



Übersicht Inspektionen EGBA

21. Mai 2024

Begriffsbestimmungen, Akronyme und Abkürzungen

Begriff / Abkürzung	Bedeutung
ABGB	Aufsichtsbehörde über das Grundbuch
BJ	Bundesamt für Justiz
EGBA	Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht
GBA	Grundbuchamt
GBV	Grundbuchverordnung vom 23. September 2011
TGBV	Technische Verordnung des EJPD und des VBS vom 28. Dezember 2012 über das Grundbuch
VAV	Verordnung vom 18. November 1992 über die amtliche Vermessung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Bundesaufsicht: Begriff und Modalitäten.....	2
1.2	Aufsicht im Grundbuchwesen.....	2
1.3	Auftrag	4
2	Ausgangslage	4
3	Rechtslage	4
4	Ziele der Inspektionen	5
5	Inspektionsteam	6
6	Organisatorischer Ablauf und Vorgehen	7
6.1	Ablauf.....	7
6.2	Vorgehen	8
7	Querschnittsinspektionen	9
Anhang I: Umfassender Fragebogen		10
Fragen an die ABGB		10
Fragen an das GBA.....		17

1 Einleitung

1.1 Bundesaufsicht: Begriff und Modalitäten

Unter Bundesaufsicht im weiteren Sinn wird die nicht-gerichtliche Tätigkeit, mittels welcher der Bund sicherstellt, dass die Kantone die ihnen durch Bundesrecht auferlegten Aufgaben erfüllen, verstanden. Die Bundesaufsicht im engeren Sinn bezieht sich auf die nicht-gerichtliche Tätigkeit, mittels welcher der Bund sicherstellt, dass die Kantone das Bundesrecht umsetzen (Vollzugsföderalismus).

Die Bundesaufsicht hat die korrekte Anwendung des Bundesrechts durch die Kantone zum Ziel. Sie unterscheidet sich von der gerichtlichen Tätigkeit dadurch, dass sie konstant ist, dass sie versucht, Fehler zu verhüten, und dass sie, sollte sich dennoch ein Fehler ereignen, dazu dient, den Fehler durch den Urheber selbst wiedergutmachen zu lassen. Sie ist hauptsächlich auf den Schutz öffentlicher Interessen ausgerichtet.

Die Bundesaufsicht wird durch das Bundesrecht geregelt. Konkrete Bestimmungen finden sich in der Verfassung, in den Gesetzen und – vor allem – im ungeschriebenen Recht. Die gesamte Bundesrechtsordnung – das heisst die Verfassung, die Gesetze, die Verordnungen, wie auch das die Schweiz bindende internationale Recht – bildet den Block der Bundesgesetzlichkeit. Sie ist das Kriterium der Aufsicht, das heisst das Messinstrument, das dazu dient, die korrekte Umsetzung des Bundesrechts durch die Kantone zu kontrollieren. Die Verwaltungsverordnungen werden allgemein als Aufsichtsmittel betrachtet. In Bezug auf die Beziehung zwischen der Aufsichtsbehörde und der beaufsichtigten Behörde spricht jedoch nichts dagegen, sie auch der Bundesgesetzlichkeit zuzuordnen.

Die Bundesaufsicht, die eine Verbandsaufsicht ist, wird durch den Bundesrat oder aufgrund einer Delegation durch untergeordnete Verwaltungsbehörden ausgeübt und richtet sich im Prinzip an die Kantonsregierungen. Die Praxis hat jedoch auch differenzierte Lösungen entwickelt.

Die Aufsicht, die von Amtes wegen und fortlaufend ausgeübt wird, umfasst alle Bereiche, in denen die Kantone verpflichtet sind, das Bundesrecht umzusetzen. Sie zielt auf die verschiedenen Handlungsarten der Kantone, im Besonderen auf die Gesetzgebung und die Verwaltung ab. Die Mittel der Aufsicht können aufgeteilt werden in einerseits jene, die es der Behörde erlauben sich zu informieren (Berichte, Inspektionen), und andererseits jene, die ihr erlauben zu handeln (Instruktionen, Rekurse, Kassationen). Andere gehören sowohl zur Information als auch zur Handlung (Genehmigung kantonaler Erlasse, Mitteilung von kantonalen Entscheiden, insbesondere von Gerichtsentscheiden).

Wie jede staatliche Tätigkeit, so sind auch die Mittel der Aufsicht durch das Verhältnismässigkeitsprinzip geregelt.¹

1.2 Aufsicht im Grundbuchwesen

1.2.1 Administrative Aufsicht

Kantonale Aufsicht

Die Kantone nehmen die administrative Aufsicht über die Geschäftsführung der Grundbuchämter wahr (Art. 956 Abs. 1 ZGB). Dafür haben zahlreiche Kantone Grundbuchinspektorate geschaffen und die Fachkompetenzen im Grundbuchwesen bei einer einzigen kantonalen Behörde zentralisiert.² Es sind jedoch auch andere Aufsichtsstrukturen möglich.

¹ Rechtsgutachten des Bundesamts für Justiz vom 10. November 1998 in VPB 64.24.

² Vgl. Botschaft des Bundesrats vom 27. Juni 2007 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), BBl 2007 5329 ff.

Die Aufsicht wird durch regelmässige Inspektionen durch die von den Grundbuchämtern (GBA) vorgesehene kantonale Behörde und die Kontrolle der Grundbuchführung ausgeübt. Sie kann auch in Form von allgemeinen oder besonderen Weisungen erfolgen.³

Das EGBA als Oberaufsichtsbehörde über das Grundbuch

Seit seiner Änderung vom 11. Dezember 2009 sieht das Gesetz ausdrücklich vor, dass der Bund die Oberaufsicht über die Geschäftsführung der Grundbuchämter ausübt (Art. 956 Abs. 2 ZGB). Diese war bisher nur auf Verordnungsstufe geregelt.

Die Grundbuchverordnung (GBV) bestimmt, dass das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) im Bundesamt für Justiz die Oberaufsicht über die Grundbuchführung in den Kantonen und über die von ihm bestimmten Trägerorganisationen ausserhalb der Bundesverwaltung ausübt (Art. 6 Abs. 1 GBV).

Die GBV zählt die Aufgaben dieser Oberaufsicht auf (Art. 6 Abs. 2 und 3 Bst. a – j GBV). Diese Aufzählung ist nicht abschliessend, und bei der Liste nach Artikel 6 Absatz 3 Buchstaben a – j GBV handelt es sich um eine Kann-Bestimmung. Doch obwohl die Aufzählung nicht abschliessend ist, beschränken sich die Aufgaben der Oberaufsicht und die Kompetenzen des Bundes in diesem Bereich de facto darauf. Ergänzend unterstützt und berät sie die GBA und die kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuch (ABGB). Insbesondere verfügt der Bund weder über Kompetenzen noch Befugnisse zur Überprüfung der von den Grundbuchverwaltern vorgenommenen Eintragungen. Der Bund prüft also nicht die täglichen Eintragungen durch die GBA und kann in konkreten Fällen nicht intervenieren.

Zudem sind nach Lehrmeinung die Weisungen des EGBA für die kantonalen Grundbuchorgane verbindlich, sie können sich aber nicht auf materiell-rechtliche Fragen beziehen, aufgrund welcher der Kanton nach Artikel 955 ZGB⁴ haftet.

Stellt das EGBA bei seinen Inspektionen in den Grundbuchämtern schwerwiegende Mängel bei der Grundbuchführung fest, erstattet es der ABGB Bericht. Als die für die Grundbuchführung verantwortliche Instanz entscheidet der Kanton, ob Massnahmen zu ergreifen sind.

1.2.2 Rechtsmittelaufsicht

Die Rechtsmittelaufsicht ist eine Aufsicht, die nachträglich und im Einzelfall zur Anwendung gelangt. Sie ist in den Artikeln 956a und 956b ZGB geregelt.

Sie bezieht sich auf Verfügungen der GBA: namentlich die Abweisung von Anmeldungen zur Einschreibung, Änderung oder Löschung von dinglichen Rechten sowie Vormerkungen oder Anmerkungen im Grundbuch. Diese Verfügungen können bei der ABGB mit einer speziellen Grundbuchbeschwerde angefochten werden (Art. 956a Abs. 1 erster Satz ZGB). Die Beschwerde richtet sich immer gegen die Weigerung des GBA, eine Grundbuchanmeldung zu vollziehen.

Ob als administrative Aufsichtsbehörde und erste Beschwerdeinstanz die gleiche oder zwei verschiedene Behörden eingesetzt werden, bleibt den Kantonen überlassen.⁵ Somit kann die Rechtsmittelaufsichtsbehörde mit der administrativen Aufsichtsbehörde identisch sein oder sich von dieser unterscheiden.

Wenn das GBA die Anmeldung vollzieht, das heisst wenn es die verlangte Eintragung im Grundbuch vornimmt, kann keine Grundbuchbeschwerde mehr geführt werden (Art. 956a Abs. 3 ZGB). Sofern nicht alle Beteiligten ihre Einwilligung erteilen, ist die Änderung eines vollzogenen Geschäfts nur über eine Berichtigung des Grundbuchs möglich, das heisst

³ P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*, Bern 2012, N 39–41, Band I, S. 225.

⁴ P.-H. STEINAUER, *ebd.* (3), N 596, Band I, S. 226.

⁵ Botschaft des Bundesrats vom 27. Juni 2007 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), BBl 2007 5330.

grundsätzlich nach einer Grundbuchberichtigungsklage nach Artikel 975 ZGB am Zivilgericht.⁶

1.3 Auftrag

Nach Artikel 6 Absatz 3 Buchstabe b GBV kann das EGBA insbesondere Inspektionen der Grundbuchämter durchführen.

Die Inspektion ist insofern als Kontrolltätigkeit des EGBA zu verstehen, als es darum geht zu überprüfen, ob die bundesrechtlichen Bestimmungen des Zivilgesetzbuchs in Bezug auf das Grundbuchwesen sowie die Bestimmungen der GBV korrekt umgesetzt werden. Sie ist auch eine Plattform für den Erfahrungsaustausch und die Besprechung von Problemen bei der täglichen Grundbuchführung.

2 Ausgangslage

Das Grundbuch ist Bundessache, deren Vollzug an die Kantone übertragen worden ist. Der Bund hat sich zu vergewissern, dass das Grundbuchwesen in der ganzen Schweiz nach einheitlichen Gesichtspunkten vollzogen wird.

Das vorliegende Konzept erläutert das Vorgehen des EGBA bei Inspektionen der GBA. Die Aufsichtstätigkeit des EGBA basiert auf den bestehenden rechtlichen Grundlagen (siehe Kap. 3.).

Das Aufsichtskonzept des EGBA gründet auf dem sogenannten «Supervisory Model». Mit diesem Modell soll die Qualität der Aufsichtstätigkeit in enger Zusammenarbeit mit den ABGB erhöht werden. Die ABGB selbst werden nicht inspiziert. Ihre Anwesenheit bei Inspektionen der GBA ist jedoch zielführend, um Fragen im Zusammenhang mit der kantonalen Organisation und ihren Aufsichtsaufgaben zu beantworten. Damit möchte das EGBA die Bemühungen der ABGB in nicht konfrontativer Weise unterstützen.

3 Rechtslage

Die bundesrechtlichen Regelungen über das Grundbuchwesen haben ihre Grundlage im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB; Art. 942–977) und werden in der Grundbuchverordnung (GBV) weiter ausgeführt.

Nach Artikel 956 Absatz 2 ZGB übt der Bund die Oberaufsicht aus.

Artikel 956 Absatz 1 ZGB verpflichtet die Kantone, die Geschäftsführung der GBA einer administrativen Aufsicht zu unterstellen.

Nach Artikel 4 GBV obliegt die Organisation der Grundbuchämter und der Grundbuchführung den Kantonen. Sie gewährleisten eine fachlich qualifizierte Führung des Grundbuchs.

Die Kantone sind zuständig für die Umschreibung der Grundbuchkreise, die Einrichtung der GBA sowie die Ernennung und Besoldung der Beamtinnen und Beamten (Art. 953 Abs. 1 ZGB). Sie sind daher befugt, Rechtsvorschriften über die Organisation und Verwaltung des Grundbuchs zu erlassen. Daraus folgt, dass die eigentliche Verwaltung im Zusammenhang mit der Öffentlichkeit des Grundbuchs aufgrund einer Delegation, die sich aus dem Zivilgesetzbuch ergibt, dem Kanton obliegt.⁷

⁶ Botschaft des Bundesrats vom 27. Juni 2007 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), BBl 2007 5310 ff.

⁷ H. DESCHENAUX, Traité de droit privé suisse, volume V, Band II, 2, Le registre foncier, Fribourg 1983, S. 111.

Als die für die Grundbuchführung verantwortliche Instanz sind die Kantone auch für alle Schäden haftbar, die daraus entstehen (Art. 955 Abs. 1 ZGB).

Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter begehen keine Amtspflichtverletzung, wenn sie eine Massnahme ergreifen, die rechtlich nicht gerechtfertigt ist, aber aufgrund einer verbindlichen Anweisung der ABGB erfolgt; in diesem Fall kann jedoch die genannte Behörde den Kanton zur Verantwortung ziehen.⁸

4 Ziele der Inspektionen

Die Inspektionen durch das EGBA dienen in erster Linie einer Bestandsaufnahme der von den GBA geleisteten Arbeit.

Im Rahmen der Oberaufsicht wird der korrekte Vollzug im Grundbuchwesen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, Weisungen, Kreisschreiben und Fachprozesse des Bundes kontrolliert. Bestehende Mängel und Schwierigkeiten sollen aufgedeckt, deren Ursachen analysiert und Massnahmen für die Behebung der Mängel ermittelt werden.

Die Inspektion soll niemals zur Schikane der Inspizierten werden, sondern bloss ein möglichst getreues Bild von der «Front» vermitteln. Die Inspektionen sollen sich einerseits in praxisorientierten Regeln auf Verordnungs- und Weisungsebene und andererseits in einem besseren Vollzug des Bundesrechts auswirken. Angestrebtes Resultat ist die korrekte Anwendung von guten, zweckmässigen Regeln.

Damit ein möglichst effizientes und risikobasiertes Monitoring gewährleistet werden kann, verlangt das EGBA jährliche Tätigkeitsberichte der Kantone ein. Diese sind durch die ABGB zu erstellen und dem EGBA jeweils per 31. März für das Vorjahr einzureichen. Die Berichte sollen knappe und konzise Informationen zu folgenden Themen enthalten: (1) Informationen über die ABGB (Organisation, Anzahl durchgeführte Inspektionen und diesbezügliche Ergebnisse, erteilte Weisungen), (2) Personelles (personelle oder organisatorische Veränderungen bei den Grundbuchämtern), (3) Angaben über das Tagesgeschäft (Anzahl Tagebucheintragen, durchschnittliche Bearbeitungsdauer der Geschäfte, Anzahl ausgestellte Grundbuchauszüge, Anzahl Abweisungen), (4) Anzahl Beschwerden, (5) Stand Einführung eidgenössisches Grundbuch und Stand Einführung informatisiertes Grundbuch, (6) Digitalisierungsprojekte (Einführung elektronischer Geschäftsverkehr, Digitalisierung von Belegen etc.) sowie (7) spezielle Vorkommnisse. Anzuführen ist sodann das Aufsichtskonzept.

Das EGBA setzt sich für seine Aufsichtstätigkeit folgende Ziele:

- Überprüfung der Rechtmässigkeit, Ordnungsmässigkeit und Wirksamkeit des Handelns der GBA;
- Überprüfung der Aufsicht der ABGB über die GBA;
- Überprüfung der Rechtmässigkeit der Strukturen;
- Überprüfung der gesetzlichen Vollzugsaufgaben der GBA;
- Verfolgung einer einheitlichen Strategie und Erkennung von allfälligen Schwachstellen und deren Beseitigung;
- wirksame und effiziente Einsetzung der eigenen Mittel.

⁸ H. DESCHENAUX, ebd., S. 193.

Das EGBA:

- strebt diese Ziele in Absprache mit den GBA und den ABGB und in Respektierung der gegenseitigen Zuständigkeiten an;
- respektiert die Organisationsautonomie der GBA und ihrer ABGB;
- reagiert aber bei generellen oder systematischen Mängeln;
- mischt sich nicht in laufende Verfahren ein;
- zielt nicht auf die Korrektur von Einzelfallfehlern ab, sondern auf die Vermeidung oder Beseitigung von Systemfehlern, kann zu diesem Zweck aber auch exemplarisch Einzelfälle untersuchen.
- Der Bund übernimmt keine finanzielle Verantwortung in Bezug auf die Grundbuchführung. Dennoch muss er eine einheitliche Anwendung des Bundeszivilrechts sicherstellen. Er unterstützt zudem die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs.

5 Inspektionsteam

Die Inspektion wird durch die Mitarbeitenden des EGBA durchgeführt. Das Inspektionsteam steht unter der Leitung der Vorsteherin oder des Vorstehers des EGBA oder deren/dessen Stellvertreter/in. Das Inspektionsteam kennt die einschlägigen Gesetzesbestimmungen, Weisungen und Fachmitteilungen des Bundes und hat sich vorgängig mit den Rechtsgrundlagen des inspizierten Kantons auseinandergesetzt. Ein Mitglied des Inspektionsteams beherrscht die jeweilige Amtssprache.

Teilnehmende:

Titel	Amt	Anforderung
Vorsteher/in	EGBA	Vorsteher/in EGBA oder stv. Vorsteher/in EGBA
Jurist/in	EGBA	Juristische Ausbildung mit Erfahrung im Grundbuchwesen
IT-Mitarbeiter/in	Fachbereich Rechtsinformatik	Mitarbeiter/in mit Kenntnissen im Grundbuchwesen

6 Organisatorischer Ablauf und Vorgehen

6.1 Ablauf

Vorbereitung und Ankündigung der Inspektion

Die Inspektion wird der ABGB in der Regel angekündigt. Wenn der Zweck der Inspektion es verlangt, kann allerdings auch auf eine Ankündigung verzichtet werden.



Inspektion

Inspektion der Themenbereiche Organisation des GBA, Einhaltung der Vorschriften, Arbeitsablauf, Tätigkeit der ABGB und Informatik



Schlussbesprechung

Kommunikation der Feststellungen an das GBA und die ABGB



Abschluss der Inspektion

Erstellung eines Inspektionsberichts. Dieser wird dem GBA und der ABGB zur Stellungnahme zugestellt. Nach allfälligen Ergänzungen / Korrekturen wird der Inspektionsbericht der vorgesetzten Stelle der ABGB eröffnet. Inspektionsberichte sind - nach deren Finalisierung - grundsätzlich öffentlich zugänglich.

Empfehlungen oder nötigenfalls Anordnungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel und nachträgliche Überprüfung der umfassenden und fristgerechten Umsetzung der Massnahmen.

6.2 Vorgehen

Vorbereitungen

Aufgaben	Verantwortung
Terminumfrage für eine Inspektion / Information über die Art der Inspektion (Querschnittsinspektion ja/nein)	Vorsteher/in EGBA
Terminabsprache mit der ABGB und dem GBA sowie dem Fachbereich Rechtsinformatik des BJ	Vorsteher/in EGBA
Terminabsprache mit dem Inspektionsteam	Vorsteher/in EGBA
Analyse des Schriftverkehrs	Inspektionsteam
Analyse von Beschwerden und Mängeln (falls vorhanden)	Inspektionsteam
Analyse der jährlichen Tätigkeitsberichte und allfälliger Inspektionsberichte der ABGB aus den Vorjahren sowie des jeweiligen Aufsichtskonzepts	Inspektionsteam
Analyse allfälliger früherer Inspektionsberichte des EGBA	Inspektionsteam
Prüfung der kantonalen Rechtsgrundlagen und ihrer Genehmigung	Inspektionsteam
Festlegen des Umfangs und der Themenbereiche der Inspektion aufgrund der in den Tätigkeitsfeldern und Aufgaben bestimmten Kriterien (vgl. Anhang I)	Inspektionsteam
Übermittlung der zu prüfenden Themenbereiche an die ABGB und das GBA	Inspektionsteam
Fragebogen vorbereiten	Inspektionsteam

Durchführung der Inspektion

Aufgaben
Zu Beginn Information über Ziel, Vorgehen und Ablauf
Einrichten und evtl. Entgegennahme von Grundlagen
Durchführung der Inspektion gestützt auf den Umfang und die Themenbereiche der Inspektion sowie den Fragebogen
Interviewteil mit Leitung der ABGB und der Grundbuchverwalterin oder dem Grundbuchverwalter
Grobauswertung durch Inspektionsteam
Schlussbesprechung

Nachbearbeitung / Aufarbeitung

Aufgaben	Verantwortung
Aufbereitung und Erstellung Schlussinspektionsbericht	Inspektionsteam
Aufbereitung Bemerkungen / Empfehlungen / Anordnungen zu einzelnen Geschäftsfällen	Inspektionsteam
Kontrolle der empfohlenen oder angeordneten Massnahmen, einschliesslich allfälliger Bereinigungen	Inspektionsteam
Erstellung Schlussinspektionsbericht	Inspektionsteam
Zustellung des Berichts zur Stellungnahme an die ABGB und das GBA	Vorsteher/in EGBA
Evtl. Bereinigung, Aufbesserung des Inspektionsberichts	Inspektionsteam
Zustellung des Berichts an die ABGB und das GBA	Vorsteher/in EGBA
Zustellung des Berichts an die der ABGB übergeordnete Stelle	Vorsteher/in EGBA

7 Querschnittsinspektionen

Neben regulären Inspektionen einzelner GBA kann das EGBA thematische Querschnittsinspektionen durchführen. Mittels solcher thematisch fokussierter, mehrere Kantone einbeziehender Inspektionen soll das Monitoring verbessert und die Risikoorientierung und die Reichweite der Inspektionstätigkeit erhöht werden. Vergleichende Aspekte können so besser genutzt und der Beitrag des EGBA zur einheitlichen Rechtsanwendung gestärkt werden. Im Rahmen der Querschnittsinspektionen sollen Themen aufgegriffen werden, die für das Funktionieren und die Weiterentwicklung des Grundbuchwesens als Ganzes von grosser Relevanz sind (z. B. Digitalisierung, einheitliche Rechtsanwendung, Einführung eidgenössisches Grundbuch etc.).

Querschnittsinspektionen betreffen mindestens drei GBA, welche zeitnah besucht werden sollen. Der organisatorische Ablauf und das detaillierte Vorgehen entsprechen hierbei weitestgehend dem einer regulären Inspektion. Bei der Ankündigung der Inspektion wird den betroffenen GBA mitgeteilt, dass es sich um eine Querschnittsinspektion handelt sowie die Anzahl der insgesamt im Rahmen der Querschnittsinspektion inspizierten GBA. Anstelle eines Fragebogens zu verschiedenen Schwerpunktthemen des Grundbuchwesens beschränkt sich die Inspektionstätigkeit allerdings auf das festgelegte Thema der Querschnittsinspektion.

Ist die Tätigkeit der ABGB nicht direkt vom Thema der Querschnittsinspektion betroffen, so ist eine Teilnahme der ABGB zwar nicht zwingend erforderlich aber in der Regel wünschenswert. Eine Teilnahme der Rechtsinformatik ist bei Querschnittsinspektionen nur erforderlich, wenn IT-Aspekte eine wichtige Rolle spielen. Die Resultate der Querschnittsinspektion werden im Rahmen des Inspektionsberichts wie üblich auch den ABGB sowie deren übergeordneten Stellen zugestellt. Nach der Bereinigung der einzelnen Berichte werden diese in einen übergreifenden Bericht der Querschnittsinspektion zusammengefügt und veröffentlicht.



Anhang I: Umfassender Fragebogen

Fragen an die ABGB

Nr.	Themenbereich	Bundesrecht	Fragen an die ABGB	Antwort der ABGB
1. ORGANISATION				
1.	Organisation im Kanton	ZGB: Art. 951 Abs. 1 und 953 Abs. 1 GBV: Art. 4	1. Welches sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen für das GBA (Gesetze, Verordnungen, kantonale Weisungen)? 2. Wie viele GBA gibt es im Kanton? 3. Wie sind die Grundbuchkreise organisiert: zentralisiert, pro Bezirk oder Kreis, pro Gemeinde? 4. Verfügen die ABGB und das GBA über Organigramme, die dem EGBA übergeben werden können?	
2.	Aufsichtsbehörde	ZGB: Art. 956, 956a und 956b	1. Welches ist die ABGB der GBA? 2. Ist die administrative ABGB identisch mit der Rechtsmittel-ABGB? 3. Ist die technische, hierarchische, personelle und finanzielle Aufsicht durch die ABGB gewährleistet? Falls ja, in welcher Form und in welchen Zeitabständen? 4. Besteht ein Inspektorat? 5. Wie ist diese Behörde organisiert: Vorsteher/in, Stellvertretung, Mitarbeitende? 6. Wie wird die Aufsicht gewährleistet: Anzahl Inspektionen pro Jahr? 7. Ist die ABGB auch für die Informatik zuständig? 8. Welche Massnahmen trifft sie, um den Schutz und die Sicherheit der IT-Daten zu gewährleisten? 9. Besteht eine der ABGB übergeordnete Behörde? 10. Bestehen Weisungen oder Anordnungen der ABGB betreffend die Nutzung, die fachlichen Qualifikationen sowie disziplinarische Aspekte? 11. Wie hoch ist die Personalfuktuation? Gab es in der Vergangenheit personelle Probleme?	

			12. Wie erfolgt die Aus- und Weiterbildung des Personals, die Überprüfung seiner Kenntnisse, dessen Beaufsichtigung?	
3.	Grundbuchämter	GBV: Art. 4	<p>1. Wie ist das GBA organisiert (Organigramm, Anzahl Vollzeitäquivalente, Aufgabenverteilung)?</p> <p>2. Wie werden die/der Grundbuchverwalter/in und ihre/seine Mitarbeitenden ernannt; über welche Ausbildung verfügt die/der Grundbuchverwalter/in?</p> <p>3. Über welche Ausbildung verfügen die Mitarbeitenden?</p> <p>4. Wie ist der Zugang zum GBA organisiert (Zugang, Öffnungszeiten, Ferien)?</p> <p>5. Welches ist die durchschnittliche Bearbeitungsdauer der Dossiers?</p> <p>6. Wie viele Dossiers müssen die einzelnen Mitarbeitenden durchschnittlich bearbeiten?</p> <p>7. Wie viele Anmeldungen werden durchschnittlich pro Monat abgewiesen, und wie viele Beschwerden gegen die Entscheide des GBA?</p> <p>8. Wie ist der Zugang zu Fachliteratur organisiert?</p> <p>9. Wie hoch ist die Personalfuktuation?</p> <p>10. Welche personellen Probleme gab es in der Vergangenheit?</p> <p>11. Wie ist die Arbeit bei längerer Abwesenheit von bestimmten Mitarbeitenden organisiert?</p> <p>12. Besteht ein Weiterbildungskonzept?</p> <p>13. Wie wird die Tätigkeit des Personals kontrolliert?</p>	
2. VORSCHRIFTEN				
1.	Bundenvorschriften		1. Wie werden Gesetzesänderungen und Bundesweisungen den Grundbuchämtern mitgeteilt?	
2.	Kantonale Vorschriften	ZGB: Art. 953 Abs. 2 und 52 Abs. 1 und 3 SchT	<p>1. Wurden die kantonalen Bestimmungen vom Bund genehmigt?</p> <p>2. Hat die ABGB Weisungen zuhanden des GBA erlassen?</p> <p>3. Falls ja, kann ein Exemplar dem EGBA übergeben werden?</p>	

3. TÄTIGKEIT DER ABGB				
1.	Unterstützung und Beratung	ZGB: Art. 956, 956a und 956b	1. Verfügt die ABGB über eine Organisation, um Beratungsanfragen der GBA nachzukommen? 2. Gab es in der Vergangenheit solche Fälle?	
2.	Aus- und Weiterbildung	ZGB: Art. 956, 956a und 956b	1. Verfügt die ABGB über ein Konzept für die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden der GBA? Falls ja, wie findet die Aus-/Weiterbildung statt, welche Ausbildungsveranstaltungen werden besucht? 2. Werden regelmässig Sitzungen mit den GBA organisiert? Besteht ein fachlicher Austausch? Falls ja, in welchen Zeitabständen?	
3.	Inspektionen der GBA	ZGB: Art. 956, 956a und 956b	1. Verfügt die ABGB über ein Konzept zur Inspektion der GBA? 2. In welchen Zeitabständen wird eine Inspektion bei den GBA durchgeführt? 3. Werden nach der Inspektion Berichte übergeben?	
4.	Entscheide und Meldepflicht	GBV: Art. 7	1. Meldet die ABGB ihre Entscheide regelmässig dem EGBA? 2. Ist eine andere Behörde damit beauftragt?	
4. EINFÜHRUNG DES EIDGENÖSSISCHEN GRUNDBUCHS UND DER AMTLICHEN VERMESSUNG				
1.	Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs	ZGB: Art. 40–48 SchIT	1. In wie vielen Gemeinden (gesamtes Gemeindegebiet oder Teil davon) wird das eidgenössische Grundbuch eingeführt? 2. Innerhalb welcher Frist ist die Grundbuchbereinigung vorgesehen? 3. Welches sind spezifische Probleme bei der Bereinigung? 4. Falls kantonale Organe anstelle des eidgenössischen Grundbuchs eingesetzt werden, welche Register sind betroffen? 5. Welches sind allenfalls die Rechtswirkungen der kantonalen Grundbuchorgane (identisch mit dem Eidgenössischen Grundbuch oder andere)? 6. Welche Stellen und welche Personen im Kanton sind für die Einführung zuständig?	

			7. Wer meldet die erfolgte Einführung an das EGBA (Datenbank AMO)?	
2.	Amtliche Vermessung	ZGB: Art. 950, 40 und 41 GBV: Art. 8 Abs. 3 VAV: Art. 7 und 23	<p>1. In wie vielen Gemeinden besteht eine definitiv anerkannte amtliche Vermessung?</p> <p>2. In wie vielen Gemeinden ist die amtliche Vermessung provisorisch oder nicht definitiv anerkannt?</p> <p>3. Wie sind die Geometerinnen und Geometer im Kanton organisiert (privat, gemischt, staatlich usw.)?</p> <p>4. Wie erfolgt der Datenaustausch mit der amtlichen Vermessung?</p> <p>5. Wie werden Pläne übernommen?</p> <p>6. Werden die lagemässig eindeutig definierten Dienstbarkeitsgrenzen auf dem Plan für das Grundbuch dargestellt (vgl. «Kann-Vorschrift» in der VAV)? Falls ja, nach welchen Grundsätzen und auf welcher Grundlage?</p> <p>7. Wie ist das Meldesystem für die Aktualisierung im Kanton organisiert? Welches sind die Pflichten der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters? Wie wird die Erfüllung dieser Pflichten sichergestellt?</p>	
5. INFORMATISIERTES GRUNDBUCH				
1.	Informatisiertes Grundbuch	ZGB: Art. 949a	<p>1. In wie vielen Kreisen / Gemeinden wird das informatisierte Grundbuch eingeführt?</p> <p>2. Falls es nicht generell eingeführt wird: Ist ein Datum vorgesehen für den Abschluss des Datentransfers vom Papiergrundbuch in das informatisierte Grundbuch?</p> <p>3. Welches IT-System wird verwendet; Softwarehersteller und Version?</p> <p>4. Ist das Konzept für die Datensicherheit und den Datenschutz aktuell?</p> <p>5. Wurden bereits Sicherheitsprobleme festgestellt? Falls ja, welche Massnahmen wurden ergriffen, um weitere solche Fälle zu vermeiden?</p>	

6. ÖFFENTLICHKEIT DES GRUNDBUCHS				
1.	Bereitstellung der Daten des Hauptbuchs bei Interessennachweis und offen zugängliche Daten	ZGB: Art. 970 GBV: Art. 26	<ol style="list-style-type: none"> 1. Welche Massnahmen stellen sicher, dass die Vorschriften betreffend die Einsichtnahme eingehalten werden? 2. Besteht ein Verzeichnis mit Fällen, in denen ein Interesse glaubhaft gemacht wurde? 	
2.	Elektronische Auskunft	GBV: Art. 27 Abs. 1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hat der Kanton aufgrund seiner Kompetenzen öffentliche Daten im Internet bereitgestellt? 2. Welche Daten werden im Internet veröffentlicht? 3. Erfolgt der Zugriff nur grundstücksbezogen, und ist das System vor Serienabfragen geschützt? 4. Welches sind die Mittel zum Schutz vor Serienabfragen? 5. War der Kanton bereits einmal Opfer von Cyber-Angriffen in Bezug auf diese Daten? 6. Welches Protokoll wird verwendet, und wie ist die Kommunikation bei Masseneingaben organisiert? 	
3.	Erweiterter elektronischer Zugang	GBV: Art. 28–30	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hat der Kanton die Möglichkeit vorgesehen, bestimmten berechtigten Personen einen erweiterten elektronischen Zugang zum Grundbuch zu gewähren? 2. Hat der Kanton diese Aufgabe an eine private Organisation (Trägerorganisation) übertragen? 3. Hat der Kanton ein Reglement vorgesehen oder verwendet er Vereinbarungen? 4. Entsprechen die mit den Nutzern abgeschlossenen Vereinbarungen den Mustervorlagen des EGBA? 5. Welches sind die berechtigten Personen, und auf welche Daten können sie zugreifen? (Liste beifügen) 6. Ist für Beamtinnen und Beamte ein Zugriff auf die Belege vorgesehen? 7. Werden Zugriffe automatisch gespeichert und während zwei Jahren aufbewahrt? 8. Wer kontrolliert die Zugriffe? 	

4.	Auszüge	GBV: Art. 31–33	<p>1. Ist auf jeder Seite angegeben, dass es sich um einen Auszug handelt, und wird das Grundstück bezeichnet?</p> <p>2. Besteht eine logische Beziehung zwischen den Seiten?</p> <p>3. Werden historische Daten als solche bezeichnet?</p> <p>4. Ist der Zeitpunkt des Auszugs oder allenfalls der Zeitpunkt, auf den sich die Daten beziehen, angegeben?</p> <p>5. Sind die Papierauszüge beglaubigt und unterzeichnet gemäss Artikel 32 Absatz 3 GBV?</p> <p>6. Bestehen elektronische Auszüge aus dem informatisierten Grundbuch bzw. elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch, und werden die Bestimmungen von Artikel 44 GBV eingehalten?</p> <p>7. Bestehen nicht beglaubigte Auszüge?</p> <p>8. Welche Massnahmen werden gegen Fälschungen getroffen (Papier, Stempel usw.)?</p>	
5.	Elektronische Veröffentlichung der Handänderungen	ZGB: Art. 970a Abs. 1 GBV: Art. 34	<p>1. Sieht der Kanton Veröffentlichungen nach Artikel 970a Absatz 1 ZGB vor?</p> <p>2. Veröffentlicht er Daten im Internet?</p> <p>3. Falls ja, welche?</p>	
7. DATENSICHERHEIT UND AUFBEWAHRUNGSPFLICHT				
1.	Datensicherheit	GBV: Art. 35 TGBV: Art. 23 ff.	<p>1. Verfügt der Kanton über ein aktuelles kantonales Konzept zur Speicherung und Sicherung von Grundbuchdaten? Falls ja, bitte ein Exemplar bereitstellen.</p> <p>2. Falls nein, wie werden die Datensicherheit und der Datenschutz gewährleistet?</p>	
2.	Aufbewahrung und Archivierung des Hauptbuchs, der Hilfsregister und der Belege	GBV: Art. 36 und 37	<p>1. Wenn das Grundbuch auf Papier geführt wird, welche Massnahmen werden getroffen für die Aufbewahrung des Hauptbuchs und der Hilfsregister?</p> <p>2. Wie werden die Belege aufbewahrt?</p> <p>3. Falls sie ausserhalb des GBA aufbewahrt werden, wie rasch sind sie verfügbar?</p>	

			<p>4. Ist ein Programm zum Scannen der Belege vorgesehen?</p> <p>5. Falls ja, wie werden sie gesichert?</p> <p>6. Welche Regeln gelten für die Archivierung der Grundbuchdaten?</p>	
8. LANGFRISTIGE SICHERUNG DER DATEN				
1.	Langfristige Sicherung der Grundbuchdaten	GBV: Art. 35	<p>1. Wie ist die langfristige Sicherung im Kanton organisiert? Bitte ein Organigramm bereitstellen.</p> <p>2. Übermittelt der Kanton dem Bund Daten zur langfristigen Sicherung?</p> <p>3. Welche technischen Probleme bestehen bei der Übermittlung dieser Daten?</p>	

Fragen an das GBA

Nr.	Themenbereich	Bundesrecht	Fragen an das GBA	Antwort des GBA
1. ORGANISATION (VGL. NR. 1–3 VON ZIFF. 7.1)				
1.	Organisation im Kanton	ZGB: Art. 951 Abs. 1 und 953 Abs. 1 GBV: Art. 4	<p>1. Welches sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen für das GBA (Gesetze, Verordnungen, kantonale Weisungen)?</p> <p>2. Wie viele GBA gibt es im Kanton?</p> <p>3. Wie sind die Grundbuchkreise organisiert: zentralisiert, pro Bezirk oder Kreis, pro Gemeinde?</p> <p>4. Verfügen die ABGB und GBA über Organigramme, die an das EGBA übergeben werden können?</p>	
2.	Aufsichtsbehörde	ZGB: Art. 956	<p>1. Welches ist die ABGB der GBA?</p> <p>2. Ist die administrative ABGB identisch mit der Rechtsmittel-ABGB?</p> <p>3. Ist die technische, hierarchische, personelle und finanzielle Aufsicht durch die ABGB gewährleistet? Falls ja, in welcher Form und in welchen Zeitabständen?</p> <p>4. Besteht ein Inspektorat?</p> <p>5. Wie sieht die Organisation dieser Behörde aus: Vorsteher/in, Stellvertretung, Mitarbeitende?</p> <p>6. Wie wird die Aufsicht sichergestellt: Anzahl Inspektionen pro Jahr?</p> <p>7. Ist die ABGB auch für die Informatik zuständig?</p> <p>8. Welche Massnahmen trifft sie, um den Schutz und die Sicherheit der IT-Daten zu gewährleisten?</p> <p>9. Besteht eine der ABGB übergeordnete Behörde?</p> <p>10. Bestehen Weisungen oder Anordnungen der ABGB betreffend die Nutzung, die fachlichen Qualifikationen sowie disziplinarische Aspekte?</p> <p>11. Wie hoch ist die Personalfuktuation? Gab es in der Vergangenheit personelle Probleme?</p> <p>12. Wie erfolgt die Aus- und Weiterbildung des Personals, die Überprüfung seiner Kenntnisse, ihre Aufsicht?</p>	
3.	Grundbuchämter	GBV: Art. 4	<p>1. Wie ist das GBA organisiert (Organigramm, Anzahl Vollzeitäquivalente, Aufgabenverteilung)?</p>	

			<p>2. Wie werden die/der Grundbuchverwalter/in und ihre/seine Mitarbeitenden ernannt; über welche Ausbildung verfügt die/der Grundbuchverwalter/in?</p> <p>3. Über welche Ausbildung verfügen die Mitarbeitenden?</p> <p>4. Wie ist der Zugang zum GBA organisiert (Zugang, Öffnungszeiten, Ferien)?</p> <p>5. Welches ist die durchschnittliche Bearbeitungsdauer der Dossiers?</p> <p>6. Wie viele Dossiers müssen die einzelnen Mitarbeitenden durchschnittlich pro Jahr bearbeiten?</p> <p>7. Wie viele Anmeldungen werden pro Monat abgewiesen, und wie viele Beschwerden gegen die Entscheide des GBA?</p> <p>8. Wie ist der Zugang zu Fachliteratur organisiert?</p> <p>9. Wie hoch ist die Personalfuktuation?</p> <p>10. Welche personellen Probleme gab es in der Vergangenheit?</p> <p>11. Wie ist die Arbeit bei längerer Abwesenheit von bestimmten Mitarbeitenden organisiert?</p> <p>12. Besteht ein Weiterbildungskonzept? Falls ja, wie findet die Weiterbildung statt, welche Veranstaltungen werden besucht?</p> <p>13. Wie wird die Tätigkeit des Personals kontrolliert?</p>	
2. GRUNDBUCHFÜHRUNG, EINFÜHRUNG EIDGENÖSSISCHES GRUNDBUCH, INFORMATISIERTES GRUNDBUCH UND AMTLICHE VERMESSUNG, WEITERE AUFGABEN				
1.	Einführung des eidgenössischen Grundbuchs	ZGB: Art. 40–48 SchlT	<p>1. In wie vielen Gemeinden (gesamtes Gemeindegebiet oder Teil davon) wird das eidgenössische Grundbuch eingeführt?</p> <p>2. Innerhalb welcher Frist ist die Grundbuchbereinigung vorgesehen?</p> <p>3. Welches sind spezifische Probleme bei der Bereinigung?</p> <p>4. Falls kantonale Organe anstelle des eidgenössischen Grundbuchs eingesetzt werden, welche Register sind betroffen?</p>	

			<p>5. Welches sind allenfalls die Rechtswirkungen der kantonalen Grundbuchorgane (identisch mit dem eidgenössischen Grundbuch oder andere)?</p> <p>6. Welche Stellen und welche Personen sind für die Einführung zuständig?</p> <p>7. Wer meldet die erfolgte Einführung an das EGBA (Datenbank AMO)?</p>	
2.	Amtliche Vermessung	ZGB: Art. 950, 40 und 41 SchlT GBV: Art. 8 Abs. 3	<p>1. In wie vielen Gemeinden besteht eine definitiv anerkannte amtliche Vermessung?</p> <p>2. In wie vielen Gemeinden ist die amtliche Vermessung provisorisch oder nicht definitiv anerkannt?</p> <p>3. Wie sind die Geometerinnen und Geometer im Kanton organisiert (privat, gemischt, staatlich usw.)?</p> <p>4. Wie erfolgt der Datenaustausch mit der amtlichen Vermessung?</p> <p>5. Wie werden Pläne übernommen?</p> <p>6. Werden die lagemässig eindeutig definierten Dienstbarkeitsgrenzen auf dem Plan für das Grundbuch dargestellt (vgl. «Kann-Vorschrift» in der VAV)? Falls ja, nach welchen Grundsätzen und auf welcher Grundlage?</p> <p>7. Wie ist das Meldesystem für die Aktualisierung im Kanton organisiert? Welches sind die Pflichten der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters? Wie wird die Erfüllung dieser Pflichten sichergestellt?</p>	
3.	Weitere Aufgaben der GBA		<p>1. Haben die GBA neben der Grundbuchführung noch weitere Aufgaben, beispielsweise die Führung des Schiffsregisters, des Viehregisters usw.? Bitte angeben, welche. Welche Probleme werden festgestellt?</p> <p>2. Haben die GBA fiskalische Aufgaben wie die Erhebung von Gebühren, Handänderungssteuern oder anderen grundstücksbezogenen Steuern?</p> <p>3. Haben die GBA Beurkundungsaufgaben? Bitte allenfalls angeben, in welchen Bereichen und ob in Konkurrenz zu anderen Beamtinnen und Beamten.</p>	

			4. Stellen die GBA dem BFS die erforderlichen Daten zur Verfügung?	
4.	Informatisiertes Grundbuch	ZGB: Art. 942 Abs. 4 und 949a	<p>1. In wie vielen Gemeinden wird das informatisierte Grundbuch eingeführt?</p> <p>2. Falls es nicht generell eingeführt wird: An welchem Datum ist der Abschluss des Datentransfers vom Papiergrundbuch in das informatisierte Grundbuch vorgesehen?</p> <p>3. Welches IT-System wird verwendet; Softwarehersteller und Version?</p> <p>4. Wie sieht das Konzept für die Datensicherheit und den Datenschutz aus?</p> <p>5. Wurden bereits Sicherheitsprobleme festgestellt? Falls ja, welche Massnahmen wurden ergriffen, um weitere solche Fälle zu vermeiden?</p>	
3. INHALT UND RECHTSWIRKUNGEN DES GRUNDBUCHS				
1.	Tagebuch	ZGB: Art. 942 Abs. 2 und 948 Abs. 1 GBV: Art. 10	<p>1. Anzahl Eintragungen pro Jahr?</p> <p>2. Erfolgen die Eintragungen in chronologischer Reihenfolge?</p> <p>3. Wie steht es mit der Chronologie bei elektronischen Anmeldungen und auf Papier?</p> <p>4. Sind die Eintragungen lesbar?</p> <p>5. Ist die Führung des Tagebuchs mit einer Geschäftskontrolle verbunden?</p>	
2.	Hauptbuch	ZGB: Art. 942 Abs. 2 und 945 GBV: Art. 8 Abs. 1 und 9	<p>1. Werden das Hauptbuch und das Tagebuch für denselben Grundbuchkreis geführt?</p> <p>2. Sind im informatisierten Grundbuch die Daten mit dem Tagebuch verknüpft?</p> <p>3. Wird im Papiergrundbuch das Hauptbuch getrennt vom Tagebuch geführt?</p> <p>4. Wie werden hängige Eintragungen in das Tagebuch im Hauptbuch angezeigt?</p> <p>5. In welcher Form wird im Papiergrundbuch das Hauptbuch geführt (Loseblatt, Buch)?</p> <p>6. Werden Dienstbarkeiten und Grundlasten in der gleichen Abteilung aufgezeigt?</p>	

3.	Eigentümerregister	GBV: Art. 11	<p>1. Besteht ein konsolidiertes Eigentümerregister für den gesamten Grundbuchkreis?</p> <p>2. Besteht ein konsolidiertes Eigentümerregister für den gesamten Kanton?</p> <p>3. Welche Daten zur Eigentümerin oder zum Eigentümer werden erfasst?</p>	
4.	Gläubigerregister	GBV: Art. 12	<p>1. Besteht ein Gläubigerregister?</p> <p>2. Welche Daten zur Gläubigerin oder zum Gläubiger werden erfasst?</p>	
5.	Hilfsregister	GBV: Art. 13	<p>1. Bestehen Hilfsregister?</p> <p>2. Falls ja, welche?</p> <p>3. Welches sind die gesetzlichen Grundlagen?</p> <p>4. Bezieht das System bestimmte Daten aus anderen Informationssystemen? Welche?</p>	
6.	Verfügbarkeit von Grundbuchdaten	GBV: Art. 14	1. Sind die Daten des informatisierten Grundbuchs während der Öffnungszeiten des GBA sofort abrufbar?	
4. AUFNAHME, IDENTIFIKATION, DARSTELLUNG UND BESCHREIBUNG VON GRUNDSTÜCKEN				
1.	Aufnahme	ZGB: Art. 943 und 944 GBV: Art. 16 und 17	<p>1. Wie sieht die Praxis aus in Bezug auf die Aufnahme von Miteigentumsanteilen?</p> <p>2. Nimmt der Kanton öffentliches Grundeigentum in das Grundbuch auf?</p> <p>3. Gibt es Situationen, in denen Grundstücke in mehreren Kreisen liegen?</p>	
2.	Bezeichnung der Grundstücke	GBV: Art. 18	1. Ist die Bezeichnung der Grundstücke landesweit eindeutig?	
3.	Eidgenössische Grundstücksidentifikation	GBV: Art. 18 Abs. 2 Bst. b und 19	1. Wurde die E-GRID gemäss den Vorschriften des Bundes eingeführt, insbesondere unter Verwendung der vom VBS zur Verfügung gestellten Methode für die Erstellung und Vergabe der E-GRID?	
4.	Grundstücksbeschreibung	GBV: Art. 20	<p>1. Welches sind die Angaben der Grundstücksbeschreibung im Kanton?</p> <p>2. Werden die Angaben der Grundstücksbeschreibung von der amtlichen Vermessung übernommen?</p>	

			<p>3. Werden diese Angaben aus anderen Systemen bezogen?</p> <p>4. Werden die Daten zu Anmerkungen oder Bemerkungen in der Grundstücksbeschreibung angezeigt?</p>	
5.	Aufnahme von Miteigentumsanteilen	GBV: Art. 23	1. Werden Miteigentumsanteile systematisch in das Grundbuch aufgenommen?	
5. ÖFFENTLICHKEIT DES GRUNDBUCHS				
1.	Öffentlich zugängliche Daten des Hauptbuchs	GBV: Art. 26	<p>1. Welche Massnahmen stellen sicher, dass die Vorschriften betreffend die Einsichtnahme eingehalten werden?</p> <p>2. Besteht ein Verzeichnis mit Fällen, in denen ein Interesse glaubhaft gemacht wurde?</p>	
2.	Elektronische Auskunft	GBV: Art. 27	<p>1. Hat der Kanton aufgrund seiner Kompetenzen öffentliche Daten elektronisch bereitgestellt?</p> <p>2. Erfolgt der Zugriff nur grundstücksbezogen, und ist das System vor Serienabfragen geschützt?</p> <p>3. Welches sind die Mittel zum Schutz vor Serienabfragen?</p> <p>4. War der Kanton bereits einmal Opfer von Cyber-Angriffen in Bezug auf diese Daten?</p>	
3.	Erweiterter elektronischer Zugang	GBV: Art. 28–30	<p>1. Hat der Kanton die Möglichkeit vorgesehen, bestimmten berechtigten Personen einen erweiterten elektronischen Zugang zum Grundbuch zu gewähren?</p> <p>2. Hat der Kanton diese Aufgabe an eine private Organisation (Trägerorganisation) übertragen?</p> <p>3. Welches sind die berechtigten Personen, und auf welche Daten können sie zugreifen? (Liste beifügen)</p> <p>4. Ist ein Zugriff auf die Belege vorgesehen?</p> <p>5. Werden Zugriffe automatisch gespeichert und während zwei Jahren aufbewahrt?</p> <p>6. Wer kontrolliert die Zugriffe?</p>	
4.	Auszüge	GBV: Art. 31–33	1. Ist auf jeder Seite angegeben, dass es sich um einen Auszug handelt, und wird das Grundstück bezeichnet?	

			<p>2. Besteht eine logische Beziehung zwischen den Seiten?</p> <p>3. Werden historische Daten als solche bezeichnet?</p> <p>4. Ist der Zeitpunkt des Auszugs oder allenfalls der Zeitpunkt, auf den sich die Daten beziehen, angegeben?</p> <p>5. Sind die Papierauszüge beglaubigt und unterzeichnet gemäss Artikel 32 Absatz 3 GBV?</p> <p>6. Bestehen elektronische Auszüge aus dem informatisierten Grundbuch bzw. elektronische Auszüge aus dem Papiergrundbuch, und sind sie unterzeichnet gemäss Artikel 44 Absatz 1 GBV?</p> <p>7. Bestehen nicht beglaubigte Auszüge?</p> <p>8. Welche Massnahmen werden gegen Fälschungen getroffen (Papier, Stempel usw.)?</p>	
5.	Elektronische Veröffentlichung	ZGB: Art. 970a Abs. 1 GBV: Art. 34	<p>1. Sieht der Kanton Veröffentlichungen nach Artikel 970a Absatz 1 ZGB vor, und veröffentlicht er die Daten im Internet?</p> <p>2. Welche konkreten Daten werden veröffentlicht?</p>	
6. DATENSICHERHEIT UND AUFBEWAHRUNGSPFLICHT				
1.	Datensicherheit	GBV: Art. 35 TGBV: Art. 23 ff.	<p>1. Verfügt der Kanton über ein aktuelles kantonales Konzept zur Speicherung und Sicherung von Grundbuchdaten? Falls ja, bitte ein Exemplar bereitstellen.</p> <p>2. Falls nein, wie werden die Datensicherheit und der Datenschutz gewährleistet?</p> <p>3. Übermittelt der Kanton dem Bund Daten zur langfristigen Sicherung?</p>	
2.	Aufbewahrung und Archivierung des Hauptbuchs, der Hilfsregister und von Belegen auf Papier	GBV: Art. 36 und 37	<p>1. Wenn das Grundbuch auf Papier geführt wird, welche Massnahmen werden getroffen für die Aufbewahrung des Hauptbuchs und der Hilfsregister?</p> <p>2. Wie werden die Belege aufbewahrt?</p> <p>3. Falls sie ausserhalb des GBA aufbewahrt werden, wie rasch sind sie verfügbar?</p> <p>4. Ist ein Programm zum Scannen der Belege vorgesehen?</p>	

			5. Falls ja, wie werden sie gesichert? 6. Welche Regeln gelten für die Archivierung der Grundbuchdaten?	
7. GESCHÄFTSVERKEHR MIT DEM GBA				
1.	Zulässigkeit von elektronischen Eingaben und anwendbares Recht, Zustellungen des GBA	GBV: Art. 38–41 und 43–45	1. Hat der Kanton für die GBA die Möglichkeit des elektronischen Geschäftsverkehrs eingeführt? 2. Falls ja, in welcher Form erfolgt die Übermittlung: anerkannte Zustellplattform, Website des Kantons oder des Bundes oder Ähnliches, alternatives Übermittlungsverfahren (SIX)?	
2.	Gemischte Eingaben	GBV: Art. 42	1. Hat der Kanton die Möglichkeit vorgesehen, einen Teil der Belege auch in Papierform zu übermitteln?	
8. GEMISCHE EINGABEN UND ANMELDUNG				
1.	Prinzip, Inhalt, Form, Bearbeitung	ZGB: Art. 963 GBV: Art. 46–50, 52–61, 81–82 und 89	1. Werden hängige Eintragungen in das Tagebuch im Hauptbuch angezeigt? 2. Erfolgen die Eintragungen in chronologischer Reihenfolge mit Datum und Uhrzeit? 3. Wie werden die Stichworte ausgewählt?	
2.	Allgemeine Prüfungspflicht	GBV: Art. 83–85	1. Wer prüft, und wie ist die Prüfung organisiert?	
3.	Mangelhafter Antrag und Aussetzen des Eintragsverfahrens	GBV: Art. 87–88	1. Wie viele Abweisungen von Anträgen / Anmeldungen im Durchschnitt? 2. Gründe für die Abweisung? 3. Auf welcher Grundlage erfolgt die Überprüfung bei Grundstücken, die als ständige Betriebsstätte dienen, bei ausländischem Wohnsitz oder ausländischer Beherrschung nach dem BewG? 4. Auf welcher Grundlage erfolgt die Überprüfung, um den landwirtschaftlichen Charakter eines Grundstücks zu beurteilen? 5. Auf welcher Grundlage erfolgt die Überprüfung in Bezug auf eine Familienwohnung?	
9. BELEGE FÜR RECHTSGRUNDAUSWEISE				
1.	Belege	ZGB: Art. 965 GBV: Art. 51 und 62–68	1. In welcher Form werden Belege für Rechtsgrundaussweise erstellt?	

			<p>2. Bei Versand von elektronischen Belegen für Rechtsgrundaussweise, entsprechen diese der EÖBV?</p> <p>3. Kann das GBA einen Beleg für ein von Amtes wegen eingeleitetes Verfahren vorlegen?</p> <p>4. Wie viele im Ausland ausgestellte Belege bearbeitet das GBA pro Jahr, und wie geht es dabei vor?</p> <p>5. Probleme in Bezug auf den Erwerb durch Eintragung und vor Eintragung?</p> <p>6. Probleme in Bezug auf den Erwerb nach dem Fusionsgesetz?</p> <p>7. Hat das GBA Eintragungen im Zusammenhang mit einem Trust vorgenommen? Falls ja, wie geht es dabei vor?</p>	
2.	Aufteilungsplan bei Stockwerkeigentum	GBV: Art. 68	<p>1. Wird systematisch ein Aufteilungsplan eingefordert?</p> <p>2. Reicht ein Architektenplan oder ist ein Geometerplan erforderlich?</p> <p>3. Wird systematisch eine amtliche Bestätigung verlangt?</p>	
3.	Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes	GBV: Art. 69	<p>1. Wird systematisch ein Aufteilungsplan erstellt?</p> <p>2. Wird die Fertigstellung des Gebäudes systematisch angezeigt, allenfalls mit einem berichtigten Aufteilungsplan?</p> <p>3. Bestehen zahlreiche Grundstücke mit der Anmerkung «Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes», bei denen das Gebäude fertiggestellt worden ist?</p> <p>4. Fälle einer Umwandlung in gewöhnliches Miteigentum?</p> <p>5. Wird eine amtliche Bestätigung verlangt bei Anzeige der Fertigstellung des Gebäudes, und falls ja, wie häufig?</p>	
4.	Dienstbarkeiten und Grundlasten	GBV: Art. 70	<p>1. Mit welchen Problemen ist das GBA in Bezug auf die Rechtsgrundaussweise für die Eintragung von Dienstbarkeiten konfrontiert?</p> <p>2. Wird systematisch ein Planauszug verlangt?</p> <p>3. Welches sind die Anforderungen in Bezug auf die geometrische Lage der Dienstbarkeit auf dem Planauszug?</p>	

5.	Rechte an Wasserrechten und Bergwerken	GBV: Art. 71	1. Mit welchen Problemen ist das GBA bei der Eintragung solcher Rechte konfrontiert?	
6.	Eintragung eines Pfandrechts	ZGB: Art. 799 GBV: Art. 72	1. Wie bearbeitet das GBA die Errichtung von Schuldbriefen über eine Treuhandgesellschaft? 2. Bestehen Obligationen mit Grundpfandverschreibung? 3. Mit welchen Problemen ist das GBA in Bezug auf die Errichtung von Register-Schuldbriefen konfrontiert?	
7.	Umwandlung von Pfandrechten, vereinfachte Umwandlung	ZGB: Art. 33b SchlT GBV: Art. 73	1. Wie häufig erfolgt eine solche Umwandlung? 2. War das GBA mit Problemen in Bezug auf die Umwandlung von Pfandrechten konfrontiert? Falls ja, mit welchen?	
8.	Pfandrechte bei Bodenverbesserungen	ZGB: Art. 820–821 GBV: Art. 75	1. Bestehen Probleme in Bezug auf die Errichtung solcher Rechte?	
9.	Gesetzliche Grundpfandrechte	ZGB: Art. 712i, 779d, 779i, 779k, 836–839 GBV: Art. 76	1. Mit welchen Problemen ist das GBA in Bezug auf die Rechtsgrundausweise bei gesetzlichen Grundpfandrechten konfrontiert?	
10.	Vormerkungen im Allgemeinen	ZGB: Art. 959–961a GBV: Art. 77	1. Mit welchen Schwierigkeiten ist das GBA in Bezug auf die Belege konfrontiert? 2. Sind die Bedingungen für die Ausübung des Rechts und die Beschränkung seiner Dauer immer angegeben?	
11.	Anmerkungen	ZGB: Art. 962–962a GBV: Art. 80	1. Mit welchen Schwierigkeiten ist das GBA in Bezug auf die Belege im Fall von Anmerkungen konfrontiert?	
10. EINTRAGUNG IN DAS HAUPTBUCH				
1.	Grundsätze	GBV: Art. 89	1. Wie wird die Anmeldung in den Eintrag übernommen? 2. Entspricht das Eintragsdatum dem Datum des Tagebuchs? 3. Werden die Einträge korrekt in den Abteilungen des Hauptbuchs geführt? 4. Können Bemerkungen in alle Abteilungen des Hauptbuchs eingetragen werden?	

2.	Bezeichnung von Personen	GBV: Art. 90	<p>1. Umfassen die Angaben zu natürlichen Personen im Hauptbuch den Namen, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht und den Heimatort oder die Staatsangehörigkeit?</p> <p>2. Werden verheiratete Frauen nur mit ihrem Mädchennamen bezeichnet?</p> <p>3. Wie erfolgt die Eintragung von Gemeinschaften, insbesondere Erbgemeinschaften?</p> <p>4. Enthalten die Einträge weitere Personendaten?</p> <p>5. Stammen die Daten aus anderen IT-Systemen, die Personendaten enthalten?</p> <p>6. Ist im Grundbuch bereits die AHV-Nummer angegeben?</p>	
3.	Bearbeitungsverfahren	GBV: Art. 91	<p>1. Wie ist das GBA organisiert in Bezug auf die Eintragung im Tagebuch, im Hauptbuch?</p> <p>2. Welche Personen schliessen das Bearbeitungsverfahren ab?</p>	
4.	Reihenfolge der Eintragung, Rangverhältnisse der Einträge	GBV: Art. 92	<p>1. Wie werden verschiedene Rangverhältnisse dargestellt?</p> <p>2. Wie wird das Nachrückungsrecht ausgeübt?</p>	
5.	Bescheinigung der Eintragung	GBV: Art. 93	<p>1. In welcher Form wird die Bescheinigung der Eintragung ausgestellt?</p>	
6.	Eigentum, Inhalt des Eintrags	GBV: Art. 94	<p>1. Wie erfolgt die Eintragung des Eigentums und des Miteigentums?</p> <p>2. Wie erfolgt die Eintragung der Erbgemeinschaft?</p>	
7.	Unselbstständiges Grundeigentum	ZGB: Art. 655a GBV: Art. 95	<p>1. Wie wird die Verknüpfung erstellt bei einem unselbstständigen Grundstück in Alleineigentum, in Miteigentum?</p> <p>2. Ist das unselbstständige Grundeigentum pfandfrei?</p> <p>3. In welcher Form ist diese Verknüpfung angegeben?</p>	
8.	Mit- und Gesamteigentum	GBV: Art. 96	<p>1. Ist der Anteil der einzelnen Miteigentümerinnen und Miteigentümer angegeben?</p> <p>2. Ist das Rechtsverhältnis, welches das Gesamteigentum begründet, angegeben?</p>	

9.	Stockwerkeigentum	ZGB: Art. 712a–712b und 712d–712e GBV: Art. 97	1. Umfasst der Eintrag des Stockwerkeigentums die Angaben nach Artikel 97 GBV?	
10.	Dienstbarkeiten	GBV: Art. 98	1. Wie werden die den Pfandrechten und den vorgemerkten persönlichen Rechten vorgehenden und nachgehenden Rechte dargestellt? 2. Bestehen Dienstbarkeiten, die nicht als Recht oder als Last eingetragen sind? 3. Auf welcher Grundlage werden die Stichworte ausgewählt? 4. Wie werden nebensächliche Leistungspflichten eingetragen? 5. Umfasst der Eintrag im Hauptbuch die nach Artikel 98 Absatz 2 erforderlichen Daten?	
11.	Dienstbarkeiten auf Kollektivblättern	GBV: Art. 99	1. Hatte das GBA bereits mit dieser Art von Dienstbarkeiten zu tun?	
12.	Grundlasten	GBV: Art. 100	1. Ist der Gesamtwert der Grundlast angegeben?	
13.	Pfandrechte	ZGB: Art. 799 GBV: Art. 101–103	1. Enthalten die Einträge die Daten nach Artikel 101 Absatz 2 GBV? 2. Wie sieht die Praxis aus in Bezug auf das Nachrückungsrecht?	
14.	Register-Schuldbrief: Gläubigerin oder Gläubiger, Nutzniessung und Pfändung	GBV: Art. 104	1. Wie erfolgt die Eintragung der Gläubigerin oder des Gläubigers, die Nutzniessung und die Erfassung des Register-Schuldbriefs?	
15.	Vertretungsberechtigte Person bei Schuldbrief und Anlehensobligationen	ZGB: Art. 850 GBV: Art. 105	1. Wie erfolgt die Eintragung der vertretungsberechtigten Person?	
16.	Nebenvereinbarungen, Abzahlungen	ZGB: Art. 846, 849 GBV: 106	1. Wie erfolgt die Eintragung von Nebenvereinbarungen? 2. Welche Probleme bestehen in Bezug auf die Eintragung von Nebenvereinbarungen? 3. Wie häufig werden Abzahlungen unter den Bemerkungen eingetragen?	

17.	Umwandlung eines Schuldbriefs und vereinfachte Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs	ZGB: Art. 799 und 33b SchlT: GBV: Art. 107–108	1. In welcher Form werden Rechtsgrundausweise akzeptiert für die ordentliche Umwandlung und die vereinfachte Umwandlung? 2. Werden die Bestimmungen der GBV eingehalten?	
18.	Grundpfandrechte auf Kollektivblättern und Gesamtpfandrechte auf mehreren Grundstücken, verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer, nachträgliche Belastung, Veräusserung	ZGB: Art. 798 Abs. 1 und 947 GBV: Art. 109–112	1. Ist bei nicht auf einem Kollektivblatt eingetragenen Grundstücken der Hinweis auf die mitverpfändeten Grundstücke vorhanden? 2. Wie erfolgt die Eintragung eines Gesamtpfandrechts auf Grundstücken, die in verschiedenen Kreisen oder Kantonen liegen?	
19.	Teilpfandrechte	ZGB: Art. 798 Abs. 2 GBV: Art. 113–115	1. Wird die Pfandbelastung verteilt, und wie nimmt das GBA diese Verteilung vor?	
20.	Pfandrechte und Grundlasten auf Miteigentumsanteilen	ZGB: Art. 800 GBV: Art. 116	1. Besteht eine Anmerkung für das Stammgrundstück?	
21.	Vorbehaltener Vorgang und leere Pfandstelle	ZGB: Art. 813 Abs. 2 GBV: Art. 117	1. Wie sind vorbehaltene Vorgänge und leere Pfandstellen angegeben?	
22.	Gesetzliche Grundpfandrechte	GBV: Art. 118 und 120	1. Wie werden die gesetzlichen Grundpfandrechte angezeigt? 2. Enthält der Eintrag alle Daten von Artikel 118 Absatz 2?	
23.	Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen	GBV: Art. 119	1. Sind die Einträge vorschriftsgemäss?	
24.	Anleihensobligationen	GBV: Art. 121	1. Wie werden die Gläubigerinnen und Gläubiger angegeben? 2. Werden der Betrag, die Anzahl und die Art der Obligationen angegeben?	
25.	Rangänderungen	GBV: Art. 122	1. Wie werden Rangänderungen der Grundpfandrechte gegenüber und zwischen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen angegeben? 2. Ist die Zustimmung der benachteiligten Personen vorhanden?	

			3. Werden sie in den Bemerkungen angezeigt?	
26.	Vormerkungen	GBV: Art. 123–124	1. Wie werden die Stichworte von Vormerkungen bestimmt? 2. Wie wird die Dauer der Vormerkungen angegeben?	
27.	Anmerkungen	GBV: Art. 125–129	1. Wie sieht die Praxis der GBA aus in Bezug auf die Rechtsgrundlage für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen? 2. Wie wirken die Anmerkungen mit dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zusammen? 3. Hat der Kanton dem Bund eine Liste der im kantonalen Recht vorgesehenen Anmerkungstatbestände bereitgestellt? 4. Wie werden die Stichworte von Anmerkungen bestimmt?	
28.	Bemerkungen	GBV: Art. 130	1. Wie verwenden die GBA Bemerkungen (Häufigkeit, Fälle)?	
29.	Änderung und Löschung, Voraussetzungen und Vorgehen	GBV: Art. 131–132	1. Werden historische Daten als solche gekennzeichnet? 2. Welche Probleme bestehen in Bezug auf die Löschung von Anmerkungen des öffentlichen Rechts?	
30.	Löschung und Änderungen im Papiergrundbuch	GBV: Art. 133	1. Werden Einträge gemäss Artikel 133 gelöscht und geändert?	
31.	Löschung von Grundpfandrechten	GBV: Art. 134	1. Wird eine leere Pfandstelle eingetragen, wenn kein neues Pfandrecht errichtet wird und kein Nachrückungsrecht besteht? 2. Werden die Pfandtitel vor der Löschung entkräftet oder für kraftlos erklärt?	
32.	Änderung von Pfandrechteinträgen	GBV: Art. 135	1. Werden die Angaben zum Pfandtitel gleichzeitig mit den Einträgen geändert?	
33.	Löschung von Anmerkungen	GBV: Art. 136–138	1. Mit welchen Problemen ist das GBA bei der Löschung von Anmerkungen konfrontiert?	

34.	Löschung von Bemerkungen	GBV: Art. 139	1. Werden Bemerkungen gleichzeitig mit den Einträgen, auf die sie sich beziehen, gelöscht?	
35.	Berichtigungen	GBV: Art. 140–143	1. Wie geht das GBA bei Fehlern vor? 2. Wann trägt es Anmerkungen ein? 3. Wie häufig erfolgen Löschungen und Änderungen nach den Artikeln 975 ff. ZGB? Wie häufig wird das Gericht angerufen? 4. Gab es Verfahren zur öffentlichen Bereinigung nach Artikel 976c ZGB?	
11. AUSSTELLUNG, ÄNDERUNG UND ENTKRÄFTUNG VON PFANDTITELN				
1.	Inhalt des Pfandtitels	GBV: Art. 144	1. Entsprechen die Titel den Mustervorlagen des EGBA? 2. Verwendet der Kanton den Pfandtitel in vereinfachter Form?	
2.	Ausstellung der Titel bei Gesamtpfandrechten, Teilpfandrechten und Pfandvermehrung	GBV: Art. 145–147	1. Erfolgt die Ausstellung eines einzigen Pfandtitels nur für Grundstücke, die auf einem Kollektivblatt vereinigt sind, oder bei Gesamtpfandrecht? 2. Wie sieht das Verfahren bei einem Gesamtpfandrecht auf Grundstücken in mehreren Kreisen aus? 3. Gibt es Erfahrungen mit Grundstücken in mehreren Kantonen?	
3.	Aushändigung der Pfandtitel	GBV: Art. 148	1. Wird der Pfandtitel nur mit Zustimmung der Schuldnerin oder des Schuldners an die Gläubigerin oder den Gläubiger ausgehändigt?	
4.	Auszüge für Grundpfandverschreibungen und Register-Schuldbriefe	GBV: Art. 149	1. Werden bei Auszügen für Grundpfandverschreibungen und Register-Schuldbriefe die Bestimmungen in Bezug auf den Inhalt des Pfandtitels eingehalten?	
5.	Änderung des Pfandtitels	GBV: Art. 150–151	1. Werden Änderungen aus Eintragungen im Pfandtitel nachgetragen?	
6.	Entkräftung des Pfandtitels	GBV: Art. 152	1. Wie sieht die Praxis des GBA aus in Bezug auf die Entkräftung des Pfandtitels?	
12. TEILUNG UND VEREINIGUNG VON GRUNDSTÜCKEN				
1.	Teilung von Grundstücken, Eröffnung neuer Blätter	ZGB: Art. 833 GBV: Art. 153	1. Werden Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Pfandrechte bei Teilung von Grundstücken systematisch bereinigt?	

			2. Wie häufig erfolgen Löschungen und Änderungen nach den Artikeln 975 ff. ZGB?	
2.	Bereinigung der Dienstbarkeiten	ZGB: Art. 743, 974a GBV: Art. 154	1. Machen Eigentümerinnen und Eigentümer häufig Bereinigungsanschläge? 2. Welches ist der Anteil der Fälle, in denen die/der Grundbuchverwalter/in von Amtes wegen die Löschung bestimmter Dienstbarkeiten vorschlägt, und nimmt sie/er die Löschung vor? 3. Werden Dienstbarkeiten regelmässig von Amtes wegen gelöscht?	
3.	Bereinigung der Grundpfandrechte	ZGB: Art. 833 GBV: Art. 155	1. Nimmt die/der Grundbuchverwalter/in häufig die Verteilung gemäss Artikel 833 ZGB vor?	
4.	Bereinigung der Grundlasten	GBV: Art. 156	1. Wird der Gesamtwert der Grundlast gemäss Artikel 156 GBV verteilt?	
5.	Bereinigung von Vormerkungen und Anmerkungen	GBV: Art. 157	1. Wie häufig erfolgen Löschungen und Änderungen?	
6.	Vereinigung von Grundstücken	ZGB: Art. 974b GBV: Art. 158	1. Erfolgt die Bereinigung bei Vereinigung von Grundstücken systematisch? 2. Wie erfolgt die Bereinigung?	