



Botschaft 2025-DFIN-1

8. April 2025

Gesetzesentwurf zur Änderung des Gesetzes über das Grundbuch (GBG)

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf zur Änderung des Gesetzes über das Grundbuch. Dieser Entwurf zielt auf eine Neugestaltung der Organisation der Grundbuchaufsicht und eine Trennung zwischen der administrativen Aufsicht und der Rechtsmittelaufsicht ab.

Inhalt

1	Aktueller Kontext	2
1.1	Geltendes Recht	2
1.2	Organisation im Kanton Freiburg	2
1.3	Organisation in den anderen Kantonen	3
2	Ausgangslage und Erfordernis der Reorganisation	3
3	Lösungsvorschlag des Entwurfs	4
4	Vernehmlassungsergebnisse	4
5	Auswirkungen des Entwurfs	5
5.1	Finanzielle und personelle Auswirkungen	5
5.2	Weitere Auswirkungen	5
6	Genehmigung durch den Bund	6
7	Kommentar der einzelnen Artikel	6
8	Änderung des Gesetzes über die Bodenverbesserungen (BVG; SGF 917.1)	8

1 Aktueller Kontext

1.1 Geltendes Recht

Nach Artikel 953 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) erfolgen namentlich die Einrichtung der Grundbuchämter sowie die Ordnung der Aufsicht durch die Kantone. Laut Artikel 4 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) obliegt die Organisation der Grundbuchämter und der Grundbuchführung den Kantonen. Sie gewährleisten eine fachlich qualifizierte Führung des Grundbuchs. Gemäss Artikel 956 ZGB unterliegt die Geschäftsführung der Grundbuchämter der administrativen Aufsicht der Kantone (Abs. 1), und der Bund übt die Oberaufsicht aus (Abs. 2). Nach Artikel 956a ZGB bezeichnen die Kantone die zuständige Behörde, die über Beschwerden gegen Verfügungen von Grundbuchämtern entscheidet. Die bundesrechtlich vorgeschriebene Aufsicht über das Grundbuch erfolgt somit in Form einer administrativen Aufsicht und einer Rechtsmittelaufsicht. Ziel ist es, eine Qualitätskontrolle zu gewährleisten und eine einheitliche Anwendung des Grundbuchs sicherzustellen (CR CC II-Mooser, ZGB 956 N 3).

Die administrative Aufsicht ist allgemeiner Natur und wird durch die Kantone ausgeübt (Art. 953 Abs. 1 und 956 Abs. 1 ZGB). Sie bezieht sich auf die ordnungsgemässe Geschäftsführung der Grundbuchämter und die korrekte Anwendung der Bestimmungen über die Grundbuchführung. Sie wird durch regelmässige Inspektionen der Grundbuchämter und durch die Kontrolle der Registerführung ausgeübt. Sie kann auch über den Erlass von Weisungen allgemeiner oder spezieller Natur ausgeübt werden. Die Oberaufsicht des Bundes (Art. 956 Abs. 2 ZGB) wird vom Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) ausgeübt, das insbesondere den Datenkatalog für das Grundbuch erstellt und die Festlegung von Datenmodellen und einheitlichen Schnittstellen für die Grundbuchführung vorbereitet sowie Weisungen erlassen, Projekte und Konzepte der Kantone für die Grundbuchführung einsehen und Systeme auf ihre Tauglichkeit und ihre Übereinstimmung mit dem Bundesrecht prüfen kann (Art. 6 GBV).

Die Rechtsmittelaufsicht ist im Gegensatz zur allgemeinen Administrativaufsicht eine spezielle Aufsicht, die durch die Behandlung von Beschwerden gegen grundbuchamtlich verfügte Abweisungen von Grundbuchanmeldungen ausgeübt wird. Diese Aufsicht gelangt *nachträglich* und im Einzelfall zur Anwendung und trägt ebenfalls zu einer einheitlichen Anwendung des Grundbuchs bei. Die Kantone müssen eine Beschwerdebehörde einsetzen (Art. 956a Abs. 1 ZGB), wobei diese Bestimmung nicht eine einzige kantonale Instanz vorschreibt. Da Entscheide über die Grundbuchführung an das Bundesgericht weitergezogen werden können und gemäss Artikel 75 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) die letzte kantonale Beschwerdeinstanz ein oberes Gericht sein muss, gibt es oft zwei kantonale Beschwerdeinstanzen.

Die Aufsicht ist je nach Kanton unterschiedlich organisiert. Die administrative Aufsichtsbehörde kann eine ständige Verwaltungsbehörde (Inspektorat, Rechtsdienst), eine eigens dafür geschaffene Kollegialbehörde (Kommission) oder eine Behörde, die andere Aufgaben wahrnimmt (z. B. ein Gericht), sein. Ob als administrative Aufsichtsbehörde und erste Beschwerdeinstanz die gleiche oder zwei verschiedene Behörden eingesetzt werden, bleibt im Übrigen den Kantonen überlassen (Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht], BBl 2007 5283 ff., 5330).

1.2 Organisation im Kanton Freiburg

Im Kanton Freiburg hat der Gesetzgeber eine Ad-hoc-Kommission namens «Aufsichtsbehörde über das Grundbuch» (ABGB) eingesetzt, die zugleich administrative Aufsichtsbehörde für das Grundbuch (Art. 10 GBG) und erstinstanzliche Beschwerdebehörde (Art. 11 und 67 ff. GBG) ist, während das Kantonsgericht die letztinstanzliche Beschwerdebehörde ist (Art. 11 und 75a GBG). Diese Kommission ist administrativ der Finanzdirektion zugewiesen, für die Aufsicht über die Organisation und die Tätigkeit ist jedoch der Justizrat zuständig (Art. 8 Abs. 3 GBG). Es handelt sich also um eine Kommission, die der richterlichen Gewalt angehört. Sie setzt sich aus drei Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern zusammen, die vom Grossen Rat gewählt werden.

1.3 Organisation in den anderen Kantonen

In den meisten anderen Kantonen ist die administrative Aufsicht über das Grundbuch einer Administrativbehörde übertragen worden, meistens der Direktion, der das Grundbuch angegliedert ist (BE, VD, NE, VS, JU, GE, TI, AG, SG, BL, BS, GL, GR, TG und UR), seltener dem Regierungsrat (ZG, SH, AR, AI, OW und NW). In einigen wenigen Kantonen ist keine Administrativbehörde für diese Aufsicht zuständig, sondern eine Gerichtsbehörde, und zwar das Obergericht/Kantonsgericht (SO, LU, SZ und ZH). Allerdings hat sich kein Kanton für eine Lösung entschieden, die mit der im Kanton Freiburg eingesetzten Ad-hoc-Kommission vergleichbar wäre. Die eigentliche Organisation innerhalb dieser kantonalen Aufsichtsbehörden ist von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich und kann von der Ernennung eines einzelnen Inspektors bis zur Schaffung einer aus mehreren Personen bestehenden Facheinheit (Inspektorat) gehen.

Was die Beschwerdebehörden betrifft, so gibt es in den meisten Kantonen zwei Beschwerdeinstanzen. In fünfzehn Kantonen entscheidet die Behörde, die die administrative Aufsicht ausübt, in erster Instanz (BE, VD, NE, TI, AG, SG, AI, BS, GL, GR, OW, NW, SH, TG und ZG), in vier Kantonen der Regierungsrat/Staatsrat (VS, BL, UR und AR) und in einem einzigen Kanton das Bezirksgericht (ZH). In allen Kantonen ist das Obergericht/Kantonsgericht die zweite und letzte kantonale Instanz. In den fünf Kantonen mit nur einer Beschwerdeinstanz wird über Beschwerden direkt vom Obergericht/Kantonsgericht entschieden (JU, GE, SO, LU und SZ).

2 Ausgangslage und Erfordernis der Reorganisation

Die ABGB übt derzeit wie schon gesagt die administrative Grundbuchaufsicht aus und entscheidet auch über Beschwerden gegen Entscheide der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter (Rechtsmittelaufsicht). Die Mitglieder, die Ersatzmitglieder und die Sekretärin-Juristin oder der Sekretär-Jurist üben ihre Aktivität in der ABGB nebenberuflich aus. Dieses «Milizsystem» hat sich über Jahrzehnte bewährt und gut funktioniert. Dies war möglich, weil es nur wenige Beschwerden zu bearbeiten gab (vier bis fünf Beschwerden im Jahresdurchschnitt) und die administrative Aufsicht sich hauptsächlich auf einige wenig zeitaufwändige Aufgaben beschränkte, wie die Inspektion von Grundbuchämtern und die Ausarbeitung von Weisungen.

In den letzten Jahren ist die Zahl der Beschwerden zwar konstant geblieben, die Aufgaben im Zusammenhang mit der administrativen Aufsicht haben jedoch stark zugenommen und sind viel komplexer geworden. Es gibt verschiedene Gründe für diese Entwicklung, in erster Linie die Digitalisierung des Grundbuchs, verschiedene Gesetzesänderungen und eine Stärkung der administrativen Oberaufsicht durch das EGBA. Zu den neuen Aufgaben gehören die Datensicherheit, die Datensicherung und der Datenschutz im Rahmen des elektronischen Grundbuchs, die Vertretung des Kantons beim Verein TerrAudit (dem der Kanton mit Wirkung vom 1. Januar 2020 beigetreten ist) sowie die Nachbearbeitung der Ergebnisse der Audits hinsichtlich der Plattform Terravis, die Umsetzung der eidgenössischen Weisungen, die Bearbeitung der zahlreichen Anfragen des EGBA, die Stellungnahmen zu Vernehmlassungen sowie der Austausch mit anderen Behörden des Kantons. Die administrative Aufsicht hat somit gegenüber der Rechtsmittelaufsicht überhandgenommen, und der Grossteil der Aufgaben der ABGB fällt nun in den Bereich der administrativen Aufsicht.

Alle diese Aufgaben der administrativen Aufsicht erfordern jedoch Verfügbarkeit und proaktives Handeln, die sich nur schwer mit einer nebenamtlichen Tätigkeit vereinbaren lassen. Sie können daher von den Mitgliedern der ABGB schlicht nicht mehr sachgerecht erfüllt werden. Dazu kommt, dass die Digitalisierung des Grundbuchs neue Verantwortlichkeiten mit sich bringt und die ABGB in ihrer derzeitigen Struktur und Zusammensetzung nicht über die erforderlichen Kenntnisse verfügt, um die administrative Aufsicht in diesem Bereich zu gewährleisten. Genau aus diesen Gründen hatten denn auch vier Mitglieder (von sechs) der ABGB beschlossen, auf den 31. Dezember 2022 zurückzutreten. Darüber hinaus müssen die Mitglieder Fachjurist/innen im Bereich des Immobiliarsachenrechts und des Grundbuchrechts sein, so dass es sehr schwierig ist, geeignete Personen für dieses Amt zu finden.

Angesichts dieser problematischen Situation einigten sich der Justizrat, die Finanzdirektion (FIND) und die ABGB nach mehreren Gesprächen und Diskussionen auf eine Übergangslösung, um kurzfristig die ordnungsgemässe Durchführung der administrativen Aufsicht zu gewährleisten. So vereinbarten die betroffenen Behörden im Oktober 2022, zur Entlastung der ABGB einen Teil der administrativen Aufsichtstätigkeit an die FIND zu delegieren. Natürlich kann eine solche Organisation nur provisorisch und nicht auf Dauer angelegt sein, denn eine dauerhafte Ausübung der administrativen Aufsicht über das Grundbuch durch zwei verschiedene Behörden ist inakzeptabel, weshalb die administrative Aufsicht nun professionalisiert werden muss.

3 Lösungsvorschlag des Entwurfs

Die vorgeschlagene Umstrukturierung, die von den betroffenen Behörden (Justizrat, FIND und ABGB) einvernehmlich ausgearbeitet wurde, besteht darin, die Aufsicht über das Grundbuch aufzuteilen und die gesamte administrative Aufsicht der FIND zu übertragen. Damit soll eine klassischere Organisation eingeführt werden, wie sie in der überwiegenden Mehrheit der Kantone praktiziert wird (*oben*, Ziff. 1.3 § 1), und die administrative Aufsicht professionalisiert werden. Durch eine solche Professionalisierung kann ein proaktiverer Ansatz in den verschiedenen Bereichen (Recht, Informatik usw.) der administrativen Aufsicht verfolgt werden, die Grundbuchämter werden stärker unterstützt, die einheitliche Anwendung des Grundbuchsrechts wird konsolidiert und letztlich wird die administrative Aufsicht erheblich verbessert.

Hinsichtlich der Rechtsmittelaufsicht wird vorgeschlagen, der derzeitigen Aufsichtsbehörde die Entscheidungsbefugnis als erste kantonale Instanz über Beschwerden gegen Abweisungsverfügungen der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter zu lassen, was in Anbetracht der Freiburger Besonderheiten gerechtfertigt ist. Der Kanton Freiburg verfügt nämlich über eine Universität mit einer renommierten Rechtsfakultät, und die ABGB und die Universität haben seit jeher eng zusammengearbeitet. Die ABGB konnte immer wieder auf das wertvolle Fachwissen von Professorinnen und Professoren des Privatrechts zurückgreifen, und die Inhaberin des Lehrstuhls für Privatrecht II in deutscher Sprache ist die derzeitige Präsidentin. Die Entscheide der ABGB sind im Übrigen auch über die Kantonsgrenzen hinaus wegweisend. Es wäre zumindest unklug, auf einen solchen Mehrwert zu verzichten. Da sich die ABGB nur noch mit den Beschwerden befassen wird (Rechtsmittelaufsicht), wird sie in «Rekurskommission für das Grundbuch» umbenannt.

Im Übrigen hat sich das derzeitige System mit zwei kantonalen Beschwerdeinstanzen, von denen die erste Instanz die neue Rekurskommission für das Grundbuch und die zweite und letzte Instanz das Kantonsgericht ist, bewährt und sollte fortbestehen. Mit einem solchen System können nämlich die Beschwerden auf der Ebene der ersten Beschwerdeinstanz gefiltert und so eine weitere Überlastung des Kantonsgerichts vermieden werden. Zwischen 2019 und 2023 wurden von den 32 Beschwerden, die bei der ABGB eingereicht wurden, nur drei Fälle mit Beschwerde an das Kantonsgericht weitergezogen. Alle drei Beschwerden wurden übrigens abgewiesen. Dieses System mit zwei kantonalen Beschwerdeinstanzen entspricht ausserdem demjenigen, das in den meisten anderen Kantonen eingeführt wurde (*oben*, Ziff. 1.3 § 2).

4 Vernehmlassungsergebnisse

Der Vorentwurf des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Grundbuch wurde von Mitte Januar 2025 bis Mitte März 2025 bei den Direktionen des Staatsrats, den politischen Parteien und den interessierten Kreisen in die Vernehmlassung gegeben. Er erhielt die einhellige Zustimmung der einundzwanzig Organe und Institutionen, die an der Vernehmlassung teilgenommen haben, und gab nur zu wenigen, hauptsächlich formalen Bemerkungen Anlass. Der Ihnen vorgelegte Entwurf hat dem so weit wie möglich Rechnung getragen.

Insbesondere sollte nach dem Gesetzesvorentwurf in Artikel 2 Abs. 2 der Ausdruck «grundsätzlich» hinzugefügt und diese Bestimmung wie folgt geändert werden: «Die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter müssen grundsätzlich im Besitz eines schweizerischen Lizenziats oder Masters der Rechtswissenschaften sein». Zahlreiche Stimmen haben sich dagegen ausgesprochen, und es wurde vorgeschlagen, den Ausdruck «grundsätzlich» zu streichen (Notariatskammer, Vereinigung der Freiburger Geometer, Freiburger Gemeindeverband, Justizrat, Gemeinde Bas-Intyamon, Gemeinde Broc, Amt für Geoinformation, Vereinigung der Freiburger Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter). Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, dass Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter angesichts ihrer Aufgabe, ihrer Funktion und ihrer Verantwortung über fundierte juristische Kenntnisse verfügen müssen, die nur durch den Erwerb eines Lizenziats oder eines Masters in Schweizer Recht gewährleistet werden können, und dass dies ein zentrales Element ist, das eine qualitativ hochwertige Dienstleistung gewährleistet und zur Rechtssicherheit beiträgt. Der Staatsrat hat sich dem angeschlossen und dem Vorschlag zugestimmt.

Hingegen wurde die Idee, eine gesetzliche Vorschrift einzuführen, wonach mindestens ein Mitglied der Rekurskommission für das Grundbuch die Universität Freiburg vertreten muss (Mitte-Partei), nicht berücksichtigt. Das würde nämlich bedeuten, dass jeweils eine/r der beiden Professorinnen bzw. Professoren, die an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät für das Sachenrecht zuständig sind, eine Funktion in der Rekurskommission übernehmen müsste. Es würde zu weit gehen und ist kaum denkbar, die Funktion einer Universitätsprofessorin oder eines Universitätsprofessors mit der Verpflichtung zu verknüpfen, Mitglied der Rekurskommission zu werden. Die derzeitige Praxis, die auf Freiwilligkeit beruht, sollte deshalb beibehalten werden.

Schliesslich wirft der Freiburger Anwaltsverband die Frage nach der Unabhängigkeit der Rekurskommission auf, da diese administrativ der FIND unterstellt ist, welche ihrerseits die administrative Aufsicht über das Grundbuch ausübt und gleichzeitig gegen die Entscheide der Rekurskommission Beschwerde erheben kann. Der Staatsrat ist der Ansicht, dass die vorgeschlagene, vor allem auf praktischen Überlegungen beruhende Struktur keinen Einfluss auf die Unabhängigkeit der Rekurskommission hat, die der richterlichen Gewalt angehört. Die FIND fungiert für die Rekurskommission lediglich als «Briefkasten». Konkret ist eine Sekretärin damit beauftragt, die Korrespondenz für die Rekurskommission entgegenzunehmen, sie an diese weiterzuleiten und sich um den Versand der Entscheide zu kümmern. Die Mitglieder der Kommission sowie die Sekretärin-Juristin oder der Sekretär-Jurist stehen in keiner Verbindung zur FIND.

5 Auswirkungen des Entwurfs

5.1 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Der Gesetzesentwurf sieht eine Übertragung von Aufgaben zwischen Behörden vor und dürfte daher buchhalterisch ein Nullsummenspiel sein. Die geplante Umstrukturierung sollte daher ohne finanzielle Auswirkungen möglich sein.

Für die FIND wird die Übernahme der Aufgaben der administrativen Aufsicht zwar zu einem höheren Arbeitsaufwand führen, der jedoch mit dem bisherigen Personalbestand zu bewältigen sein sollte.

5.2 Weitere Auswirkungen

Der Gesetzesentwurf ist hinsichtlich seiner Verfassungsmässigkeit und seiner Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht und dem EU-Recht unproblematisch.

Der Entwurf hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen dem Staat und den Gemeinden und in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung.

6 Genehmigung durch den Bund

Nach Artikel 953 ZGB bedürfen die kantonalen Vorschriften über die Grundbuchaufsicht der Genehmigung des Bundes. Der vorliegende Gesetzesentwurf fällt also unter diese Bestimmung.

Der Bund hat am 4. Februar 2025 bereits eine positive Stellungnahme zu diesem Gesetzesentwurf abgegeben.

7 Kommentar der einzelnen Artikel

Artikel 2 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 1 und 5 Abs. 1

Die Stellungnahmen der derzeitigen Aufsichtsbehörde (die in eine Rekurskommission umgewandelt wurde) für die Anstellung der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter (Art. 2 Abs. 2), die Bezeichnung einer stellvertretenden Grundbuchverwalterin oder eines stellvertretenden Grundbuchverwalters (Art. 3) und die Bestimmung der Aufgaben, die von den Adjunktinnen und Adjunkten erfüllt werden können (Art. 5 Abs. 1 Bst. b), sind nicht mehr relevant und fallen weg. Dies gilt auch für die Präzisierung in Artikel 2 Abs. 3 («In administrativen Belangen sind die Ämter von der zuständigen Direktion abhängig»), die nicht mehr von Nutzen ist. Die FIND ist die den Grundbuchämtern hierarchisch übergeordnete Behörde und übt gemäss Artikel 60 Abs. 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2001 über die Organisation des Staatsrates und der Verwaltung (SVOG; SGF 122.0.1) schon eine Aufsicht über ihre Geschäftsführung aus.

Artikel 8

Mit dieser Bestimmung wird die FIND als administrative Aufsichtsbehörde über das Grundbuch eingesetzt. Damit werden alle Aufgaben der administrativen Aufsicht, die bisher von der jetzigen Aufsichtsbehörde wahrgenommen wurden, an die FIND übertragen.

Die Pflicht, dem Staatsrat jährlich Bericht über die Grundbuchführung zu erstatten, wird nicht aus dem geltenden Recht übernommen. Diese rechtfertigte sich so lange, wie die Aufsicht von einer Justizbehörde ausgeübt wurde, auf die der Staatsrat keinen Einfluss hatte, was nun aber nicht mehr der Fall ist. Der Staatsrat als oberste Exekutiv- und Verwaltungsbehörde des Kantons wird nämlich über bedeutende Geschäfte seiner Direktionen informiert (Art. 10 Abs. 3 SVOG), ohne dass ihm jedes Jahr auch noch Bericht erstattet werden muss. Die Pflicht, «jedes Amt jährlich mindestens einmal» zu inspizieren, wird ebenfalls nicht mehr so übernommen, sondern in eine alles in allem ähnliche, aber weniger zwingende Pflicht umgewandelt, «regelmässig jedes Amt» zu inspizieren. Es ist nämlich wohl sinnvoller, der FIND mehr Spielraum bei der Organisation ihrer Inspektionen zu lassen.

Mit der vorgeschlagenen Umstrukturierung wird die Behörde, die die administrative Aufsicht ausübt (FIND), nicht mehr die gleiche sein wie diejenige, die die Rechtsmittelaufsicht ausübt (Rekurskommission für das Grundbuch). In einer solchen Konstellation ist die administrative Aufsichtsbehörde (FIND) bundesrechtlich nach Artikel 956a Abs. 2 Ziff. 2 ZGB zur Beschwerde berechtigt, sofern ihr das kantonale Recht diese Beschwerdebefugnis ausdrücklich einräumt. Mit dem Entwurf soll nun im Interesse der Rechtssicherheit und für eine möglichst einheitliche Anwendung des Grundbuchrechts eine solche Beschwerdebefugnis für die FIND gesetzlich verankert werden (Art. 8 Abs. 3). Die Beschwerdebefugnis der FIND beschränkt sich auf Entscheide, die gestützt auf eine Beschwerde ergangen sind. Die FIND kann mit anderen Worten Beschwerdeentscheide der Rekurskommission für das Grundbuch bzw. des Kantonsgerichts an die nächste Beschwerdeinstanz weiterziehen, d.h. an das Kantonsgericht bzw. an das Bundesgericht (CR CC II-Mooser, ZGB 956a N 41; BSK ZGB II-Schmid, ZGB 956a N 26). Die Anerkennung einer Beschwerdebefugnis gegen Verfügungen von Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern ist hingegen nicht sinnvoll. Es ist gegebenenfalls Sache der betroffenen Personen, dagegen Beschwerde zu führen. Die Ausübung eines solchen Beschwerderechts würde ausserdem voraussetzen, dass die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter der FIND alle Verfügungen zustellen, wozu sie nicht verpflichtet sind (BSK ZGB II-Schmid,

ZGB 956a N 26; CR CC II-Mooser, ZGB 956a N 41 et ZGB 966 N 8; s. auch Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht], BBl 2007 5283ff., 5331).

Artikel 9–11

Die Artikel 9–11 enthalten die Vorschriften über die Einsetzung, die Zusammensetzung, die Unabhängigkeit, die Aufsicht, die Organisation, die Arbeitsweise und die Befugnisse der neuen Rekurskommission für das Grundbuch. Alle geltenden Vorschriften für diese Rekurskommission sind also nun gesetzlich verankert, das heisst, die bisher im Ausführungsreglement zum Gesetz über das Grundbuch (ARGBG; SGF 214.5.11) enthaltenen Vorschriften werden ins GBG überführt und im ARGBG (Art. 3–9) aufgehoben. In terminologischer Hinsicht ist Folgendes zu beachten: Wenn das Gesetz allgemein von «Mitgliedern» beziehungsweise «Sekretärin» oder «Sekretär» spricht, sind jeweils auch die Ersatzmitglieder beziehungsweise stellvertretenden Sekretärinnen und Sekretäre mitgemeint.

In materieller Hinsicht übernehmen die Bestimmungen des Entwurfs die Bestimmungen der geltenden Gesetzgebung, jedoch mit folgenden Präzisierungen.

Die Wählbarkeitsvoraussetzungen für die Mitglieder und Ersatzmitglieder der Kommission werden etwas gelockert. Der Verweis auf die einschlägigen Bestimmungen des Justizgesetzes (JG), der sich auf die Artikel 9, 10 und 15–17 JG bezog (Art. 4 ARGBG), wurde auf die Artikel 9 Abs. 1 Bst. b und c, 10, 16 und 17 Abs. 1 JG beschränkt. So wird nicht mehr verlangt, dass die wählbare Person in kantonalen Angelegenheiten stimmberechtigt ist oder dass sie als Ausländerin oder Ausländer eine Niederlassungsbewilligung besitzt und seit mindestens fünf Jahren Wohnsitz im Kanton hat (Art. 9 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 JG). Es sei daran erinnert, dass diese Wählbarkeitsvoraussetzungen für Richterinnen und Richter gelten. Für die Mitglieder einer Kommission wie der Rekurskommission für das Grundbuch, für die es, wie bereits erwähnt (*oben*, Ziff. 2), sehr schwierig ist, Juristinnen und Juristen zu finden, die auf diesem Gebiet spezialisiert sind, sind solche Bedingungen zu restriktiv. Im Übrigen musste bereits eine Ausnahme vom Erfordernis der Aktivbürgerschaft auf kantonaler Ebene verlangt werden, damit die Kommission mit allen Mitgliedern besetzt werden konnte. Darüber hinaus unterliegen Universitätsprofessorinnen und -professoren keiner Wohnsitzpflicht. Die Beibehaltung einer Wohnsitzpflicht für die Mitglieder der Kommission könnte dazu führen, dass die Kommission nicht mehr über an der Universität vorhandenes Fachwissen im Immobiliarsachenrecht und im Grundbuchrecht verfügt, was sehr bedauerlich wäre. Die Artikel 15 und 17 Abs. 2, 3 und 4 JG gelten für Berufsrichterinnen und -richter und lassen sich nicht auf die Mitglieder einer Kommission anwenden, die ihre Tätigkeit nebenberuflich ausüben.

Nach geltendem Recht kann die Rekurskommission bei Verhinderung oder Ausstand der zur Sekretärin oder zum Sekretär bestimmten Person eine Sekretärin oder einen Sekretär ad hoc bestimmen (Art. 6 Abs. 1 *in fine* ARGBG), was keine wirklich überzeugende Lösung ist. Sinnvoller wäre die Einführung einer Stellvertretung und die Schaffung der Funktion einer stellvertretenden Sekretärin oder eines stellvertretenden Sekretärs. Das entspricht der Organisation, die in derartigen Kommissionen vorherrscht, so beispielsweise in der Rekurskommission für die Ersterhebung und die Erneuerung (Art. 12 Abs. 4 des Gesetzes über Geoinformation vom 24. November 2023 [KGeoIG; SGF 214.7.1]) oder auch in der Kantonalen Behörde für Grundstückverkehr (Art. 5 Abs. 4 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 28. September 1993 [AGBGBB; SGF 214.2.1]).

Artikel 48 Abs. 3 und 95 Abs. 2

Diese Bestimmungen beziehen sich auf die administrative Aufsicht, die der FIND übertragen wurde. Die Bezeichnung «Aufsichtsbehörde» wird somit durch die Bezeichnung «Direktion» ersetzt.

Artikel 48 Abs. 3, der vorsieht, dass aus Sicherheitsgründen periodisch in Papierform ein Doppel der wichtigsten Grundbuchdokumente anzulegen ist, muss an die digitale Realität von heute angepasst werden. Künftig muss eine digitale Kopie der in Papierform vorliegenden Grundbuchbelege erstellt werden.

Artikel 34 Abs. 1 und 2, 67 Abs. 2, 68 Abs. 2, 69 Abs. 1, 72 Abs. 2, 72a Abs. 1, 73 Abs. 1, 75 Abs. 2 und 4 und 75a Abs. 1

Diese Bestimmungen betreffen die Rechtsmittelaufsicht (Beschwerde) und werden geändert, um der neuen Bezeichnung der Beschwerdebehörde Rechnung zu tragen. Die Bezeichnung «Aufsichtsbehörde» wird somit durch die Bezeichnung «Kommission» ersetzt.

Bei dieser Gelegenheit wird auch der Ausdruck «Appellationshof» gestrichen (Art. 34 Abs. 2 und 75a Abs. 1). Nach Artikel 43 Abs. 1 JG legt nämlich das Kantonsgericht in einem Reglement die Anzahl, die Bezeichnung und die Befugnisse der verschiedenen Gerichtshöfe fest.

Artikel 74 Abs. 1 und 2

In Artikel 74 Abs. 1 sind die Personen und Behörden aufgeführt, denen die Beschwerdeentscheide der Rekurskommission für das Grundbuch mitgeteilt werden müssen. Da die FIND nun administrative Aufsichtsbehörde ist und zudem über eine Beschwerdebefugnis gegen Entscheide der Kommission verfügt, müssen ihr diese mitgeteilt werden (Bst. e). Bei dieser Gelegenheit wird den Empfängern dieser Entscheide auch, wie bundesrechtlich vorgesehen (Art. 7 GBV), das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA (Bst. f) hinzugefügt, das ebenfalls eine Beschwerdebefugnis gegen Entscheide kantonaler Beschwerdeinstanzen hat (Art. 6 Abs. 3 Bst. j GBV).

Die Entscheide müssen den Empfängern der Beschwerdeentscheide nicht mehr «gegen Empfangsschein» mitgeteilt werden, weshalb diese Formulierung gestrichen werden kann. Es ist Sache der Rekurskommission, die Versandart zu wählen, die sie je nach Empfänger für geeignet hält.

Abgesehen davon wird der Text von Artikel 74 Abs.2 in formeller Hinsicht umformuliert und die Bezeichnung «Aufsichtsbehörde» durch die Bezeichnung «Kommission» ersetzt.

8 Änderung des Gesetzes über die Bodenverbesserungen (BVG; SGF 917.1)

—

Hier wird eine terminologische Änderung vorgenommen (Art. 210 Abs. 1 BVG, Ersetzen der Bezeichnung «Aufsichtsbehörde über das Grundbuch» durch die Bezeichnung «Rekurskommission für das Grundbuch»).