

# Prüfung der Oberaufsicht über das Grundbuchwesen

## Bundesamt für Justiz

### Das Wesentliche in Kürze

---

Das Grundbuch leistet einen wesentlichen Beitrag an die Garantie des Eigentums in der Schweiz. Als staatliches Register bildet es sämtliche Grundstücke und die an diesen bestehenden Rechte und Lasten ab. Es finden alle Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit Grundstücken und Immobilien Eingang ins Grundbuch, etwa der Kauf und Verkauf eines Hauses, die Gewährung von Wohn- und Nutzniessungsrechten oder das Grundpfand. Die genaue Anzahl der Grundbuchtransaktionen pro Jahr in der Schweiz ist nicht bekannt. Das Grundbuch umfasst eine Vielzahl unterschiedlichster Nutzer und Akteure aus dem privaten wie auch öffentlichen Bereich.

In der Schweiz gibt es über 200 Grundbuchämter. Die Kantone sind für die Organisation des Grundbuchwesens und die Führung des Grundbuchs zuständig. Die kantonalen Organisationsstrukturen sind vielschichtig und unterscheiden sich stark voneinander – das Spektrum reicht von Kantonen mit einem Grundbuchamt bis hin zu solchen mit mehr als 40. Ferner sind die Kantone für die Aufsicht über das Grundbuchwesen verantwortlich. Dem Bund kommt eine Oberaufsichtsfunktion über die Kantone zu, die innerhalb des Bundesamts für Justiz durch das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) wahrgenommen wird. Die Oberaufsichtstätigkeit nimmt etwa 150 Stellenprozent in Anspruch.

Die Eidgenössische Finanzkontrolle (EFK) prüfte die Oberaufsicht über das Grundbuchwesen und stellte Verbesserungsbedarf hinsichtlich Tätigkeiten im Rahmen der Oberaufsicht fest. Die Datenqualität im Grundbuchwesen gehört zu den zentralen Herausforderungen, die einen stärkeren Fokus bedarf. Um eine durchgängige und umfassende digitale Transformation des Grundbuchwesens zu ermöglichen, braucht es einen noch zu schaffenden strategischen und institutionellen Rahmen.

#### **Die Oberaufsicht muss in vielerlei Hinsicht gestärkt werden**

Dem ausgeprägten Föderalismus im Grundbuchwesen steht eine konzeptionell schwache Oberaufsicht gegenüber, die keine Einsicht in und keinen Zugriff auf die Grundbuchdaten hat, nicht im Rahmen einer institutionalisierten Berichterstattung durch die Kantone informiert wird und keine Anreiz- und Sanktionsmöglichkeiten gegenüber den involvierten kantonalen Stellen hat. Das EGBA hat damit begonnen, wichtige Grundlagen für seine Oberaufsichtstätigkeit zu erarbeiten. Die Verfügbarkeit systematisch erhobener Informationen sollte jedoch ausgebaut werden, um eine risikoorientierte und wirksame Aufsicht überhaupt zu ermöglichen und Aufsichtsprioritäten zu setzen. Ein systematisches Monitoring (strukturierte Vergleiche zwischen den Kantonen), das auf einer kantonalen Berichterstattung aufbaut und ein stärker auf Risikothemen fokussiertes Inspektionsvorgehen wären geeignete Instrumente hierfür. Des Weiteren sollten die erarbeiteten strategischen und konzeptionellen Grundlagen des EGBA weiterentwickelt werden, um auch Themen und Risiken Rechnung zu tragen, die formell zwar ausserhalb des Grundbuchwesens liegen, für dieses jedoch eine Relevanz haben (z. B. bäuerliches Bodenrecht, Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Zweitwohnungsgesetzgebung und Geldwäschereirisiken im Immobiliensektor).

### **Die Datenqualität ist stärker zu berücksichtigen**

Die gegenwärtige Situation im Bereich der langfristigen Sicherung und Archivierung der Grundbuchdaten, die sogenannte Langzeitsicherung, ist nicht zufriedenstellend. Auch acht Jahre nach deren Inkrafttreten waren die langzeitgesicherten Daten nicht vollständig (gewisse Grundbuchkreise fehlten aufgrund von Überschreibungen). Ausserdem ist unklar, ob die gesicherten Daten im Ernstfall elektronisch in die Grundbuchsoftware überspielt werden können.

Die EFK vertritt die Ansicht, dass die technische Datenqualität eine zentrale Herausforderung im Grundbuchwesen darstellt – insbesondere vor dem Hintergrund der Digitalisierung. Das gegenwärtige Datenmodell gewährt einen zu grosszügigen Interpretationsspielraum. Des Weiteren finden noch kaum Kontrollen statt (z. B. Datenanalysen), die darauf abzielen, ob und wie die Vorgaben im Bereich der Datenerfassung tatsächlich eingehalten werden. Das EGBA sollte sicherstellen, dass solche Kontrollaktivitäten Eingang in die Aufsichtspraxis finden.

### **Eine abgestimmte Umsetzung der Digitalisierung steht noch aus**

Wichtige Grundlagen für die anstehende digitale Transformation wurden in den vergangenen zwei Jahrzehnten geschaffen bzw. sind in Arbeit. Das Effizienzsteigerungspotenzial der Digitalisierung wird jedoch bei Weitem nicht ausgeschöpft. Um die nächsten Schritte «föderalistisch» und unter Wahrung der verschiedenen Interessen voranzutreiben, sind wesentliche Elemente wie eine klar definierte Vision, Strategie und Governance zu entwickeln.