreibungsämter sind hingegen angesichts von jährlich schweizweit über 1,7 Mio. Pfändungsvollzügen dazu schlicht nicht in der Lage. Ein derartiger Aufwand liesse sich nur rechtfertigen, wenn die Trefferquote wesentlich höher läge, als vernünftigerweise zu erwarten ist. Der geplante Dienst wäre für

unsere Mitglieder insbesondere dann von hohem Nutzen, wenn deren Geschäftsapplikationen automatisch über einen Webservice Abfragen tätigen könnten. Auch wenn eine derartige Möglichkeit unseres Wissens derzeit nicht zur Debatte steht, möchten wir Ihnen dieses Bedürfnis doch zur Kenntnis bringen.

4. Zu einzelnen Artikeln

a) Art. 34d

Das in dieser Bestimmung vorgesehene Verfahren zur Erteilung einer Zugriffsberechtigung erscheint klar zu kompliziert. Es wäre unnötig aufwendig, wenn bei jedem Wechsel von Mitarbeitenden ein neues Gesuch ans EGBA geschickt werden müsste. Die Berechtigung sollte wie bspw. beim Amtsblattportal des SHAB einer Behörde erteilt werden, innerhalb welcher bspw. ein Kadermitglied als Superuser nach bestimmten Regeln die Berechtigungen vergeben kann.

b) Art. 34h

Die geplante pauschale Rechnungstellung an den Kanton steht in seltsamen Widerspruch zur vorgesehenen Berechtigungserteilung. Es wird den Kantonen kaum möglich sein, die belasteten Gebühren – wo möglich – weiter zu verrechnen, wenn sie nur eine Pauschalrechnung erhalten. Dies umso mehr, als auch kommunale Behörden, wie bspw. vielerorts die Betriebsämter, an diesem Dienst interessiert sein werden.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass ein jährlich variierender Gebührenansatz pro Abfrage die Budgetierung und im Übrigen auch die fortlaufende Weiterverrechnung unnötig erschwert bzw. gar verunmöglicht.

Für Ihre Kenntnisnahme danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Mit freundlichen Grüssen

Konferenz der Betreibungs- und
Konkursbeamten der Schweiz



Gerhard Kuhn, Sekretär



Armin Budiger, Präsident



Konferenz der Kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren
Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police
Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia e polizia

Per Mail an:
egba@bj.admin.ch

Bern, 27.01.2021
02.02 sro

Revision Grundbuchverordnung. AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Konferenz der Kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren (KKJPD) wurde eingeladen, zur oben erwähnten Vernehmlassung Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen dafür bestens.

Gerne teile ich Ihnen mit, dass unsere Konferenz beschlossen hat auf eine Stellungnahme im Namen der KKJPD zu verzichten, und es den einzelnen Kantonen zu überlassen sich zur Vorlage zu äussern.

Besten Dank für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Roger Schneeberger
Generalsekretär

Andrea Gautschi, Vizepräsidentin
Kanton Luzern
Gerichte
Leitung Gruppe Grundbuch
Hirschengraben 36
6002 Luzern

KSG – CSRF – CSRF Hirschengraben 36, 6002 Luzern

+41 41 228 62 17
andrea.gautschi@lu.ch
grundbuchfuehrung.ch

Per E-Mail: egba@bj.admin.ch
Bundesamt für Justiz
3003 Bern

Unsere Referenz: gaa / hot
Ihre Referenz: ---

27. Januar 2021

Vernehmlassung zur Änderung der Grundbuchverordnung AHV-Versichertennummer als Personenidentifikator im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche (Art. 949b und 949c ZGB)

Sehr geehrte Frau Bundesrätin Keller-Sutter
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2020 haben Sie uns über die Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens zur Änderung der Grundbuchverordnung informiert.

Gerne nehmen wir innert Frist zur Vorlage Stellung.

A. Grundsätzliches

Der Vorlage liegen unter anderem die Arbeiten der rechtlichen und technischen Arbeitsgruppen zugrunde (Erläuternder Bericht, Ziff. 2). In beiden Arbeitsgruppen wirkten Vertreterinnen und Vertreter der Grundbuchführung mit. Unsere Anliegen konnten deshalb bereits zu einem wesentlichen Teil eingebracht werden, wofür wir uns bedanken.

Die landesweite Suche nach Inhaberinnen und Inhabern von Rechten an Grundstücken liegt im Interesse zahlreicher Behörden (z.B. Strafbehörden, Organe des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts; vgl. auch den erläuternden Bericht, Ziff. 3.1.3.2.2). Eine solche Suche setzt einen eindeutigen Personenidentifikator im Grundbuch voraus. Der Entscheid, dass es sich bei diesem Identifikator um die AHVN13 handelt, ist im Rahmen einer früheren ZGB-Revision (Beurkundung des Personenstands und Grundbuch) gefallen.

Da die AHV-Nummer nicht öffentlich sichtbar sein soll, darf sie nicht Eingang ins Hauptbuch finden. Zu Recht sieht die Vorlage deshalb die Schaffung eines neuen Hilfsregisters vor, das mit dem jewei-

ligen Hauptbucheintrag in Beziehung gesetzt wird. Die (allfällige) automatisierte Übernahme von aktualisierten Daten steht nicht im Widerspruch zum Antragsprinzip, da sie sich direkt nur im Hilfsregister auswirkt.

Nicht zu übersehen ist allerdings, dass die Zuordnung der AHV-Nummer durch die Grundbuchämter eine neue Fehlerquelle schafft. Bisher wurden Personen durch Prüfung des Passes oder der Identitätskarte identifiziert und gemäss den Angaben auf diesem Ausweis in das Grundbuch eingetragen. Bei der Aufnahme von Personendaten ins Grundbuch konnte es zwar zu Schreibfehlern kommen (z.B. zu einer falschen Schreibweise eines Vor- oder Nachnamens), aber es war dennoch die „richtige“ Person im Grundbuch eingetragen. Wird künftig einer aufgrund ihres Ausweises identifizierten Person im Lauf des Bearbeitungsverfahrens eine falsche AHV-Nummer zugeordnet, sind in der Folge auch der falschen Person Rechte an Grundstücken zugeordnet. Dieser Umstand stellt zusätzliche Anforderungen an die sorgfältige Arbeit der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter.

Ferner wird die Zuordnung der AHV-Nummer einen Mehraufwand für die Grundbuchämter bedeuten, der vor allem dann ins Gewicht fällt, wenn eine Person nicht sofort mit ausreichender Sicherheit identifiziert werden kann oder der ZAS beantragt werden muss, ihr eine AHV-Nummer zuzuweisen. Bei personell knapp dotierten Grundbuchämtern kann das dazu führen, dass die personellen Ressourcen leicht ausgebaut werden müssen, insbesondere im Bereich des Hilfspersonals.

Dass der Dienst für die landesweite Grundstücksuche durch den Bund betrieben werden soll und dass über diesen keine vollständigen Grundbuchauszüge abgerufen werden können, wird ausdrücklich begrüsst. Der Suchdienst genügt, um das Interesse verschiedener Behörden an der landesweiten Grundstücksuche zu befriedigen. Detaillierte Auszüge erhält die betreffende Behörde entweder im Rahmen ihrer Rechte zur Nutzung der Auskunftsplattform Terravis oder direkt beim zuständigen Grundbuchamt, sofern ein genügendes Interesse an der Auskunft nachgewiesen werden kann.

B. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen des Verordnungsentwurfs

1. Art. 23a

Die Sachüberschrift könnte wie folgt und analog zu den vorgeschlagenen Änderungen zu Art. 11 und 12 präzisiert werden: „Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs“.

2. Art. 23c

Da die Zuordnung der AHV-Nummer auch ausserhalb eines konkreten Bearbeitungsverfahrens möglich ist (vgl. dazu Art. 164a VE-GBV), sollte die Sachüberschrift wie folgt präzisiert werden: „Zuordnung der AHV-Nummer im Bearbeitungsverfahren“.

3. Art. 34b

Absatz 4 Bst. b enthält einen Schreibfehler. Richtig sollte es heissen: „bei natürlichen Personen zudem die AHV-Nummer“.

4. Art. 34c

Aus Sicherheitsüberlegungen ist die Übermittlung der Daten in anonymisierter Form der Anonymisierung durch den Suchdienst vorzuziehen.

5. Art. 34d

Es fällt auf, dass die Bestimmung keine Sanktionen bei Verletzung der Mitteilungspflichten vorsieht. Eine mögliche Sanktion könnte der Entzug des Zugriffs, zumindest für eine bestimmte Zeit, sein.

6. Art. 34h

Die Erhebung von Gebühren ist angebracht. Allerdings soll das EGBA diese nicht den Kantonen in Rechnung stellen, sondern direkt den Behörden, welche den Grundstücksuchdienst nutzen. Gründe dafür sind, dass nur das EGBA diese Behörden und die Zahl ihrer Abfragen aufgrund der Zugriffsprotokolle eruieren kann und dass die Behörden die Gebühren allenfalls weiterbelasten können (beispielsweise in Strafverfahren). Demzufolge ist keine „Gebühr des Kantons“ festzulegen, sondern eine Gebühr pro Abfrage, analog Terravis. Dabei erscheinen CHF 2.00 pro Abfrage als angemessen.

7. Art. 51 Abs. 1 Bst. a

Gegen die Aufbewahrung von Ausweiskopien und schriftlichen Erklärungen nach Art. 51 Abs. 1 Bst. a Ziff. 3 bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten ist aber, dass ein elektronischer Zugriff auf die Belege gemäss Art. 28 Abs. 2 GBV nur dann zugelassen werden darf, wenn diese Dokumente dem erweiterten Zugriff entzogen bleiben. Es wäre zu prüfen, dies in der Grundbuchverordnung explizit vorzusehen, zumal seit dem 1. Juli 2020 nicht mehr nur Urkundspersonen ein erweiterter Zugang zu den Belegen gewährt werden kann.

Die Formulierung von Ziffer 2 erscheint uns zu eng. Die Beilage einer Kopie der Versichertenkarte der Krankenkasse sollte auch genügen, da aus dieser die AHV-Nummer ebenfalls ersichtlich ist (vgl. Art. 3 Abs. 1 lit. b der Verordnung über die Versichertenkarte für die obligatorische Krankenpflegeversicherung).

8. Art. 164a

Absatz 1 der Bestimmung enthält einen Schreibfehler. Anstelle von Artikel 134^{quater} muss es Art.134^{quater} heissen.

9. Art. 164b

Die einjährige Frist ist sehr kurz bemessen. Wir schlagen vor, diese auf mindestens 2 Jahre zu verlängern.

C. Ergänzung der Vorlage

In einem Positionspapier vom 9. Dezember 2020 schlägt die Einfache Gesellschaft Terravis eine Anpassung von Artikel 28 Abs. 1 GBV im Rahmen der vorliegenden Vorlage vor. Danach soll Vorsorgeeinrichtungen und damit insbesondere Pensionskassen der erweiterte Zugriff auf Daten des Hauptbuches nicht nur zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekengeschäft ermöglicht werden (heutiger Art. 28 Abs. 1 lit. b GBV), sondern neu auch für die Erfüllung ihrer Aufgaben in der Wohneigentumsförderung oder zur Sicherung des Vorsorgezwecks gemäss BVG. Dieses Vorhaben wird von uns unterstützt.

Namens des Vorstandes

Die Vizepräsidentin



Andrea Gautschi

Das Vorstandsmitglied



Thomas Honegger

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und
Bodenrecht
c/o Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20
3003 Bern

Per Mail: egba@bj.admin.ch

Bern, 21. Januar 2021

Revision Grundbuchverordnung. AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche; Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zum eingangs erwähnten Geschäft Stellung nehmen zu können. Gerne äussern wir uns wie folgt dazu.

Allgemeine Bemerkungen

Aus datenschutzrechtlicher Sicht birgt die Verwendung der AHV-Nummer als Personenidentifikator für Grundstückeigentümer erhebliches Gefährdungspotential für die Grundrechte der betroffenen Personen. Nachdem sich der Bundesgesetzgeber dennoch für diese für die Grundrechte der betroffenen Personen riskante Variante entschieden hat, ist es umso wichtiger, dass bei der Umsetzung der Bestimmungen des ZGB den datenschutzrechtlichen Aspekten Rechnung getragen wird.

In Bezug auf die landesweite Grundstücksuche begrüssen wir, dass diese als Triagesystem aufgebaut werden soll und nicht als eigentliches Bezugssystem für Grundbuchauszüge. Dafür sollen auch künftig die bereits bestehenden Kanäle und die etablierten Prozesse genutzt werden.

Sollte der vorliegende Vorentwurf aufgrund anderer auf Bundesebene laufenden Gesetzgebungsverfahren (Revision Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung, Revision des Bundesgesetzes über den Datenschutz, Bundesgesetz über das nationale System zur Abfrage von Adressen natürlicher Personen) wesentliche Änderungen erfahren, erwarten wir, dass diese ebenfalls zur Vernehmlassung vorgelegt werden.

Zu den nachfolgenden Bestimmungen möchten wir detailliertere Bemerkungen anbringen.

Ingress

Art. 949b Abs. 1 ZGB ist im Ingress aufzuführen. Die Bestimmung bildet die Grundlage für die systematische Verwendung der AHV-Nummer durch die Grundbuchämter und somit die Basis für die im Entwurf enthaltenen Umsetzungsbestimmungen.

Art. 23a Personenidentifikationsregister

Wir begrüssen, dass die AHV-Nummer nicht in das Hauptbuch aufgenommen, sondern lediglich im damit verknüpften Personenidentifikationsregister festgehalten wird. Da es sich dabei um eine sehr wichtige Regelung handelt, ist es notwendig, diese in der Grundbuchverordnung auch ausdrücklich festzuhalten und nicht nur im Erläuternden Bericht zu erwähnen.

Abs. 1 letzter Satz: Dass die AHV-Nummer auch in Hilfsregistern verwendet werden kann, ist zu unbestimmt formuliert bzw. eine Bestimmung «auf Vorrat». Es ist nicht davon auszugehen, dass die Verwendung der AHV-Nummer in allen heute bestehenden Hilfsregistern verhältnismässig wäre. Ist ihre Verwendung in einem bestehenden Hilfsregister jedoch für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Grundbuchämter geeignet und erforderlich, sollen diese aus Gründen der Transparenz in der Verordnung aufgeführt werden. Andernfalls ist die Bestimmung zu streichen.

Abs. 2 zweiter Satz: Die Möglichkeit der Verknüpfung der Einträge im Personenidentifikationsregister mit Einträgen anderer Register ist aus Gründen der Transparenz genauer zu definieren. Insbesondere ist festzuhalten, um welche Hilfsregister es sich handelt und zu welchem Zweck eine Verknüpfung erforderlich und geeignet ist. Wenn die Verwendung der AHV-Nummer zur Erfüllung einer Aufgabe bloss dienlich ist, jedoch nicht unbedingt benötigt wird, ist die Verknüpfung der AHV-Nummer mit Einträgen anderer Register nicht verhältnismässig und hat zu unterbleiben.

Abs. 3 lit. c: Diese Bestimmung ist zu unbestimmt. Aus Gründen der Transparenz ist in der Verordnung zu definieren, welche weiteren Daten zu den einzelnen Personen im Personenidentifikationsregister erfasst werden.

Art. 23b lit. b Datenquellen

Die Datenquellen, aus denen das Grundbuchamt die persönlichen Angaben der Grundeigentümer sowie die AHV-Nummer beziehen kann, sollen abschliessend geregelt werden. Die Formulierung in Art. 23b lit. b VE-GBV öffnet den Kreis dieser Quellen über die mit der Erstellung der AHV-Nummer betraute ZAS hinaus. Aus datenschutzrechtlicher Sicht ist die Beschaffung der Informationen klar zu regeln (Grundsatz der Erkennbarkeit bzw. Information über die Beschaffung). Lit. b ist dahingehend zu präzisieren.

Art. 23c Abs. 3 Zuordnung der AHV-Nummer

Die Formulierung «namentlich» deutet auf eine beispielhafte Aufzählung hin und ist zu streichen. In Art. 23b VE-GBV sind die Datenquellen für den Bezug eng umschrieben und Art. 23b lit. b VE-GBV ist noch präzisieren. Aus diesem Grund sind auch die zusätzlichen Ab-

klärungsmöglichkeiten des Grundbuchamtes abschliessend zu regeln. Es ist unverhältnismässig, dem Grundbuchamt faktisch eine eigentliche Ermittlungstätigkeit zu erlauben. Die in Art. 23c Abs. 3 lit. a und lit. b VE-GBV aufgeführten Möglichkeiten erachten wir noch verhältnismässig, weitere und nicht näher definierte Ermittlungen hingegen nicht.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist der Prozess zur Umsetzung von Art. 23c Abs. 3 lit. a VE-GBV vor Inkrafttreten der Regelung festzulegen und bekannt zu machen.

Art. 23d Periodische Überprüfung

Die periodische Überprüfung der erfassten AHV-Nummern wird mit Blick auf den Grundsatz der Datenrichtigkeit begrüsst. Es ist daran zu erinnern, dass nicht nur die AHV-Nummern, sondern sämtliche von den Grundbuchämtern bearbeiteten Daten richtig sein müssen. Dies ist durch geeignete organisatorische und/oder technische Massnahmen sicherzustellen.

Die Mutationen im Personenidentifikationsregister des Grundbuchamtes müssen zudem nachvollziehbar und deshalb dokumentiert sein, auch wenn die geänderten Daten über eine Schnittstelle zur ZAS abgerufen werden.

Art. 34c Zugang des Grundstücksuchdienstes zu den rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs und Übermittlung von Daten an den Suchindex

Die Suchabfragen müssen protokolliert werden, damit die Nutzung der Grundstücksuche durch Berechtigte bei Bedarf überprüft werden kann.

Abs. 5: Da zwei verschiedene Departemente der Bundesverwaltung am Projekt beteiligt sind, begrüsst wird die Zuständigkeitsregelung in Art. 34c Abs. 5 VE-GBV, wonach das EJPD und das VBS die technischen Einzelheiten gemeinsam regeln (entgegen den Ausführungen auf S. 17 im Erläuternden Bericht, wo nur das EJPD erwähnt wird).

Art. 34d Zugriffsberechtigung im Allgemeinen

Bei der Prüfung der Berechtigung ist ein strenger Massstab anzulegen. Es ist insbesondere sorgfältig abzuwägen, ob für die ersuchende Behörde bzw. deren Mitarbeitende die Berechtigung zur Grundstücksuche verhältnismässig ist. Insbesondere bei der Erteilung eines weitergehenden Zugangs i.S.v. Art. 34e Abs. 3 VE-GBV, welcher die Suche mittels AHV-Nummer zulässt sowie die AHV-Nummer im Suchresultat angibt, ist Zurückhaltung zu üben. Die Verhältnismässigkeit ist dabei sowohl in Bezug auf die Aufgaben der ersuchenden Behörden als auch auf die Anzahl der berechtigten Mitarbeitenden einer Behörde zu wahren.

Abs. 2 ist dahingehend zu ergänzen, dass auch diejenigen Mitarbeitenden zu melden sind, die keinen Zugriff mehr haben sollen. Ohne diese Abmeldung beim EGBA würde einerseits der Kreis der zugriffsberechtigten Personen immer grösser, was unverhältnismässig wäre, andererseits hätten Personen Zugriff, welche dazu nicht mehr berechtigt sind.

Art. 34e Zulässige Suchkriterien und Umfang der Suchresultate

Abs. 3: Der weitergehende Zugang berechtigt zur Suche mittels AHV-Nummer sowie dazu, die AHV-Nummer in den Suchresultaten mitgeteilt zu erhalten, was für die Grundrechte der betroffenen Personen Risiken birgt. Der weitergehende Zugang ist daher an strenge Voraussetzungen zu knüpfen, insbesondere an den Nachweis, dass die gesuchstellende Behörde bzw. die betreffenden Mitarbeitenden auf diese Möglichkeit zwingend angewiesen sind, um ihre gesetzlichen Aufgaben erfüllen zu können. Bei der Prüfung der Gesuche ist ein strenger Massstab anzulegen und insbesondere auch zu prüfen, für wie viele Mitarbeitende einer Behörde der weitergehende Zugang verhältnismässig und ob dieser im Einzelfall tatsächlich gerechtfertigt ist. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle zur Grundstückssuche berechtigten Mitarbeitenden einer Behörde auch den weitergehenden Zugang benötigen. Ohne zusätzliche Voraussetzungen und strenge Prüfung werden die Behörden erfahrungsgemäss den breitest möglichen Zugang beantragen, unabhängig davon, ob dieser zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben geeignet und erforderlich ist.

Nachdem Serienabfragen künftig erlaubt bzw. die Anzahl Abfragen nicht mehr beschränkt sein soll (Streichung der entsprechenden Bestimmung in Art. 27 Abs. 2 GBV), sind geeignete Massnahmen zu ergreifen, um missbräuchliche Zugriffe zu verhindern bzw. aufzudecken. Diese Massnahmen sind in den Grundzügen in der Grundbuchverordnung zu regeln. Werden keine solchen Massnahmen ergriffen, kann Art. 34f VE-GBV nicht umgesetzt werden.

Art. 34g Missbräuchliche Benützung und Entzug der Zugriffsberechtigung

Siehe Ausführungen zu Art. 34e Abs. 3 VE-GBV. Es sind Massnahmen zu ergreifen, um die missbräuchliche Verwendung der Grundstückssuche zu verhindern bzw. Missbräuche aufzudecken. Diese Massnahmen sind in den Grundzügen in der Grundbuchverordnung zu regeln. Werden keine solchen Massnahmen ergriffen, kann Art. 34f VE-GBV nicht umgesetzt werden.

Art. 51 Abs. 1 lit. a

Es ist in der Grundbuchverordnung festzuschreiben, dass die AHV-Nummer unter keinen Umständen Eingang in eine öffentliche Urkunde finden darf. Die blosse Deklaration dieser Absicht im Erläuternden Bericht ist ungenügend. Ausserdem muss auf geeignete Art und Weise sichergestellt werden, dass die AHV-Nummer keinen Eingang in öffentliche Urkunden findet. Die entsprechenden Massnahmen sind in den Grundzügen in der Verordnung zu regeln.

Dokumente, welche lediglich zur Identifizierung einer Person dienen und danach nicht mehr benötigt werden, sind zu vernichten. Dies erst recht, als diese Dokumente keinen Eingang in die öffentlichen Urkunden finden. Nachdem die Grundbuchämter mit den neuen Bestimmungen des ZGB und dieses Verordnungsentwurfes derart weitgehende Befugnisse erhalten, um Grundeigentümer und weitere an Grundstücken berechnete Personen zu identifizieren, ist nicht ersichtlich, weshalb nach der Identifikation einer Person diese Dokumente noch benötigt werden. Mit Blick auf den datenschutzrechtlichen Grundsatz, wonach nicht mehr benötigte Daten zu löschen sind, ist die Aufhebung der Löschverpflichtung höchst bedenklich und deshalb davon abzusehen. Sollten die Dokumente nicht sofort nach der

zweifelsfreien Identifizierung einer Person vernichtet werden, ist eine verhältnismässige Löschfrist vorzusehen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anliegen und danken Ihnen dafür.

Freundliche Grüsse

Ueli Buri
Präsident privatim

Bundesamt für Justiz (BJ)
Eidg. Amt für Grund- und Bodenrecht (EGBA)
Bundesrain 20
3003 Bern

Per Mail zugestellt an: egba@bj.admin.ch

Basel, 29. Januar 2021
A.098 | KR | +41 58 330 62 26

Stellungnahme der SBVg zur Revision der Grundbuchverordnung (GBV): AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 14. Oktober 2020 eröffnete Vernehmlassung zur Revision der Grundbuchverordnung (GBV). Für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns bestens. Gerne legen wir Ihnen nachfolgend unsere Position dar.

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) begrüsst die vorliegende Revision der Grundbuchverordnung (GBV). Im Wesentlichen erachten wir die vorgeschlagenen Verfahrensregeln sowohl für die Zuordnung der AHV-Nummer als eindeutigen Personenidentifikator (durch die Grundbuchämter) als auch für die landesweite Grundstücksuche (für die Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben) als zweckmässig und mit Blick auf die neuen Vorgaben auf Stufe Zivilgesetzbuch (ZGB) als folgerichtig.

Wir regen allerdings an, die vorliegende Vernehmlassungsvorlage zu nutzen, um den elektronischen Geschäftsverkehr im Bereich der Grundbuchgeschäfte weiter zu stärken, indem das heute erheblich eingeschränkte Zugriffsrecht der Vorsorgeinstitute gezielt und in sehr begrenztem Umfang ausgedehnt wird. Konkret beantragen wir, dass Art. 28 Abs. 1 GBV dahingehend ergänzt wird, dass auch Vorsorgeinstitute Auszüge mit den für sie relevanten Einträgen zu Veräusserungsbeschränkungen (nicht-öffentliche Anmerkungen) abrufen können. Eine solche Anpassung würde die digitale Abwicklung entsprechender Geschäftsfälle erleichtern und die Effizienz im Geschäftsverkehr zwischen den involvierten Urkundspersonen,

Grundbuchämtern, Banken und Vorsorgeinstituten steigern. Für weitere Einzelheiten zur beantragten Regelung verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen der SIX Group AG vom 25. Januar 2021.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unseres Anliegens und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Schweizerische Bankiervereinigung



Dr. Markus Staub
Mitglied der Direktion
Leiter Regulierung



Remo Kübler
Mitglied des Kaders
Leiter Immobilienregulierung und Projekte



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associazion da las Vischnancas Svizras

Eidg. Justiz- und Polizeidepartement
Karin Keller-Sutter, Bundesrätin
Chefin EJPD
3003 Bern

egba@bj.admin.ch

Bern, 28. Januar 2021

Revision Grundbuchverordnung. AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche. Stellungnahme des Schweizerischen Gemeindeverbands

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 14. Oktober haben Sie dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) das oben erwähnte Geschäft zur Stellungnahme unterbreitet. Für die Gelegenheit, uns aus Sicht der rund 1600 dem SGV angeschlossenen Gemeinden äussern zu können, danken wir Ihnen. Der SGV ist seit 67 Jahren die offizielle Stimme der Gemeinden auf Bundesebene und deren anerkannter politische Interessenvertreter.

In der Wintersession 2020 hat das eidgenössische Parlament Ja gesagt zur systematischen Verwendung der AHV-Nummer durch die Behörden und die entsprechende Änderung des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung deutlich angenommen. Der SGV hatte sich für diese Vorlage eingesetzt, weil damit der Datenabgleich zwischen den heute unterschiedlichen Registern für die Gemeinden erleichtert wird. Er begrüsst, dass mit der vorliegenden Revision der Grundbuchverordnung die systematische Anwendung der AHV-Nummer auch im Grundbuch weiter konkretisiert wird und die entsprechenden Verfahren geregelt werden (Art. 949c ZGB).

Weiter unterstützt der SGV auch die vorgeschlagenen Änderungen in Bezug auf die **landesweite Grundstücksuche** nach Artikel 949c ZGB. Mit dem neuen online Dienst für die landesweite Grundstücksuche soll Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe Zugang zur Information gewährt werden, ob und gegebenenfalls welche Rechte an Grundstücken einer bestimmten Person zustehen. Aus Sicht des SGV macht es grundsätzlich Sinn, dass dieser Dienst vom Bund betrieben werden soll und die Kantone nicht selber 26 Lösungen mit grossem Aufwand umsetzen müssen. Der Dienst für die landesweite Grundstücksuche beschränkt sich richtigerweise auf das Weiterleiten der Anfragen an die kantonalen Grundbuchämter und führt selber keine vollständigen Grundbuchauszüge. Die Kompetenzordnung zwischen Bund und Kantonen im Grundbuchwesen bleibt so gewahrt.

Die landesweite Grundstücksuche nach Inhaberinnen und Inhabern von Rechten an Grundstücken liegt sowohl im Interesse der anfragenden Behörden als auch im Interesse der Grundbuchämter. Durch den Grundstücksuchdienst erhalten die Behörden Informationen, auf die sie ohne diese landesweite Suchmöglichkeit möglicherweise nicht gestossen wären. Damit wird die Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben erleichtert und die Möglichkeiten der berechtigten Behörden erweitert. So können sich die Gemeinden beispielsweise über die Vermögens- bzw. Eigentumssituation einer

Person in einem anderen Kanton informieren, was für sie im Rahmen der Prüfung eines Anspruchs auf Sozialhilfe oder auf Ergänzungsleistungen relevant ist. Damit der Dienst als Hilfe zur Amtshilfe von den kantonalen und kommunalen Behörden genutzt wird, sind die Verfahren möglichst schlank und der Aufwand klein zu halten. Die Erhebung der Gebühr soll durch Rechnungsstellung an den Kanton und nicht an die jeweilige kantonale oder kommunale Behörde erfolgen. Der SGV begrüsst dieses Vorgehen, weil damit der Aufwand beim Verfahren der Gebührenerhebung minimiert werden kann. Die Gebühren von höchstens zwei Franken pro Abfrage hält der SGV insgesamt für verhältnismässig.

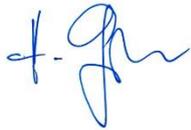
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gemeindeverband

Präsident

Direktor



Hannes Germann
Ständerat

Christoph Niederberger

Kopie: Schweizerischer Städteverband, Verband Schweizerischer Einwohnerdienste

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht
c/o Bundesamt für Justiz BJ
Bundesrain 20
CH-3003 Bern
egba@bj.admin.ch

Bern, 1. Februar 2021 sgv-KI/ap

Vernehmlassungsantwort: Revision Grundbuchverordnung

Sehr geehrte Damen und Herren

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und gegen 500 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der grösste Dachverband der Schweizer Wirtschaft für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2020 lädt das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement EJPD ein, sich zur Revision der Grundbuchverordnung zu äussern. Der Schweizerische Gewerbeverband sgv dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

In Umsetzung von Artikel 949b ZGB (Personenidentifikator im Grundbuch) sollen im Grundbuch erfasste Personen künftig grundsätzlich mittels AHV-Nummer identifiziert werden. Die Vorlage konkretisiert die Vorgehensweise der Grundbuchämter bei der Zuordnung der AHV-Nummer sowie die Einzelheiten des Verfahrens. Die AHV-Nummer soll in einem besonderen Hilfsregister geführt werden, das mit dem jeweiligen Grundbucheintrag in Bezug gesetzt ist. Die AHV-Nummer wird öffentlich nicht sichtbar sein.

Das zweite Anliegen der Vorlage betrifft die landesweite Grundstücksuche nach Artikel 949c ZGB. Diese gewährt berechtigten Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe Zugang zur Information, ob und welche Rechte einer bestimmten Person an Grundstücken zustehen. Die Vorlage umfasst im Wesentlichen den Gegenstand der Suche, die Berechtigung zur Suche, den Detaillierungsgrad der abgerufenen Informationen sowie die Organisation des Dienstes für die landesweite Grundstücksuche (Grundstücksuchdienst). So werden etwa keine vollständigen Grundbuchauszüge abgerufen werden können. Der Grundstücksuchdienst soll durch den Bund betrieben und mittels Gebühren finanziert werden.

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv unterstützt die Vorlage mit folgender Forderung.

Der sgv unterstützt das Prinzip der künftigen Identifikation von im Grundbuch erfassten Personen über die AHV-Nummer und damit eine höhere Verlässlichkeit der Daten, fordert aber vom Grundbuchamt,

den Datenschutz und die Datensicherheit strikte einzuhalten. Die Auskünfte sind auf das Nötigste und im Rahmen des Behördenverkehrs zu beschränken. Wir verweisen dazu auf die Forderungen unserer Mitgliedverbände in der Beilage zu dieser Vernehmlassungsantwort.

Wir danken für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gewerbeverband sgV



Hans-Ulrich Bigler
Direktor, e. Nationalrat



Dieter Kläy
Ressortleiter

Beilagen

- Stellungnahme der Chambre Vaudoise des arts et métiers
- Stellungnahme Union Suisse des professionnels de l'immobilier USPI



Frau Bundesrätin
Karin Keller-Sutter
Eidg. Justiz und Polizeidepartement EJPD
Bundeshaus West
3003 Bern

Per email an: egba@bj.admin.ch

SIX Group AG
Pfingstweidstrasse 110
CH-8005 Zürich

Postanschrift:
Postfach
CH-8021 Zürich

T +41 58 399 3460
www.six-group.com

Kontaktperson:
Urs Reich
urs.reich@six-group.com

Zürich, 25. Januar 2021

Stellungnahme zur Vernehmlassung GBV

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen Bezug auf die am 14. Oktober 2020 eröffnete Vernehmlassung zur Änderung der Grundbuchverordnung (GBV) und bedanken uns bestens für die Konsultation in dieser Angelegenheit. Gerne nehmen wir die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr und unterbreiten Ihnen nachfolgend unsere Anliegen.

Kernanliegen

- **Zustimmung zur Vernehmlassungsvorlage**
- **Sicherstellung, dass die schweizweite Personensuche durch Behörden mittels Terravis auch weiterhin zulässig ist**
- **Ergänzung der Vorlage um eine Anpassung von Artikel 28 Absatz 1 GBV, um Vorsorgeinstituten eine angemessene Teilnahme am elektronischen Geschäftsverkehr zu ermöglichen**

SIX bzw. konkret die SIX Terravis AG betreibt einerseits das Auskunftportal Terravis, welches Berechtigten über einen digitalen Kanal den medienbruchfreien Zugang zu elektronischen Grundbuchdaten von aktuell 19 Kantonen ermöglicht. Dieses Portal kann bereits heute von Behörden genutzt werden. In einem ersten Kapitel unterbreiten wir Ihnen daher einige Bemerkungen zur geplanten Errichtung eines nationalen Grundstücksuchdienstes für Behörden.

Auf dem Auskunftportal aufbauend betreibt SIX Terravis AG eine digitale Plattform zwecks elektronischer Abwicklung von Geschäftsfällen im Umfeld des Hypothekar-, Notariats- und Grundbuchwesens. Dieser elektronische Geschäftsverkehr stiftet dabei den grössten Nutzen, wenn alle involvierten Parteien elektronisch teilnehmen. Den Vorsorgeinstituten ist heute die Teilnahme am elektronischen Geschäftsverkehr mangels entsprechender Rechtsgrundlage weitestgehend verwehrt. Der Ausschluss dieser bei Erwerb und Veräusserung von Wohneigentum wichtigen Partei vom elektronischen Geschäftsverkehr ist nicht nur für die Vorsorgeinstitute selbst ein Nachteil,

sondern auch für die an einem Geschäft beteiligten Notare, Banken, Grundbuchämter. Wir erlauben uns daher, im zweiten Kapitel einen Vorschlag für eine Ergänzung der Vorlage zu unterbreiten.

1. Generelle Bemerkungen

SIX begrüsst die Revision der Grundbuchverordnung und erachtet die vorgeschlagenen Anpassungen als weitgehend zielführend. Mit Blick auf die geplante Einrichtung eines nationalen Grundstücksuchdienstes für Behörden möchten wir Sie jedoch darauf hinweisen, dass SIX Terravis bereits eine Infrastruktur aufgebaut hat, welche für die landesweite Personensuche durch Berechtigte genutzt wird bzw. von Behörden genutzt werden kann. SIX bietet an, statt einer neuen Infrastruktur aufzubauen auf das Auskunftportal Terravis zu setzen. Diese Lösung wäre wesentlich günstiger, effizienter und benutzerfreundlicher.

Gemäss erläuterndem Bericht zur Vernehmlassungsvorlage haben wir verstanden, dass der Dienst des eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) für die landesweite Grundstücksuche zusätzlich zu den bestehenden Services, insbesondere zum Auskunftportal Terravis, aufgebaut werden soll. Die schweizweite Personensuche durch Behörden mittels Terravis ist und wird auch künftig basierend auf Art. 28 GBV weiterhin zulässig sein. Unseres Erachtens sollte dies im Erläuterungsbericht zu Handen der Materialien explizit festgehalten werden, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Art. 34h VE-GBV regelt die Gebühren, welche das EGBA für seine Dienstleistung künftig zu erheben gedenkt. Nicht thematisiert ist die Erhebung interkantonaler Gebühren. Erhebungen bei den Kantonen durch die Einfache Gesellschaft Terravis zeigen eine unterschiedliche Haltung, ob der Zugriff auf Grundbuchdaten durch Behörden anderer Kantone oder des Bundes gebührenpflichtig sind oder nicht. Wir empfehlen daher im Rahmen der GBV-Revision eine einheitliche Gebührenregelung für Zugriffe durch ausserkantonale Behörden einzuführen. Wobei sicherzustellen ist, dass diese Gültigkeit hat, unabhängig über welchen digitalen Dienst der Zugriff erfolgt.

2. Ergänzung der Vorlage um eine Anpassung von Artikel 28 Absatz 1 GBV

Unseres Erachtens böte die laufende Revision eine gute Gelegenheit, um ein von breiten Kreisen unterstütztes Anliegen aufzunehmen, welches den elektronischen Geschäftsverkehr im Bereich der Grundbuch-Geschäfte signifikant stärken könnte.

Konkret geht es um die Stellung der Vorsorgeinstitute im Rahmen des elektronischen Geschäftsverkehrs. Diese Institute sind verpflichtet, sogenannte «Veräusserungsbeschränkungen» als Anmerkungen im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn im Rahmen der Wohneigentumsförderung BVG-Gelder zur Eigenheim-Finanzierung eingesetzt werden. Jedoch haben gemäss Artikel 28 Abs. 1 lit. b nur Pensionskassen im Rahmen des Hypothekengeschäfts Einsicht auf Grundbuchdaten. Auszüge mit den für die Vorsorgeinstitute relevanten Einträgen zu Veräusserungsbeschränkungen (nicht-öffentliche Anmerkungen) können hingegen nicht abgerufen werden. Somit können die Vorsorgeinstitute nicht oder nur sehr eingeschränkt am elektronischen Geschäftsverkehr teilnehmen, was wiederum einen negativen Einfluss auf die Abwicklung der Geschäftsfälle bei Urkundspersonen, Grundbuchämtern, Banken und Vorsorgeinstituten mit

Auswirkungen bis zum Endkunden hat. Das Interesse der Vorsorgeinstitute, solche Grundbucheinträge elektronisch einsehen zu dürfen, ist daher unbestritten.

In Absprache mit weiteren beteiligten Stellen schlagen wir Ihnen daher vor, Artikel 28 Abs. 1 der Grundbuchverordnung mit einem Buchstaben f wie folgt zu ergänzen:

f. Vorsorgeeinrichtungen, zu den Daten, die sie für die Erfüllung ihrer Aufgaben in der Wohneigentumsförderung oder zur Sicherung des Vorsorgezwecks gemäss BVG benötigen.

Dabei ist selbstverständlich technisch sicherzustellen, dass nur Veräusserungsbeschränkungen angezeigt werden. Weitere nicht-öffentliche Anmerkungen wären zu unterdrücken.

Anpassungsvorschlag

Art. 28 Abs. 1 GBV – Erweiterter elektronischer Zugang: Zugriffsberechtigung

¹ Die Kantone können vorsehen, dass die Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister den folgenden Personen und Behörden ohne Interessennachweis im Einzelfall elektronisch zugänglich gemacht werden:

- a. Urkundspersonen und ihren Hilfspersonen, im Geometerregister eingetragenen Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern und ihren Hilfspersonen, Steuerbehörden und anderen Behörden des Bundes, der Kantone und der Gemeinden zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;**
- b. Banken, Pensionskassen, Versicherungen und vom Bund anerkannten Institutionen nach Artikel 76 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 19912 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sowie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit nach dem Bundesgesetz vom 20. Juni 20033 über die Förderung der Beherbergungswirtschaft zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekengeschäft benötigen;**
- c. im Anwaltsregister eingetragenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten zu den Daten, die sie zur Ausübung des Berufs im Zusammenhang mit grundstücksbezogenen Geschäften benötigen;**
- d. weiteren Personen zu den Daten der Grundstücke:
 - 1. die ihnen gehören,**
 - 2. an denen ihnen Rechte zustehen, sofern sie die Daten zur Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit oder zur Wahrnehmung ihrer Rechte benötigen;****
- e. Immobilienverwalterinnen und -verwaltern, die durch Personen nach Buchstabe d als Hilfspersonen zum Zugang ermächtigt worden sind.**

f. Vorsorgeeinrichtungen, zu den Daten, die sie für die Erfüllung ihrer Aufgaben in der Wohneigentumsförderung oder zur Sicherung des Vorsorgezwecks gemäss BVG benötigen.



Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Überlegungen für die weiteren Arbeiten. Gerne stehen wir Ihnen für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'U. Reich'.

Urs Reich
Head Public and Regulatory Affairs SIX

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. Möckli'.

Werner Möckli
Geschäftsführer SIX Terravis AG



Schweizer Notarenverband
Fédération Suisse des Notaires
Federazione Svizzera dei Notai

Schwanengasse 5/7 | Postfach
CH-3001 Bern
T 031 326 51 90

Per E-Mail:

egba@bj.admin.ch

Eidgenössisches Amt für Grundbuch-
und Bodenrecht EGBA

www.snv-fsn.ch
info@snv-fsn.ch

Oliver Reinhardt
T 031 326 51 84
oliver.reinhardt@snv-fsn.ch

Bern, 01.02.2021

Vernehmlassung zur Revision der Grundbuchverordnung: AHVB13 und landesweite Grundstücksuche

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14. Oktober 2020 und Ihre Einladung, zur geplanten Änderung der eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) Stellung zu nehmen. Gerne reichen wir Ihnen dazu folgende Vernehmlassung ein:

1. Vorbemerkungen

Der Schweizer Notarenverband (SNV) ist der Verband der Notarinnen und Notare in der Schweiz und umfasst momentan nebst Einzelmitgliedern 14 kantonale notarielle Berufsverbände.

Der Schweizer Notarenverband (SNV) begrüsst die vorgesehenen Änderungen, hat aber unter Berücksichtigung der aktuellen Notariats- und Grundbuchpraxis und der fortgeschrittenen Digitalisierung der eidgenössischen und kantonalen Verwaltungen Anpassungsvorschläge.

Die GBV ist in der Praxis der Notarinnen und Notare ein wichtiges Hilfsmittel und Nachschlagewerk im Rahmen der Vorbereitung, Durchführung und Vollzug der Beurkundungen von sachen- und erbrechtlichen Verträgen und Geschäften. Deshalb ist es wichtig, dass die Regelungen der GBV praxistauglich, klar und unzweideutig sind.

Insbesondere Art. 51 Abs. 1 eGBV ist praxisgerechter auszugestalten. Von einer zusätzlichen Einreichung einer Kopie des AHV-Versicherungsausweis ist in jedem Fall abzusehen.

Zudem üben die Urkundspersonen in der Schweiz als staatliche Organe der freiwilligen Gerichtsbarkeit eine hoheitliche, staatliche Tätigkeit aus. Mit Blick auf diese hoheitliche Tätigkeit sollten Urkundspersonen auch die Zugriffsberechtigung für den Grundstücksuchdienst erhalten und gemäss Art. 34d Abs. 1 eGBV als „berechtigte Behörde“ gelten.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen

2.1 Art. 34d eGBV (Zugriffsberechtigungen zum landesweiten Grundstücksuchdienst)

Gemäss Entwurf ist der Dienst für die landesweite Grundstücksuche (Grundstücksuchdienst) als Onlinesuchdienst mit eingeschränktem Benutzerkreis auszugestalten und soll durch den Bund betrieben werden. Zugriffsberechtigung und Umfang der Einsicht soll durch das EGBA als zentrale Instanz auf Gesuch der jeweiligen kantonalen oder kommunalen Behörde hin überprüft werden.

Nach dem Wortlaut des Entwurfs erteilt das EGBA den einzelnen Behördenmitarbeiterinnen und -mitarbeitern *„auf begründetes Gesuch [...] die individuelle Zugriffsberechtigung für den Grundstücksuchdienst“*. Die gesuchstellenden Behörden müssen dafür sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die tatsächlich einen Zugang erhalten sollen, einzeln auflisten. Ausserdem haben die gesuchstellenden Behörden darzulegen, gestützt auf welche gesetzliche Grundlage ihnen die Benutzung des Dienstes der landesweiten Grundstücksuche zu erlauben ist. (vgl. Erläuternder Bericht zur Revision Grundbuchverordnung vom 04. September 2020, S. 5).

Der SNV erachtet die geplante Ausgestaltung der Anmeldung und Registrierung für die Zugriffsberechtigungen als zu unflexibel. So sollte ein begründetes Gesuch nur einmal durch eine bestimmte Behörde eingereicht werden müssen, eventuelle Personalmutationen jedoch einfach gemeldet werden können, so dass nicht jede Personalmutation ein neues begründetes Gesuch bedingt.

Wie der erläuternde Bericht (S. 8) zu Recht feststellt, schafft der Dienst für die schweizweite Grundstücksuche für jene Behörden, welche die Information hinsichtlich der Eigentümerschaft von Rechten an Grundstücken zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen, einen grossen Mehrwert. Durch die Suchplattform fallen kantonale Einschränkungen weg.

Damit wird die Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben deutlich erleichtert und die Möglichkeiten der berechtigten Behörden erweitert. Dabei listet der Bericht diverse mögliche Anwendungsbereiche (Steuerrecht, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Sozialversicherungsrecht, Strafverfahren, Lex-Friedrich -Gesetzgebung) und somit indirekt mögliche „berechtigte Behörden“ auf, welche von einer Zugriffsberechtigung profitieren könnten.

Der SNV weist in diesem Zusammenhang auf die hoheitliche, staatliche Funktion der Urkundspersonen als Organ der freiwilligen Gerichtsbarkeit hin. Im Rahmen der Ausübung dieser hoheitlichen Aufgabe sind Urkundspersonen darauf angewiesen, dass sie einen möglichst weitgehenden Zugriff auf grundbuchliche Datenbanken erhalten.

Dies betrifft nicht nur die hoheitliche Tätigkeit bei Grundstückkaufverträgen (etwa für das frühzeitige Erkennen einer Verletzung der Lex Koller-Vorschriften durch eine Person im Ausland, die bereits in einem anderen Kanton eine Ferienwohnung besitzt), sondern auch im Bereich der Errichtung der Steuerinventare (gemäss eidgenössischen und kantonalen Steuergesetzen) oder eines erbrechtlichen Sicherungsinventars / öffentlichen Inventars gemäss ZGB.

2.2 Art. 34g eGBV (Gebühren)

Gemäss Entwurf sollen die Gebühren für die Nutzung des Grundstücksuchdienstes zwar individuell pro Benutzerin bzw. Benutzer der jeweiligen kantonalen oder kommunalen Behörde berechnet bzw. ausgewiesen werden (höchstens CHF 2.00 pro Anfrage), jedoch soll die Erhebung der Gebühr „aufgrund der Nutzungszahlen des Vorjahres“ durch Rechnungsstellung an die Kantone erfolgen, nicht an die jeweilige kantonale oder kommunale Behörde. Gemäss dem erläuternden Bericht, S. 21, soll dadurch der Aufwand beim Verfahren der Gebührenerhebung beim Bund eingedämmt werden.

Diese Regelung erscheint ein wenig praxisfremd und wälzt den gesamten Aufwand auf die Kantone ab, welche die „Feinverteilung“ (kantonalen Behörden, dezentrale Organe der freiwilligen Gerichtsbarkeit und kommunale Behörden) vorzunehmen hätten. Zudem stellt sich die Frage, ob demnach Bundesbehörden (z.B. die Bundesstaatsanwaltschaft) einen unentgeltlichen Zugriff hätten.

2.3 Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV

Nach Artikel 949b Absatz 1 ZGB in Verbindung mit Artikel 949c ZGB sind sämtliche Inhaberinnen und Inhaber von Rechten mit der AHV-Nummer zu identifizieren (Eigentümer, Dienstbarkeitsberechtigte, Grundpfandgläubigerinnen usw.). Damit bedarf es nicht nur einer Identifizierung mittels AHV-Versicherungsnummer von Personen im Rahmen neuer Grundbuchanmeldungen, sondern auch von bereits im Grundbuch eingetragenen Rechtsinhaberinnen und Rechtsinhabern. Für Letzteres können ausschliesslich die Grundbuchämter zuständig sein. Für Ersteres braucht es eine Zusammenarbeit zwischen den Urkundspersonen und den Grundbuchämtern, wobei die Ämter jedoch auch auf die bereits vorhandenen eidgenössischen und kantonalen elektronischen Datenbanken zurückgreifen sollten.

Um eine rasche und effiziente Zuordnung der AHV-Nummer zu ermöglichen, sollen neben den Anmeldebelegen nebst der Kopie des Passes oder der Identitätskarte neu noch folgende Dokumente eingereicht werden:

- eine Kopie des AHV-Versicherungsausweises; oder
- eine schriftliche Erklärung der im Grundbuch zu erfassenden Person, aus welcher Personalien der betreffenden Person und ihrer Eltern sowie ihre AHV-Nummer hervorgehen.

Diese neue Pflicht zum Einreichen einer Kopie des AHV-Ausweises bzw. einer schriftlichen Erklärung ist angesichts von Art. 23b eGBV und der heute bereits bestehenden, gut ausgebauten kantonalen Datenbanken unnötig. Die Neuerung berücksichtigt weder die bewährte Grundbuch- und Notariatspraxis noch die bereits weit fortgeschrittene Digitalisierung der Verwaltungen. Der neue Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV fördert damit unnötige bürokratische Doppelspurigkeiten, lässt aber gleichzeitig wesentliche Fragen offen.

2.3.1 Unnötige Einreichung Kopie AHV-Ausweis

Gemäss Art. 23b eGBV beziehen die Grundbuchämter die Angaben zur Zuordnung der AHV-Versicherungsnummer aus dem von der Zentralen Ausgleichsstelle (ZAS) geführten Versicherungsregister, wofür das EJPD und das VBS die technischen Einzelheiten zu regeln haben (Art. 23e eGBV). Zudem führen viele Kantone heute bereits umfassende elektronische Datenbanken, in denen z.B. jede im Kanton steuerpflichtige Person mit Namen, Geburtsdatum, Steuernummer und AHV-Nummer eindeutig identifiziert ist.

In diesem Zusammenhang kontrollieren die Grundbuchämter bei jeder Grundbuchanmeldung von Amtes bereits heute die Übereinstimmung der Namen der im Grundbuch einzutragenden Personen in den notariellen Urkunden einerseits und in der kantonalen Datenbank andererseits, da die Grundbuchämter die entsprechenden, konformen Parteibezeichnungen in den Rechtsgrundaussweisen im Grundbuch eintragen können. Das heisst, dass die Grundbuchämter heute bei jeder Grundbuchanmeldung in entsprechende Datenbanken Einblick nehmen, welche bereits heute auch die AHV-Nummer enthalten. Angesichts dessen ist das Einreichen einer Kopie des AHV-Ausweises unnötig und führt nur zu bürokratischen Doppelspurigkeiten.

Falls eine im Grundbuch einzutragende Person noch nicht in der Datenbank der kantonalen Verwaltung eingetragen wäre, würde das betreffende Grundbuchamt die AHV-Nummer von der ZAS beziehen – entsprechen Art. 23b eGBV. Auch in diesen Fällen ist das Einreichen einer Kopie des AHV-Ausweises unnötig. So stellt das Bundesamt für Justiz im erläuterten Bericht (S. 6) selber fest, dass *„aufgrund der Anbindung der Grundbuchämter an die laufend gepflegte und damit verlässliche Datenquelle der ZAS, [...] die Grundbuchämter zudem stets über die aktuellsten Angaben zu jeder im Hauptbuch eingetragenen Rechteinhaberin bzw. zu jedem darin eingetragenen Rechteinhaber“* verfügen. Kopien von AHV-Ausweisen, die das Grundbuchamt gemäss Entwurf nun auch noch aufbewahren soll, braucht es somit nicht.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die heute bestehende Pflicht zur Einreichung einer Kopie des Passes oder der ID Doppelspurigkeiten birgt, indem eine zentrale Pflicht der Urkundsperson (Prüfung und verbindliche Feststellung der Identität der Parteien, Abgleich mit kantonalen Datenbanken) einer zweifachen Kontrolle unterzogen wird. Dies stellt sogar der erläuternde Bericht auf S. 6 fest: Anlässlich des Grundbucheintragungsverfahrens *„wird unter anderem die Identität der anmeldenden Person verlässlich festgestellt, etwa durch Prüfung des Passes oder der Identitätskarte, dies nachdem dieselbe Prüfung bereits im Vorfeld durch die Urkundsperson erfolgt ist“*. Leider zieht der Bericht die falsche Schlussfolgerung, dass sich nämlich diese Doppelspurigkeit bei der Feststellung der Identität der oder des Berechtigten *„bewährt“* habe.

Der heutige Art. 51 Abs. 1 lit a eGBV sollte praxistauglicher ausgestaltet werden und nicht durch zusätzliche Einreichungspflichten ergänzt werden.

2.3.2 Erklärung der Parteien

Die geplante Alternative zur Einreichung der Kopie des AHV-Ausweisses, die einfach-schriftliche Erklärung, aus welcher der Geburtsort, der Familienname, die AHV-Nummer und die Vornamen der Eltern sowie bei Verheirateten der Ledignamen hervorgehen soll, mutet eigenartig an und die Anwendungsfälle erschliessen sich uns nicht. Die Erklärung dient ja gerade nicht für Personen, die noch gar keine AHV-Nummer haben (bspw. eine Person im Ausland, die eine Ferienwohnung erwirbt), sondern nur für die AHV-registrierten Personen, welche aus irgendeinem Grund den AHV-Ausweis grad nicht zur Hand haben (sondern z.B. nur die Krankenkassekarte, aus der die AHV-Nummer auch ersichtlich ist).

2.3.3 Offene Fragen

Andere Fragen lässt Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV hingegen offen, insbesondere:

- Was sind die Rechtsfolgen fehlender Zusatzdokumente? Muss das Grundbuchamt im schlimmsten Fall die Anmeldung abweisen (nach einer allfälligen Mahnung an wen – die Urkundsperson oder die Urkundsparteien)?
- Was müssen die Urkundspersonen und Urkundsparteien dem Grundbuchamt einreichen, wenn die einzutragende Person noch gar keine AHV-Versicherungsnummer besitzt? In diesen (nicht seltenen) Fällen muss sich das zuständige Grundbuchamt zwangsläufig bei der ZAS melden, damit der Person eine AHV-Nummer zugewiesen werden kann.

2.3.4 Fazit

Der geplante Wortlaut von Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV sowie die entsprechenden Erläuterungen im erläuternden Bericht berücksichtigten weder Art. 23b eGBV noch die bewährte Notariats- und Grundbuchpraxis noch die bereits existierenden behördlichen Datensammlungen in den Kantonen. Verschiedene Fragen bleiben ungeklärt.

Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV sollte deshalb praxistauglich angepasst werden; unnötige bürokratische Doppelspurigkeiten sind zu vermeiden.

3. AHV-Nummer in der öffentlichen Urkunde

Schliesslich erlaubt sich der SNV zu einer Bemerkung im erläuternden Bericht Stellung zu nehmen. Auf S. 22 wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der neuen Einreichungspflicht *„die AHV-Nummer auf keinen Fall Eingang in öffentliche Urkunden finden darf. Denn dadurch würde die Urkundsperson unter Umständen – mangels gesetzlicher Grundlage – den Tatbestand der rechtswidrigen systematischen Verwendung der AHV-Nummer nach Artikel 87 AHVG erfüllen“*.

Angesichts einer zunehmenden Öffentlichkeit des Grundbuchs stützt der SNV den zu Grunde liegenden Grundsatz: die AHV-Nummer sollte auf keinen Fall direkten Eingang in die öffentliche Urkunde oder weitere Anmeldebelege finden.

Nochmals danken wir Ihnen für die Gelegenheit zur Vernehmlassung und hoffen, dass Sie unsere Bemerkungen berücksichtigen werden.

Freundliche Grüsse

Schweizer Notarenverband

Oliver Reinhardt
Generalsekretär



Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20
3003 Bern

Per Mail: egba@bj.admin.ch

Bern, 1. Februar 2021

Revision Grundbuchverordnung. AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche: Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zu oben genannter Vernehmlassung Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung

Die Mitglieder des Schweizerischen Städteverbandes begrüssen die vorgesehene Revision der Grundbuchverordnung.

Für die städtischen Behörden ist die Führung von Registern mit hoher Datenqualität von grosser Bedeutung. Durch die Verwendung der 13-stelligen AHV-Nummer zur Personenidentifikation im Grundbuch können Verwechslungen mit allenfalls weitreichenden Folgen vermieden und komplizierte Formen von Eigentümerschaften wie beispielsweise Erbgemeinschaften oder Vertretungen schneller zugeordnet werden. Dem Datenschutz wird in der vorgesehenen Revision genügend Rechnung getragen.

Mit der neu vorgesehenen landesweiten Suchmöglichkeit nach Grundstücken können die Aufgaben der Liegenschaftsverwaltungen der Städte und Gemeinden vereinfacht und bestehende Redundanzen bei den Objektdaten eliminiert werden.

Konkrete Anliegen

Konkrete Änderungsanträge gibt es von Basel-Stadt, die wir Ihnen im Anhang als Original zukommen lassen.



Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband

Anhang Vernehmlassungsantwort Basel-Stadt



Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen
Fédération suisse des bourgeoisies et corporations
Federazione svizzera dei patriziati
Federaziun svizra da las vischnancas burgaisas e corporaziuns

Frau Bundesrätin
Karin Keller-Sutter
Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
Bundeshaus West
3003 Bern

Bern, 1. Februar 2021

Vernehmlassung: Revision Grundbuchverordnung. AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Vernehmlassung über die Revision der Grundbuchverordnung.

Der schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) vertritt die Interessen der 15 Kantonalverbände, mit den rund 1650 öffentlich-rechtlichen Bürgergemeinden und Korporationen in der Schweiz.

Der SVBK begrüsst die vorgeschlagene Revision. Zahlreiche Bürger- und Bürgergemeinden sind gemäss Kantonsverordnungen und den kantonalen Gemeindegesetzen als Gemeinden anerkannt. Sie übernehmen oftmals klassische Gemeindeaufgaben in den Bereichen Einbürgerung, Sozialhilfe und Vorsorgebehörden. Der SVBK beantragt deshalb, dass die mit Gemeindeaufgaben betrauten Bürger- und Bürgergemeinden ebenfalls Zugang zu den nationalen Grundbuchinformationen erhalten.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Verband der. Bürgergemeinden und Korporationen

Georges Schmid
Präsident

Elias Maier
Geschäftsführer

Per E-Mail

Eidgenössisches Justiz-
und Polizeidepartement EJPD
Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20
3003 Bern

St. Gallen, 1. Februar 2021

Revision Grundbuchverordnung. AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung zur Vernehmlassung in rubrizierter Angelegenheit. Das zur Diskussion stehende Vorhaben beinhaltet keine Aspekte, welche im Lichte der statistischen Aufgaben der Schweizerischen Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR-ASM) nach einer besonderen Stellungnahme unsererseits verlangen würden. Entsprechend verzichten wir auf eine Vernehmlassung.

Mit freundlichen Grüssen

A handwritten signature in blue ink that reads 'Patrick Guidon'.

Prof. Dr. Patrick Guidon
Präsident SVR-ASM



Déterminations de la Faculté de droit, des sciences criminelles et
d'administration publique de l'Université de Lausanne sur la révision de
l'ordonnance fédérale sur le registre foncier objet d'une procédure de
consultation ouverte le 14 octobre 2020

La recherche électronique d'ayants droit sur des immeubles en Suisse est un objectif en vue depuis plusieurs années. Il correspond à un besoin, qu'il faut cependant encadrer juridiquement. De ce point de vue, l'on suit volontiers le principe de la révision et le système général mis sur pied par le projet.

Toutefois, il existe un certain nombre d'obstacles ou de difficultés qui méritent que soit complété le texte mis en consultation. En substance, deux grandes questions sont en jeu.

1. Obstacles concrets

D'un point de vue pratique, la recherche informatisée se fondant en particulier sur le numéro AVS d'une personne, il se pose naturellement la question de savoir à quels droits cette recherche doit se rapporter.

Selon l'art. 34^e al.4 du projet, il s'agit des droits réels (art. 958 CC), y compris les annotations (ch. 5), ce qui inclut par exemple les annotations nées d'une saisie par l'Office des poursuites (où le créancier ayant droit saisissant n'apparaît pas au registre foncier).

Or, l'on sait que les servitudes personnelles cessibles et les charges foncières personnelles cessibles se transfèrent à de nouveaux titulaires sans écriture au registre foncier : on risque ainsi d'avoir trouvé par la recherche automatique le nom d'un titulaire d'origine, mais l'information sera fautive.

La même remarque vaut pour le transfert des hypothèques (art. 835 CC) et le transfert des annotations personnelles (art. 959 CC) ; là aussi, l'information sera fautive dans ce cas.

Et c'est encore sans compter les nombreuses hypothèses où la mutation d'un droit réel immobilier se fait hors écriture au registre foncier, le registre ne donnant alors plus la réalité juridique actuelle (art. 656 al.2 CC).

Bref, la transmission d'informations matériellement fautive n'est pas réglementée par le projet. La manière dont la correction de cette transmission devra s'opérer n'est pas assurée auprès de l'autorité requérant la recherche, qui au contraire veut s'appuyer sur des documents réputés exacts pour accomplir sa tâche.

Il y a là non seulement un risque de malentendu sur la portée du résultat de la recherche entre l'office fédéral et l'autorité requérante, mais encore la source de complications de procédure si et dans la mesure où les informations inexactes sont utilisées.

Une autre difficulté est la question de la protection des données.

Déjà poussée à son maximum dans le cadre de la délégation législative de l'art. 970 al.3 CC, la réglementation du libre accès aux données de l'art. 29 ORF excepte toujours les gages immobiliers (mais ceux-ci apparaissent pour les gages légaux par les annotations librement accessibles).

Comme on le voit avec le texte de l'art. 34f al.4 du projet, la loi fédérale sur la protection des données est applicable (aujourd'hui celle du 25 septembre 2020 à l'avenir, art. 2 al.4). L'endettement hypothécaire est à n'en pas douter une donnée sensible de la sphère privée.

La question se pose dès lors de savoir si la transmission se fonde sur une disposition légale elle-même reposant sur un intérêt public prépondérant, le droit fédéral lui-même ne prévoyant pas cette atteinte à la sphère privée dans le CC.

Il est certainement souhaitable que, plutôt que de participer à une transmission illicite parce que non fondée sur une base légale suffisante, l'office fédéral puisse s'assurer, s'agissant des crédits hypothécaires, que l'autorité requérante est bien légitimée, base légale à l'appui, à obtenir de telles données, au moins pour un examen *prima facie*.

Enfin, il est probablement utopique de penser que le système du projet sera partout efficient. L'interface de l'art. 27 ORF dépend en l'état du bon vouloir des cantons ; si elle devient obligatoire, un lourd travail reste à réaliser. Il faut ensuite prendre en compte que les écritures varient encore considérablement selon les systèmes cantonaux, et qu'il existe toujours des systèmes cantonaux non équivalents au registre foncier fédéral (art. 48 al. 3 Tit. fin. CC) où parfois le nom des titulaires n'apparaît que dans les pièces justificatives auxquelles renvoie le registre cantonal.

2. Propriété des données

Il convient de se remémorer que toutes les données au registre foncier y ont été portées par les autorités cantonales, aux frais des collectivités publiques locales.

Il paraît dès lors justifié, si un service fédéral les reçoit en transmission, d'exiger que ce service ne les utilise que pour la tâche qui lui est assignée. En particulier, il ne peut être question, avec la révision envisagée, de les porter sur d'autres services en ligne ou à d'autres utilités, fussent-elles dans la compétence d'autres autorités fédérales. Un basculement au bénéfice de personnes privées entre encore moins en ligne de compte.

Ces interdictions doivent être consignées dans le texte du projet. Elles sont de nature à rassurer sur le traitement des données en cause et à favoriser l'acceptation du système.

Pour la Faculté de droit :



Par courrier et courriel
Département fédéral de justice et
police (DFJP)
Madame Karin **KELLER-SUTTER**
Conseillère fédérale
Palais fédéral ouest

3003 Berne

Paudex, le 22 janvier 2021
FD

Révision de l'ordonnance sur le registre foncier. Numéro AVS et recherche d'immeubles sur tout le pays - mise en consultation

Madame la Conseillère fédérale,

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, alors que nous sommes concernés par cette thématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique.

1. Remarques générales

Le projet de révision s'inscrit dans l'application des nouveaux articles 949b et 949c du code civil, qui ne sont pas encore entrés en vigueur, prévoyant respectivement une identification des personnes inscrites dans le registre foncier par leur numéro AVS et la recherche d'immeubles sur tout le pays.

Ce projet concrétise la façon dont les offices du registre foncier devront procéder pour enregistrer le numéro AVS et définit les spécificités de la procédure. Le numéro AVS sera enregistré dans un registre accessoire, non public, où il sera mis en relation avec l'inscription au registre foncier. En outre, s'agissant de la recherche d'immeubles sur tout le pays, ce projet traite principalement de l'objet de la recherche, des autorisations d'accès, du degré de précision des résultats et du fonctionnement dudit service. Ce service serait géré par la Confédération.

Dans le cadre de la procédure de consultation relative à la modification du code civil visant à introduire l'identification des personnes inscrites dans le registre foncier par le numéro AVS, l'USPI Suisse avait accepté cette révision. En effet, le numéro d'assuré AVS faisant d'ores et déjà office de référence pour la tenue du registre d'état civil, il ne nous paraissait pas dénué de sens d'étendre son utilisation au registre foncier, étant précisé que nous avons salué le fait que la communication de cet identifiant par l'office du registre foncier soit soumise à des conditions restrictives.

Le projet de révision de cette ordonnance met en œuvre ces modifications, mais outrepassa, sur certains aspects, la loi, ce qui n'est pas acceptable. En outre, au vu de l'importance des tâches à réaliser afin de saisir et traiter un nombre élevé de données, il est indispensable que des tests soient réalisés régulièrement et par étapes, afin de s'assurer que le système fonctionne et, cas échéant, qu'il puisse être adapté régulièrement.

Enfin, la protection des données doit être garantie et le transfert de données doit être effectué en toute sécurité.

2. Remarques particulières

A. Article 23a ORF – registre des identifiants des personnes

Le nouvel article 949b du code civil (CC), non encore entré en vigueur, relève qu'afin d'identifier les personnes, les offices du registre foncier utilisent de manière systématique le numéro d'assuré AVS.

Selon le message du Conseil fédéral relatif à cette révision du code civil (p. 3403), le numéro AVS en tant qu'identifiant des personnes physiques se fonde sur une infrastructure solide sur les plans juridique, technique et organisationnel. Il se justifie donc de l'utiliser également dans le domaine du registre foncier.

En outre, c'est le lieu de rappeler que le registre foncier comprend le grand livre, les documents complémentaires (plan, rôle, pièces justificatives, état descriptif) et le journal (art. 942 al. 2 CC). Autrement dit, le registre foncier ne comprend pas les registres accessoires.

Aussi, même si les registres accessoires ne font pas partie du registre foncier, le fait que l'article 23a ORF permette l'utilisation du numéro AVS dans ces registres accessoires nous paraît cohérent et efficient, ce d'autant plus que l'article 949b CC ne l'exclut pas.

La constitution d'un registre des identifiants paraît opportune afin d'éviter que le numéro AVS apparaisse sur le grand livre.

B. Articles 23c, 23d et 23e ORF – Enregistrement du numéro AVS, vérification périodique et modalités techniques

Au vu du nombre important de démarches qui devront être entreprises par les offices du registre foncier, de l'interface à créer avec la Centrale de compensation, des reprises et traitement des données et de leur mise à jour, il serait judicieux de prévoir des phases de test intermédiaire afin de s'assurer que le système prévu fonctionne de manière efficiente et qu'il puisse, cas échéant, être modifié.

C. Art. 34a ORF – Principe de la recherche d'immeubles sur tout le pays par les autorités habilitées

Si nous sommes favorables à l'utilisation du numéro AVS afin d'identifier les personnes au registre foncier, la communication de cet identifiant par l'office du registre foncier doit être limitée strictement, afin de garantir la protection des données des personnes.

Par ailleurs, l'article 949b al. 2 CC précise que les offices du registre foncier ne communiquent le numéro d'assuré AVS qu'à d'autres services et institutions qui en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales en relation avec le registre foncier et qui sont habilités à l'utiliser de manière systématique.

L'article 949c CC, non encore entré en vigueur, prévoit que le Conseil fédéral règle la recherche sur tout le pays, par les autorités qui y sont habilitées, des immeubles sur lesquels une personne identifiée sur la base du numéro d'assuré AVS détient des droits.

Par conséquent, l'article 34a ORF outrepassa les articles 949b et 949c CC dès lors qu'il prévoit une recherche d'immeubles détenus sur tout le pays par des personnes désignées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris les personnes morales. Or, d'une part, ces dernières n'ont pas de numéro AVS dès lors qu'il s'agit d'un identifiant d'une personne physique. D'autre part, les personnes morales sont au bénéfice d'un numéro d'identification unique des entreprises (IDE). La révision du code civil n'a pas pour but de procéder à une recherche sur tout le pays des immeubles détenus par les personnes morales. Elle se limite aux personnes physiques.

Ainsi, l'article 34a ORF doit être modifié en ce sens que « les autorités qui en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales peuvent faire une recherche sur tout le pays pour trouver sur quels immeubles une personne désignée selon l'art. 90 al. 1 let. a, a des droits en vertu du grand livre du registre foncier informatisé ».

D. Article 34b ORF – Service de recherche d'immeuble sur tout le pays

Nous relevons à nouveau que l'article 34b ORF outrepassa le code civil en prévoyant la constitution d'un index de recherche qui contiendrait les données mentionnées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris les données des personnes morales. En effet, la révision du code civil vise à permettre une recherche sur tout le pays des immeubles uniquement détenus par des personnes physiques, seules titulaires d'un numéro AVS.

Par conséquent, l'article 34b al. 4 let a ORF doit être modifié en ce sens que « les données mentionnées à l'art. 90 al. 1 let. a ».

E. Article 34c ORF – Accès du service de recherche d'immeubles aux données du grand livre ayant des effets juridiques et transmission des données à l'index de recherche

Nous relevons à nouveau que des phases de test par étapes avec des offices du registre foncier s'avèrent indispensables au vu de la masse des données à traiter et de manière à pouvoir alléger le plus possible le processus.

F. Article 34d ORF – Autorisation d'accès en général

Dans la mesure où il y a lieu de limiter strictement l'accès à ces données, nous estimons que la demande d'autorisation d'accès des autorités doit être dûment motivée.

Ainsi, l'article 34d al. 1 ORF devrait expressément mentionner que la demande doit non seulement comporter les noms de tous les collaborateurs qui doivent obtenir l'autorisation, mais également les motifs de la demande, étant rappelé que seules les autorités qui ont en besoin dans le cadre de l'accomplissement de leurs tâches légales et qui sont habilitées à utiliser le numéro AVS de manière systématique peuvent accéder à cette recherche.

En outre, il devrait être précisé que l'OFRF doit, en fonction de l'information reçue de l'autorité habilitée concernée (par exemple, départ du collaborateur de l'autorité, mutation au sein d'un autre service, changement de fonction, etc.), supprimer immédiatement les accès du collaborateur.

G. Article 34e ORF – Critères de recherche autorisés et délimitation des résultats

L'article 34e al. 1 ORF outrepassa l'article 949c CC car il prévoit une recherche sur la base des données mentionnées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris pour les personnes

morales, alors que la révision du code civil vise la recherche d'immeuble des personnes physiques. Cette disposition doit donc être modifiée en ce sens que « les personnes habilitées peuvent faire une recherche sur la base des données mentionnées à l'art. 90 al. 1 let. a ».

En outre, l'article 34e al. 3 let. a ORF prévoit que si l'autorité est habilitée à utiliser systématiquement le numéro AVS, elle pourrait faire une recherche à partir du numéro AVS et recevoir ce numéro dans les résultats de la recherche. Dans la mesure où seules les autorités habilitées à utiliser systématiquement le numéro AVS ont accès à la recherche d'immeubles, cette précision paraît peu opportune ; elles devraient pouvoir utiliser le numéro AVS sur demande et pour autant qu'elles justifient d'un intérêt lié à l'accomplissement d'une tâche légale.

C'est le lieu de rappeler que l'article 50e LAVS limite déjà strictement l'usage systématique du numéro AVS en dehors des assurances sociales fédérales puisqu'une loi fédérale doit le prévoir et que le but de l'utilisation et les utilisateurs légitimés doivent être définis. Certains services et institutions exécutant certaines tâches cantonales (comme l'aide sociale, les impôts, etc.) sont également autorisés. Autrement dit, cette disposition devra s'appliquer strictement.

Enfin, l'article 34e al. 4 let a ORF doit être modifié en ce sens que les données mentionnées sont celles de l'article 90 al. 1 let. a ORF afin de respecter le code civil qui n'étend pas la recherche d'immeubles à ceux détenus par des personnes morales. A nouveau, l'ordonnance n'a pas à outrepasser la loi dont elle dépend.

H. Article 34h ORF – Emoluments

Bien que le rapport explicatif (p. 20) relève que les autorités fédérales utiliseront également le service de recherche d'immeubles et que les émoluments seront supportés par la Confédération, il est opportun de le mentionner expressément à l'article 34h ORF.

Par conséquent, il doit être prévu à l'article 34h al. 1 ORF que l'OFRF perçoit tant auprès des cantons que de la Confédération des émoluments annuels pour l'utilisation du service de recherches d'immeubles. L'article 34h al. 2 ORF devra également être modifié en ce sens que les émoluments des cantons et de la Confédération couvriront le coût global annuel, en fonction de leurs recherches respectives par rapport au nombre total de recherches.

I. Article 51 al. 1 let a ORF

Alors que l'utilisation du numéro AVS doit garantir une plus grande fiabilité des données, le chiffre 3 permet, si la personne ne dispose pas de son certificat d'assurance visé à l'article 135bis RAVS, de fournir une déclaration écrite qui mentionnerait son numéro AVS. Aucune exigence de légalisation n'est prévue, ce qui pourrait engendrer un certain nombre d'imprécisions et d'erreurs. Cette possibilité n'a pas de raison d'être, ce d'autant plus que l'article 23b ORF prévoit que l'office du registre foncier peut solliciter le registre des assurés de la Centrale de compensation afin d'obtenir le numéro AVS.

Par conséquent, ce chiffre 3 doit être supprimé. Si la personne ne dispose pas de son certificat d'assurance, l'office du registre foncier doit consulter le registre des assurés de la Centrale de compensation, de manière à s'assurer de la fiabilité des données.

J. Articles 164a et 164b ORF – Dispositions transitoires de la modification

Au vu de la masse de données à traiter, les délais impartis aux offices du registre foncier et aux cantons doivent être suffisants afin d'éviter qu'ils prennent du retard dans le traitement des opérations courantes du registre foncier.

3. Conclusions

Sous réserve de nos remarques ci-dessus, l'USPI Suisse peut entrer en matière sur ce projet de révision qui met en œuvre la révision du code civil, mais le contenu de l'ordonnance ne saurait outrepasser celui de la loi en prévoyant des recherches d'immeubles détenus par les personnes morales. En outre, la protection des données doit être garantie et les systèmes informatiques hautement sécurisés. Enfin, des tests préalables et par étapes du déroulement du projet doivent être réalisés, afin de s'assurer du bon fonctionnement des outils prévus de manière à ce qu'ils puissent, cas échéant, être adaptés.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de notre très haute considération.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Frédéric Dovat



Per E-Mail:

egba@bj.admin.ch

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht
EGBA
Bundesrain 20
3003 Bern

Bern, 1. Februar 2021

Vernehmlassung zur Revision der Grundbuchverordnung: AHVN13 und landesweite Grundstücksuche

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14. Oktober 2020 und Ihre Einladung, zur geplanten Änderung der eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) Stellung zu nehmen. Gerne reichen wir Ihnen dazu folgende Vernehmlassung ein:

Der Verband bernischer Notare (VbN) begrüsst die vorgesehenen Änderungen, hat aber unter Berücksichtigung einerseits der heute realexistierenden Notariats- und Grundbuchpraxis und andererseits der fortgeschrittenen Digitalisierung der eidgenössischen und kantonalen Verwaltungen ein paar wenige Anpassungsvorschläge. Die GBV ist in der Praxis der Notarinnen und Notare ein wichtiges Hilfsmittel und Nachschlagewerk im Rahmen der Vorbereitung, Durchführung und Vollzug der Beurkundungen von Grundstücksgeschäften (Kaufverträge, Dienstbarkeitsverträge, Parzellierungsgesuche usw.), aber auch von erbrechtlichen Geschäften (z.B. Steuerinventare, erbrechtliche Inventare, Erbteilungsverträge). Deshalb ist es wichtig, dass die Regelungen der GBV praxistauglich, klar und unzweideutig sind. Besonders der geplante Wortlaut von Art. 51 Abs. 1 GBV ist aus diesem Grund praxisgerechter auszugestalten. Von einer zusätzlichen Einreichung einer Kopie des AHV-Versicherungsausweis ist abzusehen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die bernischen Notarinnen und Notare wie alle schweizerischen Urkundspersonen als staatliche Organe der freiwilligen Gerichtsbarkeit eine hoheitliche, staatliche Tätigkeit ausüben. Mit Blick auf diese hoheitliche Tätigkeit sollten Urkundspersonen auch die Zugriffsberechtigung für den Grundstückssuchdienst erhalten und als gemäss Art. 34d Abs. 1 eGBV «berechtigte Behörde» gelten.

Im Einzelnen:

1. Allgemeines

Der Verband bernischer Notare (VbN) vertritt als kantonaler Berufsverband unter anderem mehr als 340 praktizierende freiberufliche Notarinnen und Notare des Kantons Bern und ist einer der wichtigsten und grössten Berufsverbände des freiberuflichen Notariats in der Schweiz.

Der VbN begrüsst die geplante Umsetzung der Änderung des Zivilgesetzbuches vom 15. Dezember 2017 (Art. 949b ZGB Personenidentifikator im Grundbuch und Art. 949c ZGB landesweite Grundstücksuche). Diese Umsetzung sollte jedoch in drei Punkten angepasst bzw. verbessert werden:

2. Art. 34d eGBV (Zugriffsberechtigungen zum landesweiten Grundstücksuchdienst)

Gemäss Entwurf, ist der Dienst für die landesweite Grundstücksuche (Grundstücksuchdienst) in der Form eines Onlinesuchdienstes mit eingeschränktem Benutzerkreis auszugestalten und soll durch den Bund betrieben werden. Zugriffsberechtigung und Umfang der Einsicht soll durch das EGBA als zentrale Instanz auf Gesuch der jeweiligen kantonalen oder kommunalen Behörde hin überprüft werden.

Gemäss Art. 34d eGBV erteilt das EGBA den einzelnen Behördenmitarbeiterinnen und -mitarbeitern „auf begründetes Gesuch [...] die individuelle Zugriffsberechtigung für den Grundstücksuchdienst“. Dabei haben die gesuchstellenden Behörden einerseits sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die tatsächlich einen Zugang erhalten sollen, einzeln aufzuführen andererseits darzulegen, gestützt auf welche gesetzliche Grundlage ihnen die Benutzung des Dienstes der landesweiten Grundstücksuche zu erlauben ist (vgl. Erläuternder Bericht zur Revision Grundbuchverordnung vom 04. September 2020, S. 5).

Der VbN erachtet die geplante **Ausgestaltung der Anmeldung und Registrierung für die Zugriffsberechtigungen als zu unflexibel**. So sollte ein begründetes Gesuch nur einmal durch eine bestimmte Behörde (Staatsanwaltschaft, Regierungsstatthalteramt usw.) eingereicht werden müssen; eventuelle Personalmutationen sollten jedoch einfach gemeldet werden können, so dass nicht jede Personalmutation ein neues begründetes Gesuch bedingt.

Wie der erläuternde Bericht (S. 8) zu Recht feststellt, schafft die Möglichkeit einer schweizweiten Grundstücksuche für jene Behörden, welche die Information hinsichtlich der Eigentümerschaft von Rechten an Grundstücken zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen, einen grossen Mehrwert. Durch die Suchplattform fallen kantonale Einschränkungen weg. Damit wird die Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben deutlich erleichtert und die Möglichkeiten der berechtigten Behörden erweitert. Dabei listet der Bericht diverse mögliche Anwendungsbereiche (Steuerrecht, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Sozialversicherungsrecht, Strafverfahren, Lex-Friedrich-Gesetzgebung) und somit indirekt mögliche „berechtigte Behörden“ auf, welche von einer Zugriffsberechtigung profitieren könnten.

In diesem Zusammenhang erlaubt sich der VbN auf die **hoheitliche, staatliche Funktion des Notariats als Organ der freiwilligen Gerichtsbarkeit** hinzuweisen, die leider teilweise vom Gesetz- und Verordnungsgeber sowie von der Verwaltung vergessen wird. Im Rahmen der Ausübung dieser hoheitlichen Aufgabe sind die Urkundspersonen angewiesen, dass sie einen möglichst weitgehenden Zugriff auf grundbuchliche Datenbanken erhalten. Dies betrifft nicht nur die hoheitliche Tätigkeit bei Grundstückkaufverträgen (etwa für das frühzeitige Erkennen einer Verletzung der Lex Koller-Vorschriften durch eine Person im Ausland, die bereits in einem anderen Kanton eine Ferienwohnung besitzt), sondern auch im Bereich der Errichtung der Steuerinventare (gemäss eidgenössischen und kantonalen Steuergesetzen) oder eines erbrechtlichen Sicherungsinventars und eines öffentlichen Inventars gemäss ZGB).

3. Art. 34g eGBV (Gebühren)

Gemäss Entwurf sollen die Gebühren für die Nutzung des Grundstücksuchdienstes zwar individuell pro Benutzerin bzw. Benutzer der jeweiligen kantonalen oder kommunalen Behörde berechnet bzw. ausgewiesen werden (höchstens 2.- Franken pro Anfrage), jedoch soll die Erhebung der Gebühr „aufgrund der Nutzungszahlen des Vorjahres“ durch Rechnungsstellung an die Kantone erfolgen, nicht an die jeweilige kantonale oder kommunale Behörde. Gemäss dem erläuternden Bericht, S. 21, soll dadurch der Aufwand beim Verfahren der Gebührenerhebung beim Bund eingedämmt werden.

Diese Regelung erscheint ein wenig **praxisfremd** und wälzt den gesamten Aufwand auf die Kantone ab, welche die „Feinverteilung“ (kantonalen Behörden, dezentrale Organe der freiwilligen Gerichtsbarkeit [etwa Regierungsstatthalterämter] und kommunale Behörden) vorzunehmen hätten. Zudem stellt sich die Frage, ob demnach Bundesbehörden (z.B. die Bundesstaatsanwaltschaft) einen unentgeltlichen Zugriff hätten.

4. Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV

Nach Artikel 949b Absatz 1 ZGB in Verbindung mit Artikel 949c ZGB sind sämtliche Inhaberinnen und Inhaber von Rechten mit der AHV-Nummer zu identifizieren (Eigentümer, Dienstbarkeitsberechtigte, Grundpfandgläubigerinnen usw.). Damit bedarf es nicht nur einer Identifizierung mittels AHV-Versicherungsnummer von Personen im Rahmen neuer Grundbuchanmeldungen, sondern auch von bereits im Grundbuch eingetragenen Rechtsinhaberinnen und Rechtsinhabern. Für letzteres können ausschliesslich die Grundbuchämter zuständig sein. Für ersteres braucht es eine Zusammenarbeit zwischen den Urkundspersonen und den Grundbuchämtern, wobei die Ämter jedoch auch auf die bereits vorhandenen eidgenössischen und kantonalen elektronischen Datenbanken zurückgreifen sollten.

Um eine rasche und effiziente Zuordnung der AHV-Nummer zu ermöglichen, sollen den Anmeldebelegen nebst der Kopie des Passes oder der Identitätskarte neu noch folgende Dokumente beigelegt werden:

- eine Kopie des AHV-Versicherungsausweises oder
- eine schriftliche Erklärung der im Grundbuch zu erfassenden Person, aus welcher Personalien der betreffenden Person und ihrer Eltern sowie ihre AHV-Nummer hervorgeht.

Diese neue Pflicht zum Einreichen einer Kopie des AHV-Ausweises bzw. einer schriftlichen Erklärung ist angesichts von Art. 23b eGBV und der heute bereits bestehenden, gut ausgebauten kantonalen Datenbanken völlig unnötig. Die Neuerung berücksichtigt weder die bewährte Grundbuch- und Notariatspraxis noch die bereits weitfortgeschrittene Digitalisierung der Verwaltungen. Zudem lässt die neue Bestimmung einige wesentliche Fragen offen. Der neue Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV fördert nur unnötige bürokratische Doppelspurigkeiten. **Der VbN lehnt deshalb die Erweiterung des Katalogs der einzureichenden Dokumente ab:**

1. Gemäss Art. 23b eGBV beziehen die Grundbuchämter die Angaben zur Zuordnung der AHV-Versicherungsnummer aus dem von der Zentralen Ausgleichsstelle (ZAS) geführten Versicherungsregister, wofür das EJPD und das VBS die technischen Einzelheiten zu regeln haben (Art. 23e eGBV). Zudem führen viele Kantone – wie etwa der Kanton Bern – heute bereits umfassende elektronische Datenbanken, in denen z.B. jede im Kanton steuerpflichtige Person mit Namen, Geburtsdatum, Steuernummer und AHV-Nummer eindeutig identifiziert ist.

Im Kanton Bern kontrollieren die Grundbuchämter bei jeder Grundbuchanmeldung von Amtes wegen die Übereinstimmung der Namen der im Grundbuch einzutragenden Personen in den notariellen Urkunden einerseits und in der kantonalen Datenbank Zentrale Personenverwaltung (ZPV) andererseits, da die Grundbuchämter nur ZPV-konforme Parteibezeichnungen in den Rechtsgrundausweisen im Grundbuch eintragen können. Das heisst, dass die Grundbuchämter heute bei jeder Grundbuchanmeldung ins ZPV Einblick nehmen – und die ZPV enthält heute bereits die AHV-Nummer. Angesichts dieser Grundbuchpraxis ist das Einreichen einer Kopie des AHV-Ausweises für diese Fälle unnötig und führt nur zu einer bürokratischen Doppelspurigkeit bzw. zu einem bürokratischen Leerlauf.

Falls eine im Grundbuch einzutragende Person noch nicht in der Datenbank der kantonalen Verwaltung eingetragen wäre, würde das betreffende Grundbuchamt die AHV-Nummer von der ZAS beziehen – entsprechend dem Art. 23b eGBV. Auch in diesen Fällen ist das Einreichen einer Kopie des AHV-Ausweises vollständig unnötig. So stellt das Bundesamt für Justiz im erläuterten Be-

richt (S. 6) selber ausdrücklich fest, dass «[a]ufgrund der Anbindung der Grundbuchämter an die laufend gepflegte und damit verlässliche Datenquelle der ZAS, [...] die Grundbuchämter zudem stets über die aktuellsten Angaben zu jeder im Hauptbuch eingetragenen Rechteinhaberin bzw. zu jedem darin eingetragenen Rechteinhaber» verfügen. Kopien von AHV-Ausweisen, die das Grundbuchamt gemäss Entwurf nun auch noch aufbewahren soll, braucht es somit nicht.

2. Auch die geplante Alternative zur Einreichung der Kopie des AHV-Ausweises, die einfach-schriftliche Erklärung, aus welcher der Geburtsort, der Familienname, die AHV-Nummer und die Vornamen der Eltern sowie bei Verheirateten der Ledignamen hervorgehen soll, ist eine bürokratisch unnötige Vorgabe. Die Erklärung dient ja gerade nicht für Personen, die noch gar keine AHV-Nummer haben (Ausländer erwirbt Ferienwohnung), sondern nur für die AHV-registrierten Personen, welche aus irgendeinem Grund keinen AHV-Ausweis haben (sondern z.B. nur die Krankenkassenkarte, aus der die AHV-Nummer auch ersichtlich ist).
3. Im Übrigen regelt der neue Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV diverse Fragen nicht:
 - Was für Rechtsfolgen hat eine Anmeldung, wenn ihr diese Zusatzdokumente nicht beigelegt werden? Muss das Grundbuchamt im schlimmsten Fall die Anmeldung ablehnen (nach einer allfälligen Mahnung an wen – die Urkundsperson oder die Urkundspartei)?
 - Was müssen die Urkundspersonen und Urkundsparteien dem Grundbuchamt einreichen, wenn die einzutragende Person noch gar keine AHV-Versicherungsnummer besitzt? In diesen (nicht so seltenen) Fällen muss sich das zuständige Grundbuchamt zwangsläufig bei der ZAS melden, damit der Person eine AHV-Nummer zugewiesen werden kann.

Fazit: Der geplante Wortlaut von Art. 51 Abs. 1 lit. a eGBV lässt Fragen offen und berücksichtigt weder Art. 23b eGBV noch die bewährte Notariats- und Grundbuchpraxis noch die bereits vorhandenen behördlichen Datensammlungen in den Kantonen. Art. 51 Abs. 1 lit a GBV sollte deshalb praxistauglich angepasst werden; unnötige bürokratische Doppelspurigkeiten sind zu vermeiden.

Nochmals danken wir Ihnen für die Gelegenheit zur Vernehmlassung und hoffen, dass Sie unsere Bemerkungen berücksichtigen werden.

VERBAND BERNISCHER NOTARE



Simone Mülchi, Notarin
Präsidentin



Guido Schommer
Geschäftsführer

Geschäftsstelle

Wallstrasse 8
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon 061 206 66 66
E-Mail vskb@vskb.ch



Verband Schweizerischer Kantonalbanken
Union des Banques Cantionales Suisses
Unione delle Banche Cantionali Svizzere

Bundesamt für Justiz (BJ)
Eidg. Amt für Grund- und Bodenrecht
(EGBA)
Bundesrain 20
3003 Bern

egba@bj.admin.ch

Datum 1. Februar 2021
Kontaktperson Michele Vono
Direktwahl 061 206 66 29
E-Mail m.vono@vskb.ch

Antwortschreiben des Verbands Schweizerischer Kantonalbanken zur Vernehmlassung für eine Revision der Grundbuchverordnung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. Oktober 2020 hat der Bundesrat die Vernehmlassung für eine Revision der Grundbuchverordnung (GBV) eröffnet. Mit der revidierten GBV soll unter anderem die Verwendung der AHV-Nummer als Personenidentifikator im Grundbuch und die landesweite Grundstückssuche für Behörden geregelt werden. Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verband Schweizerischer Kantonalbanken (VSKB) begrüsst die Revision der GBV, denn sie trägt dazu bei, dass das Grundbuchrecht modernisiert und dadurch effizienter wird. Die Verwendung der AHV-Nummer als Personenidentifikator hat sich in anderen Bereichen, wie z.B. im Steuerrecht, bereits etabliert und bewährt. Weiter wird mit der Revision eine landesweite Grundstückssuche ermöglicht, was aus Bankensicht sinnvoll ist und dadurch Grundbuchprozesse vereinfacht und weiter übergreifend optimiert werden können. Entsprechend ist es aus Sicht des VSKB stimmig und folgerichtig, die AHV-Nummer als Personenidentifikator auch im Grundbuch zu verwenden.

Schliesslich ist es uns ein Anliegen, dass auch Vorsorgeinstitute am elektronischen Geschäftsverkehr im Bereich der Grundbuch-Geschäfte teilnehmen können. Gemäss Artikel 28 Abs. 1 lit. b GBV haben nur Pensionskassen im Rahmen des Hypothekengeschäfts Einsicht in

Grundbuchdaten. Auszüge mit den für die Vorsorgeinstitute relevanten Einträgen zu Veräusserungsbeschränkungen (nicht-öffentliche Anmerkungen) können hingegen nicht abgerufen werden. Dieser Umstand hat einen negativen Einfluss auf die effiziente Abwicklung der Geschäftsfälle bei Urkundspersonen, Grundbuchämtern, Banken, Vorsorgeinstituten und Endkunden. Entsprechend regen wir an, dass Art. 28 Abs. 1 GBV dahingehend ergänzt wird, dass auch Vorsorgeinstitute am elektronischen Geschäftsverkehr partizipieren können.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Kommentare und des erwähnten Anliegens. Für allfällige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Verband Schweizerischer Kantonalbanken



Dr. Adrian Steiner
Vizedirektor
Leiter Public & Regulatory Affairs



Michele Vono
Stv. Leiter Public & Regulatory Affairs

Beat Franz, Präsident
c/o Notariat Bülach
Marktgasse 1, Postfach, 8180 Bülach

Telefon Zentrale 044 859 28 00
Telefon Direkt 044 859 28 02

beat.franz@deinnotar.ch

Bülach, 6. Januar 2021

Per E-Mail: egba@bj.admin.ch

Eidgenössisches Justiz- und
Polizeidepartement EJPD
Frau
Bundesrätin Karin Keller Sutter

Vernehmlassung zur

Revision Grundbuchverordnung. AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche: Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Sehr geehrte Frau Bundesrätin Keller Sutter

Vorab möchten wir betonen, dass es sowohl das Interesse an einem zentralisierten Dienst der landesweiten Grundstücksuche wie auch das Ziel, die Grundbuchämter an eine laufend gepflegte Datenquelle anzubinden, zu anerkennen gilt.

Wir danken Ihnen für die Zustellung der Vernehmlassungsunterlagen und nehmen insbesondere zu den für uns als Grundbuchverwalter im Kanton Zürich relevanten Bestimmungen wie folgt Stellung:

Art. 23a GBV

Abs. 1 dieser Verordnung müsste u.E. präziser formuliert werden (Verweis auf Art. 958-961 ZGB), ebenfalls in Art. 34a GBV. Davon werden sämtliche Rechte an Eigentum, beschränkten dinglichen Rechten und Vormerkungen betroffen sein.

Dass das Bearbeitungsverfahren zwar die Pflicht zur Identifizierung mittels AHV-Nummer auslöst, die Zuordnung der AHV-Nummer den entsprechenden Grundbucheintrag nicht hindern kann, begrüssen wir sehr.

Art. 23c GB

Wir erachten es als zwingend, wenn unter Art. 23c GBV dem Grundbuchverwalter ein Zeitfenster definiert würde, bis Art. 23c Abs. 5 GBV zur Anwendung kommen würde, z.B. wie folgt:

"Kann es die Person innerhalb von 30 Tagen seit dem Grundbucheintrag nicht mit ausreichender Sicherheit identifizieren oder kann der Person keine AHV-Nummer zugewiesen werden, so merkt es dies im Personenidentifikationsregister an. Sobald die ZAS eine AHV-Nummer zugewiesen und dem Grundbuchamt gemeldet hat, ist die AHV-Nummer zuzuweisen."

Insbesondere bei den Verfahren gemäss Art. 963 Abs. 2 ZGB gibt es gar kein Vorverfahren und insofern ist dem Grundbuchverwalter eine vernünftige Frist einzuräumen, um die entsprechenden Abklärungen vorzunehmen.

Nicht geregelt sind die Konsequenzen falls eine Partei sich weigern würde, die weiteren Belege einzureichen bzw. durch den Grundbuchverwalter gar nicht kontaktierbar wäre.

Art. 51 Abs. 1 Bst. a GBV

Um die AHV-Nummer zu identifizieren, wird es in den meisten Fällen nicht notwendig sein eine Kopie des Versicherungsausweises gemäss AHVV oder eine schriftliche Erklärung den Anmeldebelegen beizulegen. Wir gehen davon aus, dass in den meisten Fällen aufgrund des Passes oder der Identitätskarte gemäss dem in Art. 23c GBV geschilderten Verfahren die Zuordnung der AHV-Nummer möglich sein sollte. In diesem Sinne sollte der Grundbuchverwalter berechtigt, aber nicht verpflichtet sein, weitere Belege einzufordern.

Im Weiteren sollten die diesbezüglich eingereichten Unterlagen, nach Erfassung der Personalien und der Zuweisung der AHV-Nummer vernichtet werden können.

Art. 164a GBV

Die Zuordnung der AHV-Nummer bei bereits im Hauptbuch eingetragenen Personen einzeln vornehmen zu wollen, wäre mit einem immensen Aufwand verbunden. Beim informatisierten Grundbuch ist davon auszugehen, dass eine elektronische Übernahme erfolgen kann. Es ist davon auszugehen, dass dennoch ein grosser manueller Aufwand auf die Grundbuchämter fallen wird, da die Eigentümerdaten wohl von unterschiedlicher Qualität sind. Dennoch ist davon auszugehen, dass beim informatisierten Grundbuch der grösste Teil der Daten elektronisch verknüpft werden kann und dies unabhängig ihres Eintragsdatums. Insofern erscheint es uns als nicht praktikabel die "Zuordnungsfrist" davon abhängig zu machen, wie alt ein Eintrag ist.

Zürcherisches Notaren-Kollegium

Wir danken Ihnen für die Prüfung unserer Anliegen und stehen für allfällige Fragen (Kontaktperson: Werner Wenger, werner.wenger@notariate.zh.ch, 044 807 59 50) gerne zur Verfügung.

ZÜRCHERISCHES NOTAREN-KOLLEGIUM



Beat **Franz**
Präsident

Werner St. **Wenger**
Obmann Sektion III

Kopie an:

Notariatsinspektorat des Kantons Zürich