



# Parlamentarischer Vorstoss

## Antwort des Regierungsrates

|                         |                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------|
| Vorstoss-Nr.:           | 292-2024                                  |
| Vorstossart:            | Interpellation                            |
| Richtlinienmotion:      | Nein                                      |
| Geschäftsnummer:        | 2024.GRPARL.112                           |
| Eingereicht am:         | 05.12.2024                                |
| Fraktionsvorstoss:      | Nein                                      |
| Vorstoss Ratsorgan:     | Nein                                      |
| Eingereicht von:        | Freudiger (Langenthal, SVP) (Sprecher/in) |
| Weitere Unterschriften: | 0                                         |
| Dringlichkeit verlangt: | Nein                                      |
| Dringlichkeit gewährt:  |                                           |
| RRB-Nr.:                | 552/2025 vom 28. Mai 2025                 |
| Direktion:              | Direktion für Inneres und Justiz          |
| Klassifizierung:        | Nicht klassifiziert                       |

## Optimierungspotential bei der Bereinigung des Grundbuchs?

Wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, ist in diesem Erwerb zu schützen (Art. 973 Abs. 1 ZGB). Es gilt das Prinzip des öffentlichen Glaubens, entsprechend ist ein korrekter Inhalt des Grundbuchs für das Funktionieren des Rechtsverkehrs unabdingbar. Bei Einträgen, die zweifelsfrei bedeutungslos sind, kann eine Bereinigung des Grundbuchs durchgeführt werden. Die Durchführung ist allerdings in der Praxis mit Hürden und Hindernissen verbunden. Offensichtlich überholte und unrichtige, aber dennoch im Grundbuch noch ersichtliche Einträge können eine zeitgemässe Nutzung verhindern bzw. potenzielle Investoren abschrecken (mit Blick auf durchzuführende gerichtliche Schritte zur Bereinigung). Es stellt sich die Frage, ob Wege bestehen für eine Optimierung bei der Behandlung von unrichtigen bzw. unrichtig gewordenen Grundbucheinträgen, ohne dabei das hohe Gut der Rechtssicherheit zu beeinträchtigen.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welche Optimierungen sind aus Sicht des Regierungsrates denkbar und mit vernünftigem Aufwand umsetzbar, damit offensichtlich unrichtige oder unrichtig gewordene Grundbucheinträge einfacher berichtigt oder gelöscht werden können?
2. Sind allenfalls Synergien denkbar im Zusammenhang mit der Digitalisierung des Grundbuchs für die Bereinigung offensichtlich unrichtiger Grundbucheinträge?
3. Wäre unter gewissen, zu definierenden Bedingungen eine Regelung zur Umkehr der Beweislast denkbar für einen eng zu definierenden Kreis von offensichtlich unrichtigen oder über lange Zeit unbenutzten (weil unbenutzbaren) Dienstbarkeiten?

4. Unter welchen Umständen wäre allenfalls bei Wahrung der Rechtssicherheit eine Verwirrung von offensichtlich unrichtigen oder unrichtig gewordenen Einträgen denkbar, ohne dass jedes Mal eine Grundbuchberichtigungsklage angehoben werden müsste?

#### **Antwort des Regierungsrates**

1. Welche Optimierungen sind aus Sicht des Regierungsrates denkbar und mit vernünftigem Aufwand umsetzbar, damit offensichtlich unrichtige oder unrichtig gewordene Grundbucheinträge einfacher berichtigt oder gelöscht werden können?

Die Bereinigung des Grundbuchs ist gemäss Artikel 743 und 976 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) sowie Artikel 140 ff der Grundbuchverordnung (GBV) grundsätzlich eine Daueraufgabe. Ziel der Grundbuchbereinigung ist die Löschung ungesetzlicher, abgelaufener und überflüssiger Einschreibungen, d.h. nicht mehr ausübbarer oder ausgeübter Rechte.

Mit der Einführung des elektronischen Grundbuchs sind systematische Grundbuchbereinigungen effizienter durchführbar geworden. Jedoch erfolgen diese aufgrund der bestehenden Geschäftsrückstände und der damit verbundenen erforderlichen Priorisierung der Bearbeitung von Grundbuchanmeldungen derzeit nicht prioritär und aus Ressourcengründen nur in einzelnen Regionen. Systematische Bereinigungen erfordern nebst technischem und personellem Aufwand auch Koordination mit externen Akteuren, insbesondere bei laufenden Geschäften (wie z.B. Geometergeschäfte).

Die Fachapplikation des Grundbuchamtes weist bei der Bearbeitung von Geschäftsvorfällen auf abgelaufene Einträge hin, damit bei der jeweiligen Anmeldung gegebenenfalls eine individuelle Bereinigung erfolgen kann.

Zudem wird zurzeit die Personendatenbereinigung mit technisch und inhaltlich verfügbaren Daten aus der Zentralen Ausgleichsstelle (ZAS) gemäss Art. 164a GBV systematisch vorgenommen. Der Abgleich ist weit vorangeschritten, was allfällige Bereinigungen ebenfalls erleichtern wird.

Weitere Optimierungen können auch betreffend die Löschung von abgelaufenen, als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommenen Baurechten erreicht werden. Entsprechende Massnahmen werden gemeinsam mit anderen Akteuren (Amt für Geoinformation, Geometer, Notariat) vorbereitet. Zudem ist die GRUDIS Verordnung in Revision. Diese Arbeiten ermöglichen das Zusammenspiel grundstückbezogener Daten verschiedener Akteure (SV/AV/GBA) erneut und genauer zu analysieren.

2. Sind allenfalls Synergien denkbar im Zusammenhang mit der Digitalisierung des Grundbuchs für die Bereinigung offensichtlich unrichtiger Grundbucheinträge?

Siehe auch Antwort auf Ziffer 1.

Unrichtig rechtswirksame Daten werden vom Grundbuchamt bei deren Feststellung nach Möglichkeit berichtigt (Art. 140 GBV). Das Grundbuchamt kann sinnverändernde Fehler nicht von sich aus berichtigen, sondern muss die betroffenen Personen um Zustimmung zur Berichtigung ersuchen (Art. 142 GBV).

3. Wäre unter gewissen, zu definierenden Bedingungen eine Regelung zur Umkehr der Beweislast denkbar für einen eng zu definierenden Kreis von offensichtlich unrichtigen oder über lange Zeit unbenutzten (weil unbenutzbaren) Dienstbarkeiten?

Die Idee, eine Umkehr der Beweislast für einen eng zu definierenden Kreis von offensichtlich unrichtigen oder über lange Zeit unbenutzten (da unbenutzbaren) Dienstbarkeiten anzustreben, könnte das Grundbuchamt gegebenenfalls entlasten und die Löschung überholter Dienstbarkeiten erleichtern. Dabei müssten die Dienstbarkeitsberechtigten die fortbestehende Nutzung nachweisen. Gelingt dies nicht, könnte das Grundbuchamt die Dienstbarkeit von Amtes wegen löschen analog gemäss Art. 976 ZGB. Eine solche Beweislastumkehr könnte jedoch nicht in der kantonalen Gesetzgebung eingeführt werden, sondern bedürfte einer entsprechenden bundesgesetzlichen Regelung.

4. Unter welchen Umständen wäre allenfalls bei Wahrung der Rechtssicherheit eine Verwirkung von offensichtlich unrichtigen oder unrichtig gewordenen Einträgen denkbar, ohne dass jedes Mal eine Grundbuchberichtigungsklage angehoben werden müsste?

Das Grundbuchamt ist verpflichtet, festgestellte Mängel nach Möglichkeit zu berichtigen (Art. 140 Abs. 2 GBV). Die Berichtigung blosser Schreibfehler oder von fehlerhaften Einträgen, soweit der Inhalt des Rechts nicht berührt ist, kann das Grundbuchamt jederzeit von Amtes wegen vornehmen. Es braucht die davon Betroffenen nicht zu orientieren. Dies tun die Grundbuchämter bereits.

Weitergehende Berichtigungen darf das Grundbuchamt nicht ohne Zustimmung der gutgläubigen Dritten, die im Vertrauen auf das Grundbuch Rechte erworben haben, vornehmen (Art. 973 ZGB).

Verteiler

– Grosser Rat