

## **Regierungsrat**

Rathaus / Barfüssergasse 24  
4509 Solothurn  
so.ch

Bundesamt für Justiz  
z. Hd. Eidgenössisches Amt für  
Grundbuch- und Bodenrecht  
Bundesrain 20  
3003 Bern

17. November 2020

### **Vernehmlassung zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 2. September 2020 in oben genannter Angelegenheit, danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns dazu gerne wie folgt:

#### **A. Grundsätzliches**

Wir begrüssen die mit der vorliegenden Teilrevision verfolgten Ziele, namentlich die Verbesserung der Bedingungen, unter welchen sich die von einer Besitzesverletzung Betroffenen ihres Grundstückeigentums oder Besitzes wieder bemächtigen dürfen. Wir teilen die Ansicht des Bundesrates, dass die Stärkung des Schutzes der Grundstückbesitzer notwendig ist, da das geltende Bundesrecht zum Besitzerschutz in der Praxis regelmässig keinen effektiven und raschen Schutz der Grundstückbesitzer zu bewirken vermag.

Die Situation im Kanton Solothurn sieht wie folgt aus: Wie die im erläuternden Bericht vergleichsweise herangezogenen Kantone Bern, Waadt, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Zürich hat auch die Polizei des Kantons Solothurn eine standardisierte Vorgehensweise bei Häuser- und/oder Geländebesetzungen. Ist aus strafrechtlichen Gründen eine polizeiliche Räumung nicht zwingend nötig, wird eine solche in der Regel nur vorgenommen, sofern ein entsprechender zivilrechtlicher Entscheid eines Gerichts oder der zuständigen Behörden vorliegt. Dies gilt sowohl für Privatgebäude oder Privatgrundstücke als auch für Gebäude und Grundstücke, die im Eigentum des Gemeinwesens stehen. Zusätzlich und zwingend erforderlich ist zudem, dass die berechnigte Person einen schriftlichen Antrag auf polizeiliche Räumung stellt. Erst bei Vorliegen des vollständig ausgefüllten Formulars betritt die Polizei das Gebäude zur vollzugsunterstützten Räumung. Liegt hingegen ein Strafantrag einer berechtigten Person vor oder ist die Räumung aus polizeilicher Sicht (Verhinderung von Gefahren) dringend nötig, d.h. aus Sicherheitsgründen unaufschiebbar, wird ohne zivilrechtlichen Entscheid polizeilich geräumt.

Vor dem Hintergrund, dass auch im Kanton Solothurn die polizeiliche Räumung einer besetzten Liegenschaft regelmässig erst erwartet werden kann, sobald ein vollstreckbares Ausweisungsurteil vorliegt, werden Massnahmen, welche die Erlangung einer gerichtlichen Ausweisungsanordnung vereinfachen, unterstützt. Hierfür spricht ferner, dass zivilprozessuale Verfahren praxisgemäss sehr lange dauern und die von einer Hausbesetzung betroffene Person ein erhebliches Prozessrisiko trägt. Die vorgeschlagenen Massnahmen zielen auf die Verbesserung und effizientere Ausgestaltung des Besitzschutzes ab. Die zur Erreichung dieses Ziels vorgeschlagenen Anpassungen des Zivilgesetzbuches und der Zivilprozessordnung, folglich die Konkretisierung des Beginns der Reaktionsfrist gemäss Artikel 926 Absatz 2 ZGB, die gesetzliche Normierung der Pflicht zur amtlichen Hilfe mittels Ergänzung von Artikel 926 Absatz 3 ZGB sowie die Einführung des Instruments der gerichtlichen Verfügung werden grundsätzlich gutgeheissen. Im Folgenden wird auf die einschlägigen Bestimmungen näher eingegangen.

## B. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

### *Artikel 926 Absatz 2 ZGB*

Wir begrüssen die Festlegung des Beginns der Reaktionsfrist zur Ausübung der Besitzeskehr auf den Zeitpunkt, in welchem die Besitzerin oder der Besitzer in Anwendung der nach den jeweiligen Umständen zumutbaren Sorgfalt von der Besitzesentziehung Kenntnis erlangt hat beziehungsweise erlangen konnte. Die Regelung des Fristbeginns schafft einerseits Klarheit und verbessert die Situation der Besitzerin oder des Besitzers. Andererseits lässt sie den Gerichten genügend Spielraum, um durch Ausübung ihres Ermessens dem Einzelfall gerecht zu werden.

### *Artikel 926 Absatz 3 ZGB*

Die Ergänzung von Artikel 926 Absatz 3 ZGB, wonach die zuständigen Behörden der Besitzerin oder dem Besitzer rechtzeitig die nach den Umständen erforderliche amtliche Hilfe gewähren, tangiert die kantonale Kompetenz im Bereich des Polizeirechts nicht. Vielmehr stellt sie lediglich eine Präzisierung des – ohnehin bereits geltenden – Verhältnismässigkeitsprinzips dar. Wir erachten die vorgeschlagene Ergänzung als sinnvoll, da sie die Interventionspflicht, die bereits gestützt auf die kantonale Gesetzgebung im Rahmen der Vollzugsunterstützung definiert ist, regelt. Denn gemäss § 1 Absatz 3 des Gesetzes über die Kantonspolizei vom 23. September 1990 (KapoG, BGS 511.11) unterstützt die Kantonspolizei die Behörden bei der Durchsetzung der Rechtsordnung. Im Übrigen ist auch die Klärung des umstrittenen Nebeneinanders der Selbsthilfe gemäss Artikel 926 ZGB und Artikel 52 Absatz 3 OR zu begrüssen, indem auch für die Selbsthilfe beim Besitzschutz eindeutig verlangt wird, dass amtliche Hilfe nicht rechtzeitig bereitgestellt werden kann.

### *Artikel 248 Buchstabe c ZPO*

Die Anwendung des summarischen Verfahrens auf das neue Instrument der gerichtlichen Verfügung wird begrüsst, da dieses der raschen Entscheidungsfindung dient und somit einen schnellen Rechtsschutz der Grundstückbesitzer ermöglicht.

### *Artikel 260a ZPO*

Die Einführung des neuen Instruments der gerichtlichen Verfügung als Akt der freiwilligen Gerichtsbarkeit wird befürwortet. Zurzeit stehen den Besitzerinnen und Besitzern zwar mehrere mögliche Verfahrensarten offen, diese bringen jedoch auch eine Vielzahl verfahrensrechtlicher Schwierigkeiten mit sich. Im Vordergrund steht dabei die Feststellung der passivlegitimierten Person, wie dies im erläuternden Bericht richtigerweise aufgeführt wird. Entsprechend zu befürworten ist deshalb, dass sich die gerichtliche Verfügung gemäss Artikel 260a Absatz 1 ZPO gegen einen unbekanntem Personenkreis richtet. Um den Schutz der Besitzerinnen und Besitzer weiter zu stärken, ist ferner zu befürworten, dass es ihnen freisteht, zur Durchsetzung ihrer Ansprüche eine andere oder eine zusätzliche nach geltendem Recht anwendbare Verfahrensart zu wählen.

Die Unterteilung des erforderlichen Beweismasses nach Artikel 260a Absatz 2 ZPO in einen strikten Beweis in Bezug auf den Besitz sowie Glaubhaftmachung betreffend die rechtswidrige Störung oder Entziehung erscheint sinnvoll. Ähnlich aufgebaut ist bereits Artikel 258 Absatz 2 ZPO in Bezug auf das gerichtliche Verbot. Die Erbringung des strikten Beweises mittels Urkunden wie dem Grundbucheintrag, dem Miet- oder Pachtvertrag sollte für Grundstückbesitzer einfach zu bewerkstelligen sein. Schwieriger erscheint der Beweis der rechtswidrigen Störung oder Entziehung, weshalb sich dort eine Reduktion des erforderlichen Beweismasses rechtfertigt. Zu begrüssen ist weiter, dass die gerichtliche Verfügung im Gegensatz zum gerichtlichen Verbot keine dingliche Berechtigung voraussetzt, weshalb sie auch Mietern und Pächtern offensteht.

Im Übrigen ist die Bemerkung in Artikel 260a Absatz 3 ZPO, dass das Gericht unverzüglich zu entscheiden hat überaus zu begrüssen, da sie den angestrebten raschen Rechtsschutz der Besitzer unterstreicht.

#### *Artikel 260b ZPO*

Die Verkürzung der Einsprachefrist auf 10 Tage im Vergleich zur 30-tägigen Einsprachefrist beim gerichtlichen Verbot erscheint gerechtfertigt, da bei Fällen der gerichtlichen Verfügung bereits rechtswidrige Störungen oder Entziehungen eingetreten sind. Den Verfahrensrechten der Betroffenen wird dabei gebührend Rechnung getragen, da die Verfügung der Einsprache erhebenden Person gegenüber unwirksam wird, und die jeweilige Besitzerin beziehungsweise der jeweilige Besitzer gegen die Einsprecherin oder den Einsprecher in einem kontradiktorischen Verfahren vorgehen muss.

Gerne hoffen wir auf eine Berücksichtigung unserer Anliegen im weiteren Gesetzgebungsverfahren.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

sig.  
Brigit Wyss  
Frau Landammann

sig.  
Andreas Eng  
Staatsschreiber