

Entwicklungen im Grundbuchwesen

Jürg Bracher, 12. April 2019

Entwicklungsphasen des Grundbuchs

- Bis 1911 kantonale Einrichtungen. Vielfach chronologische fortlaufende Aneinanderreihung der abgeschlossenen (ev. beurkundeten) Verträge.
- Ab 1912 infolge Einführung des ZGB Anlage des Grundbuches als eidgenössisches Institut in Form des Realfoliensystems. Zuerst in Buchform, später teilweise in Loseblatt-Systemen.
- Ab 1991 diverse elektronische Systeme zur Grundbuchführung (als erstes TERRIS)

Hauptziele bei der Einführung des informatisierten Grundbuchs

- Rationalisierung der Arbeitsabläufe auf einem Grundbuchamt (zum Beispiel Verknüpfung des Tagebuches mit dem Hauptbuch)
- Weitgehende Automatisierung bei der Erstellung von Schuldbriefen
- Steigerung der Rechtssicherheit (insbesondere bei Gegeneinträgen von Dienstbarkeiten)
- Verbessertes Auskunftswesen (Integration von Eigentümerregister, Gläubigerregister)
- Vereinfachtes Meldewesen

Heutiger Stand des informatisierten Grundbuchs in der Schweiz

- Schweizweit ist ein informatisiertes Grundbuch vorhanden, obwohl das eidgenössische Grundbuch noch lange nicht überall eingeführt ist
- 4 Systeme
 - Capitastra (vor allem in der Westschweiz, Zug, Bern sowie Baselstadt)
 - TERRIS (vor allem in der Zentral- und Ostschweiz sowie Neuenburg)
 - SIFTI (im Tessin)
 - eGBZH (im Kanton Zürich)

Das heutige Grundbuch im Kanton Bern

- Capitastra als Teil eines umfassenden Bodeninformationssystems
- Integrierter Teilbereich der Steuerverwaltung (Amtliche Bewertung)
- Integrierter Teilbereich Vermessung (grundstückbeschreibende Daten, Nachführung des Vermessungswerks, insbesondere der Daten des Plans für das Grundbuch)
- Weitgehend eingescannte Belege
- Automatisierte Erstellung von Meldungen (Banken, Behörden [Steuerverwaltung])
- On-Line Zugänge zu Grundbuchdaten für Dritte (teilweise auch zu Belegen)
- Integration der Seybücher erfolgt (Anteilsrechte an Alpen; analog Miteigentum)
- Elektronischer Geschäftsverkehr ist eingeführt
- Querverbindung zum ÖREB-Kataster ist vorhanden

Arbeitstechnische Änderungen im informatisierten Grundbuch gegenüber dem «Papiergrundbuch»

- Im Papiergrundbuch steht **das Grundstück** im Zentrum. Auf jedem Hauptbuchblatt und in den Hilfsregistern werden die Änderungen vorgenommen. Das bedingt allenfalls repetitive Arbeitsabläufe.
- In Capitastra erfolgt eine stark **objektbezogene** Bearbeitung. **Objekt ist das betroffene Recht**. Dieses wird bearbeitet. Die Maschine wird am Schluss angewiesen, die Änderungen auf den einzelnen betroffenen Grundstücken zu vollziehen. Eine repetitive Arbeit wird damit weitest vermieden.
- Im informatisierten Grundbuch) werden die Daten des Hauptbuchs und des Tagebuchs im gleichen System bearbeitet und zueinander in Beziehung gesetzt. Die Daten sind sowohl über die Grundstücksbezeichnung als auch mittels weiterer Suchkriterien erschliessbar. Hilfsregister entfallen.

Weitere Rationalisierungsmöglichkeiten

- Optimierung der Arbeitsplätze (mehrere Bildschirme)
- Einscannen von Grundbuchbelegen des früheren kantonalen Rechts (vor 1912)

INNERHALB eines bernischen Grundbuchamtes sind für die Bearbeitung von Grundbuchgeschäften die Rationalisierungsmöglichkeiten stark ausgeschöpft!



Verbesserungsmöglichkeiten bleiben vor allem im Bereiche des elektronischen Geschäftsverkehrs mit dem Grundbuchamt

elektronischer Geschäftsverkehr (eGv) mit dem Grundbuchamt; **Vorteile** gegenüber Papierverkehr

- Vereinfachtes **Auskunftswesen schweizweit**
- Die **Grundbuchanmeldung eines Geschäftes ist jederzeit**, das heisst während 365 Tagen im Jahr zu jeder Tages- und Nachtzeit **möglich**.
- Elektronische Anmeldungen gehen damit den schriftlich (meist postalisch) erfolgten Papieranmeldungen vielfach vor. **Zug um Zug-Geschäftsabwicklungen** sind leichter möglich.
- Mittels terravis ist nun auch eine **kontrollierte elektronische Nachreichung von Belegen** mit deren automatisierter Verknüpfung zu einem Geschäft möglich.

eGv mit dem Grundbuchamt; **Mängel aus dessen Sicht**

- der elektronische Geschäftsverkehr ist **kantonal uneinheitlich geregelt**. Die Kantone bestimmen dessen Zulässigkeit und die Systeme.
- Die Kantone bestimmen insbesondere auch, ob bei elektronischen Eingaben alle für den Vollzug des Geschäfts nötigen Belege zuhanden des Grundbuchamts elektronisch zu übermitteln sind oder ob die **gemischte Einreichung** von elektronischen Belegen und solchen in Papierform zulässig ist.
- eGv ist heute wenig effizient, da **praktisch keine strukturierten Eingaben** erfolgen
- **Komplizierte Arbeitsabläufe** (Belegablage an verschiedenen Orten; mühsames Zusammenführen separat gelieferter Papierschuldbriefe)
- **Mangelnde Übersicht** über die übermittelten Belege

Ergebnis aus Sicht der Grundbuchführung

- Das Nebeneinander von elektronischem Geschäftsverkehr und schriftlichem Papierverkehr kompliziert heute die Abläufe und ist nicht effizient. Der Vorteil der jederzeitigen Anmeldemöglichkeit von Geschäften rechtfertigt den Mehraufwand auf den Grundbuchämtern nur bedingt.
- Ziel muss deshalb sein, den Papierverkehr möglichst zu eliminieren und letzten Endes vollständig durch den elektronischen Geschäftsverkehr zu ersetzen.



Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die Transaktionen zwischen den verschiedenen Playern im Immobiliarsachenbereich massiv ausgebaut werden. Dies betrifft insbesondere Banken, Notare, Behörden.

Massnahmen auf Gesetzesstufe (-1-)

- **Art 949d ZGB** regelt seit 1. Januar 2019 den Beizug Privater zur Nutzung des informatisierten Grundbuchs. Namentlich können die Kantone für das Abrufverfahren und den Zugang zu den öffentlich ohne Interessennachweis einsehbaren Grundbuchdaten sowie für die Abwicklung des elektronischen Geschäftsverkehrs Private beiziehen.
- **Art. 949b** und **Art. 949c** ZGB betreffend die Verwendung der AHV-Nummer im Grundbuchwesen, eingefügt durch Ziff. I 2 des BG vom 15. Dez. 2017 (Beurkundung des Personenstands und Grundbuch), sind noch nicht in Kraft. Es ist ein juristisches Fachgremium eingesetzt worden, das die Entwürfe der Verordnungsbestimmungen zur Umsetzung des Gesetzesauftrages ausarbeiten soll.

Wortlaut der beiden neuen Artikel 949b und 949c ZGB:

Art. 949b

¹Die Grundbuchämter verwenden zur Identifizierung von Personen systematisch die AHV-Versichertennummer.

²Sie geben die AHV-Versichertennummer nur anderen Stellen und Institutionen bekannt, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Grundbuch benötigen und zur systematischen Verwendung dieser Nummer berechtigt sind.

Art. 949c

Der Bundesrat regelt die landesweite Suche der berechtigten Behörden nach Grundstücken, an denen einer aufgrund der AHV-Versichertennummer identifizierten Person Rechte zustehen.

Massnahmen auf Gesetzesstufe (-2-)

In Vernehmlassung

- **Aenderung des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG)**
 - Gegenstand: Verwendung der AHV-Nummer ausserhalb der AHV.
 - eine kontrollierte Verwendung der AHV-Nummer soll möglich werden. Künftig sollen Behörden von Bund, Kantonen und Gemeinden die AHV-Nummer generell für die Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben systematisch verwenden dürfen.
 - Art. 153b VE: Die Verwendung gilt als systematisch, wenn Personendaten mit der ganzen AHV-Nummer, mit Teilen davon oder einer geänderten Form dieser Nummer verbunden werden und diese Daten in strukturierter Form bearbeitet werden.

- Art. 153c VE: (definiert die Berechtigten)

Ziffer 4. ... die Organisationen und Personen des öffentlichen oder privaten Rechts, die nicht den Verwaltungen nach den Ziffern 1–3 angehören und durch die Gesetzgebung des Bundes, der Kantone oder der Gemeinden oder durch Vertrag mit Verwaltungsaufgaben betraut sind, sofern die betreffende Gesetzgebung die systematische Verwendung der AHV-Nummer vorsieht.

Notarinnen und Notare sind m. E. darunter zu subsumieren!

- Art. 153d ff. VE: (regeln die technischen und organisatorischen Massnahmen, die zur Sicherung gegen Missbrauch ergriffen werden müssen)

Massnahmen auf Gesetzesstufe (-3-)

In Vernehmlassung

- **Bundesgesetz über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronische Beglaubigungen (EÖBG)**
 - Gegenstand:
 - Einführung des elektronischen Originals öffentlicher Urkunden (elektronische Urschrift)
 - Einführung eines zentralen Urkundenregisters für die elektronischen Urschriften
 - Das Verfahren zur Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen soll in einem eigenen Gesetz zusammengefasst werden (Abkopplung von SchIT ZGB)

- Ziel:
 - Nach Ablauf einer Übergangsfrist von 10 Jahren sollen Urschriften nur noch in elektronischer Form erstellt werden
- **Anpassung der Grundbuchverordnung (GBV) infolge Einführung des EÖBG**
 - Gegenstand:
 - Grundbuchämter werden verpflichtet elektronische Anmeldungen entgegenzunehmen.
 - Grundbuchanmeldungen sind entweder in elektronischer Form oder in Papierform vorzunehmen; Papiersschuldbriefnachreichung innert 10 Tagen

Kritik am EÖBG und an der Änderung der GBV

- Die Kantone bestimmen, in welcher Weise auf ihrem Gebiete die öffentliche Beurkundung hergestellt wird.
- Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Privatrecht und Zivilprozessrecht, beschränkt jedoch im (Gerichts)Organisationsrecht
- Zwang zur ausschliesslichen Erstellung elektronischer Urschriften verletzt m. E. die verfassungsmässige Kompetenz des Bundes
- Die Verpflichtung der Kantone, die elektronische Urschrift (nebst der papierenen Form) zuzulassen, ist zulässig.
- Fraglich ist auch die Kompetenz des Bundes zur Anordnung eines zentralen Urkundenregisters (obwohl dieses sehr erwünscht ist)

- Elektronische Ausfertigungen elektronischer Urschriften sind nicht vorgesehen, da das Original elektronisch vervielfältigt wird. Es müssen jedoch Teilausfertigungen möglich sein, wenn nicht das gesamte Original als Beleg dem GBA eingereicht werden soll. Diese Regelung fehlt im Entwurf.
- Es ist unklar, wie das GBA mit gemischten Grundbuchanmeldungen umzugehen hat. Kann wirklich eine Abweisung erfolgen, wenn für den Vollzug des Geschäftes alle Belege vorhanden sind?

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

- Die unternommenen Schritte des Bundes zur Weiterentwicklung des elektronischen Geschäftsverkehrs sind sehr zu begrüßen.
- Die Möglichkeit der Erstellung elektronischer Urschriften ist äusserst wünschenswert.
- Die Vorschrift, dass ausschliesslich elektronische Urschriften erstellt werden dürfen, ist verfehlt. Es muss befürchtet werden, dass dadurch das ganze EÖBG Schiffbruch erleidet.

Gedanken zur zukünftigen Grundbuchführung

- Der Ausbau strukturierter Prozesse im elektronischen Geschäftsverkehr führt zu Konzentrationsprozessen auf den GBA.
- Umfassender Zugang zu den Belegen ermöglicht den Ausbau von Home-Office.
- Welchen Einfluss hat die Blockchain-Technik?
- Benötigen wir überhaupt noch Grundbuchämter im heutigen Sinn?

ABER

- Freizügigkeit der öffentlichen Beurkundung (interkantonal und international) mit entsprechender Anerkennung der Urkunden ruft nach einer starken Stellung der Grundbuchbehörden.

Die Rechtssicherheit ist ein unverzichtbares Gut. Ich wage deshalb zu behaupten, dass wir in der absehbaren Zukunft das Ihnen bestens bekannte Grundbuch (samt kritischen Grundbuchverwalterinnen und -verwaltern) nicht abschaffen werden...

und danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!