

# **GBV**

## **Verordnung betreffend das Grundbuch**

**SR 211.432.1**

### **Erläuterungen**

zu den Artikeln 18a, 104a, 105 Abs. 1,  
106a, 109 Abs. 4, 110, 110a, 110b, 111,  
111b, 111c, 111e, 111f, 111g Abs. 3,  
111h, 111i, 111k, 111l, 111m, 111p, 111q

**August 2005**

**BUNDESAMT FÜR JUSTIZ  
Amt für Grundbuch- und Bodenrecht  
3003 Bern**



**INHALTSVERZEICHNIS****STAND DER AUSGABE**

Abkürzungsverzeichnis	Abkürzungsverzeichnis	Feb. 98/Aug. 99
Einleitung	Einleitung	Feb. 98
1a	Identifikation der Grundstücke	Aug. 99
2	Grundbuchpläne und Grenzänderungen	Aug. 99
4	Grundstücksbeschreibung	Aug. 99
7	Aufnahme von selbständigen und dauernden Rechten	Aug. 99
11	Antragsprinzip	Aug. 99
12	Inhalt der Anmeldung	Aug. 99
13	Form der Anmeldung	Aug. 99
13a	Anmeldungsbelege	Feb. 98
14	Einschreibung in das Tagebuch	Aug. 99
14a	Führung des Tagebuchs	Aug. 99
15	Prüfung durch das Grundbuchamt	Aug. 99
17	Anmeldung durch eine Behörde	Aug. 99
18	Ausweis für die Eigentumsübertragung	Feb-98
18a		Aug. 2005
20	Ausweis für die Eintragung von Eigentümerdienstbarkeiten und Eigentümer- und Inhaberschuldbriefen	Aug. 99
24	Abweisung einer Anmeldung	Feb. 98
24a	Aussetzen des Eintragsverfahrens	Feb. 98
25	Eintragungen	Aug. 99
26	Vollzug der Anmeldung	Aug. 99
27	Rangverhältnisse	Aug. 99
29	Belege	Aug. 99
31	Eintragung von Eigentum und Bemerkungen zum Eigentum	Feb. 98
32	Anmerkungsgrundstücke und Eintragung von Eigentum auf dem Blatt eines Stammgrundstücks	Aug. 99
33	Eintragung von Mit- und Gesamteigentum	Aug. 99
33a	Eintragung von Stockwerkeigentum	Aug. 99
35	Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten	Aug. 99
104a	Oberaufsicht des Bundes	Aug. 2005
105 Abs. 1		Aug. 2005
106a	Öffentlichkeit des Grundbuchs	Aug. 2005
109 Abs. 4		Aug. 2005
110	Aufbewahrung der Bücher, Register und Grundbuchakten	Aug. 2005

---

110a	Elektronisches Einlesen der Belege	Aug. 2005
110b	Herausgabe des Hauptbuches und von Belegen	Aug. 2005
111	Grundsatz	Aug. 2005
111b	Hauptbuch	Aug. 2005
111c	Aufnahme von Grundstücken	Aug. 2005
111e	Liste der Eigentümer	Aug. 2005
111f	Anmeldung und Tagebuch	Aug. 2005
111g Abs. 3		Aug. 2005
111h	Löschungen, Änderungen und Berichtigungen	Aug. 2005
111i	Verfügbarkeit und Datensicherheit	Aug. 2005
111k	Veröffentlichung der Handänderungen	Aug. 2005
111l	Elektronische Auskunft und Einsichtnahme	Aug. 2005
111m	Zugriff im Abrufverfahren	Aug. 2005
111p	Meldung von Systemänderungen	Aug. 2005
111q	Eidgenössische Grundstücksidentifikation	Aug. 2005
Aufgehobene Artikel	5, 15a, 36, 39, 57, 71c, 74, 82 und 82a, 101, 112 und 116	Aug. 99

**Artikel 18a****Absatz 1 Buchstabe a:**

Mit der Fusion werden zwei oder mehrere Gesellschaften durch Vermögensübertragung ohne Liquidation vereinigt, wobei den Gesellschafterinnen und Gesellschaftern der übertragenden Gesellschaft in der Regel Gesellschaftsanteile oder Mitgliedschaftsrechte an der übernehmenden Gesellschaft eingeräumt werden. Die übertragende Gesellschaft wird aufgelöst und im Handelsregister gelöscht. Die gesamten Aktiven und Passiven der übertragenden Gesellschaft gehen auf dem Weg der Universalsukzession auf die übernehmende Gesellschaft über. Gesellschaften können fusionieren, indem eine Gesellschaft von einer andern übernommen wird (Absorptionsfusion) oder indem sich zwei oder mehrere Gesellschaften zu einer neuen Gesellschaft zusammenschliessen (Kombinationsfusion). Die Fusion steht allen Handelsgesellschaften, den Genossenschaften sowie Vereinen und Stiftungen offen. Als Rechtsgrundausweis für den Eigentumsübergang an Grundstücken ist ein beglaubigter Handelsregisterauszug des übernehmenden Rechtsträgers beizubringen, sofern dieser im Handelsregister eingetragen ist. Die betroffenen Grundstücke sind in der Grundbuchanmeldung einzeln aufzuführen.

**Absatz 1 Buchstabe b:**

Für im Handelsregister eingetragene Vereine ist die Eintragung der Fusion zwingend (auch wenn nur einer der beteiligten Vereine eingetragen ist), für nicht eingetragene Vereine hingegen ist sie nicht erforderlich. Bei der Fusion mit Gesellschaften anderer Rechtsform müssen die beteiligten Vereine bereits vor der Fusion im Handelsregister eingetragen sein. Wenn im Fall der Fusion von Vereinen oder von Stiftungen (Familienstiftungen, kirchliche Stiftungen) der übertragende Rechtsträger nicht im Handelsregister eingetragen ist, muss der übernehmende Rechtsträger den Eigentumsübergang umgehend beim Grundbuchamt anmelden, um zu verhindern, dass der übernommene Rechtsträger weiterhin über die Grundstücke verfügen kann (Art. 104 Abs. 2 Bst. a FusG). Als Rechtsgrundausweis für die Eintragung ist eine öffentliche Feststellungsurkunde über den erfolgten Eigentumsübergang (Art. 104 Abs. 3 FusG) und - falls einer der beteiligten Rechtsträger im Handelsregister eingetragen ist - ein beglaubigter Handelsregisterauszug dieses Rechtsträgers einzureichen. (Da die Eintragung der Fusion in diesem Fall zwingend ist, benötigt auch die Urkundsperson diesen Auszug für die Feststellung des erfolgten Eigentumsübergangs.) Ist

keiner der beteiligten Rechtsträger im Handelsregister eingetragen, bildet die Feststellungsurkunde die einzige Grundlage der Grundbucheintragung. Die betroffenen Grundstücke sind in der Anmeldung einzeln aufzuführen.

**Absatz 1 Buchstaben c und d:**

Mit der Spaltung werden Vermögensteile einer Gesellschaft gegen Gewährung von Anteils- oder Mitgliedschaftsrechten an einer anderen (übernehmenden) Gesellschaft auf diese übertragen, ohne dass die Vorschriften der Singularsukzession beachtet werden müssten. Die Vermögensteile können entweder auf bereits bestehende oder auf neu zu gründende Gesellschaften übertragen werden. Die Spaltung steht Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaft, Kommanditaktiengesellschaft und GmbH) und Genossenschaften, nicht jedoch den Vereinen offen. Sie kann in zwei Formen erfolgen:

Bei der Aufspaltung wird eine Gesellschaft aufgelöst, und ihr Vermögen geht in Teilen auf zwei oder mehrere andere Gesellschaften über. Die Gesellschafterinnen und Gesellschafter des aufgespaltenen Rechtsträgers erhalten Anteils- oder Mitgliedschaftsrechte an den übernehmenden Gesellschaften. Der Spaltungsvertrag bzw. der Spaltungsplan muss ein Inventar der übertragenen Vermögenswerte enthalten, aber nicht öffentlich beurkundet sein. Der Ausweis für den Eigentumsübergang an Grundstücken wird durch einen beglaubigten Auszug aus dem Inventar und einen beglaubigten Handelsregisterauszug des die Grundstücke übernehmenden Rechtsträgers erbracht. Die Grundbuchämter dürfen aber auch eine öffentliche Feststellungsurkunde nach Artikel 104 Absatz 3 FusG als gleichwertig anerkennen. Sind die betroffenen Grundstücke nicht schon im Inventar mit ihrer grundbuchlichen Identifikation (Gemeinde und Grundstücksnummer) aufgeführt, muss dies jedenfalls in der Grundbuchanmeldung geschehen.

Bei der Abspaltung werden Teile des Vermögens einer Gesellschaft, welche bestehen bleibt, auf andere Gesellschaften übertragen. Die Gesellschafterinnen und Gesellschafter der übertragenden Gesellschaft erhalten Anteils- oder Mitgliedschaftsrechte an der übernehmenden Gesellschaft. Der Spaltungsvertrag bzw. Spaltungsplan mit dem Inventar der übertragenen Vermögenswerte muss auch hier nicht öffentlich beurkundet werden. Da die übertragende Gesellschaft weiter besteht, kann sie trotz des ausserbuchlichen Eigentumsübergangs formell weiterhin über ihre Grundstücke

verfügen, so lange sie im Grundbuch noch als Eigentümerin eingetragen ist. Um unzulässige Verfügungsgeschäfte zu verhindern, muss der übernehmende Rechtsträger den Eigentumsübergang umgehend beim Grundbuchamt anmelden (Art. 104 Abs. 2 Bst. b FusG). Als Grundlage für die Eintragung ist neben dem beglaubigten Handelsregisterauszug des die Grundstücke übernehmenden Rechtsträgers eine öffentliche Feststellungsurkunde über den erfolgten Eigentumsübergang einzureichen (Art. 104 Abs. 3 FusG). Gestützt auf das Inventar im Spaltungsvertrag bzw. im Spaltungsplan muss die Urkunde die übertragenen Grundstücke mit ihrer grundbuchlichen Identifikation (Gemeinde und Grundstücksnummer) einzeln aufführen.

**Absatz 1 Buchstaben e und f:**

Mit der Vermögensübertragung können im Handelsregister eingetragene Gesellschaften und Einzelfirmen ihr Vermögen oder Teile davon auf andere Rechtsträger des Privatrechts (auch natürliche Personen) übertragen, ohne dass die für die einzelnen Vermögensbestandteile (Aktiven und Passiven) geltenden Formvorschriften beachtet werden müssen. Für den Übertragungsvertrag genügt grundsätzlich einfache Schriftlichkeit. Wenn jedoch Grundstücke übertragen werden, bedürfen die entsprechenden Teile des Vertrags der öffentlichen Beurkundung (nicht in der Form einer Sachbeurkundung, sondern einer Beurkundung von Willenserklärungen; Art. 70 Abs. 2 FusG). Für die Eintragung im Grundbuch ist deshalb neben dem beglaubigten Handelsregisterauszug (des übernehmenden Rechtssubjekts, oder wenn dieses nicht eingetragen ist, des übertragenden Rechtsträgers) keine zusätzliche Feststellungsurkunde über den Eigentumsübergang, sondern lediglich ein beglaubigter Auszug aus dem öffentlich beurkundeten Teil des Übertragungsvertrags erforderlich. Die Grundbuchämter dürfen jedoch eine öffentliche Feststellungsurkunde als gleichwertig anerkennen.

**Absatz 2:**

Die Umwandlung beinhaltet eine bloße Änderung der Rechtsform einer Gesellschaft unter Fortbestand aller vermögens- und mitgliedschaftsrechtlichen Beziehungen. In der Regel werden keine Rechtsverhältnisse übertragen. (Eine Ausnahme bildet die Umwandlung von Instituten des öffentlichen Rechts in eine Kapitalgesellschaft, eine Genossenschaft, einen Verein oder eine Stiftung, sowie die Umwandlung einer Personen-

gesellschaft in eine Kapitalgesellschaft oder eine Genossenschaft, mit welcher ein neues Rechtssubjekt entsteht.) Ein Verein kann sich in eine Kapitalgesellschaft oder in eine Genossenschaft umwandeln, wenn er im Handelsregister eingetragen ist. (Der Eintrag kann auch erst unmittelbar vor der Umwandlung vorgenommen werden.) Der Ausweis für den Rechtsformwechsel wird erbracht durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug des umgewandelten Rechtsträgers.

**Absatz 3:**

Im Handelsregister eingetragene Institute des öffentlichen Rechts können durch Fusion mit einem privatrechtlich organisierten Rechtsträger oder durch Umwandlung in Rechtsformen des Privatrechts übergeführt werden ("Privatisierung"; der umgekehrte Vorgang der Übernahme eines privatrechtlichen Rechtsträgers durch ein Institut des öffentlichen Rechts oder die Umwandlung in ein solches ["Verstaatlichung"] ist nicht Gegenstand des FusG). Möglich sind auch Vermögensübertragungen zwischen Instituten des öffentlichen Rechts und andern Rechtsträgern. Ein Inventar muss die von der Fusion, Umwandlung oder Vermögensübertragung erfassten Vermögenswerte eindeutig bezeichnen, aber auch dann nicht öffentlich beurkundet werden, wenn es Grundstücke enthält. Als Rechtsgrundausweis ist neben einem beglaubigten Handelsregisterauszug des übernehmenden oder umgewandelten Rechtsträgers ein beglaubigter Auszug aus dem die Grundstücke enthaltenden Teil des Inventars einzureichen. Die Grundbuchämter dürfen auch eine öffentliche Feststellungsurkunde als gleichwertig anerkennen.

**Artikel 104a**

Oberaufsicht des Bundes

Die Bestimmung über die Aufgaben und Zuständigkeiten des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) wurde hauptsächlich redaktionell überarbeitet. Das Amt kann verbindliche Weisungen erlassen oder nicht bindende Empfehlungen abgeben. Neu aufgenommen wurde die Befugnis, verbindliche Mustervereinbarungen für den Zugriff auf das informatisierte Grundbuch abzugeben (Art. 111m Abs. 4) sowie Weisungen über die langfristige Sicherung und die Archivierung von Grundbuchdaten zu erlassen (Art. 111i Abs. 3). Schliesslich obliegen dem EGBA auch die Vorbereitungsarbeiten für die Festlegung des einheitlichen Datenmodells für das Grundbuch (Art. 949a Abs. 3 ZGB) und die Definition von entsprechenden Schnittstellen.



**Artikel 105 Absatz 1**

Müssen Auszüge aus Registern oder Kopien von Belegen erstellt werden, so kann dies geschehen, indem entweder die entsprechenden Stellen manuell abgeschrieben oder nach herkömmlicher Art maschinell kopiert, oder, wenn sie elektronisch gespeichert sind, ausgedruckt werden. In besonderen Fällen kann ein Bedürfnis bestehen, auch einen Auszug aus dem Tagebuch zu erhalten. Auszüge aus dem Hauptbuch sollen aus Gründen der Benutzerfreundlichkeit übersichtlich nach Abteilungen (Eigentum, Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte, Vormerkungen, Anmerkungen) dargestellt werden. Alle Auszüge und Kopien können je nach den Bedürfnissen des Bezügers entweder in beglaubigter oder in unbeglaubigter Form abgegeben werden.



**Artikel 106a**

Öffentlichkeit des Grundbuchs

Den Bedürfnissen der Praxis und namentlich auch der Wirtschaft entsprechend wird die Öffentlichkeit des Grundbuchs unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundprinzipien des Datenschutzes massvoll erweitert. Das Grundbuch untersteht als öffentliches Register des Privatrechtsverkehrs nicht dem Bundesgesetz vom 19. Juni 1992 über den Datenschutz (DSG; SR 235.1) und enthält auch keine besonders schützenswerten Personendaten (Art. 2 Abs. 2 Bst. d und Art. 3 Bst. c DSG).

Der erste Absatz der neuen Bestimmung übernimmt in Buchstabe a den Inhalt von Artikel 970 Absatz 2 ZGB, die Buchstaben b und c konkretisieren den Absatz 3 von Artikel 970 ZGB.

Schon bisher öffentlich waren die Eigentumsverhältnisse an einem bestimmten Grundstück. Diese umfassen neben dem Vor- und Familiennamen des Eigentümers auch dessen Identifikation (Art. 970 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB), d.h. das Geburtsdatum (Art. 31 Abs. 2 Bst. a), jedenfalls dann, wenn es zur eindeutigen Bestimmung des Eigentümers erforderlich ist. Die Adresse ändert oft und eignet sich deshalb nicht als Merkmal zur dauerhaften und damit eindeutigen Identifikation einer Person.

Inskünftig erstreckt sich die Öffentlichkeit des Grundbuchs auch auf die aktuellen, d.h. rechtsgültigen Daten des Hauptbuchs über Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen, soweit letztere nicht aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes vom freien Zugang ausgenommen sind. Nicht frei einsehbar sind namentlich angemerkte eherechtliche Verfügungsbeschränkungen (Art. 178 Abs. 3 ZGB), Beschlagnahmen im Strafverfahren, Veräusserungsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung nach BVG und nach kantonalem Recht sowie kantonale Steuerpfandrechte. Auch die Einsichtnahme in gelöschte Einträge und in Belege erfordert wie bisher, dass ein schutzwürdiges, mit dem Zweck des Grundbuchs als Mittel zur Bekanntmachung von dinglichen Rechten an Grundstücken im Zusammenhang stehendes Interesse glaubhaft gemacht werden kann.

Gemäss Absatz 2 darf das Auskunfts- und Einsichtsrecht nicht personenbezogen, sondern nur objektbezogen, d.h. hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks gewährt werden. Insbesondere besteht kein voraussetzungsloser Anspruch auf Bekanntgabe aller Grundstücke, welche einer bestimmten Personen gehören.



**Artikel 109 Absatz 4**

Auch in Kantonen, die das Grundbuch noch nicht mittels Informatik, sondern noch auf Papier führen, aber immerhin bereits über ein computerunterstütztes Eigentümerregister verfügen, kann ein Bedürfnis nach einem elektronischen Zugriff auf die Daten dieses Registers bestehen. Dann gelten für den Zugriff im Abrufverfahren die gleichen Regeln wie für die elektronisch gespeicherten Grundbuchdaten (Art. 111m).



**Artikel 110**

Aufbewahrung der Bücher, Register  
und Grundbuchakten

Nicht nur die Bücher und Register, sondern auch die  
Belege (selbst wenn sie elektronisch eingelesen  
wurden) müssen zeitlich unbeschränkt und geordnet  
aufbewahrt werden.



**Artikel 110a**

Elektronisches Einlesen der Belege

Das elektronische Einlesen (Scannen) von Belegen ist bereits heute gebräuchlich und auch zulässig. Die eingelesenen Belege bilden jedoch – selbst wenn sie unter Umständen im gleichen System gespeichert werden – nicht Teil des informatisierten Grundbuchs. Deshalb gelangt auch Artikel 111m über den elektronischen Zugriff hier nicht zur Anwendung. Rechtswirksam bleiben die Belege auf Papier, welche bei Bedarf weiterhin innert nützlicher Frist verfügbar sein müssen. Sie dürfen indessen an einem sicheren Ort ausserhalb des Grundbuchamtes aufbewahrt werden, sofern alle zu einem Geschäft gehörenden Belege vollständig eingelesen wurden und die elektronische Kopie derart (als Bilddatei) gespeichert ist, dass sie nicht mehr verändert werden kann. Nur dann ist gewährleistet, dass die eingelesenen Belege für das Grundbuchamt ein zuverlässiges Arbeitsinstrument darstellen. Muss ein Auszug bzw. eine Kopie eines Belegs erstellt werden, so kann dies geschehen, indem entweder das Papierbeleg manuell abgeschrieben oder nach herkömmlicher Art maschinell kopiert, oder indem der elektronisch gespeicherte Beleg ausgedruckt wird (Art. 105 Abs. 1). Will der Grundbuchverwalter mit völliger Sicherheit beglaubigen können, dass der Ausdruck mit dem Papierbeleg übereinstimmt, kommt er nicht umhin, die Kopie direkt mit dem Original zu vergleichen. Das Erfordernis, dass keine Veränderungen eines einmal eingelesenen Belegs zulässig sind, dürfte jedoch in aller Regel eine genügende Sicherheit bieten.



**Artikel 110b**

Herausgabe des Hauptbuches  
und von Belegen

Absatz 1 entspricht dem bisherigen Artikel 106 Absatz 2.

Nach dem neuen Absatz 2, der im Wesentlichen den Inhalt des bisherigen Artikels 106 Absatz 3 übernimmt, muss eine beglaubigte Abschrift oder Kopie eines herausgegebenen Belegs auch dann bei den Grundbuchakten bleiben, wenn der Beleg elektronisch eingelese wurde. Die Beglaubigung kann jedoch vom Grundbuchamt selber vorgenommen werden, muss also nicht durch eine externe Urkundsperson erfolgen. Herausgegebene Originalbelege müssen dem Grundbuchamt nach der rechtskräftigen Erledigung der Streitsache zurückgegeben werden, sie bleiben also nicht bei der Gerichtsakten. Zweckmässigerweise weist das Grundbuchamt schon bei der Herausgabe auf die Rückgabepflicht hin.



**Artikel 111**  
Grundsatz

Neu werden statt des nicht mehr zeitgemässen Begriffes "EDV-Grundbuch" einheitlich die Begriffe „Grundbuchführung mittels Informatik“ bzw. „informatisiertes Grundbuch“ verwendet. Die Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs, der Grundstücksbeschreibung und der Hilfsregister (nicht jedoch Pläne und allenfalls eingelezene Belege) müssen im gleichen System gehalten und verwaltet werden.



**Artikel 111b**

Hauptbuch

Die Rechtswirkungen des Hauptbuchs kommen den im System in digitaler Form gespeicherten Daten zu, welche jedoch auf den Geräten des Grundbuchamtes (Bildschirm, Drucker) in analoger Form lesbar gemacht werden müssen. Stimmen die angezeigten Daten nicht mit den gespeicherten überein, sind - unter Vorbehalt des Gutgläubenschutzes nach Artikel 973 ZGB - letztere (welche nötigenfalls durch einen direkten Zugriff auf die Festplatte ermittelt werden müssen) massgebend. Die Daten müssen so gesichert sein, dass für jeden Zeitpunkt eine Rekonstruktion des Rechtszustands und der vorgenommenen Änderungen möglich ist. Diese wiederum dürfen nur durch die dafür zuständigen Personen in einem geregelten Bearbeitungsverfahren vorgenommen werden, welches mit der Einschreibung ins Tagebuch beginnt und durch einen besonderen Validierungsbefehl des Grundbuchverwalters abgeschlossen wird (Art. 111g).



**Artikel 111c**

Aufnahme von Grundstücken

Wird ein einzelner Miteigentumsanteil verpfändet, drängt sich aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit weiterhin die Eröffnung besonderer Blätter für die Miteigentumsanteile auf. Werden solche mit anderen beschränkten dinglichen Rechten belastet, liegt es künftig auch bei der Führung des Grundbuchs mittels Informatik im Ermessen des Grundbuchamtes, ob es besondere Blätter eröffnen will (vgl. Art. 10a). Bei bestehenden Miteigentumsanteilen kann damit zugewartet werden, bis eine neue Eintragung vorgenommen oder eine bestehende geändert wird.



**Artikel 111e**

Liste der Eigentümer

Die elektronisch geführte Eigentümerliste muss die Namen der Eigentümer mindestens für einen ganzen Grundbuchkreis in alphabetischer Reihenfolge darstellen können. Ist ein Grundbuchamt für mehrere Grundbuchkreise zuständig, so kann die alphabetisch geführte Liste auch den ganzen Grundbuchamtskreis umfassen. Anzustreben wäre ein in elektronischer Form verfügbares Eigentümerregister für das ganze Kantonsgebiet.



**Artikel 111f**

Anmeldung und Tagebuch

Absatz 1 ist die Ausführungsbestimmung zu Artikel 949a Absatz 2 Ziffer 3 ZGB, wonach der Bundesrat die Zulässigkeit des elektronischen Geschäftsverkehrs mit dem Grundbuchamt regelt. Auch wenn das Grundbuch mittels Informatik geführt wird, müssen Grundbuchanmeldungen weiterhin in schriftlicher Form erfolgen (Art. 13 Abs. 1). Eine Ausnahme macht die Grundbuchverordnung zur Zeit lediglich für Behörden und Gerichte, welche in dringenden Fällen die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung und einer vorläufigen Eintragung, die Anmerkung einer Grundbuchsperrung sowie die konkursrechtlichen Anmerkungen telefonisch oder elektronisch (Fax oder E-Mail) anmelden dürfen. Die schriftliche Anmeldung muss jedoch unverzüglich nachgereicht werden (Art. 13 Abs. 4).

Wie für das Hauptbuch (Art. 111b) gilt auch für das Tagebuch, dass die Rechtswirkungen den im System in digitaler Form gespeicherten Daten zukommen, welche jedoch auf den Geräten des Grundbuchamtes (Bildschirm, Drucker) in analoger Form lesbar gemacht werden müssen (Abs. 2).

Nach Absatz 4 muss – namentlich bei umfangreichen und komplexen Geschäften – nicht mehr jede vorzunehmende Eintragung (bzw. Einschreibung) einzeln im informatisierten Tagebuch aufgeführt werden, sondern es genügt, wenn jede Anmeldung stichwortartig mit der Identifikation der betroffenen Grundstücke aufgenommen wird (vgl. auch Art. 14 Abs. 1, der diese Erleichterung für das Papiergrundbuch schon bisher vorsah). Die Einzelheiten ergeben sich aus der Anmeldung selber, welche ihrerseits jede vorzunehmende Eintragung, Änderung oder Löschung eigens nennen muss (Art. 12 Abs. 2). Auch Verfahren, welche von Amtes wegen eingeleitet werden, müssen im Tagebuch eingeschrieben werden. Können die Gründe nicht mit einem Stichwort ausgedrückt werden, so ist ein Beleg zu erstellen (Art. 14 Abs. 1 und 4).

Umfasst ein Grundbuchsystem eine integrierte Geschäftskontrolle und werden dort alle Grundbuchanmeldungen bereits erfasst, genügt im Tagebuch ein Hinweis auf die Geschäftskontrolle.

Wie die Praxis gezeigt hat, ist es nötig, dass Tagebucheinschreibungen bis zum Abschluss des Bearbeitungsverfahrens (d.h. bis zur Validierung) noch korrigiert werden können. Alle Änderungen und Ergänzungen müssen jedoch automatisch protokolliert werden, so dass es möglich ist, den Urheber und den Zeitpunkt zu ermitteln (Abs. 5).

Nicht alle im Einsatz stehenden Systeme erlauben es, die Tagebuchdaten nach der Identifikation der Grundstücke abzurufen. Dieses Erfordernis wird deshalb gestrichen (Abs. 6).

**Artikel 111g Absatz 3**

In den Daten des Hauptbuches ist nicht bloss allgemein auf hängige Bearbeitungsverfahren, sondern konkret auf die entsprechenden Tagebucheinschreibungen hinzuweisen. Ist aus dem Hinweis der Stand des Bearbeitungsverfahrens ersichtlich (z.B. hängiges Bewilligungs- oder Beschwerdeverfahren), gilt er als Anmerkung, der allerdings keine selbständige, sondern bloss eine akzessorische, deklaratorische Bedeutung zukommt.



**Artikel 111h**

Löschungen, Änderungen und  
Berichtigungen

Bei der Änderung oder Löschung eines Eintrags werden die entsprechenden Daten als solche nicht gelöscht oder überschrieben, sondern lediglich vom Bestand der rechtsgültigen in den Bestand der nicht mehr rechtsgültigen (historischen) Daten übergeführt, wo sie - als solche gekennzeichnet - weiterhin abrufbar bleiben.



**Artikel 111i**

Verfügbarkeit und Datensicherheit

Durch die Regelung, dass nur die rechtsgültigen (nicht jedoch die historischen) Daten sofort abrufbar sein müssen, können die Grundbuchsysteme entlastet werden (Abs. 1).

Von der regelmässigen betrieblichen Datensicherung durch das Grundbuchamt, welche nach kantonalen Konzepten zu erfolgen hat (Abs. 2), ist die langfristige Sicherung und Archivierung der Grundbuchdaten zu unterscheiden, für welche das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht Weisungen erlässt (Abs. 3). Die Daten müssen sowohl vor Verlust wie auch vor Veränderungen geschützt sein.

In Zeitabständen von ca. fünf Jahren müssen die Grundbuchdaten landesweit in analoger Form (Mikrofilm, Mikrofiche) gesichert werden, damit sie auch ohne Informatikhilfsmittel lesbar sind. Die Verwendung einer maschinenlesbaren Schrift ermöglicht es, die gesicherten Daten zur weiteren Verarbeitung rasch und weitgehend fehlerfrei wieder einzulesen und sie wieder digital verfügbar zu machen.



**Artikel 111k**

Veröffentlichung der Handänderungen

Der neue Artikel 970a ZGB stellt es den Kantonen nun frei, den Eigentumserwerb an Grundstücken weiterhin zu veröffentlichen. Will ein Kanton die Veröffentlichung der Handänderungen (welche als Mittel im Kampf gegen die Bodenspekulation gedacht war) beibehalten, kann sie inskünftig statt in einem herkömmlichen Publikationsorgan (Amtsblatt) auch in öffentlichen Datennetzen (Internet) erfolgen. In einigen Kantonen sind die Amtsblätter ohnehin bereits im Internet abrufbar. Ihre Funktion kann die Veröffentlichung nur erfüllen, wenn sie grundsätzlich für jedermann zugänglich ist. Dies schliesst die Erhebung von Gebühren allerdings nicht aus.



**Artikel 111I**Elektronische Auskunft und  
Einsichtnahme

Die auf Grund von Artikel 106a frei einsehbaren Daten des Hauptbuchs (Eigentumsverhältnisse, Dienstbarkeiten, Grundlasten und gewisse Anmerkungen) dürfen auch auf elektronischem Weg in einem öffentlichen Datennetz (Internet) zugänglich gemacht werden. Aus Sicherheitsgründen müssen die öffentlich zugänglichen Daten jedoch in einem eigenen System gehalten werden. Aus Gründen des Persönlichkeits- und Datenschutzes darf keine personenbezogene, sondern nur ein grundstücksbezogene Abfrage möglich sein. Zudem muss das System durch geeignete Sperrmechanismen vor Massenabfragen geschützt sein. Auch hier sind die Kantone frei, für den Zugriff Gebühren zu erheben.



**Artikel 111m**

Zugriff im Abrufverfahren

Ein umfassender Zugang zu allen (nicht nur den öffentlichen) Daten des informatisierten Grundbuchs setzt grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse voraus. Bei bestimmten Benutzerkreisen kann dieses jedoch generell vermutet werden, ohne dass es in jedem Einzelfall nachgewiesen bzw. glaubhaft gemacht werden muss.

Schon bisher durften die Kantone bestimmten Benutzerkreisen (u.a. Ingenieur-Geometern, Urkundspersonen, Steuer- und anderen Behörden, welche zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben regelmässig Grundbuchdaten benötigen) den elektronischen Zugriff auf die entsprechenden Daten des Hauptbuches gewähren. Beim Zugriff im Abrufverfahren holt sich der Bezüger die benötigten Daten bei Bedarf beim Datenlieferanten, der die Herrschaft über den ganzen Datenbestand behält und die Abfragen mittels Zugriffsprotokollen (Log-Files) kontrollieren kann.

Inskünftig können die Kantone auch den in der Schweiz zur Geschäftstätigkeit zugelassenen Banken, Pensionskassen und Versicherungen, welche immerhin einer behördlichen Aufsicht unterstehen und deshalb eine erhöhte Vertrauenswürdigkeit verdienen, den elektronische Zugriff auf jene Daten gewähren, welche sie für die Ausübung ihrer Tätigkeit im Hypothekengeschäft benötigen.

Aus Verhältnismässigkeitsüberlegungen steht das Zugriffsrecht nur identifizierten Benutzern in einem geschlossenen System (Intranet) zur Verfügung. Die Zugriffe müssen vom System automatisch protokolliert werden und die Grundbuchämter oder ihre Aufsichtsbehörden sind verpflichtet, die Protokolle periodisch stichprobenweise auf missbräuchliche Zugriffe hin zu überprüfen. Nach Ablauf der zweijährigen Aufbewahrungsfrist gebieten die Datenschutzinteressen der Bezüger die Löschung der Protokolle. Auf eine Ermächtigung der Kantone, Grundbuchdaten auch mittels Datentransfer zur Verfügung zu stellen, wurde verzichtet, weil die Daten den Herrschaftsbereich des Lieferanten verlassen würden und die Zugriffe danach nicht mehr kontrolliert werden könnten.

In jedem Fall sind mit den Benutzern Vereinbarungen abzuschliessen, in welchen die Modalitäten des Datenbezugs (Umfang, Verwendungszweck, Kosten, Folgen von Missbräuchen etc.) geregelt werden. Das EGBA wird in verbindlichen Mustervorlagen den Mindestinhalt dieser Vereinbarungen festlegen.

Erfolgt der Zugriff missbräuchlich oder werden die bezogenen Daten nicht bestimmungsgemäss verwendet, so ist dem fehlbaren Benutzer die Zugriffsberechtigung sofort zu entziehen. Als missbräuchlich gilt jede Bearbeitung der Daten zu einem andern als dem in der Vereinbarung umschriebenen Zweck, insbesondere zur Kundenwerbung.

**Artikel 111p**

Meldung von Systemänderungen

Wesentliche Systemänderungen (insbesondere Änderungen von Eigenschaften oder Systemabläufen, welche seinerzeit für die Ermächtigung zur EDV-Grundbuchführung von Bedeutung waren) sind dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht vor ihrer Umsetzung entweder vom Kanton selber oder neu in dessen Auftrag direkt vom Systemhersteller zu melden. Eine eigentliche Genehmigung dieser Änderungen ist nicht erforderlich.



**Artikel 111q**Eidgenössische Grundstücks-  
indentifikation

Nach der geltenden Regelung muss jedes Grundstück im Hauptbuch mit der Gemeinde und mit einer Nummer bezeichnet werden. Die Bezeichnung muss so sein, dass sie nicht mit derjenigen eines anderen Grundstücks in der Schweiz verwechselt werden kann (Art. 945 Abs. 1 ZGB; Art. 1a Abs. 1 und 2 GBV). Trotz dieser Vorschriften hat sich in der Praxis herausgestellt, dass ungenaue bzw. verwechselbare Grundstücksbezeichnungen nicht durchwegs verhindert werden können. Unklarheiten und komplizierte Re-Identifizierungen ergeben sich insbesondere bei Gemeindefusionen (so musste z.B. bei der Fusion der Gemeinden Ober- und Niederwichttrach im Kanton Bern die alte BFS-Nummer durch eine neue vierstellige BFS-Nummer ersetzt und zusätzlich ein Subkreis hinzugefügt werden).

Die neue Bestimmung liefert daher die gesetzliche Grundlage für die Vergabe einer schweizweit eindeutigen Identifikation der Grundstücke durch den Bund (Abs. 1). Diese wird zusätzlich zur bestehenden Nummerierung vergeben und soll keine klassifizierenden Merkmale enthalten. Als eindeutiger Identifikator kommt sie sowohl bei den Grundbuchsystemen als auch in den Systemen der Amtlichen Vermessung zum Einsatz. Sie ist in dem Sinne aussenwirksam, als sie im Datenaustauschbereich landesweit auch von anderen, „verwaltungsfremden“ Systemen als Identifikation geführt und verwendet werden und z.B. in Auskunftssystemen als Suchbegriff eingegeben werden kann.

Der Bund stellt die Grundstücksidentifikation kantonsweise zur Verfügung. Die Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken erfolgt durch die Kantone selbst, wobei die Bezeichnung der Liegenschaften der amtlichen Vermessung obliegt. Die Bezeichnung der restlichen Grundstücke kann durch das Grundbuchamt vorgenommen werden (Abs. 2).

Nach Artikel 949a Absatz 3 ZGB legen das EJPD sowie das VBS für das Grundbuch und für die amtliche Vermessung einheitliche Datenmodelle und normierte Schnittstellen fest. Deshalb sollen spätestens mit der Integration dieser Datenmodelle und Schnittstellen - d.h. des einheitlichen Grundbuch-Datenmodells bzw. des Teildatenmodells für den Datenaustausch zwischen dem Grundbuch und der amtlichen Vermessung („Kleine Schnittstelle“ KS) - in die bestehenden Grundbuchsysteme die Grundstücke mit der neuen Identifikation versehen werden.

In der (technischen) Departementsverordnung (TGBV), in welcher die Einzelheiten zur Grundstücksidentifikation geregelt werden sollen, werden ebenfalls das einheitliche Datenmodell für das Grundbuch (Art. 949a Abs. 3 ZGB) und das Teildatenmodell "Kleine Schnittstelle" definiert, die normierte Grundbuchschnittstelle festgelegt und die Datenbeschreibungssprache bestimmt werden (Abs. 3).