



Grundbuchverordnung (GBV)

Änderung vom ...

*Der Schweizerische Bundesrat
verordnet:*

I

Die Grundbuchverordnung vom 23. September 2011¹ wird wie folgt geändert:

Ingress

gestützt auf die Artikel 943 Absatz 2, 945 Absatz 2, 949 Absatz 1, 949a Absatz 2, 949c, 962 Absatz 3, 967 Absatz 3, 970 Absatz 3, 977 Absatz 3 und Schlusstitel Artikel 18 Absatz 2 des Zivilgesetzbuchs² (ZGB), Artikel 102 Buchstabe b des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003³ (FusG) und die Artikel 5, 6, 13 Absätze 1–4 und 24 Absatz 2 des Geoinformationgesetzes vom 5. Oktober 2007⁴ (GeoIG),

Art. 1 Bst. f und g

¹ Diese Verordnung regelt:

- f. die Identifikation von natürlichen Personen mit Rechten an Grundstücken durch Zuordnung der AHV-Nummer;
- g. die landesweite Grundstücksuche der berechtigten Behörden.

1 SR 211.432.1
2 SR 210
3 SR 221.301
4 SR 510.62

Gliederungstitel vor Art. 8

3. Kapitel: Führung und Inhalt des Grundbuchs

Art. 11 Sachüberschrift

Eigentümerregister des Papiergrundbuchs

Art. 12 Sachüberschrift

Gläubigerregister des Papiergrundbuchs

Art. 12a Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs

Das Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs ist im 4a. Kapitel geregelt.

Art. 13 Sachüberschrift

Weitere Hilfsregister

Gliederungstitel nach Art. 23

4a. Kapitel: Identifikation von natürlichen Personen mit Rechten an Grundstücken durch Zuordnung der AHV-Nummer

Art. 23a Personenidentifikationsregister

¹ Im Personenidentifikationsregister des informatisierten Grundbuchs wird jeder natürlichen Person, der ein Recht an einem Grundstück zusteht, das aus dem Hauptbuch hervorgeht, ihre AHV-Nummer zugeordnet. Die AHV-Nummer wird weder im Hauptbuch noch im Tagebuch noch in den Hilfsregistern nach Artikel 13 geführt.

² Die Einträge des Personenidentifikationsregisters werden mit den entsprechenden Einträgen des Hauptbuchs verknüpft. Zum Zweck der Identifikation können sie mit den Einträgen der Hilfsregister nach Artikel 13 verknüpft werden.

³ Das Personenidentifikationsregister enthält die folgenden Daten zu den erfassten Personen:

- a. den Namen und gegebenenfalls den davon abweichenden Ledignamen, die Vornamen, das Geburtsdatum, den Geburtsort, das Geschlecht sowie die Staatsangehörigkeit;
- b. die AHV-Nummer;
- c. den Status der Zuordnung der AHV-Nummer;
- d. die für die Verknüpfungen mit dem Hauptbuch, den Hilfsregistern nach Artikel 13 sowie den Datenquellen notwendige technische Referenz.

Art. 23b Datenquellen

Das Grundbuchamt bezieht für das Personenidentifikationsregister die Angaben nach Artikel 23a Absatz 3 Buchstaben a und b aus:

- a. dem von der Zentralen Ausgleichsstelle (ZAS) geführten Versichertenregister in einem Verfahren nach Artikel 134^{quater} Absätze 2–4 der Verordnung vom 31. Oktober 1947⁵ über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVV);
- b. kantonalen Systemen, die diese Angaben regelmässig mit der ZAS abgleichen.

Art. 23c Zuordnung der AHV-Nummer im Bearbeitungsverfahren

¹ Das Grundbuchamt ordnet einer Person im Bearbeitungsverfahren ihre AHV-Nummer im Personenidentifikationsregister zu, sobald es die Person mit ausreichender Sicherheit identifiziert hat.

² Zu diesem Zweck fragt es die Datenquellen ab, indem es die ihm zur Verfügung stehenden Angaben nach Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe a eingibt.

³ Kann es durch Abfrage der Datenquellen die Person nicht mit ausreichender Sicherheit identifizieren, so nimmt es zusätzliche Abklärungen vor. Es kann:

- a. die betroffene Person auffordern, Auskunft über alle Tatsachen zu erteilen und Belege zu liefern, die geeignet und erforderlich sind, um die AHV-Nummer eindeutig zuzuordnen;
- b. in Zusammenarbeit mit der ZAS eine individuelle Verifizierung der AHV-Nummer vornehmen (Art. 134^{quater} Abs. 4 und 5 AHVV⁶).

⁴ Stellt es fest, dass die ZAS der Person noch keine AHV-Nummer zugewiesen hat, so ersucht es die ZAS, dieser Person eine AHV-Nummer zuzuweisen.

⁵ Kann es die Person nicht mit ausreichender Sicherheit identifizieren oder kann der Person keine AHV-Nummer zugewiesen werden, so hält es dies im Personenidentifikationsregister fest. Eine spätere Zuordnung der AHV-Nummer ist jederzeit möglich.

⁶ Die Fortsetzung und der Abschluss des Bearbeitungsverfahrens sind unabhängig von der Zuordnung der AHV-Nummer.

Art. 23d Periodische Überprüfung

¹ Das Grundbuchamt übernimmt die Ergebnisse der periodischen Überprüfungen der Richtigkeit der erfassten AHV-Nummern durch die ZAS (Art. 134^{quinquies} Abs. 3 AHVV⁷) in das Personenidentifikationsregister.

² Mit Ausnahme der Löschung von durch die ZAS annullierten AHV-Nummern erfolgt die Aktualisierung von Daten im Personenidentifikationsregister automatisch.

⁵ SR 831.101

⁶ SR 831.101

⁷ SR 831.101

³ Annulliert die ZAS eine AHV-Nummer, so löscht das Grundbuchamt die betroffene Zuordnung der AHV-Nummer im Personenidentifikationsregister und nimmt eine Neuordnung vor.

⁴ Bei Neuordnungen sowie bei Unklarheiten geht das Grundbuchamt nach Artikel 23c Absätze 3–5 vor.

Art. 23e Technische Einzelheiten

Das EJPD und das VBS regeln gemeinsam die technischen Einzelheiten, insbesondere:

- a. die Schnittstellen zur ZAS;
- b. die Verfahren der Übernahme und Aktualisierung von Daten;
- c. die Protokollierung der Übernahme und Aktualisierung von Daten.

Art. 28 Abs. 1 Bst. b und b^{bis} sowie Abs. 2 und 3

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:

- b. Banken, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen und vom Bund anerkannten Institutionen nach Artikel 76 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991⁸ über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sowie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit nach dem Bundesgesetz vom 20. Juni 2003⁹ über die Förderung der Beherbergungswirtschaft die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekengeschäft benötigen;
- b^{bis}. Vorsorgeeinrichtungen die Daten, die sie zur Sicherung des Vorsorgezwecks nach Artikel 30e Absatz 2 BVG¹⁰ benötigen;

² Zugang zu den Belegen können sie nur den Berechtigten nach Absatz 1 Buchstaben a und d Ziffer 1 gewähren. Sie treffen Massnahmen zur Einhaltung von Artikel 949b Absatz 2 ZGB sowie zur Gewährleistung der Vertraulichkeit der Belege.

³ Vom Zugang ausgeschlossen sind die zur Identifizierung beigelegten Dokumente nach Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe a.

Gliederungstitel nach Art. 34

⁸ SR 211.412.11

⁹ SR 935.12

¹⁰ SR 831.40

6a. Kapitel: Landesweite Grundstücksuche der berechtigten Behörden

Art. 34a Grundsatz

Die landesweite Grundstücksuche dient den Behörden des Bundes, der Kantone und der Gemeinden, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen (berechtigte Behörden), zum Auffinden von Informationen darüber, an welchen Grundstücken einer nach Artikel 90 Absatz 1 bezeichneten Person gemäss dem Hauptbuch im informatisierten Grundbuch Rechte zustehen.

Art. 34b Dienst für landesweite Grundstücksuche

¹ Das EGBA betreibt einen Dienst für die landesweite Grundstücksuche (Grundstücksuchdienst).

² Der Grundstücksuchdienst nimmt über eine elektronische Suchmaske oder über eine Schnittstelle Abfragen der berechtigten Behörden entgegen. Er gleicht die Abfragen mit den zum Abfragezeitpunkt elektronisch verfügbaren rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs sowie mit den Daten des Personenidentifikationsregisters in allen Kantonen ab und gibt die Suchergebnisse aus.

³ Die berechtigten Behörden bedürfen für die Verwendung der Schnittstelle nach Absatz 2 einer Bewilligung des EGBA.

⁴ Der Grundstücksuchdienst führt keine Grundbuchdaten.

⁵ Zur Entlastung der kantonalen Serverinfrastrukturen vor redundanten Abfragen führt er einen Suchindex. Dieser enthält:

- a. die zur Identifikation des zuständigen Grundbuchamts nötigen Angaben;
- b. in einer Form, die es dem Suchdienst erlaubt, festzustellen, ob zu einer Anfrage Treffer in einem Grundbuchsystem vorhanden sind, es aber nicht ermöglicht, einen weitergehenden Personenbezug herzustellen (pseudonymisierte Form):
 1. die Angaben nach Artikel 90 Absatz 1,
 2. bei natürlichen Personen zudem die AHV-Nummer.

⁶ Zur Führung der Zuordnungsstatistik enthält der Suchindex zudem den Status der Zuordnung der AHV-Nummern nach Artikel 23c Absatz 5.

⁷ Das EJPD und das VBS regeln gemeinsam die Einzelheiten für die Nutzung der Schnittstelle; insbesondere legen sie fest:

- a. welche technischen Anforderungen zu erfüllen sind;
- b. welche Angaben mit dem Gesuch einzureichen sind.

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

¹ Die Kantone gewähren dem Grundstücksuchdienst über eine Schnittstelle nach Artikel 949a Absatz 3 ZGB Zugang zu ihren rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs und zu den Daten des Personenidentifikationsregisters.

² Sie sorgen dafür, dass diese Daten sofort abrufbar sind. Sie stellen die technische Funktionalität und die Verfügbarkeit der Schnittstelle während den Öffnungszeiten ihrer Grundbuchämter sicher.

³ Sie übermitteln dem Suchindex des Grundstücksuchdienstes auf Aufforderung des EGBA die gesamten Daten nach Artikel 34b Absätze 5 und 6. Änderungen dieser Daten übermitteln sie mindestens einmal täglich.

⁴ Sie teilen dem EGBA mit, ob sie die Angaben nach Artikel 34b Absatz 5 Buchstabe b in pseudonymisierter Form übermitteln oder ob diese Angaben durch den Grundstücksuchdienst in diese Form gebracht werden sollen.

⁵ Das EJPD und das VBS regeln gemeinsam die technischen Einzelheiten, insbesondere:

- a. die Schnittstelle für den Zugang des Grundstücksuchdienstes zu den rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs und zu den Daten des Personenidentifikationsregisters;
- b. die Schnittstelle zum Suchindex.

⁶ Sie können den Kantonen eine Implementierung der Schnittstelle nach Absatz 5 Buchstabe b zur Verfügung stellen.

Art. 34d Zugriff der berechtigten Behörden im Allgemeinen

¹ Das EGBA erteilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der berechtigten Behörde auf begründetes Gesuch der Behörde die Zugriffsberechtigung auf den Grundstücksuchdienst, die sie zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Behörde benötigen.

² Das Gesuch muss enthalten:

- a. die Namen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die die Zugriffsberechtigung erhalten sollen;
- b. die Angabe, welche gesetzliche Aufgabe der Behörde die betreffenden Personen zu erfüllen haben, sowie die anwendbaren Gesetzesbestimmungen;
- c. die Begründung, für welche Daten des Hauptbuchs nach Artikel 34e Absatz 3 Buchstabe d ein Zugriff auf den Grundstücksuchdienst zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgabe notwendig ist;
- d. eine Stellungnahme der am Sitz der Behörde zuständigen kantonalen Aufsichtsbehörde über das Grundbuch zur ersuchten Zugriffsberechtigung auf den Grundstücksuchdienst;
- e. die Bestätigung der ZAS über die Zulässigkeit der systematischen Verwendung der AHV-Nummer.

³ Änderungen der Verhältnisse, die sich auf die Zugriffsberechtigungen auswirken, sind dem EGBA sofort und unaufgefordert mitzuteilen.

⁴ Das EGBA stellt den kantonalen Aufsichtsbehörden über das Grundbuch die Liste der berechtigten Behörden mit folgenden Angaben zur Verfügung:

- a. Bezeichnung der Behörde;
- b. Umfang des Zugriffs nach Artikel 34e Absatz 3 Buchstabe d.

Art. 34e Zulässige Suchkriterien und Umfang der Suchresultate

¹ Die Zugriffsberechtigten dürfen mittels der Angaben nach Artikel 90 Absatz 1 suchen.

² Das EGBA erteilt den Zugriffsberechtigten auf begründetes Gesuch der Behörde einen Zugang, mit dem sie:

- a. mittels der AHV-Nummer suchen können und in den Suchresultaten die Angabe der AHV-Nummer erhalten;
- b. Suchresultate aus den rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs erhalten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen.

³ 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.

Art. 34f Protokollierung der Abfragen durch den Grundstücksuchdienst

¹ Abfragen werden vom Grundstücksuchdienst automatisch protokolliert und dienen dem EGBA zur Zugriffskontrolle sowie zur Gebührenerhebung.

² Die Protokolle enthalten folgende Angaben:

- a. die Bezeichnung, die Identifikation und die Funktion der Behörde;
- b. die Identifikationsnummer der Behördenmitarbeiterin oder des Behördenmitarbeiters;
- c. die eingegebenen Suchkriterien;
- d. den Zugriffszeitpunkt;
- e. die Suchresultate.

³ Sie werden während zwei Jahren aufbewahrt.

⁴ Die Einsicht in die Protokolle richtet sich nach dem Bundesgesetz vom 19. Juni 1992¹¹ über den Datenschutz.

Art. 34g Zugriffskontrolle durch die Kantone, Auskunftsrechte der
Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

¹ Abfragen über den Grundstücksuchdienst werden vom abgefragten kantonalen System automatisch protokolliert. Ist das kantonale System dazu nicht in der Lage, so stellt der Grundstücksuchdienst auf Anfrage die den anfragenden Kanton betreffenden Auszüge aus dem Protokoll nach Artikel 34f zur Verfügung.

² Stellt der Kanton fest, dass das Abfrageverhalten einer Behörde geeignet ist, Zweifel über die Verwendung der Grundstücksuche zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe aufkommen zu lassen, so benachrichtigt er unverzüglich das EGBA.

³ Die Auskunftsrechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer richten sich nach Artikel 30 Absatz 2.

Art. 34h Entzug der Zugriffsberechtigung

¹ Das EGBA entzieht der betreffenden Behördenmitarbeiterin oder dem betreffenden Behördenmitarbeiter die Zugriffsberechtigung, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.

² Es kann die Zugriffsberechtigung entziehen, wenn:

- a. Änderungen der Verhältnisse nicht nach Artikel 34d Absatz 3 mitgeteilt werden;
- b. der Grundstücksuchdienst missbräuchlich benützt wird.

Art. 34i Gebühren

¹ Das EGBA erhebt für die Nutzung des Grundstücksuchdienstes von den berechtigten Behörden der Kantone und der Gemeinden jährliche Gebühren.

² Der Gebührenbetrag einer Behörde errechnet sich aufgrund folgender Formel:

$$\text{Gebühr der Behörde} = \text{jährliche Gesamtkosten} \cdot \left(\frac{\text{Anzahl Abfragen der Behörde}}{\text{Anzahl sämtlicher Abfragen aus Bund, Kantonen und Gemeinden}} \right)$$

³ Er beträgt aber höchstens 2 Franken pro Abfrage.

⁴ Massgebend sind die Kosten und Nutzungszahlen des Vorjahres.

⁵ Das EGBA erhebt für Bewilligungen nach Artikel 34b Absatz 3 eine Gebühr nach Zeitaufwand. Der Stundenansatz beträgt 250 Franken.

⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Gebührenverordnung vom 8. September 2004¹².

¹¹ SR 235.1

¹² SR 172.041.1

Art. 51 Abs. 1 Bst. a

¹ Die Anmeldebelege müssen folgende Angaben über die verfügende Person und die erwerbende Person enthalten:

- a. für natürliche Personen: den Namen, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht, den Wohnort, den Heimatort oder die Staatsangehörigkeit; den Anmeldebelegen sind zur Identifizierung eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte sowie eines der nachfolgenden Dokumente beizulegen:
 1. eine Kopie des Versicherungsausweises nach Artikel 135^{bis} AHVV¹³,
 2. eine Kopie der Versichertenkarte nach Artikel 1 der Verordnung vom 14. Februar 2007¹⁴ über die Versichertenkarte für die obligatorische Krankenversicherung,
 3. eine schriftliche Erklärung der Person, aus welcher ihr Geburtsort, ihr Familienname, ihre AHV-Nummer und die Vornamen der Eltern sowie bei Verheirateten ihr Ledigname hervorgehen;

Art. 160a Austausch, vollständige Erneuerung und wesentliche Änderungen am System

¹ Die Artikel 159 und 160 gelten sinngemäss, wenn ein Kanton, nachdem er eine Ermächtigung zur Führung des informatisierten Grundbuchs erhalten hat, das System austauscht oder vollständig erneuert oder am System wesentliche Änderungen vornimmt (Art. 15).

² Vollständig ist die Erneuerung des Systems, wenn der Umfang der Erneuerungsarbeiten einem Austausch des Systems gleichkommt.

Art. 164a Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...: Zuordnung der AHV-Nummern bereits im Hauptbuch eingetragener Personen

¹ Das Grundbuchamt ordnet den natürlichen Personen, denen ein Recht an einem Grundstück zusteht und die bei Inkrafttreten der Änderung vom ... bereits im Hauptbuch eingetragen sind, ihre AHV-Nummern im Standardverfahren für ganze Datenbestände nach Artikel 134^{quater} Absatz 2 AHVV¹⁵ zu.

² Zu diesem Zweck übermittelt es der ZAS den Bestand der Daten nach Artikel 90 Absatz 1 Buchstabe a zu diesen Personen. Die erstmalige Übermittlung ist innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung vorzunehmen.

³ Von der ZAS verifizierte Angaben übernimmt das Grundbuchamt ohne weitere Prüfung in das Personenidentifikationsregister.

⁴ Bei Unklarheiten geht es nach Artikel 23c Absätze 3–5 vor.

⁵ Die Kantone sorgen dafür, dass den im Hauptbuch bereits eingetragenen natürlichen Personen die AHV-Nummer innert folgenden Fristen zugeordnet wird:

¹³ SR 831.101

¹⁴ SR 832.105

¹⁵ SR 831.101

- a. den Personen, die seit dem 1. Januar 2012 in das Hauptbuch eingetragen worden sind: innert drei Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung;
- b. den Personen, die zwischen dem 1. Januar 1948 und dem 31. Dezember 2011 in das Hauptbuch eingetragen worden sind: innert fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung;
- c. den Personen, die vor dem 1. Januar 1948 in das Hauptbuch eingetragen worden sind: innert sieben Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung vom.

Art. 164b Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...: Zugang des Grundstücksuchdienstes zu den rechtswirksamen Daten des Hauptbuchs und Übermittlung von Daten an den Suchindex

¹ Die Kantone stellen innert einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung vom ... die Funktionsfähigkeit der Schnittstelle für den Datenabruf durch den Grundstücksuchdienst (Art. 34c Abs. 1) sicher.

² Innerhalb derselben Frist liefern sie dem Suchindex des Grundstücksuchdienstes erstmalig den gesamten Bestand der Daten nach Artikel 34b Absätze 5 und 6.

Art. 164c Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...: Gebühren

Im ersten Jahr nach Inkrafttreten der Änderung vom ... werden für die Nutzung des Grundstücksuchdienstes keine Gebühren erhoben.

Art. 164d Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...: Fristverlängerungen bei Austausch oder vollständiger Erneuerung des Systems

Hat ein Kanton innerhalb der letzten zwei Jahre vor Inkrafttreten der Änderung vom ... das für das informatisierte Grundbuch verwendete System durch ein neues System ausgetauscht, vollständig erneuert oder den Austausch oder die Erneuerung beschlossen, so kann er in seiner Gesetzgebung eine angemessene Verlängerung der in Artikel 164a Absätze 2 und 5 sowie in Artikel 164b vorgesehenen Fristen vorsehen.

II

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

...

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Guy Parmelin

Der Bundeskanzler: Walter Thurnherr