

Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches

(Änderung vom 18. September 2024)

Das Obergericht beschliesst:

I. Die Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches vom 26. März 1958 wird geändert.

II. Die Verordnungsänderung tritt am 1. Dezember 2024 in Kraft. Wird ein Rechtsmittel ergriffen, wird durch die Verwaltungskommission des Obergerichtes über die Inkraftsetzung erneut entschieden.

III. Gegen diese Verordnungsänderung und Dispositiv II Satz 1 kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

IV. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnungsänderung und der Begründung im Amtsblatt.

Im Namen des Obergerichtes:

Die Präsidentin:	Der Generalsekretär:
Flurina Schorta	Alberto Nido

Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (Kantonale Grundbuchverordnung)

(Änderung vom 18. September 2024)

Das Obergericht,

gestützt auf § 218 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG ZGB),

beschliesst:

Die Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches vom 26. März 1958 wird wie folgt geändert:

Zweiter Abschnitt: Elektronischer Datenzugang und elektronischer Datenaustausch

A. Datenzugang

I. Öffentlicher
Zugang

§ 35 c. ¹ Die nach GBV ohne Interessennachweis zugänglichen Daten des Hauptbuchs werden im Internet zusammen mit der dem Grundbuchamt bekannten Adresse der Eigentümerschaft öffentlich zugänglich gemacht. Davon ausgenommen ist das Geburtsdatum.

² Für die Regelung der Zugangsmodalitäten, einschliesslich Sperrung von Nutzenden bei missbräuchlichem Gebrauch, ist das Notariatsinspektorat zuständig. Es kann die Überwachung und Durchsetzung dieser Regeln an eine andere Verwaltungsbehörde oder einen privaten Aufgabenträger delegieren.

³ Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer kann die Sperrung ihrer oder seiner Eigentümerdaten im Internet verlangen.

II. Erweiterter
Zugang

§ 35 d. ¹ Der erweiterte elektronische Zugang im Sinne der GBV kann über eine kantonale Plattform oder unter Beizug eines privaten Aufgabenträgers gewährt werden.

² Erweiterten elektronischen Zugang können beantragen:

- a. Behörden des Bundes, der Kantone und der Gemeinden zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen,
- b. Urkundspersonen und ihre Hilfspersonen,
- c. Nachführungsgeometerinnen und Nachführungsgeometer und ihre Hilfspersonen,
- d. Banken, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen und die weiteren Institutionen im Sinne von Art. 28 Abs. 1 Bst. b und b^{bis} GBV,
- e. Grundstückeigentümerinnen und Grundstückeigentümer sowie weitere Personen im Sinne von Art. 28 Abs. 1 Bst. d GBV,
- f. Immobilienverwalterinnen und Immobilienverwalter im Sinne von Art. 28 Abs. 1 Bst. e GBV.

³ Für die Einräumung, den definitiven Entzug und die Regelung der Zugangsmodalitäten ist das Notariatsinspektorat zuständig. Es kann diese Befugnisse an eine andere Verwaltungsbehörde oder einen privaten Aufgabenträger delegieren.

⁴ Zu den Belegen wird kein elektronischer Zugang gewährt.

§ 35 g. Die Gebühren für den erweiterten Zugang und die Erstellung von elektronischen Auszügen richten sich nach der Notariatsgebührenverordnung vom 9. März 2009 und den ergänzenden Weisungen der Finanzdirektion. I. Gebühren

§ 35 h. ¹ Das Inkasso der Gebühren kann einer Verwaltungsbehörde oder einem privaten Aufgabenträger übertragen werden. Diese oder dieser sorgt für die elektronische Rechnungsstellung und die Überweisung der Gebührenerträge an die zuständige kantonale Stelle. II. Inkasso

² Das Notariatsinspektorat regelt die Übertragung des Inkassos durch Vertrag. Dieser bedarf der Zustimmung der Finanzdirektion.

Begründung

A. Ausgangslage

Der Zugang zu Grundbuchdaten wird in Art. 970 und 970a des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) sowie in Art. 26–30 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) geregelt. Grundsätzlich wird eine Zweiteilung vorgenommen in die Auskunftserteilung über Grundbuchdaten ohne Interessennachweis im Einzelfall (Art. 970 Abs. 2 ZGB, Art. 26 und 27 GBV) sowie in die Einsichtnahme in jene Grundbuchdaten, die gestützt auf ein berechtigtes Interesse zugänglich sind (Art. 970 Abs. 1 ZGB). Die GBV stellt es in die Kompetenz der Kantone, für diese Zugänge digitale Kanäle zu nutzen. Dabei wird zwischen dem elektronischen Zugang zu den nach Art. 26 Abs. 1 Bst. a GBV ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs (Art. 27 GBV) und dem erweiterten elektronischen Zugang (Art. 28 ff. GBV) unterschieden. Mit Letzterem können die Kantone den in Art. 28 Abs. 1 GBV aufgezählten Personen und Behörden die Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister zugänglich machen. Das Interesse zur Einsichtnahme im Einzelfall wird dabei vermutet.

Die Bestimmungen über die Modalitäten der elektronischen Zugänge wurden in der GBV per 1. Juli 2020 geändert und sind in das kantonale Recht zu überführen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Regierungsrat bereits im Dezember 2018 den Aufbau einer neuen zentralen Nutzungsplattform für Objektdaten beschlossen hat (RRB Nr. 1288/2018). Künftig sollen im Kanton Zürich alle Prozesse rund um Grundstücke und Gebäude auf konsolidierten Daten einer zentralen Nutzungsplattform beruhen und vollständig digital ablaufen. Langfristig werden damit alle Prozesse und Meldeflüsse in Verbindung mit Grundstücken und Gebäuden vollständig digitalisiert, standardisiert und medienbruchfrei über das zentrale System «ObjektwesenZH» zusammengefasst. Berechtigte Nutzerinnen und Nutzer sollen künftig über eine einzige Applikation alle in der Datenbank gespeicherten Informationen aus verschiedenen Domänen einsehen können (Gebäude- und Wohnungsregister, Bauwesen, Grundbuch [Eigentum], amtliche Vermessung, Gebäudeversicherung, steuerrechtliches Eigentum und deren Schätzungen, energie- und klimabezogene Daten). Gegenwärtig werden im Projekt «ObjektwesenZH-Rechtsentwicklung» (RRB Nr. 734/2021) die hierfür notwendigen neuen gesetzlichen Grundlagen geschaffen oder bestehende angepasst. Diese Gesetzgebungsverfahren sind am Laufen.

Aufgrund der Änderungen der GBV und vor dem Hintergrund des Projekts «ObjektwesenZH» ist die Kantonale Grundbuchverordnung (nachfolgend KGBV; LS 252) punktuell anzupassen. Gleichzeitig soll auch eine ausdrückliche, kantonrechtliche Grundlage für die Eigentümerabfrage über das Internet (AKSGBÖ) in die Verordnung aufgenommen werden. Diese Änderungen wurden im Rahmen des Projekts «ObjektwesenZH-Rechtsentwicklung» unter enger Mitwirkung des Notariatsinspektorats erarbeitet und – mit Ausnahme von § 35c Abs. 2 KGBV – zusammen mit den übrigen neu zu schaffenden oder anzupassenden gesetzlichen Grundlagen vernehmlasst.

Die Änderungen der KGBV müssen vom Bund schliesslich genehmigt werden (Art. 159 f. GBV).

B. Gesetzesänderungen im Einzelnen

Titel zum zweiten Abschnitt

Der bisherige Titel zum zweiten Abschnitt «Elektronische Auskunft und Einsichtnahme, elektronischer Datenaustausch» wird in «Elektronischer Datenzugang und elektronischer Datenaustausch» geändert. Damit wird er an die per 1. Juli 2020 geänderte Terminologie der GBV angepasst.

A. Datenzugang

Neu erfolgt eine klare Trennung der Regelungen des einfachen öffentlichen Zugangs (Art. 27 in Verbindung mit Art. 26 Abs. 1 Bst. a GBV) und des erweiterten (elektronischen) Zugangs (Art. 28 ff. GBV).

§ 35c

In § 35c werden unter der Marginalie «I. Öffentlicher Zugang» nähere Details in Bezug auf die Zurverfügungstellung von Grundbuchdaten im Internet (öffentlicher Zugang) gestützt auf Art. 27 GBV geregelt und in dessen Abs. 1 insbesondere die über den öffentlichen Zugang abrufbaren Datenkategorien definiert. Das Geburtsdatum einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers ist zwar im Grundbuch für dessen Identifizierung notwendig. Auf die Bekanntgabe dieses Datums im Internet soll aber aus Datenschutzgründen verzichtet werden.

Im Abs. 2 wird die Zuständigkeit des Notariatsinspektorats neu ausdrücklich geregelt. Die Überwachung und Durchsetzung der Regeln sollen an eine andere Verwaltungsbehörde oder einen privaten Aufgabenträger delegiert werden können. Damit sollen diese Pflichten insbesondere dem Betreiber der entsprechenden Applikation übertragen werden können.

Es kann aus verschiedenen Gründen ein Interesse daran bestehen, dass die Eigentümerdaten nicht über das Internet abrufbar sind. In Abs. 3 wird deshalb ein Recht der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Sperrung ihrer Eigentümerdaten verankert. Der Antrag auf Sperrung kann voraussetzungslos gestellt und muss nicht begründet werden.

§ 35d

§ 35d erfährt eine grundsätzliche Überarbeitung. Darin werden die Regelungen zum erweiterten Zugang gemäss Art. 28 ff. GBV zusammengefasst. So enthält er insbesondere neu den Hinweis auf das Zurverfügungstellen via Trägerorganisation, wobei dieser an die Terminologie der aktuellen GBV und Art. 949d ZGB (neu: «privater Aufgabenträger») angepasst wird.

Teile dieser Verordnungsänderung wurden im Rahmen des Projekts «ObjektwesenZH» unter Mitarbeit des Notariatsinspektorats vorbereitet. Das Notariatsinspektorat beabsichtigt, insbesondere Grundeigentümerdaten über die Plattform «ObjektwesenZH» zur Verfügung zu stellen.

Mit dem neuen Abs. 2 werden die Zugriffsberechtigungen beim erweiterten elektronischen Zugang geregelt. Die Basis dafür liegt in Art. 28 Abs. 1 GBV. Diese Regelung ersetzt die bisherige, wonach das Notariatsinspektorat über die Berechtigung zum erweiterten Zugang entscheidet (bisheriger Abs. 1).

Entsprechend wird der Zuständigkeitsbereich des Notariatsinspektorats in einem neuen Abs. 3 neu gefasst.

Der Begriff der «Vereinbarung» wird aus den bisherigen Formulierungen (bisherige Abs. 2 und 3) entfernt, zumal auch die GBV diesen seit dem 1. Juli 2020 nicht mehr verwendet.

Grundbuchbelege sind Bestandteil des Grundbuchs. Die darin enthaltenen Informationen gehen aber weit über die im Hauptbuch aufgenommenen Daten hinaus. Die Belege liegen zurzeit auch nicht in elektronischer Form vor. Die Regelung gemäss neuem Abs. 4 dient der Klarstellung, dass von der in Art. 28 Abs. 2 GBV geschaffenen Möglichkeit, den Berechtigten nach Art. 28 Abs. 1 Bst. a und d Ziff. 1 GBV Zugang auch zu den Belegen zu gewähren, kein Gebrauch gemacht wird.

§§ 35g und 35h

Die geringfügigen Änderungen der §§ 35g und 35h bezüglich der Gebühren beim erweiterten elektronischen Zugang zu Grundbuchdaten dienen der Klarstellung.

C. Regulierungsfolgeabschätzung

Die Verordnungsanpassungen ermöglichen die Verfügbar- und Nutzbarkeit von bestimmten Datenkategorien des Grundbuchs über digitale Kanäle. Unternehmen werden davon in ihrer administrativen Belastung im Umgang mit den Ämtern im Notariatswesen nicht betroffen bzw. es ist von einer Entlastung auszugehen. Damit entfällt eine Regulierungsfolgeabschätzung.

D. Finanzielle Auswirkungen

Die Verordnungsanpassung ermöglicht einerseits den Zugang zu bestimmten Grundbuchdaten über die kantonale Plattform «ObjektwesenZH». Es handelt sich bei diesen Daten um eine Teilmenge der umfangreicheren Grundbuchoriginaldaten, die als Kopie zur Verfügung gestellt werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden von der kantonalen Verwaltung getragen, weshalb diese Anpassung keine finanziellen Auswirkungen im Notariatswesen zur Folge hat.

Die in die Verordnungsanpassung aufgenommene Pflicht, die Eigentümerdaten im Internet zur Verfügung zu stellen, führt andererseits zu wiederkehrenden Kosten für den Betrieb und die Weiterentwicklung der entsprechenden Applikation (AKSGBÖ). AKSGBÖ wurde im Projekt «ObjektwesenZH» programmiert und von der kantonalen Verwaltung finanziert. Zukünftig sollen aber die anfallenden Kosten für Betrieb und Weiterentwicklung an das Notariatswesen weiterverrechnet werden. Gemäss heutiger Schätzung des Notariatsinspektorats werden diese Kosten jährlich zwischen Fr. 20 000 und Fr. 40 000 betragen. Aktuell wird als zusätzliches Sicherheitsfeature eine Authentifikation über SMS-Token implementiert. Das Verschicken der SMS verursacht Kosten, die von der Anzahl der verschickten SMS und damit auch von der Menge der getätigten Abfragen abhängig sind. Das Notariatsinspektorat schätzt diese Kosten auf einen tiefen fünfstelligen Betrag im Jahr.