



Bericht Querschnittsinspektion 2024

**Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell Innerhoden (03.06.2024),
Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Turbenthal (11.06.2024),
Grundbuchamt Neuenburg (26.08.2024)**

Datum: 30.10.2025

An: Kanton Appenzell Innerrhoden:

Roger Böni, Amtsleiter Grundbuch- und Erbschaftsamt des Kantons Appenzell Innerhoden

Roland Dähler, stillstehender Landammann, Vorsteher Volkswirtschaftsdepartement

Kanton Zürich:

Dominik Grob, Amtsvorsteher Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Turbenthal

Beat Binder, stellvertretender Amtsvorsteher Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Turbenthal

Beat A. Vogt, Notariatsinspektor, Stellvertretender Geschäftsleiter Inspektorat für die Notariate, Grundbuch- und Konkursämter

Kanton Neuenburg:

Nicolas Böhler, Amtsleiter Grundbuchamt Neuenburg

Jean-Marc Gicot, Grundbuchverwalter Neuenburg

Michaël Kalbermatten, Amtsvorsteher Grundbuch und Geoinformation

Lionel Panchaud, stv. Generalsekretär, Finanzverantwortlicher des kantonalen Departements für Raumplanung und Umwelt Neuenburg

Kopie an:

Michael Schöll, Bundesamt für Justiz, Direktor

Michel Kähr, Bundesamt für Justiz, Vizedirektor, Chef Privatrecht
Obergericht des Kantons Zürich, Verwaltungskommission, obere Aufsichtsbehörde Notariate Zürich

Laurent Favre, Regierungsrat und Vorsteher des kantonalen Departements für Raumplanung und Umwelt Neuenburg

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Rechtliche Grundlagen.....	2
2 Vorgehensweise	2
3 Prüfungsthema.....	3
4 Erkenntnisse und Empfehlungen	4
4.1 Appenzell Innerrhoden.....	4
4.2 Turbenthal	6
4.3 Neuenburg.....	8
5 Fazit	11

1 Rechtliche Grundlagen

Die Geschäftsführung der Grundbuchämter unterliegt der administrativen Aufsicht der Kantone (Art. 956 Abs. 1 ZGB¹). Die Oberaufsicht über die Geschäftsführung der kantonalen Grundbuchämter obliegt dem Bund (Art. 956 Abs. 2 ZGB); sie wird durch das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA ausgeübt (Art. 6 Abs. 1 GBV²). Das EGBA kann insbesondere, Inspektionen bei den kantonalen Grundbuchämtern durchführen (Art. 6 Abs. 3 Bst. b GBV).

2 Vorgehensweise

Am 15. bzw. 17. April 2024 hat das EGBA den drei zu inspizierenden Grundbuchämtern Appenzell Innerrhoden, Turbenthal und Neuenburg sowie den jeweiligen kantonalen Aufsichtsbehörden eine Querschnittsinspektion zum Thema der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs durch die Oberaufsicht Grundbuch EGBA angekündigt. Die Inspektionstermine wurden in Absprache mit den betroffenen Grundbuchämtern und Aufsichtsbehörden auf den 3. Juni 2024 für Appenzell Innerrhoden, den 11. Juni 2024 für Turbenthal und auf den 26. August 2024 für Neuenburg festgelegt.

Vor den Inspektionen wurden den Grundbuchämtern und Aufsichtsbehörden jeweils das Inspektionskonzept sowie ein Vorschlag für den Ablauf der Inspektion kommuniziert.

¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210).

² Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1).

An den vereinbarten Daten fanden die Inspektionen in Anwesenheit folgender Personen statt:

Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell Innerrhoden:

- Roger Böni, Amtsleiter Grundbuch- und Erbschaftsamt
- Roland Dähler, stillstehender Landammann, Vorsteher Volkswirtschaftsdepartement (zur Begrüssung und Einleitung)

Krankheitsbedingt entschuldigt war der Grundbuchverwalter Hans Wild.

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Turbenthal:

- André Keller, Amtsvorsteher Notariat bis zur Pensionierung per 31.12.2024 (nachfolgend: ehemaliger Amtsvorsteher), Grundbuch- und Konkursamt Turbenthal
- Beat Binder, Stv. Amtsvorsteher Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Turbenthal
- Beat A. Vogt, Notariatsinspektor, Stellvertretender Geschäftsleiter Inspektorat für die Notariate, Grundbuch- und Konkursämter

Grundbuchamt Neuenburg:

- Nicolas Böhler, Amtsleiter Grundbuchamt Neuenburg
- Jean-Marc Gicot, Grundbuchverwalter Neuenburg
- Michaël Kalbermatten, Amtsvorsteher Grundbuch und Geoinformation
- Lionel Panchaud, stv. Generalsekretär, Finanzverantwortlicher des kantonalen Departements für Raumplanung und Umwelt Neuenburg

EGBA:

- Mirjam Baldegger, Vorsteherin
- Karsten Karau, wissenschaftlicher Mitarbeiter
- Dominic Wüthrich, wissenschaftlicher Mitarbeiter (in Neuenburg krankheitsbedingt entschuldigt)

Der betreffende Teil des Entwurfs des Inspektionsberichts wurde den kantonalen Behörden am 28. April 2025 zur Stellungnahme zugestellt. Die Kantone Zürich und Neuenburg haben zu den Empfehlungen Stellung bezogen.

3 Prüfsthema

Das EGBA hat als Prüfsthema die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs gewählt. Die Inspektionen erfolgten im Rahmen einer sog. Querschnittsinspektion, welche auf ein spezifisches Thema fokussiert und in mehreren Kantonen stattfindet. Dies ermöglicht, die Erledigung spezifischer Aufgaben durch die inspizierten Grundbuchämter und die Herangehensweise an diese Aufgaben sowie die damit verbundenen Herausforderungen vergleichend zu betrachten. Dies bildet seinerseits die Grundlage für ein breiteres Monitoring und kann auch den Grundbuchämtern nützliche Erkenntnisse über mögliche (alternative) Vorgehensweisen bieten. Das EGBA hat für die Querschnittsinspektion drei Grundbuchämter aus Kantonen

ausgewählt, welche das Eidgenössische Grundbuch noch nicht vollständig eingeführt haben. (dazu mehr gleich anschliessend).

Das Eidgenössische Grundbuch und dessen Wirkung sind seit 1912 im ZGB vorgesehen (Art. 971 ff. ZGB). In der Schweiz haben bislang 10 Kantone das Eidgenössische Grundbuch – zum Teil seit Jahrzehnten – vollständig eingeführt. Über hundert Jahre nach Einführung des ZGB weisen aber immer noch etliche Kantone Regionen auf, in denen erst Übergangsregister i.S.v. Artikel 48 SchlT ZGB existieren, welche keine Publizitätswirkungen gegenüber gutgläubigen Dritten entfalten. Der Einführungsstand in den Kantonen, welche das Eidgenössische Grundbuch noch nicht vollständig eingeführt haben, variiert zudem stark. Die Kantone sind zur Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs verpflichtet. Die andauernde Koexistenz von verschiedenen, je nach Kanton unterschiedlich ausgestalteten Registern mit unterschiedlichen Namen und Wirkungen ist für die Bevölkerung wenig verständlich. Sowohl im Sinne der Rechtsicherheit als auch der schweizweit einheitlichen Rechtsanwendung im Grundbuchwesen ist es erforderlich, dass alle Kantone das Eidgenössische Grundbuch nun innert absehbarer Frist einführen und die Übergangsphase bald ein Ende findet.

Für die Grundbuchämter ist die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs mit grossem Aufwand verbunden. Die Einträge der alten kantonalen Register müssen zunächst – unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer – bereinigt werden. Dies ist je nach Qualität dieser Einträge sehr anspruchsvoll und benötigt daher eine konkrete Planung sowie genügend Ressourcen. Sehen sich die Grundbuchbehörden gezwungen, die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs im Rahmen ihrer ordentlichen Aufgaben vorzunehmen, kann die Umsetzung kaum speditiv umgesetzt werden, da die Aufgabe erfahrungsgemäss gegenüber dem Tagesgeschäft oder anderen, öffentlichkeitswirksameren Projekten wie bspw. der Digitalisierung des Grundbuchs das Nachsehen hat. Damit die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs innert nützlicher Frist gelingen kann, braucht es daher auf Stufe Kanton den politischen Willen zur Umsetzung des Projekts, sodass den Grundbuchämtern die nötigen Stellenprozente zur Verfügung gestellt werden bzw. sie von anderen Projekten ausserhalb des Tagesgeschäftes entlastet werden. Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs kann zudem nur gelingen, wenn bei den Grundbuchämtern der Wille zur zügigen Umsetzung desselben besteht, sie dafür eine konkrete Planung vorlegen und sich gut organisieren.

4 Erkenntnisse und Empfehlungen

4.1 Appenzell Innerrhoden

4.1.1 Erkenntnisse

Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuches läuft im Kanton Appenzell Innerrhoden seit Jahren. Bisher konnte die Einführung in den Grundbuchkreisen Gonten, Schlatt-Haslen und Oberegg abgeschlossen werden. Am 17. Dezember 2019 genehmigte die Standeskommission ein vom Volkswirtschaftsdepartement erarbeitetes und vom damaligen Grundbuchinspektor geprüftes Konzept zur Grundbucheinführung in den restlichen Gebieten. Dieses sah vor, dass das Eidgenössische Grundbuch für die verbleibenden 6112 Grundstücke in den Bezirken Appenzell, Rüte und Schwende bis Dezember 2030 eingeführt werden soll (ca. ein

Arbeitstag pro Grundstück). Zu diesem Zweck – und zur gleichzeitigen Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs (System Terris) – wurden dem Grundbuch 200 Stellenprozente bewilligt. Seit dem 1. Januar 2025 ist die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs im Grundbuchkreis Appenzell abgeschlossen.

Gemäss dem Konzept zur Grundbucheinführung – mit Verweis auf die Verordnung über das Grundbuch des Kantons Appenzell Innerrhoden vom 31. Oktober 2005 (VGB)³ – läuft die Grundbucheinführung wie folgt ab: Nachdem die Bezirke in Lose unterteilt wurden, wird im Rahmen einer Vorprüfung festgestellt, welche Einträge zu bereinigen und welche zu löschen sind (Art. 8 VGB). In der Folge werden sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer Besprechung bzw. Verhandlung eingeladen in deren Rahmen eine gütliche Erledigung gesucht wird (Art. 9 VGB). Die im Anschluss bereinigten Grundstücke (Art. 10 ff. VGB) werden sodann publiziert (Art. 15 VGB), wobei die Bevölkerung 30 Tage Zeit hat, weitere behauptete Rechte anzumelden (Art. 16 VGB). Können sich die Beteiligten über unklare Eintragungen oder angemeldete Rechte nicht einigen, wird die Partei, welche einen Anspruch geltend macht, an das Gericht verwiesen (Art. 17 f. VGB). Gemäss den Ausführungen des Amtsleiters wurde von dieser Klagemöglichkeit noch nie Gebrauch gemacht. Schliesslich wird der Abschluss des Bereinigungsverfahrens wiederum publiziert (Art. 19 VGB), wobei bisher auch hier keine Einwände eingegangen seien. Die Standeskommission prüft sodann die Richtigkeit der Grundbuchanlage und setzt das Eidgenössische Grundbuch in Kraft (Art. 22 Abs. 2 VGB).

Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs wird vom Fachbereichsleiter Hans Wild (welcher ca. 70 Stellenprozente hierfür aufwendet) zusammen mit zwei Mitarbeiterinnen (zusammen 110 Stellenprozent) vorgenommen. Mit dem stillstehenden Landamman (Departementsvorsteher) finden zur Thematik monatliche Sitzungen statt. Zudem wird zuhänden der Standeskommission jährlich ein Bericht verfasst. Als juristischer Ansprechpartner dient der Grundbuchinspektor.

Die grössten Herausforderungen bei der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs stellen zum einen die Ressourcen dar. Bis zur Verabschiedung des Konzepts durch die Standeskommission hing es im Wesentlichen von den einzelnen Grundbuchverwaltern und der personellen Situation ab, ob und wie stark die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs vorangetrieben wurde. Nach Einführung der ersten beiden Bezirke in den Jahren 2009 resp. 2011 kam es beispielsweise infolge von Kündigungen und Neueinstellungen bei der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs bis 2018 zu einem Stillstand. Das von der Standeskommission verabschiedete Konzept mit einem konkreten Zeitplan und der Einplanung der nötigen Ressourcen dürfte solche Schwankungen in der Priorisierung der Arbeiten verhindern.

Zum anderen stellt die Datenlage im Grundbuchwesen des Kantons Appenzell Innerrhoden eine grosse Herausforderung dar. Insbesondere die altrechtlichen Einträge sind unvollständig und ohne Gegeneinträge. Zudem wurden Baurechte ohne Rechtsgrund oder Pläne der amtlichen Vermessung eingetragen und die alten handschriftlichen Dokumente sind zum Teil schwierig zu entziffern. Gemäss den Ausführungen des Amtsleiters ist insofern die Vorgehensweise dienlich, zunächst die Grundbucheinträge ins Terris aufzunehmen, d.h. zu digitalisieren, und erst in einem zweiten Schritt zu bereinigen, d.h. rechtlich zu überprüfen.

Der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Appenzell Innerrhoden ist überdies gemäss den Darlegungen des Amtsleiters auch dienlich, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Verständnis für die Bereinigungsarbeiten aufbringen

³ GS 211.620.

und zudem dem Rechtsfrieden zuliebe auch zu gewissen Kompromissen bereit seien. Voraussetzung hierfür sei indes, dass das Grundbuchamt die Betroffenen aktiv und früh in die Bereinigungsarbeiten einbeziehen und diese mit einer gewissen Beharrlichkeit zur Mitwirkung auffordere.

4.1.2 Würdigung

Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs erfolgt im Kanton Appenzell Innerrhoden im schweizweiten Vergleich eher spät. Die im Rahmen der Inspektion gewonnen Erkenntnisse haben indes gezeigt, dass ein detailliertes Konzept für einen raschen Abschluss der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs im ganzen Kanton bis Ende 2030 besteht. Die Planung erscheint realistisch und es wurden die hierfür nötigen Ressourcen gesprochen. Das Konzept erfährt zudem die nötige Unterstützung von der Regierung. Der Abschluss der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs in naher Zukunft scheint im Kanton Appenzelle Innerrhoden folglich greifbar und das EGBA anerkennt und begrüsst die diesbezüglichen Bemühungen des Kantons Appenzell Innerrhoden. Auf Empfehlungen kann daher verzichtet werden.

4.1.3 Empfehlungen

-

Stellungnahme:

-

4.2 Turbenthal

4.2.1 Erkenntnisse

Für die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Zürich sind die Notariate, Grundbuch- und Konkursämter (nachfolgend: Notariate) der einzelnen Amtskreise zuständig. Im Amtskreis Turbenthal, welcher die Gemeinden Turbenthal, Wila, Wildberg und Zell (ZH) umfasst, ist die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs seit Jahrzehnten am Laufen. Die Gemeinde Zell hat bereits in den 1950er Jahren die Einführung abgeschlossen. In der Gemeinde Wila sind aktuell nur noch die komplexeren Grundstückbereinigungen hängig, währenddem die Einführung in den Gemeinden Turbenthal und Wildberg für den Grossteil der Grundstücke noch nicht erfolgt ist (rund 5000 Grundstücke). Als Grund hierfür wurde an der Inspektion die Güterzusammenlegungen (Meliorationen) genannt, welche der Kanton Zürich im Tösstal erst spät an die Hand genommen hat und die deshalb erst 2017 abgeschlossen wurden. Die amtliche Vermessung konnte erst danach in den landwirtschaftlichen Gebieten nachgeführt werden, wobei das Vorhandensein eines eidgenössisch anerkannten Vermessungswerkes eine Voraussetzung der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs darstellt (§ 48 kGBV⁴). Ein solches war 2021 vollständig eingeführt. Das Grundbuchinspektorat erhält zweimal jährlich einen Bericht über die Einführung und überprüft die Arbeiten im Rahmen seiner Inspektionstätigkeit.

Im Kanton Zürich wird gemäss der kantonalen Grundbuchverordnung die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs wie folgt vorgenommen: Nachdem das Obergericht die Einführung für eine Gemeinde oder einen Gemeindeteil angeordnet hat (§ 47 kGBV), werden die

⁴ Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs vom 26. März 1958 (LS **252**).

Grundprotokolle und Grundregister zum Zweck, die Rechtsverhältnisse vollständig und eindeutig zu ermitteln, bereinigt (§ 53 kGBV). Dies geschieht in Turbenthal systematisch und laufend, indem die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Einvernahme angeschrieben werden, um eine Einverständniserklärung zu den festgestellten Rechtsverhältnissen am Grundstück zu erwirken. Die Bereinigungen finden – um die tatsächlichen Verhältnisse besser nachzuvollziehen und um die Betroffenen einzubeziehen – oft vor Ort statt (§ 56 ff. kGBV). Ergeben sich Streitigkeiten und bleibt ein Sühneversuch des Grundbuchverwalters erfolglos, wird die Sache an das Einzelgericht verwiesen (§ 271 EG ZGB⁵). Gemäss den Ausführungen des ehemaligen Amtsvorstehers kommt es im Amtskreis Turbenthal aber äusserst selten zu solchen Klagen. Sobald die Bereinigung abgeschlossen ist, erlässt das Notariat zweimal eine Bekanntmachung (§ 90 kGBV) infolge derer – sollten keine weiteren Anmeldungen ergehen (§ 92 kGBV) – die Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen werden (§ 93 ff. kGBV). Ist das Grundbuch angelegt, so erstattet das Notariat Bericht an das Obergericht, welches das Grundbuch in Kraft setzt (§ 97 f. kGBV).

Im Amtskreis Turbenthal stellen die Ressourcen eine Herausforderung für die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs dar. Das Notariat hat die Ressourcen, welche nicht durch das Tagesgeschäft absorbiert werden, bisher vor allem für die Implementierung des IT-Grundbuches (im Kanton Zürich zu 79% eingeführt) eingesetzt, da dies eine Arbeitserleichterung für das Notariat darstellt. Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuches im Amtskreis Turbenthal erfolgt personell durch den Amtsvorsteher-Stellvertreter, unterstützt durch eine Verwaltungssekretärin, welche ein 20-%-Pensum für die Einführung des Eidgenössischen Grundbuches einsetzen kann. Der Amtsvorsteher-Stellvertreter konnte zum Zeitpunkt der Inspektion im Rahmen seiner Tätigkeit etwa 30–40 Prozent für Projekte wie die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs und die Güterzusammenlegungen einsetzen; es standen somit faktisch bestenfalls etwa 50 Stellenprozente zur Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs zur Verfügung, was es ermöglicht, jährlich ca. 175 Grundstücke zu bereinigen.

An der Inspektion hat der ehemalige Amtsvorsteher denn auch ausgeführt, dass es eine Herausforderung für die Einführung des Eidgenössischen Grundbuches darstelle, dass die Mitarbeitenden praktisch vollständig durch das Tagesgeschäft ausgelastet seien. Zudem kämen erschwerend Personalmutationen hinzu, sowie der Umstand, dass zwar teils Ressourcen gesprochen seien, Stellen aber infolge des Fachkräftemangels nicht besetzt werden könnten. An der Inspektion erklärte der ehemalige Amtsvorsteher, dass davon ausgegangen werden müsse, dass die Einführung des Eidgenössischen Grundbuches im Amtskreis Turbenthal unter den gegebenen Umständen noch 8–10 Jahre in Anspruch nehmen werde.

Eine weitere grosse Herausforderung für die Einführung des Eidgenössischen Grundbuches im Amtskreis Turbenthal stellen die Güterzusammenlegen dar und dies nicht nur in zeitlicher Hinsicht, sondern auch inhaltlich. Die in sachenrechtliche Hinsicht teils mangelhaften Güterzusammenlegungen stiessen bei den Betroffenen auf eine eher geringe Akzeptanz. Dies wiederum führe zu einer skeptischen bis ablehnenden Grundhaltung gegenüber dem Notariat, welches die Güterzusammenlegung zwar nicht zu verantworten, aber zu vollziehen hat, was die Grundbuchbereinigung erschwert. In der jüngeren Vergangenheit konnte das Notariat allerdings vermehrt auf die Qualität der Unterlagen der Güterzusammenlegungen Einfluss nehmen. Die Mitwirkung der Betroffenen läuft vor allem dann gut, wenn diese selber ein Rechtsgeschäft anmelden.

⁵ Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (LS 230).

4.2.2 Würdigung

Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs erfolgt im Notariatskreis Turbenthal im schweizweiten Vergleich eher spät. Eine konkrete Planung mit einem detaillierten Konzept zum Vorgehen (Etappen und Meilensteine) und zu den nötigen Ressourcen ist nicht vorhanden. Der vom ehemaligen Amtsvorsteher auf Nachfrage hin genannte Zeitrahmen von 8–10 Jahren für die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs im Notariatskreis Turbenthal erscheint aufgrund der noch anstehenden Arbeiten (rund 5000 Grundstücke), der aktuellen Ressourcensituation und aufgrund des Fehlens einer detaillierten, verbindlichen Planung als nicht realistisch. Im Rahmen einer solchen Planung sollte auch berücksichtigt werden, ob zum Erreichen der Ziele das Notariat Turbenthal Unterstützung mittels zusätzlichen befristeten (Projekt-)Stellen benötigt und wie diese Stellen rasch besetzt werden können. Offenbleiben muss die Frage, ob das Notariat Turbenthal bislang hinreichende Bemühungen unternommen hat, um freie Stellen rasch zu besetzen. Im Nachgang an die Inspektion vom EGBA verlangte Präzisierungen und Klärungen im Zusammenhang mit den Ausführungen des ehemaligen Amtsvorstehers, wonach offene Stellen nicht hätten besetzt werden können, konnten dem EGBA infolge von dessen Pensionierung nicht zur Verfügung gestellt werden.

4.2.3 Empfehlung

Es wird dem Notariat Turbenthal empfohlen, innerhalb eines Jahres zuhanden des Notariatsinspektorats eine realistische und verbindliche Planung auszuarbeiten, welche anhand von Meilensteinen durch das Notariatsinspektorat regelmässig überprüft werden kann. Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs soll gestützt auf die Planung möglichst bald, jedoch spätestens innerhalb von 15 Jahren abgeschlossen sein.

Stellungnahme:

Das Notariatsinspektorat des Kantons Zürich nimmt den Bericht und diese Empfehlung zur Kenntnis. Es betont, dass der Bericht korrekt festhält, dass die Einführung des Grundbuches voraussetzt, dass ein genügendes Vermessungszeugnis vorliegt. Wie der Bericht festhält, war dies für den Notariatskreis Turbenthal ab dem Jahr 2021 der Fall.

Das EGBA begrüsst die Kenntnisnahme des Berichts und der Empfehlung und weist spezifisch darauf hin, dass die konkreten Schritte zur Umsetzung der Empfehlung im Rahmen des jährlichen Tätigkeitsberichts auszuweisen sind.

4.3 Neuenburg

4.3.1 Erkenntnisse

Im Jahr 2024 befanden sich 29 von 66 Register auf dem Stand des Eidgenössischen Grundbuchs; 33 waren noch im kantonalen Register aufgeführt und 4 befanden sich erst teilweise auf dem Stand des Eidgenössischen Grundbuchs. Da der Kanton nur 27 Gemeinden umfasst, führen einige Gemeinden mehrere solcher Register. Auf die Gesamtzahl der Gemeinden umgerechnet ist das Eidgenössische Grundbuch somit in 12 Gemeinden vollständig eingeführt und in 15 Gemeinden haben noch die kantonalen Register Geltung.

Im Kanton Neuenburg wurde 1963 mit der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs begonnen. Die Arbeiten wurden in den 1990er Jahren zugunsten der Anfang 2000er Jahre abgeschlossenen Digitalisierung des Grundbuchs unterbrochen und daraufhin nicht mehr kon-

sequent weitergeführt. Sie wurden nur vereinzelt in gewissen Bereichen wieder aufgenommen, jeweils im Rahmen von politisch unterstützten Projekten; ein einheitliches Vorgehen nach Gemeinden gibt es allerdings nicht. Die Arbeiten konzentrieren sich auf die Bereinigung der Dienstbarkeiten in den Entwicklungszonen. In den Berggebieten ist die Bereinigung zwar einfacher, wird jedoch aufgrund des begrenzten Werts nicht prioritär behandelt.

Dort, wo das kantonale Grundbuch noch gültig ist, hat es die gleiche Wirkung wie das Eidgenössische Grundbuch, auch in Bezug auf die Gutgläubigkeit Dritter nach Artikel 48 Absatz 3 SchlT ZGB, ausser für die Dienstbarkeiten und anderen dinglichen Rechte, die der Kanton vor 1912 nicht eingetragen hat. Solche Dienstbarkeiten und Rechte benötigen eine Bereinigung (s. Art. 104 LI-CC⁶ und Art. 144 RRF⁷, sowie Deschenaux, Henri: *Traité de droit privé suisse*, S. 40, und Roux, François: *L'introduction du registre foncier fédéral dans les cantons romands*, Lausanne 1993, S. 99 und 282 f.). Die amtliche Vermessung (AV 95) wurde auf dem ganzen Kantonsgebiet eingeführt.

Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs wird in erster Linie im RI-RFF⁸ geregelt, ergänzt durch das RES-RF⁹. Auf Vorschlag des kantonalen Departements für Raumplanung und Umwelt beschliesst der Staatsrat des Kantons Neuenburg die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs für ein bestimmtes Gebiet (Art. 1 RI-RFF). Sie wird vom Grundbuchverwalter geleitet, kann aber auch an eine vom Staatsrat ernannte ausserordentliche Stellvertretung, welche die gleichen Befugnisse wie der Grundbuchverwalter hat, delegiert werden (s. Art. 4 RI-RFF).

Sofern vom Staatsrat nicht anders beschlossen, erfolgt die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs auf der Grundlage der bestehenden Parzellarvermessung, nachdem aneinandergrenzende Grundstücke, die derselben Eigentümerin oder demselben Eigentümer gehören, nach Möglichkeit zusammengelegt und die Dienstbarkeiten bereinigt wurden (Art. 8 RI-RFF). Die im kantonalen Grundbuch vorhandenen Einträge werden automatisch in das Eidgenössische Grundbuch übertragen (Art. 9 RI-RFF). Der Grundbuchverwalter wertet die kantonalen Register aus und erstellt für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein Dossier (s. Art. 14 Abs. 1 RI-RFF) sowie eine Übersicht ihrer angrenzenden Grundstücke, die zu einer Parzelle zusammengelegt werden könnten (Art. 16 RI-RFF), und holt die bundesrechtlich vorgesehenen Genehmigungen ein (Art. 17 Abs. 1 RI-RFF). Nach Abschluss des Einspruchsverfahrens (Art. 17 Abs. 2 und Art. 18 RI-RFF) werden die neuen Parzellen in Absprache mit dem kantonalen Geometer nummeriert (Art. 19 RI-RFF). Die aufgrund einer Zusammenlegung entstandenen Liegenschaften werden von Amtes wegen im Grundbuch aufgenommen. Die im Grundbuch geführte Bezeichnung wird von Amtes wegen bestimmt; im kantonalen Register geführte dingliche Rechte werden vom Grundbuchverwalter geprüft, fehlerhafte Einträge werden berichtigt, fehlende Einträge werden mit Zustimmung der Betroffenen ergänzt und unbefugte Einträge werden von Amtes wegen gelöscht (Art. 22-24 RI-RFF). Altrechtliche Einträge, die nicht mehr nachvollzogen werden können, werden entsprechend vermerkt, es sei denn, die Betroffenen sind mit einem ZGB-konformen Eintrag einverstanden (Art. 26 RI-RFF). Wird die erforderliche Zustimmung oder Auskunft verweigert, kommt es zu einem Aufforderungsverfahren (Art. 28-32 RI-RFF) und gegebenenfalls einer

⁶ Gesetz des Kantons NE betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (*Loi neuchâteloise du 22 mars 1910 d'introduction du code civil suisse*; RSN 211.1).

⁷ Grundbuchreglement des Kantons NE (*Règlement du 25 septembre 1911 sur le registre foncier*; RSN 215.411).

⁸ Reglement des Kantons NE zur Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs (*Règlement du 12 février 1963 concernant l'introduction du registre foncier fédéral*; RSN 215.411.4).

⁹ Reglement des Kantons NE zur systematischen Bereinigung der Dienstbarkeiten im Grundbuch (*Règlement du 3 juillet 1959 sur l'épuration systématique des servitudes au registre foncier*; RSN 214.411.3).

beschwerdefähigen Verfügung.

Nach Abschluss dieser Arbeiten wird das Eidgenössische Grundbuch öffentlich aufgelegt. Erheben die Betroffenen innerhalb einer bestimmten Frist keinen Einspruch, gilt die Eintragung stillschweigend als korrekt und vollständig anerkannt. Fünf Tage nach Beendigung der öffentlichen Auflage tritt das Eidgenössische Grundbuch für alle Parzellen und anderen Rechte, gegen die keine Einsprache erhoben wurde, in Kraft (Art. 33–35 RI-RFF). Im Falle einer Einsprache kommt es zu einem Verfahren und gegebenenfalls zu einer beschwerdefähigen Verfügung des Grundbuchverwalters (Art. 35–36 RI-RFF). Im Kataster von Cortaillod wurden rund 750 Dienstbarkeiten bereinigt. Bei einer Beteiligung von rund 70 % im Rahmen der öffentlichen Auflage mussten 35 Einsprachen bearbeitet werden.

Die grösste Herausforderung bei der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs stellt die Bereinigung der Dienstbarkeiten dar. Eine im Jahr 2009 vom Amt für Grundbuch und Geoinformation durchgeführte Studie hinsichtlich der Planung und Umsetzung der Grundbucheinführung hatte ergeben, dass 23 000 von 92 000 Dienstbarkeiten nach den neuen Anforderungen eingetragen wurden und die restlichen 69 000 Dienstbarkeiten noch bereinigt werden mussten. 14 % dieser Fälle erwiesen sich als besonders schwierig und mussten einer internen und externen Analyse unterzogen werden: Hauptsächlich handelte es sich dabei um Dienstbarkeiten nach Katasterplan, d.h. Dienstbarkeiten, die zwar auf dem Katasterplan aufgeführt werden, für die es aber keine rechtlich definierten Vereinbarungen oder Berichte gibt (belastetes bzw. berechtigtes Grundstück, Berechtigte). Berechnungen haben ergeben, dass es für die systematische Bereinigung aller Dienstbarkeiten, d.h. 90 % der Arbeit im Zusammenhang mit der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs, bis zu 6 Vollzeitstellen über einen Zeitraum von 12 Jahren bräuchte, was mit den verfügbaren finanziellen Mitteln des Kantons und des zuständigen Bereichs nicht vereinbar ist.

Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs und insbesondere die Bereinigung der Dienstbarkeiten werden derzeit von einem stellvertretenden Grundbuchverwalter bearbeitet, der dafür 30 % seiner Zeit aufwendet. Durch eine interne Reorganisation könnte der Prozess allenfalls etwas beschleunigt werden. Die zur Verfügung stehenden Ressourcen erlauben es jedoch nicht, noch mehr Zeit in diese Arbeit zu investieren, was eine weitere Herausforderung darstellt. Zudem braucht es dafür besonders gut ausgebildetes Personal mit langjähriger Erfahrung. Personal, das laut dem Grundbuchverwalter äusserst schwierig zu finden ist. Aufgrund der begrenzten Ressourcen ist derzeit noch keine systematische Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs geplant.

4.3.2 Würdigung

Bei der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs geriet der Kanton Neuenburg gegenüber der restlichen Schweiz ins Hintertreffen. Eine konkrete Planung mit einem detaillierten Konzept zum Vorgehen (Etappen und Meilensteine) und zu den nötigen Ressourcen ist nicht vorhanden. Angesichts der noch laufenden Arbeiten und der wenigen verfügbaren Ressourcen erscheint es unmöglich, das Eidgenössische Grundbuch innerhalb einer angemessenen Frist einzuführen. Damit der Kanton seiner Verpflichtung, das Eidgenössische Grundbuch einzuführen, nachkommen und die rechtliche Absicherung sicherstellen kann (für den öffentlichen Glauben, s. oben), ist zusätzlicher Aufwand notwendig. Der Kanton Neuenburg verfügt derzeit weder über die notwendigen Ressourcen noch über ein Konzept, um das Grundbuch in absehbarer Zeit im ganzen Kanton systematisch einzuführen.

4.3.3 Empfehlung

Dem Amt für Grundbuch und Geoinformation wird empfohlen, innerhalb eines Jahres zuhänden des Departements für Raumplanung und Umwelt eine realistische und verbindliche Planung zur Grundbucheinführung im ganzen Kantonsgebiet auszuarbeiten, damit der Fortschritt der einzelnen Etappen regelmässig überprüft werden kann. Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs soll gestützt auf die Planung innerhalb von 15 Jahren abgeschlossen sein.

Stellungnahme:

Wie aus dem Bericht hervorgeht, ist die Grundbucheinführung mit einem enormen Aufwand verbunden (rund 6 Vollzeitstellen [FTE] über einen Zeitraum von 12 Jahren) und folglich mit den aktuell vorhandenen Ressourcen – sowohl des Kantons als auch des Amtes für Grundbuch und Geoinformation – nicht vereinbar. Für das Grundbuchamt wäre es zudem undenkbar, über einen so langen Zeitraum so viele Fachkräfte für diese Aufgabe zu blockieren, ohne dass sich dies negativ auf das Tagesgeschäft auswirken würde. Im Bewusstsein, dass trotzdem im Rahmen der Möglichkeiten daran gearbeitet werden muss, hat das Grundbuchamt, infolge einer Reorganisation nach mehreren Pensionierungen im Jahr 2025, 0,5 FTE für die Bereinigung der Dienstbarkeiten vorgesehen. Wie im Bericht erwähnt, möchte das Grundbuchamt kurzfristig die Bereinigungsarbeiten für bestimmte Bereiche im Rahmen von Projekten von strategischem und politischem Interesse wieder aufnehmen. Mittel- und längerfristig werden wir das Amt für Grundbuch und Geoinformation mit der Erstellung eines Konzepts zur schrittweisen Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs im gesamten Kantonsgebiet beauftragen. Ein Bericht dazu wird der Aufsichtsbehörde im kommenden Jahr vorgelegt.

Das EGBA begrüsst die Anstrengungen des Amtes für Grundbuch und Geoinformation hinsichtlich einer Umsetzung der Empfehlung. Die Erstellung eines Konzepts mit verschiedenen Etappen sowie die geplante Aufstockung der Ressourcen tragen dazu bei. Die konkreten Schritte zur Umsetzung der Empfehlung werden im jährlichen Tätigkeitsbericht ausgewiesen.

5 Fazit

Im Rahmen der Querschnittinspektion wurden Grundbuchämter in drei Kantonen besucht, in welchen die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs in den vergangenen Jahren eher langsam vorangekommen ist. Die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs kann herausfordernd sein, weil die Grundbuchbehörden in einem nicht zu unterschätzenden Mass fremdbestimmt sind, nicht zuletzt, was die amtliche Vermessung oder den Abschluss von Güterzusammenlegungen anbelangt aber auch in Bezug auf die Ressourcen und den politischen Support.

Dabei hat die Querschnittinspektion gezeigt, dass ein zeitnaher Abschluss der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs eine detaillierte Planung mit konkreten Meilensteinen sowie einen konsequenten Einsatz vorhandener Ressourcen für diese Aufgabe durch die Grundbuchämter voraussetzt. Erforderlich ist zudem, dass auf Regierungsebene die nötigen Ressourcen gesprochen und die Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs politisch unterstützt wird.

Während im Kanton Appenzell Innerrhoden die nötigen Schritte ergriffen wurden, damit das Eidgenössische Grundbuch nun rasch eingeführt werden kann, fehlen die nötigen Weichenstellungen in Turbenthal und Neuenburg zurzeit noch. Das EGBA empfiehlt diesen Grundbuchbehörden daher, zusammen mit der Aufsichtsbehörde eine konkrete Planung auszuarbeiten, damit das Eidgenössische Grundbuch innert 15 Jahren vollständig eingeführt werden kann.

Schweizweit sehen sich Grundbuchbehörden, in deren Zuständigkeitsbereich das Eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist, mit den in diesem Bericht beschriebenen Herausforderungen konfrontiert. Die gemachten Feststellungen und Empfehlungen lassen sich daher grundsätzlich auch auf sie übertragen. Nur wenn die in diesem Bericht gemachten Empfehlungen schweizweit umgesetzt werden, wird das Eidgenössische Grundbuch in der Schweiz in absehbarer Zeit endlich Realität werden.

30.10.2025

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht