



KANTON AARGAU

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus
Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20
3003 Bern

9. Dezember 2020

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken); Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, zur Reform des Zivilgesetzbuchs (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken) Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen dafür und machen von dieser Möglichkeit gerne Gebrauch.

Der Regierungsrat begrüsst die Stossrichtung der vorgeschlagenen Gesetzesrevision. Damit soll eine Verbesserung des Besitzschutzes, gerade auch bei Hausbesetzungen, erreicht werden, indem der Zeitpunkt des Beginns der Reaktionszeit für die Betroffenen zur Einleitung von Massnahmen angemessen festgelegt wird (Art. 926 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB). Damit wird das materielle Besitzschutzrecht ergänzt. Gleichzeitig soll der Ermessensspielraum der Gerichte bei der Beurteilung erweitert werden, ob die Besitzerin respektive der Besitzer "sofort" zur Selbsthilfe geschritten sei. Dies ist nach wie vor Voraussetzung für die Zulässigkeit der Selbsthilfe. Es bleibt aber bei einer restriktiven Regelung des Selbsthilferechts, weil dieses eine positivrechtlich geregelte Ausnahme vom staatlichen Gewaltmonopol darstellt, dem grosse Bedeutung beizumessen ist. Ob damit das Vorgehen gegen Hausbesetzungen wesentlich erleichtert wird, erscheint deshalb fraglich.

Im Zivilprozessrecht soll mit den Art. 260a und 260b der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO) in Anlehnung an die Regelung der gerichtlichen Verbote neu die Möglichkeit des Erlasses einer "Gerichtlichen Verfügung" bei durch verbotene Eigenmacht erfolgter Besitzesstörung oder durch verbotene Eigenmacht erfolgten Besitzesentzug geschaffen werden. Solche Verfügungen sollen gegen einen unbestimmten Personenkreis erlassen werden können und müssen sich immer (zumindest auch) gegen einen unbestimmten Adressatenkreis richten. Das heisst, das Mittel kann (nur) in Fällen zur Anwendung kommen, in denen der Besitzerin respektive dem Besitzer nicht alle Störer bekannt sind. Weil aber, wie beim gerichtlichen Verbot, mittels Einsprache die Verfügung gegen die einsprechende Person unwirksam wird (Art. 260b in Verbindung mit Art. 260 Abs. 2 ZPO), handelt es sich bei der gerichtlichen Verfügung um eine eher "stumpfe Waffe" der Besitzerin respektive des Besitzers. Immerhin: Der Vorteil liegt darin, dass der Einsprecher seine Personalien bekannt geben muss, was der Besitzerin respektive dem Besitzer ermöglicht, auf dem üblichen, schon bisher offenstehenden Weg, gerichtlich gegen ihn vorzugehen.

Die Kürze der Einsprachefrist von lediglich 10 Tagen erscheint sinnvoll. Die effektive Wirksamkeit und die Durchführbarkeit der Um- und Durchsetzung werden sich allerdings erst in der Praxis zeigen.

Zusammenfassend begrüssen wir die vorgeschlagene Gesetzesrevision, auch wenn fraglich ist, ob damit eine wesentliche Erleichterung des Vorgehens von insbesondere durch Hausbesetzer gestörten Besitzerinnen und Besitzern bewirkt werden kann.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Dr. Markus Dieth
Landammann

Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Kopie

- egba@bj.admin.ch



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

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

Appenzell, 17. Dezember 2020

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken) Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur geplanten Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs zukommen lassen.

Die Standeskommission unterstützt die Vorlage. Das Privatrecht mit den Besitzschutzregeln erfüllt seine Aufgabe als gesellschaftliches Ordnungsinstrument nur dann, wenn es durchsetzbar ist und im Streitfall durchgesetzt wird. Eine effiziente Rechtspflege trägt mittelbar zur wirtschaftlichen Prosperität und zu einer verbesserten Lebensqualität bei.

Begrüsst wird insbesondere, dass das neu einzuführende Instrument der gerichtlichen Verfügung Personen offensteht, die lediglich Besitzrechte an einem Grundstück haben, wie etwa Mietende. Weiter hält die Standeskommission eine Einsprachefrist von zehn Tagen durchaus für angemessen (nArt. 260b ZPO), weil die Besitzesstörung in dieser Konstellation bereits erfolgt ist und erwartet werden darf, dass unberechtigte Personen sofort dagegen reagieren, wenn die gerichtliche Verfügung bestritten wird.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:


Markus Dörig

Zur Kenntnis an:

- Volkswirtschaftsdepartement Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)



Regierungsrat, 9102 Herisau

Eidg. Justiz- und Polizeidepartement
per E-Mail: egba@bj.admin.ch

Dr. iur. Roger Nobs
Ratschreiber
Tel. +41 71 353 63 51
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 4. Dezember 2020

Eidg. Vernehmlassung; Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken); Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 wurden die Kantonsregierungen vom Eidg. Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) eingeladen, zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken) bis zum 23. Dezember 2020 Stellung zu nehmen.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat unterstützt die vorgeschlagenen Anpassungen des Zivilgesetzbuches und der Zivilprozessordnung, um die Bedingungen zu verbessern, unter welchen sich die von einer Besitzesverletzung Betroffenen ihres Eigentums oder Besitzes wieder bemächtigen dürfen. Die Ausführungen zur Vorlage sind nachvollziehbar. Auf weitere Bemerkungen wird verzichtet.



Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Dr. iur. Roger Nobs, Ratschreiber



Regierungsrat

Postgasse 68
Postfach
3000 Bern 8
info.regierungsrat@be.ch
www.be.ch/rr

Staatskanzlei, Postfach, 3000 Bern 8

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (EJPD)
Bundeshaus West
3003 Bern

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

Ihr Zeichen:

16. Dezember 2020

Unser Zeichen: 2020.DIJ.5873

RRB Nr.: 1499 / 2020
Direktion: Direktion für Inneres und Justiz
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

**Vernehmlassung des Bundes: Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)
Stellungnahme des Kantons Bern**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur erwähnten Vorlage Stellung nehmen zu können. Sie gibt aus unserer Sicht zu keinen Bemerkungen Anlass.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Pierre Alain Schnegg
Regierungspräsident


Christoph Auer
Staatsschreiber

Verteiler
– Alle Direktionen

Regierungsrat BL, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Eidgenössisches
Justiz- und Polizeidepartement
Bern
egba@bj.admin.ch

Liestal, 8. Dezember 2020

Vernehmlassung

zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs ZGB (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

Besten Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

1. Vorbemerkungen

Die Revisionsbestrebungen zur Stärkung der Abwehrrechte für Grundstückbesitzer und Grundstückbesitzerinnen, insbesondere bei Hausbesetzungen, wird begrüsst. Ob den revidierten bzw. neuen Bestimmungen die notwendige Griffigkeit für eine praktische Umsetzung zukommt, erscheint insbesondere für die vorgesehene gerichtliche Verfügung gemäss Art. 260a und b E-ZPO unsicher. Da eine Einsprache ohne Begründung erklärt werden kann (Art. 260 Abs. 1 ZPO), liesse sich eine durch gerichtliche Verfügung zunächst erwirkte Räumung einer besetzten Liegenschaft mit einer einzigen Einsprache mit einfachsten Mitteln lahmlegen. Die mit guten Absichten eingeführte Möglichkeit einer gerichtlichen Verfügung nach Art. 260a f. E-ZPO droht damit in der Praxis toter Gesetzesbuchstabe zu werden. Die gesuchstellende Partei nach Art. 260a E-ZPO wird zudem auf den Klageweg verwiesen, so dass sie im Ergebnis schlechter gestellt ist, als wenn sie eine vorsorgliche Räumung erwirkt und diese dann prosequieren kann (Art. 261 und 263 ZPO).

Dass umgekehrt einer Einsprache von vornherein keine aufschiebende Wirkung zukommen sollte, lässt sich aus der Sicht des oder der Weggewiesenen nicht mit deren bzw. dessen Verfahrensrechten vereinbaren, da die besagte Partei erstmals eine Äusserungsmöglichkeit im Verfahren wahrnimmt.

Zu prüfen wäre deshalb die Variante, dass eine Einsprache ohne jegliche Begründungen grundsätzlich keine Auswirkung auf die Gültigkeit der Verfügung zeitigt. Will eine einsprechende Partei die Räumungsverfügung für sich ausser Kraft setzen lassen, hat sie wie beim Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde gemäss Art. 325 ZPO eine Begründung einzureichen und entsprechend glaubhaft zu machen, dass eine Räumung für sie nicht leicht wiedergutmachende Nachteile mit sich bringe. Je nach Entscheid über die Wirkung der Einsprache auf die Verfügung würden die Parteirollen für den materiellen Prozess verteilt. Wird die aufschiebende

Wirkung erteilt, liegt es am Grundstückbesitzer bzw. an der Grundstückbesitzerin, innert einer bestimmten Frist Klage zu erheben. Wird der Einsprache die aufschiebende Wirkung verwehrt, hat die einsprechende Partei innert Frist eine negative Feststellungsklage einzureichen. Wird die Frist verpasst, bleibt die Verfügung im erstgenannten Fall gegenüber der einsprechenden Person unwirksam bzw. kann die Räumung im zweiten Fall auch gegen die einsprechende Partei vollzogen werden.

Eine andere Variante wäre, der Einsprache - wie im Entwurf vorgesehen - die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Diesfalls müsste jedoch der/die Grundstückbesitzer/in die Möglichkeit erhalten, dies zu verhindern, was beispielsweise mit einer Schutzschrift erfolgen könnte (Art. 270 ZPO). Diese Variante ist gegenüber der erstgenannten nachteilig. Den Grundstückbesitzenden, welchen grundsätzlich einfache Hilfe zur Räumung seiner besetzten Liegenschaft ermöglicht werden sollte, würde dadurch wiederum durch obstruktives Verhalten der Besetzenden mit einfacher Einsprache-Erklärung in eine aktive Rolle gedrängt.

2. Adressaten einer gerichtlichen Verfügung

Gemäss dem erläuternden Bericht (Seite 32, zweiter Abschnitt) richtet sich auch die gerichtliche Verfügung analog zum gerichtlichen Verbot nicht gegen eine bestimmte Person, sondern gegen einen unbestimmten Personenkreis – nämlich gegen die unberechtigten unbekannt Personen, welche den Besitz an einem Grundstück in verbotener Eigenmacht stören oder entzogen haben. Die gerichtliche Verfügung müsste sich dabei immer (auch) an einen unbestimmten Adressatenkreis richten. Sind der Besitzerin oder dem Besitzer eines Grundstücks alle den Grundbesitz störenden oder entziehenden Personen bekannt, besteht kein genügendes Rechtsschutzinteresse an einer gerichtlichen Verfügung gegenüber einem unbestimmten Personenkreis und das Verfahren der gerichtlichen Verfügung steht nicht offen; die Ansprüche müssen diesfalls in einem kontradiktorischen Verfahren durchgesetzt werden.

Ob die gerichtliche Verfügung zulässig sein soll, wenn nur einzelne Personen (Drahtzieher, Aktivisten, Organisatoren und Organistorennen) namentlich bekannt sind, die überwiegende Mehrheit indessen unbekannt ist, lässt sich dem Bericht nicht entnehmen. Wir würden hier eine Klärung begrüssen. Findige Hausbesetzer und Hausbesetzerinnen könnten zudem zur Abwehr einer gerichtlichen Verfügung die Identität einer Person bekanntgeben, um ein Vorgehen des Grundstückbesitzers nach Art. 260a f. E-ZPO zu verhindern. Auch hier droht die Gefahr, dass die gesetzgeberischen Absichten mit einfachsten Mitteln unterlaufen werden.

3. Begriff «amtliche Hilfe» gemäss Art. 926 Abs. 3 E-ZGB

Nach unserem Verständnis ist damit die *richterliche und polizeiliche* Hilfe gemeint; wir bitten um eine Klärung des Gesetzeswortlauts.

Hochachtungsvoll


Dr. Anton Lauber
Regierungspräsident



Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (EJPD)

Per Email an:
egba@bj.admin.ch

Basel, 2. Dezember 2020

**Regierungsratsbeschluss vom 1. Dezember 2020
Vernehmlassung zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken); Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 von Frau Bundesrätin Karin Keller-Sutter wurden dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt der Vernehmlassungsentwurf und der erläuternde Bericht zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zur Vernehmlassung unterbreitet.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt die Stärkung der Besitzrechte bei widerrechtlichen Häuser- und Grundstücksbesetzungen grundsätzlich begrüsst. Insbesondere scheint die Absicht, die bundesgerichtliche Rechtsprechung bei polizeilicher Intervention im Falle von Häuserbesetzungen im ZGB zu kodifizieren, sinnvoll. Im Gesetzesentwurf wird indes davon abgesehen, eine griffige Bestimmung speziell für die Fälle von Häuser- und Grundstücksbesetzungen zu erlassen, sondern es wird eine Änderung in allgemeiner Form vorgesehen. In der Praxis scheitern Ausweisungsbegehren in diesen Fällen häufig an der Identifikation der Gegenpartei. Das nun vorgeschlagene Verfahren soll diesbezüglich Abhilfe schaffen. Die Vorlage kann dieses Ziel jedoch nur bedingt erfüllen und schafft aufgrund von Unklarheiten auch ein gewisses Missbrauchspotential. Um dieser Problematik zu begegnen, wäre die Verfahrensbestimmung konkret auf «Häuser- und Grundstücksbesetzer» zu beschränken und entsprechend zu formulieren. Andere Anwendungsfälle sind praktisch kaum vorstellbar bzw. es bestehen bereits verfahrensrechtliche Mittel um solche Eingriffe wirksam abzuwehren.

Zu Art 926 Abs. 2 E-ZGB

Gemäss der neuen Bestimmung soll präzisiert werden, in welcher Frist der Besitzer Massnahmen beantragen muss. Nach dem aktuellen Wortlaut hat dies «sofort» zu geschehen. Neu wird verlangt, dass er dies «sofort, nachdem er in Anwendung der zumutbaren Sorgfalt davon Kenntnis erlangt hat» tun muss. Der Grund hierfür sei, dass der Begriff «sofort» zu restriktiv ausgelegt werde. Es handle sich aber um einen unbestimmten Rechtsbegriff und soll nach dem Willen des Gesetzgebers von der Rechtsprechung im Einzelfall präzisiert werden (Bericht S. 18). Auch bei der ergänzten Formulierung, handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff und es ist fraglich, worin der Mehrwert dieser Ergänzung in der Rechtsanwendung bestehen soll.

Zu Art. 926 Abs. 3 E-ZGB

Diese Bestimmung betrifft den Umfang der Selbsthilfe. Der Besitzer kann sich nicht nur auf Art. 926 Abs. 2 ZGB berufen, sondern unter Umständen auch auf Art. 52 Abs. 3 OR (Bericht S. 10). Bereits unter geltendem Recht hat sich der Besitzer bei der Abwehr von Angriffen nicht gerechtfertigter Gewalt zu enthalten. Ergänzend heisst es neu, dass «die zuständigen Behörden dem Besitzer rechtzeitig die nach den Umständen erforderliche amtliche Hilfe gewähren». Der Mehrwert dieser Bestimmung mit Blick auf die kantonale Gesetzgebungskompetenz im Polizeiwesen wird bereits im Bericht relativiert. Gemäss dem Bericht spielt es keine Rolle, ob diese Hilfe in Form eines Zivil- oder Strafverfahrens oder Polizeiverfahrens erfolgt (Bericht S. 30). Zivilprozessual soll dem betroffenen Grundeigentümer – soweit die verbotene Eigenmacht durch unbekannte Personen erfolgt – immerhin ein neues Verfahren zur Seite gestellt werden. Hinsichtlich polizeilicher Interventionen scheint der vorgeschlagene Art. 926 Abs. 3 ZGB indes unvollständig und weckt falsche Erwartungen seitens der Besitzer. Das Bundesgericht macht eine polizeiliche Intervention bei widerrechtlichen Häuser- und Grundstücksbesetzungen von fünf Kriterien abhängig, die sich aber nur teilweise im neuen Art. 926 Abs. 3 ZGB wiederfinden. Vielmehr hätte – analog der Übernahme der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu den Beweisverboten im Rahmen der Einführung der eidgenössischen Strafprozessordnung (vgl. Art. 141 StPO) – ein Kriterienkatalog aufgestellt werden müssen, der sowohl den kantonalen Gesetzgebungskompetenzen als auch dem Ermessen der Polizeibehörden Raum lässt, was die bundesgerichtliche Rechtsprechung eben gerade ermöglicht.

Zu Art. 260a E-ZPO (neu: gerichtliche Verfügung)

Analog wie beim gerichtlichen Verbot soll der Grundeigentümer, der an seinem Grundstück durch verbotene Eigenmacht gestört oder dem ein Grundstück entzogen wurde, beim Gericht beantragen können, dass es gegenüber unbekanntem Personen die Beseitigung der Störung oder die Rückgabe verfügt. Dabei hat der Gesuchsteller seinen Besitz durch Urkunden zu beweisen und die rechtswidrige Störung oder Entziehung glaubhaft zu machen. Das Gericht soll unverzüglich entscheiden und die erforderlichen Vollstreckungsmassnahmen treffen. Es handelt sich dabei um ein Summarverfahren. Das Gericht hat den Entscheid zu publizieren. Zusätzlich soll er auch auf dem Grundstück angebracht werden. Dagegen soll innerhalb von 10 Tagen Einsprache erhoben werden können. Im Übrigen wird auf Art. 259 und 260 ZPO verwiesen.

Die gerichtliche Verfügung gemäss Art. 260a ZPO verlangt kein «sofortiges Handeln» im Sinne von Art. 926 Abs. 2 ZGB. Sie setzt einzig eine glaubhaft gemachte Besitzesstörung oder Besitzesentziehung durch verbotene Eigenmacht voraus. Da es sich um ein Einparteienverfahren handelt und es keine Gegenseite anzuhören gibt, wäre eine Überprüfung des sofortigen Handelns «in Anwendung der zumutbaren Sorgfalt» auch bei geltender Untersuchungsmaxime kaum möglich. Es handelt sich um eine Erweiterung oder Ergänzung zu den Klagen nach Art. 927 f. ZGB exklusiv für den Fall, dass die Störer dem Gesuchsteller nicht namentlich bekannt sind. Allerdings ist nicht klar, ob tatsächlich gemeint ist, dass das Gesuch nicht sofort gestellt werden muss (Art. 926 Abs. 2 und 3 E-ZGB i.V.m. Art. 260a E-ZPO).

Ist der Störer dem Gesuchsteller bekannt, so wird er auf die anderen Verfahren verwiesen (Art. 927 f. ZGB; ggf. auch auf dem Weg des Rechtsschutzes in klaren Fällen). Um krass rechtsmissbräuchlichen Fällen vorzubeugen, d.h. wenn der Gesuchsteller gegen unliebsame Mieter oder Nachbarn vorgehen will, soll das Gericht in Zweifelsfällen Abklärungen (Grundbuchauszüge, Telefonbucheinträge etc.) treffen, ob es sich tatsächlich um eine dem Gesuchsteller unbekannt Person handelt (Bericht S. 33). Hier werden dem Gericht Aufgaben auferlegt, die es kaum erfüllen kann und die nicht dem Charakter des Summarverfahrens entsprechen.

Im Bericht wird ausgeführt, dass sich die gerichtliche Verfügung «immer (auch) an einen unbestimmten Adressatenkreis» richten muss. Hier drängt sich die Frage nach dem Zusammenspiel mit dem mietrechtlichen Ausweisungsverfahren auf: Kann der Vermieter parallel zu einem Ausweisungsverfahren gegen seinen (ehemaligen) Mieter eine gerichtliche Verfügung gegen allfällige ihm namentlich nicht bekannte Mitbewohner oder gar Ehegatten erwirken? Diese Frage ist von

ganz erheblicher praktischer Relevanz. Grundsätzlich steht dem Vermieter gegen seinen (ehemaligen) Mieter der Besitzschutz nicht zur Verfügung. Dasselbe muss in Bezug auf diejenigen Personen gelten, die ihren Besitz wiederum vom Mieter ableiten. Auch aus diesem Grunde ist eine Beschränkung auf den Fall der «klassischen» Hausbesetzung angezeigt.

Im Grunde zielt die Bestimmung wohl auf die Identifizierung der dem Gesuchsteller nicht namentlich bekannten Hausbesetzer ab. Erhebt eine Person gegen die gerichtliche Verfügung Einsprache, so muss sie dazu ihre Personalien angeben. Es ist durchaus fraglich, ob diese Folge in der Praxis effektiv eintreten wird, und dazu führen wird, dass Hausbesetzer aus der Anonymität treten. In der Realität werden Hausbesetzer wohl einfach abwarten, weshalb sich die Frage des Nutzens einer solchen Bestimmung stellt. Gegen Personen, die nicht fristgerecht Einsprache erhoben haben, soll die Verfügung nach Fristablauf ohne weiteres vollstreckbar sein. Für eine polizeiliche Intervention wird wohl in jedem Fall die Rechtsmittelfrist abgewartet werden müssen, was zu einer unerwünschten Verzögerung führen kann. Es wäre deshalb zu überlegen, der Verfügung superprovisorischen Charakter zuzuerkennen. Wenn sich von mehreren Hausbesetzern zudem lediglich einer zu erkennen gibt, so ist gegen diese identifizierte Person ein Ausweisungsverfahren einzuleiten. Während der Dauer eines solchen Verfahrens ist ein Räumungsvollzug gegen die übrigen «Benutzer» des Grundstückes nicht realisierbar.

Der Fristenlauf für die Einsprache beginnt erst, wenn die Verfügung publiziert ist. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt durch das Gericht. Die Bekanntmachung auf dem Grundstück hat durch den Eigentümer zu erfolgen. Im Bericht wird ausgeführt, der Gesuchsteller sei für die Bekanntmachung (gemeint wohl: das Anbringen auf dem Grundstück) beweispflichtig. Es ist heikel, eine Rechtsmittelfrist von der Handlung einer Privatperson abhängig zu machen (gilt auch für das gerichtliche Verbot). Vorliegend ist überdies zu bedenken, dass die Vollstreckung auch gegenüber Personen durchgesetzt wird, die zwar keine Einsprache erhoben haben, sich aber über einen gültigen Rechtstitel für den Aufenthalt auf dem Grundstück ausweisen können (z.B. Mietvertrag). Es wäre daher zu fordern, dass die Verfügung durch eine amtliche Stelle angebracht und dies entsprechend dokumentiert wird. Der Gesuchsteller hat für beides lediglich die Kosten zu tragen und gegebenenfalls zu bevorschussen.

Nach Art. 260a Abs. 3 ZPO erlässt das Gericht (von Amtes wegen) die erforderlichen Vollstreckungsmassnahmen. Es fällt auf, dass dadurch der Dispositionsgrundsatz durchbrochen wird. Gründe dafür sind nicht ersichtlich. Es ist daher ein entsprechender Antrag zu fordern. Einzig die Wahl der geeigneten Vollstreckungsmassnahme ist Sache des Gerichts.

Fazit

Der Ruf nach einem prozessualen Instrument gegen Hausbesetzer soll durch eine allgemein gehaltene Bestimmung beantwortet werden. Es stellt sich bei der vorliegenden Änderung aber die Frage, ob damit in der Praxis nicht alles beim Alten bleibt. Es ist nicht einzusehen, weshalb man sich in Art. 260a ZPO nicht auf den Häuser- und Grundstücksbesetzer beschränkt hat. In erster Linie soll mit dieser Bestimmung der Problematik der Identifizierung der Störer beigegeben werden. Es ist indes nicht klar, ob dies nicht mit anderen Mitteln erreicht werden kann (Strafantrag wegen Hausfriedensbruch, Identifizierung durch die Polizei, anschliessend zivilprozessuales Ausweisungsverfahren). Sofern eine Identifikation über den Weg von Art. 206a ZPO überhaupt erreicht werden kann, scheint das Vorgehen nicht unbedingt schneller zum Ziel zu führen, zumal für eine polizeiliche Intervention wohl die Rechtsmittelfrist abgewartet werden müsste. Demgegenüber muss auch sichergestellt werden, dass die Rechte der betreffenden Personen gewahrt werden und dass der missbräuchlichen Verwendung bestmöglich begegnet wird.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Rückfragen steht Ihnen der Zentrale Rechtsdienst, Justiz- und Sicherheitsdepartement Basel-Stadt, sekretariat.ZRD@jds.bs.ch, gerne zur Verfügung.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Mit freundlichen Grüßen
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

PAR COURRIEL

Département fédéral de justice et police
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Courriel : egba@bj.admin.ch

Fribourg, le 9 décembre 2020

Révision du code civil (protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble) – Réponse à la consultation

Madame la Conseillère fédérale,

Nous référant à la procédure de consultation notée en titre, nous vous informons que le Canton de Fribourg approuve pleinement l'objectif poursuivi par la révision entreprise, qui est de renforcer la protection de la possession d'un immeuble.

Dans cette perspective, tant la création d'un nouvel acte judiciaire – soit l'ordonnance de portée générale – que l'assouplissement du délai pour l'exercice du droit de reprise constituent des mesures aptes à atteindre le but visé. Par ailleurs, la codification de la jurisprudence du Tribunal fédéral relative au recours à la force publique contribue à assurer la sécurité du droit.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :

Anne-Claude Demierre, Présidente



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat



Le Conseil d'Etat

6768-2020

Département fédéral de justice et police
Madame Karin Keller-Sutter
Conseillère fédérale
Palais Fédéral
3003 Berne

Concerne : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble) : ouverture de la procédure de consultation

Madame la Conseillère fédérale,

Nous nous référons à la lettre que vous avez adressée le 2 septembre 2020 aux gouvernements cantonaux concernant la consultation visée en titre.

Nous soutenons la volonté d'agir dans le but de protéger et renforcer la position des personnes qui subissent l'occupation illicite d'un immeuble.

Après analyse des modifications, nous considérons que ces modifications, qui pour la plupart codifient la pratique et la jurisprudence, sont les bienvenues et devraient faciliter la reprise de biens par les personnes victimes d'usurpation tout en maintenant des moyens d'interventions proportionnés.

Vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :


Michèle Righetti

La présidente :


Anne Emery-Torracinta

Eidgenössisches Justiz- und Poli-
zeidepartement
Bundeshaus West
3003 Bern

Glarus, 15. Dezember 2020
Unsere Ref: 2020-158

**Vernehmlassung i. S. Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzes-
schutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)**

Hochgeachtete Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement gab uns in eingangs genannter Angele-
genheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir und teilen mit, dass die Vorlage
seitens des Kantons Glarus begrüsst wird. Wir haben keine Bemerkungen oder Änderungs-
anträge anzubringen.

Genehmigen Sie, hochgeachtete Frau Bundesrätin, sehr geehrte Damen und Herren, den
Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

Für den Regierungsrat


Marianne Lienhard
Landammann


Hansjörg Dürst
Ratsschreiber

Kontaktstelle für Fragen:
Departement Sicherheit und Justiz
Departementssekretariat
Postgasse 29
8750 Glarus
Tel. 055 646 68 00
E-Mail: sicherheitjustiz@gl.ch

E-Mail an (PDF- und Word-Version):
- egba@bj.admin.ch

versandt am: **15. Dez. 2020**



Sitzung vom

1. Dezember 2020

Mitgeteilt den

2. Dezember 2020

Protokoll Nr.

1002/2020

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD
Bundeshaus West
3003 Bern

Auch per Mail zustellen als PDF und Word-Dokument:

egba@bj.admin.ch

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 lassen Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur Stellungnahme zukommen. Dafür danken wir Ihnen bestens.

Die Regierung des Kantons Graubünden lehnt die vorgeschlagene Revision der Regelung zum Besitzschutz, wie er in den Artikeln 926, 927 und 928 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) normiert ist, ab. Die entsprechenden Regeln bewähren sich in der Praxis, weshalb kein Anpassungsbedarf besteht. Die angestrebte Verbesserung der von einer Besitzesverletzung betroffenen Personen kann über die entsprechende Revision der Vollzugsregelungen in der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) erreicht werden. Die für diese Bestimmungen der ZPO vorgeschlagenen Änderungen werden von uns deshalb grundsätzlich begrüsst. Zu Verbesserung Anlass gibt einzig die Frage der zu wählenden Verfahrensart bei Besitzschutzklagen. Auch mit der vorgeschlagenen Revision der ZPO wäre eine

Besitzeschutzklage gegen einen bekannten Personenkreis in nicht gänzlich klaren Fällen im ordentlichen Verfahren zu behandeln. Dies ist nach unserer Ansicht nicht sachgerecht. Hier wird angeregt, für jeglichen Besitzeschutz das Summarverfahren vorzusehen. Entsprechend ist Art. 249 lit. d ZPO um eine weitere Ziffer zu ergänzen, welche den Besitzeschutz (Art. 926 - 928 ZGB) aufführt.

Als Kontaktperson für Rückfragen steht Ihnen Frau Dr. iur. Regula Hunger, Departementssekretärin Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit, zur Verfügung (081 257 25 11; regula.hunger@djsg.gr.ch).

Abschliessend danken wir Ihnen nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Département fédéral de justice et police (DFJP)
Madame la Conseillère fédérale
Karin Keller-Sutter
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Par courriel à egba@bj.admin.ch

Hôtel du Gouvernement
2, rue de l'Hôpital
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11
f +41 32 420 72 01
chancellerie@jura.ch

Delémont, le 8 décembre 2020

**Modification du code civil (protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble) :
procédure de consultation**

Madame la Conseillère fédérale,
Mesdames, Messieurs,

Le Gouvernement de la République et Canton du Jura vous transmet sa réponse relative à la procédure de consultation citée en marge.

De manière générale, nous sommes favorables à l'avant-projet de révision proposé, qui apporte des améliorations tangibles et des clarifications opportunes dans la protection de la possession d'immeubles.

M. Grégory Vuilleumier, conseiller juridique au sein du Service juridique (032 420 56 36; gregory.vuilleumier@jura.ch), se tient à votre disposition en cas de question.

Nous vous remercions de nous avoir associés à la présente procédure de consultation et vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA


Martial Courtet
Président




Gladys Winkler Docourt
Chancelière d'État

Justiz- und Sicherheitsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 59 17
justiz@lu.ch
www.lu.ch

Zustellung per Mail
egba@bj.admin.ch

Bundesamt für Justiz

Luzern, 9. Dezember 2020

Protokoll-Nr.: 1395

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen und Auftrag des Regierungsrates danken wir Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und erlauben uns die folgenden Bemerkungen:

Wir sind einverstanden mit der vorgeschlagenen Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Allerdings stufen wir deren Auswirkungen für die Praxis als eher gering ein. Die Festlegung des Beginns der Reaktionszeit zur Ausübung der Selbsthilfe halten wir als die wirksamste Massnahme.

Wichtig ist für uns, dass der Interventionsanspruch des Besitzers oder der Besitzerin gegenüber der Polizei weiterhin nicht absolut gilt. Wir begrüssen, dass dieses Anliegen in der Vorlage berücksichtigt ist (Bericht, Bemerkungen zu Art. 926 Abs. 3, S. 30). Die Polizei benötigt einen Ermessensspielraum, nicht zuletzt auch aus polizeitaktischer Sicht. Da es sich in der Regel um Abbruchobjekte handelt, ist keine Gefahr im Verzug. Überdies sind häufig die Gegenseite und deren Möglichkeiten anfänglich noch unbekannt. Wie im Bericht beschrieben, stellt der Umgang der Polizei mit Hausbesetzungen regelmässig ein Balanceakt dar, bei welchem rechtliche, sicherheitstechnische und politische Aspekte mitzuberücksichtigen sind.

Freundliche Grüsse

Paul Winiker
Regierungsrat



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

Département fédéral de justice et police
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

Madame, Monsieur,

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel a pris connaissance de l'avant-projet concernant la révision du code civil et du code de procédure civile en matière de protection contre les atteintes à la possession des immeubles.

Nous souscrivons à la volonté du Conseil fédéral de faciliter les démarches judiciaires pour les possesseurs dont l'immeuble serait usurpé sans droit. La précision du point de départ du délai dans lequel le possesseur peut expulser l'usurpateur permet une meilleure appréhension du terme « aussitôt » de l'alinéa 2 de l'article 926 CC.

La codification de la jurisprudence du Tribunal fédéral, à l'article 926, alinéa 3 CC, concernant l'intervention de la police, est également saluée.

Enfin, l'introduction de l'ordonnance de portée générale prévue dans le nouvel article 260a CPC simplifie de manière appréciable la notification d'actes judiciaires aux auteurs du trouble de la possession dont le possesseur légitime ne connaît pas l'identité.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 21 décembre 2020

Au nom du Conseil d'État :

La présidente,
M. MAIRE-HEFTI

La chancelière,
S. DESPLAND



M. Maire-Hefti

S. Despland

NE



CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

PER E-MAIL

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

Telefon 041 618 79 02
staatskanzlei@nw.ch
Stans, 22. Dezember 2020

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken). Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 eröffnete das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) unter anderem bei den Kantonen das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) in Sachen Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis zum 23. Dezember 2020.

Mit der vorliegenden Teilrevision des ZGB sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass Grundeigentümer effizienter gegen Hausbesetzer vorgehen können.

Obwohl der Kanton Nidwalden bis zum heutigen Tag noch nicht mit der Problematik der Hausbesetzung konfrontiert war, zeigen gewisse Vorfälle in Zürich, Genf oder auch Luzern, dass das geltende Recht offenbar nicht ausreicht, um eine rasche Ausweisung von Hausbesetzerinnen und Hausbesetzern zu erreichen. Der rechtmässigen Selbsthilfe gemäss ZGB wurde durch das Bundesgericht sehr enge Grenzen gesetzt. Kommt hinzu, dass die polizeiliche Räumung einer besetzten Liegenschaft regelmässig erst erwartet werden kann, sobald bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind oder ein vollstreckbares Ausweisungsurteil vorliegt. Auf dem Weg zur Erlangung eines solchen gerichtlichen Ausweisungstitels können aber verschiedene Schwierigkeiten auftreten.

Die Zivilprozessordnung weist den materiellen Rechtsanspruch auf possessorischen Besitzschutz keiner besonderen Verfahrensart zu. Zwar eröffnen sich dadurch viele Verfahrensmöglichkeiten. Da aber keines der Verfahren auf den possessorischen Besitzschutz zugeschnitten ist, können auf die von einer Hausbesetzung betroffenen Personen grosse verfahrensrechtliche Schwierigkeiten zukommen und sie tragen ein erhebliches Prozessrisiko.

Der Regierungsrat begrüsst den Vorschlag des Vorentwurfs, welcher an folgenden zwei Punkten ansetzt. Als erstes soll der Beginn der Reaktionszeit zur Ausübung der sogenannten Besitzeskehr neu festgelegt und die Grenzen der Selbsthilfe und zur Interventionspflicht der Polizeibehörden zum Schutz privater Rechte soll kodifiziert werden. Als zweite und gemäss Einschätzung des Regierungsrats wichtigere Massnahme soll neu ein zivilprozessuales Instrument für den Besitzschutz geschaffen werden. Mit der sogenannten gerichtlichen Verfügung wird ein Akt der freiwilligen Gerichtsbarkeit geschaffen, welcher sich – analog dem gerichtlichen Verbot – ebenfalls gegen einen unbestimmten Personenkreis richtet. Im Unterschied zum gerichtlichen Verbot, welches präventiv Besitzschutz gewährt, hat die gerichtliche Verfügung zum Ziel, bereits bestehende Besitzstörungen sowie versuchte oder vollzogene Besitzentziehungen bei Grundstücken zu beseitigen oder rückgängig zu machen. Die nach geltendem Recht bestehenden zivilprozessualen Verfahren bleiben jedoch bestehen. Den von einer Hausbesetzung Betroffenen steht es weiterhin frei, zur Durchsetzung ihrer Ansprüche eine andere (oder gegebenenfalls zusätzliche) der nach geltendem Recht anwendbaren Verfahrensart zu wählen. Der Regierungsrat begrüsst die Schaffung dieses griffigen Instruments zur Durchsetzung des Besitzes. Insbesondere wird hiermit auch Betroffenen ein Instrument in die Hand gegeben, welche nicht in der Lage sind rechtmässige Selbsthilfe zu üben oder dies nicht wollen.

Der Regierungsrat Nidwalden bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Er unterstützt die vorgesehene Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und befürwortet sowohl die Präzisierungen der Regelung im Zusammenhang mit der rechtmässigen Selbsthilfe betreffend den Besitzschutz als auch die Schaffung des zusätzlichen zivilprozessualen Instruments der gerichtlichen Verfügung.

Freundliche Grüsse
NAMENS DES REGIERUNGSRATES



Dr. Othmar Filliger
Landammann



lic. iur. Armin Eberli
Landschreiber

Geht an:
- egba@bj.admin.ch



CH-6061 Sarnen, Postfach 1561, SJD

Per E-Mail an:

Eidgenössisches Justiz-
und Polizeidepartement EJPD
CH-3003 Bern

egba@bj.admin.ch

Referenz/Aktenzeichen: 2020-0488
Unser Zeichen: fu

Sarnen, 14. Dezember 2020

**Vernehmlassung zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzes-
schutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken);
Stellungnahme.**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin, *geschätzte Karin*
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung zur Vernehmlassung zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzesschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken).

Die vorgeschlagene Revision und die damit verbundene Stärkung der Rechte der Besitzerinnen und Besitzer ist grundsätzlich zu begrüessen. Wir haben folgende Anmerkungen zu den vorgesehenen Neuerungen:

Art. 926 Abs. 2 ZGB

Die Situation wird zugunsten der Besitzerinnen und Besitzer klarer geregelt und damit verbessert. Zudem erhält das Selbsthilferecht mit der Neuerung eine deutliche Stärkung und es wird eine flexible und damit verschiedensten Situationen gerecht werdende Lösung geschaffen. Die heute geltende starre und in den meisten Fällen keinen zweckmässigen Schutz bietende Regelung wird durch die Neuerung verbessert.

Es könnte allerdings eine Rechtsunsicherheit dahingehend entstehen, dass es den Gerichten obliegt, anhand der konkreten Umständen im Einzelfall zu beurteilen, wann die Besitzerin oder der Besitzer in Anwendung der unter den gegebenen Umständen zumutbaren Sorgfalt und nach dem gewöhnlichen

Lauf der Dinge sowie der allgemeinen Lebenserfahrung, mithin nach Treu und Glauben, von der Besitzesstörung Kenntnis nehmen konnte bzw. hätte Kenntnis nehmen müssen. Diese Rechtsunsicherheit kann jedoch zu Gunsten einer flexibleren Handhabung in Kauf genommen werden.

Des Weiteren kann daran Kritik geübt werden, dass der unbestimmte Rechtsbegriff "sofort" beibehalten wurde. Man hätte die vorliegende Chance ergreifen können, um den unbestimmten Rechtsbegriff "sofort" im Gesetz genauer zu definieren. Allenfalls könnte auch hier eine grosszügigere Lösung zugunsten der Besitzes- und Eigentumsgarantie gefunden werden. Aber immerhin verbleibt den Gerichten der notwendige Ermessensspielraum, um die konkreten Umstände des Einzelfalls besser berücksichtigen zu können. Die bereits entwickelte Rechtsprechung zum unbestimmten Rechtsbegriff "sofort" kann zudem beibehalten werden.

Art. 926 Abs. 3 ZGB

Die Präzisierung von Art. 926 Abs. 3 ZGB ist zu begrüssen. Die Normierung des Grundsatzes, wonach die Selbsthilfe stets subsidiär auszuüben ist, schafft Rechtssicherheit. Gleichzeitig stellt die neue Regelung nunmehr klar, dass die Behörden dem Besitzer rechtzeitig amtliche Hilfe zu gewähren haben. Den Behörden kommt dabei, was die Art und Weise der Hilfe betrifft, weiterhin ein grosses Ermessen zu. Die beabsichtigte Regelung lässt den Behörden genügend Raum, um einzelfallgerechte Lösungen zu treffen.

Art. 248 Bst. c, Art. 258, 260a und 260b ZPO

Auch diese Neuerung ist zu befürworten. Keines der heute zur Verfügung stehenden Zivilverfahren sind auf den possessorischen Besitzschutz zugeschnitten. Daher können Besitzerinnen und Besitzer mit prozessualen Schwierigkeiten konfrontiert werden und tragen unter Umständen ein hohes Prozessrisiko. Die vorgesehene Änderung ist tauglich, den Schutz des Besitzes sowie des Eigentums in seiner Gesamtheit zu stärken und nicht nur den Schutz vor Hausbesetzungen zu erhöhen. Mithilfe der gerichtlichen Verfügung wird ermöglicht, gegenüber einem unbestimmten Personenkreis die Beseitigung einer Besitzesstörung sowie die Rückgabe des Besitzes zu erwirken. Aufgrund nicht bestimmbarer oder stets wechselnder Hausbesetzer werden so den von der Hausbesetzung Betroffenen keine prozessualen Nachteile mehr entstehen. Der Rechtsbehelf setzt zudem lediglich Besitz an einem Grundstück voraus. Daher wird auch Mietern und Pächter ein Handlungsinstrument in die Hand gegeben. Zu erwähnen ist, dass mit der Neuschaffung von gerichtlichen Verfahren eine potentielle Mehrbelastung der Gerichte einhergeht.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Christoph Amstad
Regierungsrat

Kopie an:

- Kantonale Mitglieder der Bundesversammlung
- Obergericht
- Kantonspolizei
- Amt für Justiz
- Staatskanzlei



Eidgenössisches Justiz- und
Polizeidepartement
Bundeshaus West
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen
Regierungsgebäude
9001 St.Gallen
T +41 58 229 74 44
info.sk@sg.ch

St.Gallen, 18. Dezember 2020

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken); Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

Mit Schreiben vom 2. September 2020 haben Sie uns die Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken) zur Vernehmlassung unterbreitet. Dafür danken wir Ihnen bestens.

Wir lehnen die vorgeschlagenen Änderungen im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (SR 210) und in der Zivilprozessordnung (SR 272) ab. Die vorgeschlagenen Änderungen bringen wenig Klarheit, sondern stellen vielmehr eine Verkomplizierung der Abläufe dar. Wenn zur Abwehr eines Angriffs auf den Besitz vor Ausübung der Selbsthilfe amtliche Hilfe in Anspruch genommen werden muss und bei Zuwarten die Verwirkung von Rechten droht, dann müsste für die betroffene Person klar sein, wo und wie sie diese Hilfe findet und wie sich die entsprechenden Abläufe darstellen.

Entgegen den Ausführungen im erläuternden Bericht (Ziff. 1.2.6) stellt das Strafprozessrecht den Strafverfolgungsbehörden keine geeigneten Instrumente gegen andauernde Hausbesetzungen zur Verfügung. Die Staatsanwaltschaft als Strafbehörde und das Instrumentarium des Strafgesetzbuches bzw. der Strafprozessordnung sind nicht geeignet, die Bedingungen zu verbessern, unter denen sich die von einer Besitzesverletzung betroffenen Personen ihres Eigentums oder Besitzes wieder bemächtigen können. Das Strafrecht kann gewisse Besitzesbeeinträchtigungen im Nachhinein sanktionieren. Zur «Fernhaltung» bzw. «Entfernung» von Hausbesetzerinnen und Hausbesetzern kommen als strafprozessuale Zwangsmassnahmen die Haft bzw. eine Ersatzmassnahme in der Regel *nicht* in Betracht. Auch eine Einvernahme der beschuldigten Person dürfte – bei wechselndem Personenkreis von Hausbesetzerinnen und Hausbesetzern – faktisch wenig zu einer raschen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beitragen. Eine Hausdurchsuchung könnte – gegebenenfalls in Verbindung mit einer polizeilichen Anhaltung bzw. einer vorläufigen Festnahme durch die Polizei – faktisch dazu beitragen, die Personalien von Hausbesetzerinnen und Hausbesetzern zu erheben, diese aus der Anonymität her-



auszuholen und ihnen das Unrecht ihres Tuns vor Augen zu führen. Als «geeignetes Instrument» gegen andauernde Hausbesetzungen halten wir die vorgeschlagene Regelung aber nicht für zielführend.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Im Namen der Regierung

Bruno Damann
Präsident

Dr. Susanna von Sprok
Sekretärin



Zustellung auch per E-Mail (edse@bj.admin.ch) und Word-Version) an:
edse@bj.admin.ch

Kanton Schaffhausen
Regierungsrat

Beckenstube 7
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Telefon +41 (0)52 632 71 11
Fax +41 (0)52 632 72 00
staatskanzlei@ktsh.ch

Regierungsrat

Eidgenössisches Justiz- und
Polizeidepartement

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

Schaffhausen, 24. November 2020

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken); Vernehmlassung

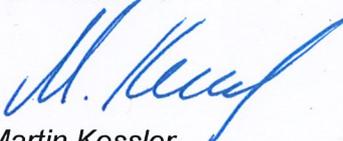
Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 haben Sie uns den Entwurf in oben genannter Angelegenheit zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir bedanken uns für diese Möglichkeit und begrüßen die vorgeschlagene Änderung im ZGB und in der ZPO.

Für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen.



Freundliche Grüsse
Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident:


Martin Kessler

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger

Regierungsratsbeschluss

vom 17. November 2020

Nr. 2020/1623

Vernehmlassung zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken) Schreiben an das Bundesamt für Justiz

1. Erwägungen

Die Staatskanzlei unterbreitet dem Regierungsrat das Schreiben an das Bundesamt für Justiz betreffend Vernehmlassung zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken) zur Beratung und Beschlussfassung.

2. Beschluss

Das Schreiben an das Bundesamt für Justiz betreffend Vernehmlassung zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken) wird beschlossen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Beilage

Schreiben an das Bundesamt für Justiz vom 17. November 2020

Verteiler

Staatskanzlei
Staatskanzlei, Legistik und Justiz (3)
Polizei Kanton Solothurn
Obergericht
Gerichtskonferenz, p. Adr. Ueli Kölliker, Amtsgerichtspräsident Bucheggberg-Wasseramt,
Amthaus 1
Medien (elektronischer Versand durch STK Kommunikation)

6431 Schwyz, Postfach 1260

per E-Mail

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (EJPD)

3003 Bern

elektronisch an: egba@bj.admin.ch

Schwyz, 22. Dezember 2020

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)

Vernehmlassung des Kantons Schwyz

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 haben Sie die Kantonsregierungen eingeladen, zur oben erwähnten Vernehmlassungsvorlage bis 23. Dezember 2020 Stellung zu nehmen. Für diese Einladung danken wir Ihnen bestens.

Der Kanton Schwyz unterstützt die Vorlage und hat keine ergänzenden Anmerkungen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und versichern Sie, Frau Bundesrätin, unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates:

Petra Steimen-Rickenbacher
Landammann



Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber

Kopie z.K. an:

– Schwyzer Mitglieder der Bundesversammlung.

Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

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

Frauenfeld, 15. Dezember 2020

Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)

Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf für eine Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) und teilen Ihnen mit, dass wir mit den vorgeschlagenen Anpassungen grundsätzlich einverstanden sind. Für die weiteren Rechtssetzungsarbeiten bitten wir Sie indessen, die nachfolgenden Bemerkungen zu berücksichtigen.

Art. 926 Abs. 2 ZGB

Die in Art. 926 Abs. 2 ZGB vorgeschlagene Formulierung, wonach die Besitzerin oder der Besitzer handeln muss, nachdem sie oder er „in Anwendung der zumutbaren Sorgfalt davon Kenntnis erlangt hat“, erachten wir als unglücklich. Wie aus dem erläuternden Bericht hervorgeht, soll der Begriff der Kenntnisnahme objektiviert werden. Die vorgeschlagene Formulierung könnte aber so ausgelegt werden, dass die Besitzerin oder den Besitzer eine Sorgfaltspflicht treffe, ihre oder seine Liegenschaften zu überwachen. Das könnte zur Rechtsprechung führen, dass die Eigenwehr nicht gerechtfertigt sei, wenn es der Besitzerin oder dem Besitzer zuzumuten gewesen wäre, die fraglichen Liegenschaften z.B. durch eine Sicherheitsfirma überwachen zu lassen und damit die bereits vor Wochen heimlich eingedrungenen Besetzerinnen und Besetzer nicht mehr vertrieben werden dürften. Besser wäre nach unserer Auffassung daher die Wendung „nach Treu und Glauben davon Kenntnis erlangt hat“, wie dies im erläuternden Bericht auch ausgeführt wird.

2/2

Art. 926 Abs. 3 ZGB

Während sich Art. 926 Abs. 2 des Entwurfs zum ZGB an die Besitzerinnen und Besitzer wendet, richtet sich Art. 926 Abs. 3 ZGB grundsätzlich an die zuständigen Behörden. Nach unserer Auffassung wäre es daher sinnvoller, wenn der erste Halbsatz von Abs. 3 in Abs. 2 von Art. 926 ZGB aufgenommen würde.

Art. 260a ZPO

Nach unserer Auffassung ist dieser neu vorgeschlagene zivilprozessuale Weg für eine Räumung der besetzten Liegenschaft innert nützlicher Frist nur begrenzt tauglich. Problematisch wird ein solches Vorgehen, wenn beispielsweise von zehn Hausbesetzerinnen und -besetzern eine einzige Person Einsprache erhebt und bei der Räumung erklärt, die übrigen anwesenden Personen seien lediglich bei ihr oder ihm zu Besuch. Wer soll und darf dann ausgewiesen werden? Sobald eine Einsprache erhoben wird, ist eine zwangsweise Entfernung der übrigen Personen ohnehin nicht mehr sinnvoll (die Einsprecherin oder der Einsprecher darf ja bleiben, das Gebäude kann also nach der Räumung weder abgeriegelt noch abgebrochen werden). In einem solchen Fall ist somit faktisch mit der Räumung zu warten, bis das Ausweisungsverfahren gegen die Einsprecherin oder den Einsprecher rechtskräftig abgeschlossen ist. Sobald ein solches zivilrechtliches Ausweisungsverfahren hängig ist, dürfte wohl eine polizeirechtliche Ausweisung der Einsprecherin oder des Einsprechers nicht mehr zulässig sein. Ein summarisches Ausweisungsverfahren nimmt zudem einige Zeit in Anspruch (auch ohne Rechtsmittel). Nach Abschluss des Verfahrens würde zwar für die Räumung eine klare Rechtslage vorliegen. Dass die Rechtsmittelinstanz die vorzeitige Vollstreckung anordnet, wird indessen kaum je der Fall sein, da dies den Endentscheid faktisch präjudizieren würde. Wer somit den zivilprozessualen Weg beschreitet, läuft Gefahr, die Besetzerinnen und Besetzer wegen querulatorischer Rechtsmittel nicht mehr innert nützlicher Frist loszuwerden. Der polizeirechtliche Weg wäre der Besitzerin oder dem Besitzer dann verwehrt, da die Polizei nicht gestützt auf Polizeirecht räumen kann, solange ein zivilrechtliches Verfahren über die Berechtigung an der Liegenschaft läuft.

Mit freundlichen Grüssen

Der Präsident des Regierungsrates



Der Staatsschreiber



numero			Bellinzona
6548	fr	0	9 dicembre 2020
Repubblica e Cantone Ticino Consiglio di Stato Piazza Governo 6 Casella postale 2170 6501 Bellinzona telefono +41 91 814 43 20 fax +41 91 814 44 35 e-mail can-sc@ti.ch			Repubblica e Cantone Ticino

Il Consiglio di Stato

Gentile Signora
Karin Keller-Sutter
Consigliera federale
Dipartimento federale di giustizia e polizia
Palazzo federale Ovest
3003 Berna

trasmessa per email: egba@bj.admin.ch

Procedura di consultazione concernente la modifica del Codice civile (Protezione del possesso contro gli atti di usurpazione di fondi)

Stimata Consigliera federale,
Gentili Signore ed egregi Signori,

in relazione alla tematica emarginata posta in consultazione ad inizio settembre 2020, vi ringraziamo avantutto per averci offerto la facoltà di esprimerci. Previo attento esame del disegno di modifica legislativa e il relativo rapporto esplicativo, esprimiamo le seguenti considerazioni.

1. In generale

Tramite la revisione legislativa si propone in sintesi di offrire ai proprietari immobiliari modalità maggiormente consone ed efficaci nel contrastare le occupazioni abusive da parte di intrusi spesso non meglio identificati. La problematica investe soprattutto fenomeni suscettibili di prodursi in agglomerati densamente popolati e in presenza di gravi tensioni sul mercato dell'alloggio.

2. Modifica del Codice civile svizzero, art. 926 CC

Il progetto legislativo tende a rafforzare il regime di autotutela avverso turbative illecite volto al ripristino o al mantenimento dell'effettivo potere sulle cose, allentando le rigorose condizioni oggi poste ed ampliando nel contempo lo spettro delle misure disponibili di giurisdizione volontaria finalizzate alla tutela del possesso tramite il nuovo strumento di ordinanza giudiziale, destinato ad affiancarsi al già vigente divieto giudiziale (art. 258 ss. CPC). Gli immobili maggiormente esposti a turbativa sono perlopiù edifici in attesa di una nuova destinazione, di una ristrutturazione o di un nuovo proprietario. L'ente

pubblico viene coinvolto sia come proprietario diretto, sia come responsabile della pianificazione territoriale nella zona interessata e quale garante dell'ordine pubblico. In tal modo viene così concretizzata la mozione 15.3531 del deputato Olivier Feller "Potenziare i mezzi di difesa contro gli squatter allentando le condizioni di applicazione dell'art. 926 CC". La violazione del possesso e l'occupazione abusiva di immobili sono fatti gravi suscettibili di violare diritti costituzionali, *in primis* la garanzia della proprietà (art. 26 Cost.) e, a dipendenza dei casi, anche la protezione della sfera privata (art. 13 Cost.) e l'art. 8 CEDU relativo alla vita privata e familiare.

La prima misura mediante modifica dell'art. 926 CC contempla una precisazione rispetto al testo attuale, mantenendo per il resto inalterata l'attuale sistematica e la struttura della norma nell'intento di meglio garantire al titolare del bene la tutela del possesso di fatto contro illecite usurpazioni (ripristino del potere di usufruire), senza precisi riferimenti a un determinato genere di oggetto e rinunciando a introdurre un'apposita disposizione in caso di occupazione di immobili. Opportunamente si è qui provveduto a precisare il *terminus a quo* per intervenire a respingere la turbativa, atteso che l'attuale formulazione implica condizioni che difficilmente nella pratica, come bene illustrato, si riesce concretamente a rispettare *quo* all'esigenza di immediatezza. In tal modo viene ora specificato che esso prende avvio a far capo dalla presa di conoscenza dell'usurpazione da parte del legittimo possessore o almeno dalla ragionevole possibilità di averne contezza. Sebbene il fenomeno dei cosiddetti *squatter*, inteso quale occupazione di case non abitate durevolmente da parte di abusivi che vi si installano con l'intenzione di abitarvi più a lungo possibile fortunatamente non sia diffuso alle nostre latitudini, come invece in altri Paesi, riteniamo pienamente indicato un intervento volto a rendere attuabile il ricorso alla mera protezione della situazione fattuale accanto alla tutela giuridica del possesso e del diritto stesso sull'oggetto garantita dal CC. La fitta consultazione promossa a livello cantonale da parte del perito Prof. Ramon Mabillard, allegata al referto del medesimo di data 20 agosto 2018, avvalora queste conclusioni.

Nel rispetto del principio della proporzionalità e della sussidiarietà resta inteso che l'azione permane subordinata all'impossibilità di ricorrere alla forza pubblica in tempi ragionevoli. Sotto questo aspetto sarebbe opportuno che le regole di intervento vigenti presso i vari Cantoni - che dal rapporto appaiono oggi estremamente variegate e difformi con risultati non sempre soddisfacenti, in quanto subordinate spesso a condizioni restrittive quali un ordine giudiziario, oltre a difficoltà oggettive circa la procedura adeguata da seguire - acquisiscano maggiore uniformità ed efficienza. Sebbene anche in futuro il diritto di polizia continuerà a reggere l'attuazione della tutela del possesso, la nuova formulazione del cpv. 3, oltre che armonizzare la parallela disposizione di cui all'art. 52 cpv. 3 CO precisandone i limiti, dovrebbe auspicabilmente indurre a una rivisitazione del diritto pubblico cantonale. In tale contesto sarà necessario debitamente integrare a livello ticinese la Legge sull'organizzazione giudiziaria (art. 31 cpv. 1 lett. d del 19 maggio 2006) e la Legge di applicazione del codice di diritto processuale civile svizzero del 24 giugno 2010 (art. 10 cpv. 1). Pertanto è da salutare positivamente l'introduzione all'art. 926 cpv. 2 CC di un nuovo parametro dal quale far decorrere il termine di reazione da parte dell'avente diritto.

Viene mantenuto per contro l'avverbio "immediatamente" - nozione indeterminata per limitare temporalmente il diritto di opporsi alla turbativa - termine sul quale la dottrina non appare univoca. Ci chiediamo se sia realmente necessario mantenere tale requisito, atteso come il possessore usurpato debba comunque già dimostrare di aver agito per espellere

l'usurpatore non appena venuto a conoscenza della turbativa e in ossequio alla diligenza richiesta. In ogni caso sarà indicato fornire delle esemplificazioni nel testo del messaggio accompagnatorio, onde evitare problemi d'interpretazione.

3. Modifica del Codice di procedura civile, nuovi artt. 260a e 260b CPC e art. 248 lett. c CPC

Il vigente CPC non prevede una disposizione specifica per la tutela del possesso, rinviando quindi alle regole generali. Non sempre appare agevole ottenere un titolo giuridico d'espulsione contro un'usurpazione. Nel progetto si propone pertanto la cosiddetta ordinanza giudiziale di nuova istituzione (art. 260a ss. CC) destinata a completare il divieto giudiziale di cui agli art. 258 ss. CPC, ciò che trova pure la nostra piena adesione, atteso che in tal modo si rende accessibile intervenire in modo efficace nei confronti di un'usurpazione i cui autori risultano ignoti o di difficile identificazione. Condividiamo in questo contesto l'applicazione della procedura sommaria anche per le ordinanze giudiziali giusta l'art. 248 lett. c CPC.

Rendendoci interpreti di suggerimenti pervenuti in sede di consultazione cantonale dalle cerchie interessate, suggeriamo di specificare che l'opposizione all'ordinanza giudiziale il cui termine di 10 giorni è più breve, debba essere motivata. Chiediamo inoltre di prevedere, sulla scia di quanto già disposto dall'art. 258 cpv. 1 CPC, la possibilità di irrogare una congrua sanzione pecuniaria nei confronti degli autori dell'usurpazione, qualora, una volta identificati, non diano seguito all'ordine di cessazione della turbativa. Va infatti sottolineato che l'occupazione illegittima di fondi è sovente foriera di gravi pregiudizi e inconvenienti, per cui è opportuno conferire reale efficacia al provvedimento, atteso il rischio che in assenza di particolari conseguenze l'occupazione illecita si trasferisca facilmente altrove.

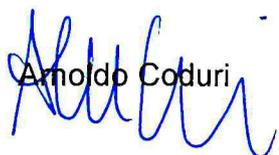
Vogliate gradire l'espressione della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:


Norman Gobbi

Il Cancelliere:


Arnaldo Coduri

Copia per conoscenza a:

- Dipartimento delle istituzioni (di-dir@ti.ch);
- Dipartimento delle finanze e dell'economia (dfe-dir@ti.ch);
- Divisione della giustizia (di-dg@ti.ch);
- Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni (di-sg.ap@ti.ch);
- Deputazione ticinese alle Camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch);
- Pubblicazione in Internet.

CONSEIL D'ETAT

Château cantonal
1014 Lausanne

Madame la Conseillère fédérale
Karin Keller-Sutter
Département fédéral de justice et police
DFJP
3003 Berne

***par courrier électronique à
egba@bj.admin.ch***

Lausanne, le 9 décembre 2020

Projet de modification du Code civil (protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble) – consultation

Madame la Conseillère fédérale,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie d'avoir sollicité son avis sur le projet de révision mentionné en objet.

Après avoir mené une consultation auprès des organismes cantonaux concernés, il a l'honneur de vous faire part de ses déterminations.

I. Remarques d'ordre général

Le Conseil d'Etat soutient la volonté d'agir dans le but de protéger et de renforcer la position des personnes qui subissent l'occupation illicite d'un immeuble.

Les conditions auxquelles le droit de reprise peut être exercé par une personne victime d'une usurpation, telles que décrites dans l'actuel article 926 du Code civil, sont restrictives. Le présent projet paraît comporter un certain assouplissement de ces conditions ainsi qu'une clarification de la situation. En ce sens, il mérite un accueil favorable. Cependant, le Conseil d'Etat tient à souligner que les occupations illicites restent un phénomène marginal en Suisse. Il demeure toutefois nécessaire, en cas d'occupation illégale, de mettre en œuvre des moyens d'interventions proportionnés.

II. Remarques particulières

1. Article 926, alinéa 2 CC

Le droit actuel prévoit que le possesseur victime d'un acte d'usurpation ou de trouble peut reprendre la chose qui lui a été enlevée par violence ou clandestinement s'il agit « aussitôt » (art. 926 al. 2 CC). En précisant le début du délai dans lequel il peut agir,

soit « aussitôt après avoir eu connaissance de l'usurpation en ayant fait preuve de la *diligence requise* », le projet propose une clarification bienvenue de la jurisprudence actuelle et des positions de doctrine exprimées à ce sujet.

Le rapport explicatif élaboré à l'appui du projet retient à cet égard qu'une « *base légale donnant une certaine marge d'interprétation au juge* » apparaît nécessaire pour que celui-ci puisse tenir compte des circonstances du cas concret (p. 18). En ce sens, le projet introduit la notion de « *diligence requise* ». Celle-ci étant indéterminée, le projet apporte certes une précision, mais n'élimine pas toute incertitude sur le moment à partir duquel la victime d'une usurpation est autorisée agir. Ainsi, on peut se demander jusqu'où un possesseur absent doit aller pour faire preuve d'une telle diligence, en particulier s'il lui est demandé de prendre des mesures de protection ou de surveillance de son bien. On peut cependant approuver la volonté de confier au juge la précision de cette notion ainsi que l'appréciation de la situation dans chaque cas concret.

2. Article 926, alinéa 3 CC

Selon le rapport explicatif (p. 20 et 28), l'ajout envisagé à l'article 926, alinéa 3 CC vise en premier lieu à préciser que le possesseur n'est pas autorisé à user de la force pour protéger son bien si les autorités compétentes peuvent intervenir en temps utile. Il s'agit donc de mettre en évidence le fait que le recours à la force est subsidiaire par rapport à l'aide étatique. Par les expressions « *intervention* » et « *autorités compétentes* » utilisées dans le nouvel alinéa, il faut par ailleurs comprendre toute aide étatique, qu'elle soit le fait d'une autorité civile, pénale ou de la police. Le Conseil d'Etat se félicite du but recherché, c'est-à-dire de mieux lutter contre les voix de faits injustifiées, de limiter le recours à la force et de préciser les devoirs d'intervention des autorités de police. Néanmoins, il insiste sur le nécessité que cet objectif n'entrave pas la capacité d'action des propriétaires qui constatent l'occupation de leur bien.

Pour ce qui est de l'obligation d'intervenir de la police, il est pris acte du fait que l'objet de cette modification se limite à mettre en évidence le principe de la proportionnalité, afin de ne pas empiéter sur les compétences législatives cantonales en matière de police. Cette modification paraît dès lors dénuée de portée significative. Le rapport explicatif rappelle d'ailleurs que, comme actuellement, « *les autorités de police dispose[ro]nt d'un grand pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'agit d'éliminer les troubles de la possession* » (p. 29). Malheureusement la formulation choisie dans le projet de nouvel alinéa 3 ne nous paraît pas transcrire ce principe de façon claire. La consultation menée au sein de notre canton a ainsi permis de constater que certains intervenants considèrent que cet ajout à l'alinéa 3 accorderait désormais systématiquement au possesseur victime d'une usurpation le droit de bénéficier d'une intervention policière. Le texte proposé risque donc de créer des incompréhensions regrettables.

Dans l'ensemble, ces différentes considérations paraissent justifier une reformulation du projet d'alinéa 3, dont le texte paraît pour l'heure insatisfaisant.

3. Modifications du CPC

L'ordonnance de portée générale paraît de nature à renforcer la position du possesseur. L'introduction de ce nouvel instrument doit dès lors être saluée.

III. Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat soutient les principaux objectifs de ce projet de révision, considérant qu'il est de nature à atteindre l'objectif poursuivi, soit un renforcement de la position du possesseur victime d'un acte d'usurpation.

Quelques réserves doivent cependant être formulées sur la formulation de l'article 926, alinéa 3 CC, dans le sens exposé ci-dessus.

En vous remerciant de l'accueil que vous réserverez aux observations du Canton de Vaud, nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère fédérale, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE

LE CHANCELIER



Nuria Gorrite



Vincent Grandjean

Copies

- Office des affaires extérieures
- Direction générale des affaires institutionnelles et des communes, Direction des affaires juridiques



2020.05183

P.P. CH-1951
Sion

Poste CH SA

Madame
Karin Keller-Sutter
Conseillère fédérale
Cheffe du Département fédéral
de justice et police
Palais fédéral
3003 Berne



Notre réf. SH/MT/SD
Votre réf. /

Date - 2 DEC. 2020

Consultation sur la modification du code civil (protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

Madame la Conseillère fédérale,

Le Conseil d'Etat du canton du Valais vous remercie de l'opportunité qui lui est offerte de se déterminer sur la révision citée en titre et a l'honneur de vous communiquer, ci-après, sa position.

L'objet mis en consultation vise à assouplir les conditions auxquelles les propriétaires ou possesseurs d'immeubles occupés illicitement peuvent récupérer leur bien.

Par exemple, la cessation du trouble et la restitution de la possession pourront être requises par voie d'ordonnance auprès d'un cercle de personnes indéterminées. Ainsi, les personnes subissant l'occupation illicite d'un immeuble n'auront plus à subir les inconvénients de la procédure liés au fait que les occupants ne peuvent être désignés nommément ou changent constamment. La modification permettra une amélioration du régime juridique de la protection de la possession en obtenant l'expulsion la plus rapide possible des immeubles occupés illicitement.

Le Conseil d'Etat du canton du Valais salue cet assouplissement et soutient, sans réserve, pour le surplus, les modifications proposées.

Nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de sa haute considération.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président

Christophe Darbellay



Le chancelier

Philipp Spörri

Copie à egba@bj.admin.ch



Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

Eidgenössisches Justiz- und
Polizeidepartement EJPD
3003 Bern

Zug, 1. Dezember 2020 sa

**Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)
Vernehmlassung des Kantons Zug**

Sehr geehrte Frau Bundespräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2020 haben Sie uns Gelegenheit gegeben, bis zum 23. Dezember 2020 eine Vernehmlassung einzureichen. Die Vorlage ist aus Sicht des Kantons Zug zu begrüßen. Im Übrigen haben wir keine Anträge anzubringen und danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Regierungsrat des Kantons Zug



Stephan Schleiss
Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

Kopie per E-Mail an:

- Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD (egba@bj.admin.ch)
- Obergericht Kanton Zug (Präsident und Generalsekretärin)
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung
- Sicherheitsdirektion (info.sd@zg.ch)
- Baudirektion (info.bds@zg.ch)
- Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
- Direktion des Innern (info.dis@zg.ch)



Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
3003 Bern

16. Dezember 2020 (RRB Nr. 1283/2020)

**Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Besitzerschutz
bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken (Vernehmlassung)**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

Mit Schreiben vom 2. September 2020 haben Sie uns die Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken [ZGB, SR 210]) zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

Die Vorlage soll der Verwirklichung der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie dienen. Dem ist grundsätzlich nichts entgegenzuhalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die vorgeschlagene Änderung von Art. 926 Abs. 3 ZGB mit der Formulierung, es sei «die nach den Umständen erforderliche amtliche Hilfe» «rechtzeitig» zu gewähren, sehr offen ist und den Behörden einen grossen Ermessensspielraum gewährt. Angesichts dieser Formulierung ist insbesondere nicht geklärt, ob die Polizei aufgrund von polizeitaktischen Erwägungen eine Hilfeleistung hinauszögern darf. Die Formulierung lässt damit insbesondere offen, ob die bisherige Praxis der Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Räumung von Hausbesetzungen (gültiger Strafantrag und zusätzlich Abbruch- und Baubewilligung oder Sicherheitsgefährdung sowie Verhinderung der Wiederbesetzung) im Einklang mit dem neuen Recht stünde.

Mit Bezug auf die vorgeschlagenen Änderungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) zum Verfahren weisen wir darauf hin, dass das neu geschaffene Instrument einer gerichtlichen Verfügung (Art. 260a E-ZPO) nur ein bedingt taugliches Mittel zur Räumung von Liegenschaften innert nützlicher Frist ist. Erhebt auch nur eine Person von mehreren Hausbesetzenden eine Einsprache gegen die Verfügung, ist eine zwangsweise Entfernung der übrigen Besetzenden sinnlos, da die einsprechende Person bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens in der Liegenschaft bleiben darf. Zudem ist nicht

ausgeschlossen, dass der Eigentümerin oder dem Eigentümer das Interesse an einer nur teilweisen Räumung, d. h. der Entfernung der Hausbesetzenden, die keine Einsprache erhoben haben, ganz abgesprochen würde (Art. 59 ZPO). Eine zeitnahe Räumung kann zudem durch Rechtsmittel verhindert werden. Will man ein schnelles Verfahren sicherstellen, müsste die nach einer Einsprache nötige gerichtliche Beurteilung deshalb vollumfänglich im summarischen Verfahren erfolgen, wie dies beim Besitzschutz gegen Eigenmacht der Fall ist (vgl. dazu im Einzelnen die Bemerkungen zu Art. 260a und 260b E-ZPO).

Zu Art. 926 E-ZGB:

Abs. 2: Die vorgeschlagene Änderung betrifft die prozessuale Durchsetzung des Besitzschutzes. Die Änderung zielt auf das Erfordernis, dass die Selbsthilfe der Eigentümerin oder des Eigentümers «sofort» erfolgen muss. Diese Selbsthilfe ist nach dem geltenden Recht eine Ausnahme davon, dass (nur) die Gerichte Streitigkeiten entscheiden, und am Ausnahmecharakter der Selbsthilfe ist festzuhalten. Immerhin lässt es sich wohl rechtfertigen, für das unrechtmässige Besetzen eines Grundstückes eine etwas weitere Regelung zu treffen, da eine solche «Entziehung» gemäss dem Wortlaut des Gesetzes kaum je wie die Wegnahme einer beweglichen Sache unter den Augen der berechtigten Person erfolgt. Abs. 3: Die Formulierung ist sehr offen. Falls keine klarere Formulierung gewählt wird, wird sich erst durch die Gerichtspraxis erweisen, wie weit der Spielraum insbesondere der Polizei bei der zu gewährenden Hilfe ist.

Zu Art. 260a und 260b E-ZPO:

Art. 260a und 260b E-ZPO sollen die Rechtsdurchsetzung erleichtern. Sie knüpfen an das gerichtliche Verbot von Art. 258 ff. ZPO an, das sich gegen einen unbekanntem Adressatenkreis richtet (vgl. dazu auch Obergericht des Kantons Zürich LF120031 vom 20. Dez. 2012 = ZR 112/2013 Nr. 5). Auch bei Hausbesetzungen und ähnlichen Sachverhalten sind die Störerinnen und Störer in der Regel nicht namentlich bekannt. Entsprechend richtet sich die gerichtliche Anordnung zum Räumen des besetzten Grundstückes (wie das gerichtliche Verbot) nach dem Vorentwurf gegen einen unbekanntem Adressatenkreis. Wer Einsprache erhebt (Art. 260a und 260b E-ZPO) muss aus der Anonymität heraustreten und ihre oder seine Personalien bekannt geben. Das wird sie oder er nur schon darum tun müssen, um zu belegen, dass das Verbot bzw. der Räumungsbefehl ihr oder ihm gegenüber unwirksam geworden ist, da sie oder er andernfalls die angeordneten Vollzugsmassnahmen dulden müsste (Art. 260 Abs. 2 ZPO). In der Praxis hat sich die Anonymität von Haus- oder Grundstücksbesetzenden als erhebliches Problem erwiesen. Der Vorschlag ist geeignet, hier mindestens zum Teil (nämlich hinsichtlich der Einsprechenden) Abhilfe zu schaffen. Allerdings dürfte es bei der Vollstreckung des Räumungsbefehls eine Herausforderung sein, zu unterscheiden zwischen den Personen, gegenüber denen der Befehl vollstreckbar geworden ist (das sind alle, die sich auf dem Grundstück aufhalten und nicht Einsprache erhoben haben), und denen, die mit einer Einsprache die Wirksamkeit des Befehls für sich abgewendet haben. Man kann sich fragen, wie viel den Eigentümerinnen und Eigentümern geholfen ist, wenn sie die Einsprechenden nach wie vor dulden müssen. Nicht ausgeschlossen ist deshalb, dass den Eigentümerinnen und Eigentümern das Interesse an einer nur teilweisen Räumung abgesprochen würde (Art. 59 ZPO).

Die gerichtliche Verfügung im Sinne des Vorschlages erfolgt in einem summarischen Verfahren ohne Anhörung der Auszuweisenden, und die verletzte Besitzerin oder der verletzte Besitzer muss die Grundlagen für das Begehren nur glaubhaft machen (Art. 260a E-ZPO). Wer sich dieser Entscheidung nicht unterziehen will, erhebt Einsprache, was zur Folge hat, dass die im Besitz Gestörten beim Gericht Klage einreichen müssen und ein Gerichtsverfahren mit Anhörung der Betroffenen und mit voller Kognition geführt werden muss (vgl. Art. 263 ZPO bzw. Art. 260 Abs. 2 zweiter Satz ZPO). Das ordentliche Verfahren gemäss Art. 220 ff. ZPO, das bei Streitwerten, die wohl regelmässig über Fr. 30 000 liegen dürften, nach dem Vorentwurf anwendbar wäre, würde es der Klägerin oder dem Kläger gestatten, Einwendungen der Beklagten wenn nötig in einem Beweisverfahren klären zu lassen oder zu widerlegen. Diese Prozesse können nur dann, wenn ein «klarer Fall» gemäss Art. 257 ZPO vorliegt, im summarischen Verfahren und damit rasch und unkompliziert geführt werden (insbesondere ohne Schlichtungsverfahren). Erheben die Beklagten Einwendungen, die nicht sofort widerlegt werden können, würde das Gericht auf das Begehren eintreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO), und die im Besitz Gestörten müssten bei einem Streitwert von mehr als Fr. 30 000 ein ordentliches Verfahren anstreben. Die Einwendungen der Einsprechenden müssten darin widerlegt und allenfalls in einem Beweisverfahren geklärt werden. Das ist nach der geltenden Zivilprozessordnung aber sehr aufwendig. Werden Beweise erhoben, können im Ganzen zehn oder sogar mehr Parteivorträge nötig werden, wenn die Parteien nicht auf einzelne davon verzichten (Art. 221 f., 225 f., 228 Abs. 1 und 2, 232 ZPO). Es muss ein Schlichtungsverfahren vorangehen, und das Urteil ist berufungsfähig. Ein rascher Rechtsschutz auf diesem Weg ist deshalb nicht möglich.

Soll die Besitzesstörung, wie dies das Ziel der Vorlage ist, möglichst «sofort» behoben werden, müsste der Besitzerschutz generell dem summarischen Verfahren unterstellt werden. Damit werden insbesondere die Unzulänglichkeiten nach einem Nichteintreten beim Verfahren des «klaren Falles» im Sinne von Art. 257 ZPO vermieden. Zudem würde sich damit die Anordnung vorsorglicher Massnahmen erübrigen. Festzuhalten ist, dass das summarische Verfahren zwar weniger obligatorische Parteivorträge verlangt, das rechtliche Gehör der Parteien aber dank des Replikrechts ohne Einschränkungen gewahrt bleibt. Jede Partei hat das aus ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör abgeleitete Recht, sich zu allen Vorbringen und Dokumenten der Gegenseite zu äussern, bevor zu ihren Ungunsten entschieden werden darf. Um dies zu verwirklichen, könnte statt der neuen Art. 260a und 260b E-ZPO Art. 260a Abs. 3 E-ZPO in Art. 258 ZPO eingefügt werden. Dass das Gericht «unverzüglich» entscheiden soll, sollte auf das bisherige gerichtliche Verbot ausgedehnt werden. Das der gerichtlichen Verfügung allenfalls anschliessende Verfahren sollte summarisch ausgestaltet sein.

Formulierungsvorschlag (*Änderungsvorschläge kursiv*)

Art. 249 Bst. d ZPO

Ziff. 10^{bis} Massnahmen nach Art. 927–929 ZGB

Gliederungstitel vor Art. 258 ZPO

4. Kapitel: Gerichtliches Verbot *und gerichtliche Verfügung*

(Die Gliederung in zwei Abschnitte gemäss E-ZPO würde sich erübrigen.)

Art. 258 ZPO Grundsatz

Abs. 1 unverändert.

^{1bis} Wer im Besitz an einem Grundstück durch verbotene Eigenmacht gestört wird oder wem der Besitz entzogen wurde, kann dem Gericht beantragen, dass es gegenüber unbekanntenen Personen die Beseitigung der Störung oder die Rückgabe verfügt.

Abs. 2 unverändert.

³ Das Gericht entscheidet unverzüglich und trifft im Fall der verbotenen Eigenmacht die erforderlichen Vollstreckungsmassnahmen.

Art. 259 ZPO Bekanntmachung

Der *Entscheid des Gerichts* ist öffentlich bekannt zu machen und auf dem Grundstück an gut sichtbarer Stelle anzubringen.

Art. 260 ZPO Einsprache

¹ Wer den *Entscheid des Gerichts* nicht anerkennen will, hat innert 30 Tagen seit Bekanntmachung und Anbringung auf dem Grundstück beim Gericht Einsprache zu erheben. *Die Frist gegen eine Beseitigungs- oder Rückgabeverfügung beträgt 10 Tage.* Die Einsprache bedarf keiner Begründung.

² Die Einsprache macht den *Entscheid des Gerichts* gegenüber der einsprechenden Person unwirksam. Zur Durchsetzung des *Entscheids* ist beim Gericht Klage einzureichen.

Art. 260a und 260b E-ZPO

(entfallen)

Genehmigen Sie, sehr geehrte Frau Bundesrätin,
die Versicherung unserer ausgezeichneten Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Die Staatsschreiberin:

Dr. Silvia Steiner

Dr. Kathrin Arioli

