

Per Mail: egba@bj.admin.ch

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
Bundeshaus West
3003 Bern

Zürich, 26. Oktober 2018

Vernehmlassung zur Änderung der Grundbuchverordnung

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben Behörden und interessierten Organisationen am 8. Juni 2018 Vorlage und Bericht zur Änderung der Grundbuchverordnung GBV zur Vernehmlassung unterbreitet. Gerne nimmt der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz die Gelegenheit wahr, seine Einschätzung und Anregungen als Vertretung einer von der GBV betroffenen Berufsgruppe und deren Kunden, den Grundeigentümern, darzulegen.

Die Verlässlichkeit und Sicherheit des schweizerischen Grundbuchwesens stellt eine unverzichtbare Grundlage für den vertrauensvollen Handel mit Liegenschaften in der Schweiz dar. Vergleiche mit dem Ausland zeigen, dass unser Grundbuchwesen allerhöchsten Standards genügt. Dies ist ein wesentlicher Standortvorteil der Schweiz im Immobiliensektor. Eigentümer und Käufer von Grundstücken dürfen sich darauf verlassen, dass die zuständigen Ämter das Grundbuch mit grösster Sorgfalt führen. Ein weiterer zentraler Grundpfeiler des Grundbuchwesens ist die Privatheit des (Grund-)Eigentums. Diese umfasst namentlich die Informationen, die im Grundbuch erfasst sind sowie den Zugang zu denselben. Diesen beiden Grundsätzen sollten sämtliche Änderungen der rechtlichen Grundlagen untergeordnet sein.

Vereinfachungen im Behördenverkehr, wie in der Vorlage durch den elektronischen Zugang zu Grundbuchdaten angestrebt, sind zwar ein berechtigtes Anliegen. Sie sind jedoch im Licht der beiden Pfeiler des Grundbuchwesens – Verlässlichkeit und Privatsphäre – zu beurteilen.

Beurteilung der Vorlage

Vor dem Hintergrund des Erwähnten trägt die Vorlage dem Datenschutz und den Interessen der Grundeigentümer insgesamt zu wenig Rechnung. Eine Ausweitung der Zugriffsberechtigung im Abrufverfahren muss mit einer stärkeren Gewichtung des Datenschutzes, einer Verschärfung der Missbrauchsbestimmungen und einer strengeren Kontrolle einhergehen. Insgesamt steht der SVIT Schweiz der Ausweitung des erweiterten Zugangs kritisch gegenüber.

Der SVIT Schweiz fordert, dass von den Kantonen ein – allenfalls öffentlich zugängliches oder dann auf Antrag zugänglich gemachtes – Register der Personen und Behörden zu führen ist, die Zugang im Abrufverfahren zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister haben.

Bezugnehmend auf Abschnitt 1.3 im erläuternden Bericht («Insbesondere: Zugriffsberechtigung für Anwälte») bedauert der SVIT Schweiz, dass von dem in Motion 13.3319 (Egloff, Zugriffsverträge zum elektronischen Grundstückinformationssystem strenger regeln) geforderten Ausschluss von Anwaltspersonen vom erweiterten Zugang Abstand genommen wurde. Ein solcher hätte eine Verbesserung der Stellung von Grundeigentümern in der ganzen Schweiz bedeutet. Unter dem Deckmantel des Föderalismus geht der Bund der Diskussion über einen wichtigen Aspekt des Grundbuchwesens aus dem Weg. Es erschliesst sich dem SVIT Schweiz nicht, weshalb einer ganze Berufsgruppe ohne offensichtlichen Konnex zum Grundbuchwesen generell erweiterter Zugang gewährt werden soll. Soweit es die Berufsausübung der Anwälte betrifft, ist der Zugang über Anfragen an die Grundbuchämter ausreichend gewährleistet.

Zu den Bestimmungen im Einzelnen

Der SVIT Schweiz geht im Folgenden nur auf jene Änderungen ein, zu denen er Änderungen oder weitere Prüfungen anregt. Mit den übrigen Anpassungen erklärt sich der Verband im Grundsatz einverstanden.

Art. 28 Abs. 2 GBV (Erweiterter Zugang: Zugriffsberechtigung)

Der Zugang im Abrufverfahren zu den Belegen ist in der Vorlage zu weit gefasst. Aus Sicht des SVIT Schweiz ist es ausreichend, wenn Urkundspersonen, Eigentümer und durch Dienstbarkeiten berechnigte Personen Zugriff haben.

Art. 29 GBV (Erweiterter Zugang: Modalitäten)

Die Regelung der Modalitäten des Zugriffs sollen nicht nur die Folgen der missbräuchlichen Bearbeitung (Bst. f) umfassen, sondern – in Übereinstimmung mit Bst. c – auch die Verwendung sowie die Weitergabe – mithin jede Form des unberechtigten und missbräuchlichen Datenzugriffs sowie der widerrechtlichen Datenverwendung. In Bst. f. ist der Begriff «Bearbeitung» durch «Verwendung» zu ersetzen.

Art. 30 GBV (Erweiterter Zugang: Protokollierung, Entzug der Zugriffsberechtigung bei Missbrauch)

Insgesamt ist dem Datenschutz und den Eigentümerinteressen in Art. 30 GBV mehr Beachtung zu schenken. In Abs. 1 ist die Aufbewahrungsfrist auf 5 Jahre zu erhöhen. Der Auszug aus den Protokollen ist den Grundeigentümern für ihre Grundstücke kostenlos zur Verfügung zu stellen, was in Abs. 2 erwähnt werden soll. Abs. 3 soll eine explizite Strafandrohung enthalten. Und schliesslich ist der Artikel durch einen Abs. 4 zu ergänzen, der die Kantone verpflichtet, ein Register der berechtigten Personen und Ämter zu führen, das entweder öffentlich ist oder in das auf Antrag Einsicht gewährt wird. Ferner regt der Verband an, dass für allfällige Missbräuche durch Berechnigte gem. Art. 28 Abs. 1 Bst. c die Berechnigten gem. Bst. b in die Verantwortung zu nehmen sind.

Der SVIT Schweiz befürchtet, dass die beispielhafte Erwähnung der missbräuchlichen Verwendung zur Kundenwerbung andere Formen des Missbrauchs in den Hintergrund treten lässt, obgleich die Kundenwerbung nicht der schwerwiegendste Verstoß sein dürfte. Vielmehr muss eine Missbrauchsregelung für Verletzungen der Privatsphäre und für die widerrechtliche Beschaffung von Grundbuchinformationen (beispielsweise Transaktionspreise, Belehnung) im Hinblick auf eine mögliche Transaktionsanbahnung im Fokus stehen.

Fazit

Die Vorlage und der erläuternde Bericht hinterlassen beim SVIT Schweiz den Eindruck, dass in erster Linie den Interessen von Behörden und den im Grundbuchwesen involvierten Parteien für einen effizienteren Behördenverkehr Rechnung getragen wurde, während in den Erwägungen den Auswirkungen der Änderungen auf den Datenschutz und auf die Bedürfnisse der Eigentümer nach Privatsphäre im Grundeigentum mit keiner Silbe nachgegangen wird. Insgesamt ist der Missbrauchsbekämpfung bei der Datenverwendung mehr Gewicht beizumessen.

Der SVIT Schweiz fordert deshalb, dass die Vorlage in den erwähnten Bereichen dahingehend zu überarbeiten ist.

Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 25'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Kontakt

SVIT Schweiz

Dr. Ivo Cathomen

Stv. Geschäftsführer

Puls 5, Giessereistrasse 18

8005 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

ivo.cathomen@svit.ch