

Zeitschrift:	Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber:	Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band:	- (2020)
Heft:	34
Artikel:	Die Grundbuchführung im Spannungsfeld zwischen Bundesrecht und Föderalismus
Autor:	[s.n.]
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-880636

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 29.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die Grundbuchführung im Spannungsfeld zwischen Bundesrecht und Föderalismus

Während das Grundbuchrecht im Wesentlichen auf Bundesrecht beruht, handelt es sich bei der Grundbuchführung um eine kantonale Aufgabe. Entsprechend erfolgen die Einrichtung der Grundbuchämter, die Umschreibung der Grundbuchkreise, die Ernennung und Besoldung der Beamtinnen und Beamten sowie die Ordnung der Aufsicht durch die Kantone. Die Oberaufsicht über die Geschäftsführung der kantonalen Grundbuchämter obliegt dem Bund und wird durch das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA ausgeübt.

Im Grundbuch werden die Rechte an Grundstücken geführt.¹ Es dient dazu, dingliche Rechte an Grundstücken sichtbar zu machen und ist somit ein Publizitätsmittel für die Rechte an unbeweglichen Sachen (Immobilien).² Auch wenn es der Wortlaut³ vermuten lassen würde: In der Schweiz gibt es nicht ein Grundbuch. Vielmehr obliegt die Grundbuchführung den Kantonen⁴ und diese befinden auch darüber, ob sie das Grundbuch auf Papier oder mittels Informatik führen wollen.⁵ Somit haben wir in der Schweiz 26 weitgehend voneinander unabhängige Grundbücher.

Öffentlichkeit des Grundbuchs

Jede Person kann – ohne dies begründen zu müssen (und somit ohne «Nachweis eines berechtigten Interesses») – Auskunft über die folgenden Grundbuchdaten erhalten:⁶

- die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung;
- den Namen und die Identifikation der Eigentümerschaft;
- die Eigentumsform und das Erwerbsdatum;
- die Dienstbarkeiten und die Grundlasten;
- im Normtext abschliessend aufgelistete Anmerkungen.

Hierbei darf eine Abfrage nur grundstücksbezogen erfolgen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine personenbasierte Suche im Rahmen der öffentlich zugänglichen Grundbuchdaten unzulässig ist.⁷

Wie die Auskunftserteilung im Rahmen der öffentlich zugänglichen Grundbuchdaten erfolgt, wird in den Kantonen unterschiedlich geregelt. Während in einigen Kantonen

entsprechende Auskünfte nur am Schalter erteilt werden, bieten andere Kantone einen elektronischen Zugang zu den Daten an. Das Bundesrecht schreibt vor, dass allfällige elektronische Auskunftssysteme vor Serienabfragen geschützt sein müssen.⁸ Ferner sind Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen vom elektronischen Zugang ausgeschlossen.⁹

Liegt ein berechtigtes Interesse zur Einsichtnahme vor, kann im Einzelfall eine weitergehende Einsichtnahme sowie die Erstellung eines Auszuges beantragt werden.¹⁰ Diesfalls ist auch eine personenbasierte Suche zulässig. Die Kantone können unter diesem Titel auch für die im Erlasstext¹¹ abschliessend aufgeführten Berufs- und Behördengruppen den so genannten «erweiterten elektronischen Zugang» vorsehen.¹² Bei diesem entfällt die Notwendigkeit eines Interessennachweises im Einzelfall, da das berechtigte Interesse vermutet wird. Einige Kantone verfügen über entsprechende elektronische Auskunftssysteme. Die SIX Terravis AG bietet ein die Kantonsgrenzen überschreitendes elektronisches Auskunftsportal an.¹³

Landesweite Grundstücksuche für berechtigte Behörden

Abzugrenzen sind die soeben erwähnten Zugangsmöglichkeiten zu Grundbuchdaten von der landesweiten Grundstücksuche für berechtigte Behörden.¹⁴ Der Bundesrat hat am 14. Oktober 2020 eine Verordnungsanpassung in die Vernehmlassung gegeben. Berechtigte Behörden sollen mittels Grundstücksuchdienst landesweit abfragen können, ob und welche Rechte einer bestimmten Person an Grundstücken zustehen. Der Dienst soll ab dem Jahr 2023 durch den Bund, namentlich das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA, betrieben werden. Die Vernehmlassung dauert bis am 1. Februar 2021.

¹ Art. 942 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210).

² Schmid Jörg/Hürlmann-Kaup Bettina, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017, N 66; Mühlmattler Adrian/Stucki Stephan, Grundbuchrecht für die Praxis, Zürich 2016, 37.

³ und insbesondere die Bezeichnung «eidgenössisches Grundbuch».

⁴ Art. 4 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV, SR 211.432.1).

⁵ Art. 942 Abs. 3 ZGB. Mittlerweile verfügen sämtliche Kantone über die Ermächtigung des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements, das Grundbuch mittels Informatik zu führen (Art. 949a Abs. 1 ZGB). Die Kantone bedienen sich hierfür unterschiedlicher Softwaresysteme: Capitashtra, eGBZH, SIFTI und TERRIS. Es gibt Kantone, die innerhalb ihres Kantonsgebietes mehrere Softwaresysteme verwenden (je nach Grundbuchkreis).

⁶ Art. 970 Abs. 2 ZGB; Art. 970 Abs. 3 ZGB i. V. m. Art. 26 GBV.

⁷ Art. 26 Abs. 2 GBV.

⁸ Art. 27 Abs. 2 GBV.

⁹ Art. 27 Abs. 1 GBV.

¹⁰ Art. 970 Abs. 1 ZGB.

¹¹ Art. 28 GBV.

¹² Art. 28 ff. GBV.

¹³ www.six-group.com/terravis/de/home/auskunft.html

¹⁴ Art. 949c ZGB (noch nicht in Kraft, AS 2018 4017).



© Béatrice Devènes

Abbildung:
Die Dokumentation der dinglichen Rechte an Grundstücken – wichtig für Rechts- sicherheit und Wohl- stand

Rolle des EGBA

Das EGBA ist innerhalb der Bundesverwaltung jene Verwaltungseinheit, welche Gesetzesänderungen auf Stufe Bundesrecht im Bereich Grundbuch vorbereitet.¹⁵ Als Oberaufsicht kommen dem EGBA verschiedene Kompetenzen wie der Erlass von Weisungen oder die Durchführung von Inspektionen zu.¹⁶ Daneben nimmt das EGBA an den regionalen Grundbuchinspektorenkonferenzen teil, vertritt den Bund im Vorstand des Verbandes der Schweizer Grundbuchverwalter¹⁷ und steht den Kantonen für den wissenschaftlichen Austausch zur Verfügung. Auf Bundesstufe werden jedoch keine Grundbuchdaten geführt. Dem Bund werden hingegen unter dem Titel der Langzeitsicherung jährlich die Hauptbuchdaten des Grundbuchs als Sicherungsmassnahme für den Katastrophenfall übermittelt.¹⁸ Die Übermittlung der Daten erfolgt verschlüsselt. Die Datenaufbewahrung beim Bundesarchiv BAR untersteht den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Archivierung.¹⁹

In den letzten Jahren hat die Anzahl der «Querschnittsgeschäfte» sehr stark zugenommen. Es handelt sich dabei um Geschäfte, deren Kernproblem primär ausserhalb des Aufgabenkreises des EGBA liegt, bei denen aber den Aspekten des Immobiliensachenrechts, des Grundbuchrechts oder des bürgerlichen Bodenrechts eine erhebliche Bedeutung zu kommt. Als Beispiel kann die Revision der Rechtsgrundlagen der amtlichen Vermessung und insbesondere die künftige Regelung des Plans für das Grundbuch angeführt werden.

Rahel Müller, Dr. iur., Rechtsanwältin
Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht
Bundesamt für Justiz
rahel.mueller@bj.admin.ch

¹⁵ Das EGBA betreut daneben die Bundesprojekte im Bereich Immobiliensachen- und Beurkundungsrecht und ist im Bereich des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) beschwerdeberechtigte Behörde.

¹⁶ Art. 6 GBV.

¹⁷ www.grundbuchverwalter.ch

¹⁸ Art. 949a Abs. 2 Ziff. 7 ZGB i.V.m. Art. 35 GBV sowie Art. 23 der Technischen Verordnung des EJPD und des VBS über das Grundbuch (TGBV, SR 211.432.11).

¹⁹ BGA (SR 152.1). Weitere Informationen finden sich unter: www.egris.admin.ch/egris/de/home/langzeitsicherung.html

Aktualisierung des Leitfadens Einführung E-GRID

Der Leitfaden «Einführung der Eidgenössischen Grundstücksidentifikation E-GRID» vom Juli 2010 wurde überarbeitet. Dabei wurde das Kapitel «Erstmalige Vergabe der E-GRID für bestehende Grundstücke» gestrichen. Neu hinzugefügt wurde das Kapitel «Sonderfälle».

Die Überarbeitung erfolgte durch das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA und den Bereich «Geodäsie und Eidgenössische Vermessungsdirektion» von swisstopo.

Der aktualisierte Leitfaden «Führung der Eidgenössischen Grundstücksidentifikation E-GRID» finden Sie unter www.cadastre.ch/av → Informationsebenen → Liegenschaften: Register Vorschriften.

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA

Bundesamt für Justiz, Bern
egba@bj.admin.ch

Geodäsie und Eidgenössische Vermessungsdirektion
swisstopo, Wabern
vermessung@swisstopo.ch