



Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat, Postfach 359, 8636 Wald

## Per E-Mail

An die Gemeindeschreiberinnen und Gemein-  
deschreiber von Appenzell Ausserrhoden

An die Grundbuchverwalterinnen und Grund-  
buchverwalter von Appenzell Ausserrhoden

An das Departement Inneres und Kultur,  
Herisau

Postfach 359  
8636 Wald ZH  
GBI@ar.ch  
www.ar.ch

**Thomas Honegger**  
Grundbuch- und  
Beurkundungsinspektor  
Tel. 055 246 31 50  
Fax 055 246 31 49  
Thomas.Honegger@ar.ch

Wald, 31. Dezember 2011

## **Rück- und Ausblick**

Sehr geehrte Damen und Herren  
Geschätzte Kolleginnen und Kollegen

Bereits zum zweiten Mal darf ich mich mit einem kurzen Rück- und Ausblick an Euch wenden, und wiederum möchte ich an den Anfang meinen herzlichen Dank für die ausserordentlich gute Zusammenarbeit im vergangen-  
enen Jahr stellen. Es ist für mich eine Freude, mit Euch zusammenarbeiten zu dürfen.

### 1. Überblick über verschiedene Aktivitäten im Jahr 2011

Bereits zu Beginn des Jahres haben die Grundbuchämter den arabischen Frühling gespürt. Das Eidg. Amt für Grundbuch- und Bodenrecht hat uns mit einer wahren Flut von Verordnungen über Massnahmen gegen Personen in diversen Ländern eingedeckt. Es galt jeweils zu prüfen, ob die Herren Gaddafi, Al-Assad, Mubarak etc. bzw. deren Clans und Finanzinstitute in unserem Kanton über Grundeigentum verfügen. Alle Recherchen blieben jedoch ergebnislos.

Per 1. Januar 2011 bzw. 1. April 2011 wurde den Grundbuchämtern Stein und Wolfhalden vom Regierungsrat die Bewilligung erteilt, das Grundbuch mit elektronischer Datenverarbeitung zu führen. Das Grundbuchamt Stein wird überdies seit 1. März 2011 in Teufen geführt. Auch die letzten, noch konventionell geführten Grundbücher des Kantons (Trogen, Hundwil und ein letztes Los in Herisau), werden in absehbarer Zeit die gänzliche Umstellung auf EDV vollziehen können. In Hundwil sind allerdings noch grosse Bereinigungsarbeiten zu leisten. Dank der Anstellung von Herrn Roland Jäger per 1.1.2012 bin ich aber zuversichtlich, dass nun rasche Fortschritte erzielt werden.

Am 21. Januar fand in Herisau eine Sitzung zwecks Koordination der E-GRID-Vergabe statt. Die E-GRID ist eine Nummer, die gemäss Vorgaben des Bundes jedem Grundstück in der Schweiz zuzuteilen ist, damit es eindeutig bestimmt und lokalisiert werden kann. Die Vorarbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Auch sonst haben wir ein Jahr mit regen „eGRIS-Aktivitäten“ hinter uns. Es galt, Fragen der SIX Terravis AG und anderer Kantone zu beantworten, an Arbeitsgruppensitzungen (Gebührenmodell und elektronischer Geschäftsverkehr, letzteres durch Marcel Ehrbar) teilzunehmen sowie der Informati-



onsveranstaltung vom 21. September 2011 in Bern beizuwohnen. An dieser Veranstaltung wurde ein Überblick über das Projekt eGRIS gegeben, die (umstrittene) Governance für den Betrieb vorgestellt und man konnte Kenntnis nehmen von Erfahrungen aus den Pilotkantonen Graubünden und Thurgau. Schliesslich wurde über die Langzeitsicherung und die E-GRID seitens des Bundesamtes für Justiz informiert. Der Nachmittag war geprägt von einem eigentlichen „Showact“ der Bankenvertreter, die mittlerweile dazugestossen waren.

Auf Einladung der Stiftung Schweizerisches Notariat konnte ich am 31. Januar 2011 eine Vernehmlassung zur Zukunft der öffentlichen Beurkundung abgeben. Zu beantworten waren Fragen zur Regelung der elektronischen öffentlichen Beurkundung (Bundes- oder Kantonsebene), der Fernbeurkundung und zur gesetzlichen Regelung der öffentlichen Beurkundung im Allgemeinen (kantonal verschiedene oder bundesrechtlich einheitliche Modalitäten vs. Rahmenbedingungen des Bundes mit kantonalen Anwendungsvorschriften).

Am 15. Februar 2011 beschloss der Regierungsrat, der IG GIS AG den Zugriff auf gewisse Daten des Grundbuches einzuräumen. Damit war der Weg frei für die Aktivierung der Schnittstelle TERRIS / GIS.

Am 15. März 2011 fand in Gais eine Informationsveranstaltung für Bankenvertreter und Mitarbeiter der Grundbuchämter statt, an welcher der neugestaltete Pfandvertrag vorgestellt und bereits nach vorne auf den Register-Schuldbrief und den elektronischen Geschäftsverkehr geschaut wurde. Im Anschluss an die Veranstaltung wurden die Pfandvertragsformulare auf der Homepage des Grundbuch- und Beurkundungsinspektorates aufgeschaltet, was sich laut den erhaltenen Rückmeldungen – besten Dank dafür – sehr bewährt hat.

Unter der Leitung von Frau Corinne Spiller fand am 8. April 2011 eine Zusammenkunft der Erbschaftsämter in Heiden statt. Die Referenten Marcel Kreienbühl und Claudius Platzer referierten über erbrechtliche und konkursrechtliche Themen. Gerne nahm ich die Gelegenheit wahr, an der Zusammenkunft teilzunehmen

Noch in guter Erinnerung dürfte die Weiterbildungsveranstaltung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Grundbuchämter vom 20. Mai 2011 in Herisau sein. Unser Hauptreferent, Herr Dr. Roland Pfäffli, gab uns einen ersten Einblick in die Teilrevision des Immobiliarsachenrechts und in die totalrevidierte Grundbuchverordnung.

Am 27. Juni 2011 fand in Herisau eine konferenzielle Anhörung zum kantonalen Geoinformationsgesetz statt, an der ich teilgenommen und anschliessend innert Frist eine Vernehmlassung verfasst habe.

An der Tagung der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 30. August 2011 haben erfreulicherweise gleich mehrere von Euch teilgenommen. Aus aktuellem Anlass standen ebenfalls Grundbuchthemen im Vordergrund. In anderen Jahren gibt es aber sicher auch wieder Themen, die für Gemeindeschreiberinnen und -schreiber bzw. Leiterinnen und Leiter der Erbschaftsämter von Interesse sind.

Das Amt für Umwelt fragte am 14. September 2011 an, ob ihm ein Zugriff auf TERRIS-Daten für die Nachführung des Tankkatasters gewährt werden könne. Nach verschiedenen Abklärungen und einem förmlichen Gesuch des AfU an das DIK kann der Regierungsrat wohl demnächst über das Zugriffsrecht entscheiden.



Mit E-Mail vom 4. Oktober 2011 konnte ich den Gemeinden in Ergänzung zu den bestehenden Beglaubigungsvorlagen solche in spanischer Sprache übermitteln. Zum Thema Beglaubigungen erging überdies am 19. November 2011 ein Kreisschreiben.

Nach Einholen von Stellungnahmen bei den Grundbuchämtern konnte am 14. Oktober 2011 die Anfrage der SAK betreffend ihrer Dienstbarkeitsverträge beantwortet werden. Wie die Verträge ab dem neuen Jahr daher kommen, wird sich noch zeigen.

Die diesjährige Ostschweizer Grundbuchinspektoren-Konferenz fand am 3. November 2011 in Chur statt, wo ich die Gelegenheit wahrnahm, verschiedene Fachfragen sowie die künftige Praxis anderer Kantone zu den bevorstehenden Gesetzesänderungen zu diskutieren.

Eine Initiative der SP Schweiz für eine nationale Erbschaftssteuer hatte aufgrund der darin enthaltenen Rückwirkungsklausel zur Folge, dass die Weihnachtsgeschenke an Kinder noch nie so üppig ausfielen, wie dieses Jahr. Man schätzt, dass allein im Kanton Zürich Liegenschaften im Wert von rund 10 Milliarden Franken übertragen wurden. Auch bei verschiedenen Grundbuchämtern in unserem Kanton vergrösserte sich die Geschäftslast gegen Ende Jahr merklich.

Am 21. November 2011 stand ich drei Mitgliedern der Staatswirtschaftlichen Kommission Red und Antwort zur Tätigkeit des Grundbuch- und Beurkundungsinspektorates. Dabei durfte ich feststellen, dass unser aller Arbeit sehr geschätzt wird und dass man mit uns zufrieden zu sein scheint.

Kurz vor „Torschluss“, am 22. Dezember 2011 versandte ich ein Kreisschreiben an die Grundbuchämter, mit dem ich den Versuch unternommen habe, die Teilrevision des Immobiliarsachenrechts und die Totalrevision der Grundbuchverordnung noch einmal zusammenzufassen sowie auf die bevorstehende Anpassung von kantonalem Recht hinzuweisen. Die Erfahrungen der nächsten Wochen und Monate werden zeigen, ob und allenfalls zu welchen Themen eine weitere Informationsveranstaltung nötig ist. Ich bin jedoch zuversichtlich, dass die erfahrenen Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter unseres Kantons die Neuerungen schnell im Griff haben werden.

Nicht zu vergessen sind die über das ganze Jahr verteilten Inspektionen. Elf Gemeinden konnte ich in diesem Jahr besuchen und mich von der engagierten Arbeit aller Beteiligten überzeugen. Es zeigte sich unter anderem, dass sowohl das Beurkundungsgesetz als auch die Beurkundungsverordnung in der täglichen Arbeit zu keinen Umsetzungsschwierigkeiten führen.

## 2. Auskünfte / Statistik

Gemäss meiner persönlichen Statistik gab ich in diesem Jahr in 93 Fällen schriftlich, telefonisch oder in persönlichen Gesprächen Auskünfte an Grundbuchämter, Gemeinden und Dritte. Auffallend war, dass die Anfragen von privater Seite, insbesondere von Anwälten, stark zugenommen haben. Häufigstes Thema war die Ausübung bzw. die Auslegung von Dienstbarkeiten. Dass diese regelmässig zu Konflikten führen, zeigt sich auch in der reichhaltigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Immer wieder wurde versucht, das Grundbuchamt oder den Grundbuchinspektor für den eigenen Standpunkt einzunehmen, in der Hoffnung auf „Schützenhilfe“ gegen den Nachbarn. Auch die Rolle des Sündenbocks schiebt man gern einer Amtsstelle zu. Als Lehre lässt sich daraus ziehen, dass die Erstellung von Dienstbarkeitsverträgen, aber auch die Nachführung von Dienstbarkeiten im Fall von Mutationen äus-



serst sorgfältig zu geschehen hat, um Haftungsrisiken klein zu halten. Da Dienstbarkeiten für die Ewigkeit errichtet werden, empfiehlt sich unter Umständen auch die Formulierung eines Zweckartikels. Ein solcher kann nach Jahrzehnten den dannzumal Beteiligten und den Gerichten bei der Auslegung sehr nützlich sein. Weiter hat sich gezeigt, dass wir überall dort, wo noch viele unbereinigte Dienstbarkeiten vorhanden sind, insbesondere solche mit fehlenden Gegenbuchungen, auf einem Pulverfass sitzen. Es wäre dringend nötig, vorausgesetzt die personellen Ressourcen stehen zur Verfügung, die Bereinigungspendenzen rasch anzugehen.

### 3. Weiterbildung

Die für das zweite Semester 2011 in Aussicht gestellte Weiterbildungsveranstaltung für den Bereich des Beurkundungswesens ausserhalb der Grundstücksgeschäfte konnte leider nicht durchgeführt werden. Das hatte primär zeitliche Gründe. Hinzu kommt, dass Weiterbildungen bedürfnisgerecht und praxisbezogen erfolgen müssen, wenn sie nicht zu einer nutzlosen Zeitverschwendung verkommen sollen.

Geplant ist nun für 2012, dass eine kleine Gruppe von Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreibern, Leiterinnen und Leitern der Erbschaftsämter zusammen mit mir versucht, eine Sammlung von verschiedenen Mustern zusammenzustellen. Diese sollen über den eigentlichen Beurkundungsbereich hinausgehen und auch den Erbschaftsämtern Arbeitshilfen bieten. Wer sich vorstellen kann, in dieser Gruppe mitzuwirken, soll sich bitte bei Sabrina Steiger (Waldstatt) oder auch bei mir melden. Ideal wäre es, wenn insbesondere die in Herisau und Heiden tätigen Juristinnen dafür Zeit aufbringen könnten.

Ansonsten bin ich immer offen für Weiterbildungsanliegen, sei es, dass ich selbst bereit bin anlässlich einer Veranstaltung analog jener vom April 2011 ein Referat zu halten, sei es, dass ich bestehende Kontakte zu Fachleuten vermitteln kann. Daneben ermuntere ich alle, sich durch die Lektüre von Fachliteratur (Zeitschriften wie die ZBGR oder der Berner Notar; Gerichtsentscheide; Lehrbücher) weiterzubilden und auf dem aktuellen Stand zu halten.

### 4. Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO)

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 hatte bisher meines Wissens keine Auswirkungen auf die Tätigkeit der Urkundspersonen unseres Kantons. Die vollstreckbare öffentliche Urkunde (Art. 347 – 352 ZPO) scheint sich noch nicht durchgesetzt zu haben. Vgl. im Übrigen den Aufsatz von Jürg Schmid in ZBGR 92 (2011) S. 289 ff. mit dem Titel „Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus grundbuch- und notariatsrechtlicher Sicht“ und denjenigen von Prof. Stephan Wolf im Berner Notar 2011 S. 51 ff., mit dem Titel „Die vollstreckbare öffentliche Urkunde – eine Übersicht mit Formulierungsbeispielen und Mustern“.

### 5. Revision des Vormundschaftsrechts / Vorsorgeauftrag / Auswirkungen auf das Erbrecht

Am 1. Januar 2013 tritt die Revision des Vormundschaftsrechts (Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betreffend Erwachsenenschutz, Personenrecht und Kindesrecht) in Kraft. Auf das neue Institut des Vorsorgeauftrages habe ich bereits mit Schreiben vom 24.12.2010 hingewiesen.



Da bereits heute Vorsorgeaufträge öffentlich beurkundet oder handschriftlich errichtet werden können, stelle ich anfangs 2012 zwei Textvorlagen zur Verfügung. Nach meinen bisherigen Erfahrungen ist es aber so, dass die Neuerung weder bei Beratern noch in der Bevölkerung wirklich bekannt ist. Vgl. zur Thematik auch den Aufsatz von Prof. Brückner im Berner Notar 2011 S. 36 ff.

### 6. Zu erwartende Vernehmlassungen auf Bundesebene

Im Jahr 2012 wird der Bund voraussichtlich zu folgenden Themen Vernehmlassungen durchführen: Elektronische Urschrift (anstelle der heute noch nötigen Urschrift auf Papier); Minimalanforderungen an die öffentliche Beurkundung (heute ergeben sich diese aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung); Gesetzliche Grundlage für die eGRIS-Trägerorganisation.

### 7. Internationale Freizügigkeit

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in mehreren Urteilen, welche andere Länder betrafen, entschieden, dass Notare und Notarinnen mit ihrer Tätigkeit keine öffentliche Gewalt ausüben. Es ist möglich, dass das Bundesgericht seine bisherige, anderslautende Rechtsprechung nun ändert. Dies hätte zur Folge, dass Berufskolleginnen und -kollegen aus dem EU-Raum in der Schweiz ihre Diplome anerkennen lassen und letztlich hier ihren Beruf ausüben könnten. Für Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte besteht diese Freizügigkeit schon seit längerem. Obschon ich nicht davon ausgehe, dass wir nun mit einer Schwemme ausländischer Notare in der Schweiz rechnen müssen, kann es sein, dass die Ausbildungsgänge früher oder später einander angeglichen werden, bzw. dass einheitliche Voraussetzungen für die Ausübung des Berufes geschaffen werden. Verlangt werden könnte beispielsweise eine Ausbildung auf (Fach-)Hochschulniveau. Ich werde die Entwicklung gespannt weiterverfolgen.

### 8. Entscheidungen

Gerne weise ich auf folgende Entscheide, die unseren Tätigkeitsbereich betreffen kurz hin:

- a) Ein Berner Entscheid, abgedruckt in ZBGR 92 (2011) S. 11 ff., befasste sich mit der erbrechtlichen Zuweisung eines Nachlassgrundstückes an einen Erben. Es wurde klargestellt, dass der Erbvertrag, welcher eine entsprechende Teilungsvorschrift enthält, die formelle Erbteilung nicht ersetzen kann und dass dem Willensvollstrecker keine eigentliche Teilungsbefugnis zukommt.
- b) Das Bundesgericht hat bestätigt, dass der Tod einer Vertragspartei dazu führt, dass der Erbvertrag von den verbleibenden Beteiligten nicht mehr einvernehmlich aufgehoben werden kann. Eine Ausnahme gilt dann, wenn der Erbvertrag nicht für alle Parteien bindend ist. Es empfiehlt sich daher, die allenfalls nur beschränkte Bindungswirkung klar zu regeln. Der Entscheid wurde in ZBGR 92 (2011) S. 23 ff. publiziert.
- c) Laut einem Entscheid des Bundesgerichts, abgedruckt in ZBGR 92 (2011) S. 44 ff., liegt in der Untergeltlichkeit (Zinslosigkeit) eines Darlehens keine herabsetzbare Zuwendung.
- d) Illustrativ ist auch der in ZBGR 92 (2011) S. 47 ff. abgedruckte Entscheid zur Berücksichtigung von Wertveränderungen im Rahmen der Ausgleichung. Von solchen Wertveränderungen sind häufig



Grundstücke betroffen, die im Rahmen von Erbvorbezügen bereits zu Lebzeiten auf Nachkommen übertragen wurden.

- e) Ein gerichtlich angeordnetes Notwegrecht sollte als solches im Hauptbuch bezeichnet sein. Ist dies nicht der Fall, kann sich ein gutgläubiger Erwerber des Grundstückes darauf verlassen, dass es sich um eine gewöhnliche, rechtsgeschäftlich eingeräumte Dienstbarkeit handelt, die auch nach Wegfall der Wegenot Bestand hat (ZBGR 92 [2011] S. 196 ff.).
- f) Erwirbt eine Erbengemeinschaft ein Grundstück durch Ausübung eines Miteigentümvorkaufsrechts, spielt die Herkunft der Mittel für diesen Erwerb (ausnahmsweise) keine Rolle (Entscheid aus dem Kanton Bern in ZBGR 92 [2011] S. 225 ff.).
- g) Gemäss BGE in ZBGR 92 (2011) 345 ff. ist es nicht Sache des Grundbuchverwalters zu prüfen, ob eine Dienstbarkeit, welche zur Eintragung angemeldet wird, mit einer bereits eingetragenen Dienstbarkeit kollidiert.
- h) Ist eine Handänderung gemäss BGBB bewilligungspflichtig, fehlt die Bewilligung aber im Zeitpunkt der Abgabe der Grundbuchanmeldung oder ist sie noch nicht rechtskräftig, ist das Geschäft abzuweisen (BGE 137 III 205).
- i) Gemäss BGE 136 III 461 gilt Art. 17 Abs. 3 des Niederlassungs- und Konsularvertrags zwischen der Schweiz und Italien vom 22. Juli 1868 für alle erbrechtlichen Streitigkeiten zwischen den Erben untereinander und mit Dritten über den Nachlass eines in der Schweiz verstorbenen italienischen Staatsangehörigen (vgl. zu dieser Thematik schon mein Schreiben vom 24.12.2010). Klargestellt hat das Bundesgericht nun, dass eine Rechtswahl im Anwendungsbereich dieser Norm zulässig ist.
- j) Zu guter Letzt verweise ich auf die bewährte Rechtsprechungsübersicht von Dr. Roland Pfäffli im Berner Notar 2011 S. 185 ff.

Für das kommende Jahr wünsche ich Euch allen viel Glück, Gesundheit und Zufriedenheit.

Freundliche Grüsse

**Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat**

Thomas Honegger