



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

Wald, 27. Dezember 2012

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

Jahresrückblick und Ausblick auf 2013

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kolleginnen und Kollegen

Wie im Flug ist das ereignisreiche Jahr 2012 vergangen. Schon ist es wieder Zeit, kurz Rückschau zu halten und einen Blick auf das Kommende zu werfen.

1. Rückblick auf das Jahr 2012

Am 1. Januar 2012 traten das revidierte Immobiliarsachenrecht mit der Einführung des Registerschuldbriefes, die totalrevidierte Grundbuchverordnung und die Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung in Kraft. Die neuen Vorschriften brachten diverse Umstellungen, wurden aber weitgehend problemlos umgesetzt. Insbesondere der Registerschuldbrief brachte Arbeitserleichterungen. Umwandlungsbegehren werden bisher nur im Zusammenhang mit pendenten Geschäften gestellt. Die Vorarbeiten und die Kommunikation mit den Banken haben sich demnach ausbezahlt.

Auf der Homepage des Grundbuch- und Beurkundungsinspektorates stehen die wichtigsten Formulare für die Kreditinstitute zum Download bereit. Demnächst wird ein weiteres Formular zur Eintragung des Gläubigerrechts ohne Grundbuchwirkung i.S.v. Art. 103 GBV hinzukommen. Diese Eintragung ersetzt den früheren Gläubigerregistereintrag. Seit Ende 2012 sind auch die bisher von mir verfassten Kreis-schreiben aufgeschaltet, um sie jederzeit und einfach zugänglich zu machen.

Im Zusammenhang mit den Gesetzesrevisionen auf Bundesebene war schon 2011 zu prüfen, ob im kantonalen Recht zwingender Anpassungsbedarf per 1.1.2012 besteht. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass das nicht der Fall ist. Trotzdem drängen sich verschiedene Aktualisierungen auf. Die entsprechenden Arbeiten haben im Lauf des Jahres 2012 begonnen. Sie werden das Departement Inneres und Kultur und später die politischen Instanzen noch einige Zeit beschäftigen.



Der Regierungsrat gewährte dem Amt für Umwelt mit Beschluss vom 3. Januar 2012 den Zugriff auf TERRIS-Daten für die Nachführung des Tankkatasters und beauftragte die GEOINFO AG mit der Einrichtung der entsprechenden Schnittstelle.

Nachdem bereits im Oktober 2011 Stellungnahmen der Grundbuchämter zu neuen Dienstbarkeitsverträgen der SAK eingeholt wurden, konnten die definitiven Versionen im Lauf dieses Jahres ausgearbeitet werden. Mit einer gewissen Genugtuung durfte ich das Lob der SAK entgegennehmen, die Zusammenarbeit mit unserem Kanton sei . im Gegensatz zu anderen . sehr einfach und pragmatisch. Das gebe ich an dieser Stelle gerne weiter.

Mit Brief vom 6. Januar 2012 informierte das Bundesamt für Justiz über die Identifikation der im Grundbuch und im Handelsregister eingetragenen natürlichen Personen. Dieses Schreiben leitete ich mit E-Mail vom 11. Januar 2012 an die Gemeinden und Grundbuchämter weiter.

Am 20. Januar und 15. März nahm ich in den Räumlichkeiten der SIX-Group in Zürich an Sitzungen der eGRIS-Arbeitsgruppe Gebührenmodell teil. Unser Auftrag bestand darin, ein möglichst universell verwendbares Modell für die Verrechnung von elektronisch bezogenen Dienstleistungen, insbesondere Grundbuchauszügen, zu erstellen. Die erarbeiteten Ergebnisse wurden in einem Bericht zuhanden des eGRIS-Steuerungsausschusses zusammengefasst. Sicher ist, dass die Gebührenhöhe bei den Kantonen oder Gemeinden bleiben wird. Die Tendenz in anderen Kantonen geht eindeutig dahin, für elektronisch bezogene Daten tiefere Gebühren zu erheben als für konventionelle Grundbuchauszüge. Die Entwicklung in unserem Kanton ist noch offen. Bei der Erarbeitung möglicher Gebührenmodelle im Rahmen der Arbeitsgruppe ging es nicht um die Höhe der kantonalen Gebühren, sondern um die Art ihrer Verrechnung an die Nutzer von elektronischen Auskunftsportalen. Im Vordergrund stehen ein pauschales Modell, bei Banken z.B. basierend auf dem Hypothekarvolumen im Kanton, oder ein differenziertes Modell mit einer variablen, nutzungsabhängigen Komponente.

Mit E-Mail vom 4. Februar 2012 informierte ich über die Praxis der Mehrwertsteuerverwaltung im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften. Die Aktualität und zunehmende Bedeutung des Themas zeigte sich auch darin, dass die SwissVAT AG am 9. Mai 2012 einen Intensivkurs unter dem Titel «Mehrwertsteuer bei Immobilien» durchführte, an dem Fredi Hertler und Marcel Ehrbar teilnahmen, und dass in der ZBGR 93 (2012) 273 der Aufsatz «Mehrwertsteuer bei Geschäftsliegenschaften» erschien. Dieser Aufsatz enthält unter anderem eine Checkliste, die bei der Beratung hilfreich sein kann. Das Thema ist jedoch nur schon von den Begrifflichkeiten her derart komplex, dass sich insbesondere bei grossen Liegenschaftentransaktionen der Beizug eines Mehrwertsteuerexperten für die Parteien unbedingt aufdrängt.

Am 8. Februar und 19. Oktober fanden in Bern Sitzungen betreffend eines zu schaffenden elektronischen Registers der Urkundspersonen statt. Dieses exklusive schweizerische Register wird im Zusammenhang mit der Erstellung von elektronischen Ausfertigungen öffentlicher Urkunden und der Beglaubigung der Übereinstimmung von elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten auf Papier sowie der elektronischen Beglaubigung der Echtheit von Unterschriften benötigt. Bis dieses Register verfügbar ist, werden noch mehrere Monate vergehen, da der Bund zunächst eine Ausschreibung nach den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens durchführen muss. Für unsere Gemeinden und Grundbuchämter ist das grundsätzlich kein Problem. Das Bedürfnis, elektronische Ausfertigungen und Beglaubigungen herzustellen, ist bei uns noch kaum vorhanden. Das wird sich ändern, sobald die Grundbuchäm-



ter den elektronischen Geschäftsverkehr mit gewissen Nutzern (Banken etc.) einführen. Einzig beim Handelsregisteramt bestand sofortiger Handlungsbedarf, da dieses bereits ab 1.1.2013 verpflichtet ist, elektronische Anmeldungen entgegenzunehmen.

Gemäss der am 1. April 2012 in Kraft getretenen Änderung der Preisbekanntgabeverordnung (SR 942.211) müssen neu die Preise für Notariatsdienstleistungen bekanntgegeben werden. Unter Notariatsdienstleistungen sind solche zu verstehen, die auf Grund des Bundesrechts einer öffentlichen Beurkundung bedürfen. Für weitere Einzelheiten verweise ich auf das Merkblatt des SECO, abrufbar unter www.seco.admin.ch/dokumentation/publikation/00035/00110/04870/index.html?lang=de.

Per 1. Juli 2012 wurde dem Grundbuchamt Trogen vom Regierungsrat die Bewilligung erteilt, das Grundbuch mit elektronischer Datenverarbeitung zu führen. Auch in Hundwil haben die Ersterfassungsarbeiten anfangs des Jahres begonnen. Die Grundeigentümerdaten sind bereits mit den Grundstücken verknüpft. Parallel zur Erfassung der weiteren Rechte wird die Bereinigung vorangetrieben.

Am 13. September fand in Luzern die Generalversammlung des Verbandes Schweizerischer Grundbuchverwalter mit Weiterbildungsteil statt. Leider blieben einzelne Fachreferate etwas unter meinen Erwartungen. Interessant waren aber die Informationen über die EU-Verordnung Nr. 650/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und die Annahme und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses. Wie es der Titel bereits sagt, enthält die Verordnung, die im Wesentlichen ab dem 17. August 2015 für die Mitgliedstaaten gilt, Bestimmungen über die Zuständigkeit und das anwendbare Recht in Erbsachen, aber auch Vorschriften über ein Nachlasszeugnis. Inhalt eines solchen Zeugnisses sind unter anderem Angaben zum Erblasser und zu den erbrechtlich Begünstigten etc. In den Mitgliedstaaten der EU kann es für die Eintragung in öffentliche Register verwendet werden. Wie weit die Wirkungen dieser Verordnung auf die Schweiz ausgedehnt werden, bleibt abzuwarten.

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement lud mit Schreiben vom 24. September 2012 die Kantonsregierungen ein, sich bis am 21. Dezember 2012 zur vorgeschlagenen Änderung des ZGB betreffend Beurkundung des Personenstandes und Grundbuch vernehmen zu lassen. Im Grundbuchbereich geht es einerseits darum, die AHV-Nummer als Identifikator für natürliche Personen einzuführen, und andererseits eine gesetzliche Grundlage für das Betrauen eines privaten Aufgabenträgers mit Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem EDV-Grundbuch zu schaffen. Der Gesetzesentwurf und der dazugehörige Bericht des Bundesamtes für Justiz sind im Internet abrufbar unter der Adresse www.admin.ch/ch/d/gg/pc/pendent.html.

An der Grundbuchinspektorentagung vom 6. November in Zürich konnten wiederum verschiedene Fachfragen besprochen und der Kontakt gepflegt werden. Der Bund informierte darüber, dass die in der technischen Grundbuchverordnung vorgesehenen Massnahmen, insbesondere die Inbetriebnahme der AVGBS und die EGRID-Vergabe, auf den 1.1.2014 verschoben werden. Sodann ist in Diskussion, ob neu auch der Immobilienbereich geldwäschereirelevant werden soll, was zur Konsequenz haben könnte, dass Kaufpreiszahlungen ab einer bestimmten Summe nur noch über einen Finanzintermediär, nicht mehr bar, abgewickelt werden könnten. Aus dem Kanton Thurgau war zu hören, dass das Auskunftsportal Terravis von Banken bereits rege genutzt wird. Pro Monat werden rund 100 Abfragen getätigt. Vier Geschäftsfälle können elektronisch in Auftrag gegeben werden.



Am 23. November fand in Bern der Notarenkongress statt, an dem diverse Vertreter aus unserem Kanton teilnahmen. Die Themen der Fachreferate waren relativ breit gestreut und deshalb nicht nur für Grundbuchverwalter, sondern auch für Gemeindeschreiberinnen und Leiter der Erbschaftsämtler von Interesse. Die Powerpoint-Präsentationen der Referenten können unter www.schweizerischer-notarenkongress.ch abgerufen werden. Der Tagungsband erscheint voraussichtlich im Frühling 2013.

Weitgehend im Hintergrund liefen Vorbereitungsarbeiten im Hinblick auf den zukünftigen elektronischen Geschäftsverkehr ab. So wurden Abklärungen zur Geometerschnittstelle AVGBS und zur Vergabe der Grundstücksidentifikationsnummer EGRID getroffen. Marcel Ehrbar danke ich für seine Bemühungen in dieser Sache. Ich würde es begrüßen, wenn wir im Lauf des Jahres 2013 zumindest erste Pilotgemeinden, vielleicht aber auch den ganzen Kanton an das elektronische Auskunftportal Terravis anschliessen könnten. Sowohl verwaltungsinterne als auch externe Nutzer, insbesondere Banken, hätten so die Möglichkeit, jederzeit auf Grundstücksinformationen zuzugreifen, was die telefonischen und schriftlichen Anfragen an die Grundbuchämter deutlich reduzieren würde.

Turnusgemäss stand dieses Jahr die Inspektion von neun Gemeinden (Grundbuchämter und Beurkundungswesen der Gemeinden) an.

2. Auskünfte / Statistik

Ein neuer Rekord war bei den erteilten Auskünften und Stellungnahmen gegenüber Grundbuchämtern, Gemeinden und Dritten zu verzeichnen. Waren es letztes Jahr 93 Anfragen, stieg diese Zahl in diesem Jahr auf 122 an, was positiv zu werten ist. Es zeigt, dass das Angebot auf Interesse stösst und einem Bedürfnis entspricht. Ich konnte auch feststellen, dass die Komplexität der Anfragen gestiegen ist. Ein Teil der Auskünfte hing mit den Gesetzesrevisionen per 1. Januar zusammen. Auch Fragen zum Güter- und Erbrecht sowie zu Dienstbarkeiten und Pfandrechten blieben aber hoch im Kurs.

3. Weiterbildung

Die für 2012 zwecks Aufbaus einer Mustersammlung in Aussicht genommene Gruppe von Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreibern, Leiterinnen und Leitern der Erbschaftsämtler ist leider (noch) nicht zustande gekommen. Verständlicherweise fehlt überall etwas die Zeit für zusätzliche Engagements. Die Aufgaben der Gemeindemitarbeiterinnen und -mitarbeiter sind bereits sehr vielfältig und zeitaufwändig. Hinzu kamen am einen oder anderen Ort personelle Wechsel. Das Thema bleibt pendent und wird in noch offener Form weiterverfolgt. Wichtig ist mir, dass Weiterbildungsangebote auf die Bedürfnisse der Teilnehmer zugeschnitten sind, damit sie nicht zur Leerlaufübung werden.

Am 25. April 2013 findet ein Informationsaustausch zwischen der kantonalen Steuerverwaltung und den Erbschaftsämtlern statt, zu dem ich ebenfalls eingeladen wurde. Das Programm ist mir noch nicht bekannt. Der Austausch wird aber sicher zur Weiterbildung beitragen. Am 15. Mai 2013 darf ich sodann an der Gemeindeschreiberkonferenz als Gast teilnehmen und noch einmal kurz über beurkundungsrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dem neuen Erwachsenenschutzrecht informieren.

Es ist davon auszugehen, dass die Stiftung Schweizerisches Notariat im nächsten Jahr wiederum ein Weiterbildungsseminar in Zürich veranstalten wird, zu dessen Teilnahme ich bereits jetzt ermuntere.



4. Kindes- und Erwachsenenschutzrecht

Über die Ablösung des bisherigen Vormundschaftsrechts durch das Kindes- und Erwachsenenschutzrecht per 1.1.2013 habe ich mit Kreisschreiben vom 18. Dezember 2012 informiert. Wie stark von der Möglichkeit des Vorsorgeauftrages Gebrauch gemacht wird, bleibt abzuwarten.

5. ZGB-Änderung (Name und Bürgerrecht) per 1.1.2013

Am 1. Januar 2013 tritt die ZGB-Änderung vom 30. September 2011 betreffend Namens- und Bürgerrecht in Kraft. Neu ist unter anderem Folgendes:

- Die Regierung des Wohnsitzkantons kann einer Person die Änderung des Namens bewilligen, wenn *achtenswerte* Gründe vorliegen (nArt. 30 ZGB). *Wichtige* Gründe sind demnach nicht mehr erforderlich. Was das im Einzelnen bedeutet, ist noch nicht abschliessend geklärt.
- Nach einer Scheidung kann derjenige Ehegatte, der seinen Namen bei der Eheschliessung geändert hat, *jederzeit* erklären, wieder seinen Ledignamen tragen zu wollen (nArt. 119 ZGB). Die heute noch geltende Jahresfrist wird abgeschafft.
- Jeder Ehegatte behält seinen Namen und sein Bürgerrecht, wenn er sich verheiratet. Die Brautleute können aber einen ihrer Ledignamen als gemeinsamen Familiennamen tragen. Behält jeder seinen Namen, müssen die Brautleute bestimmen, welchen ihrer Ledignamen ihre Kinder tragen sollen (nArt. 160 und 161 ZGB).
- Ein Kind erhält das Kantons- und Gemeindebürgerrecht des Elternteils, dessen Namen es trägt (nArt. 271 ZGB).
- Übergangrechtlich kann derjenige Ehegatte (meist die Frau), der seinen Namen mit der Heirat vor dem 1.1.2013 geändert hat, *jederzeit* erklären, dass er wieder seinen Ledignamen tragen will (nArt. 8a SchIT ZGB).

6. Verordnung über Zweitwohnungen

Ebenfalls am 1. Januar 2013 tritt die bundesrätliche Verordnung über Zweitwohnungen zur einstweiligen Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative in Kraft. Sie gilt bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zu Art. 75b der Bundesverfassung. In Appenzell Ausserrhoden sind die Gemeinden Hundwil, Schönengrund, Schwellbrunn, Urnäsch, Trogen, Reute, Wald und Walzenhausen von der Verordnung betroffen. Grundsätzlich können in diesen Gemeinden nur noch Bewilligungen für den Bau von Erstwohnung erteilt werden. In der Baubewilligung weist die Bewilligungsbehörde das Grundbuchamt an, auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks die Anmerkung «Erstwohnung%oder %qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung%anzubringen (Art. 6 Abs. 2 der Verordnung). Der Charakter dieser Anmerkung ist leider unklar. Es ist aber tendenziell davon auszugehen, dass damit *keine* vom Grundbuchamt zu beachtende Verfügungsbeschränkung verbunden ist, sondern lediglich eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit deklaratorischer Wirkung.

7. Verlängerung der Verjährungsfristen im Kauf- und Werkvertragsrecht

Die Verjährungsfristen im Kauf- und Werkvertragsrecht werden per 1. Januar 2013 verlängert. Gemäss nArt. 210 OR verjähren Klagen auf Gewährleistung wegen Mängel der Sache mit Ablauf von *zwei* Jah-



ren nach deren Ablieferung an den Käufer. Die Frist beträgt fünf Jahre, wenn die Sache bestimmungsgemäss für ein unbewegliches Werk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat. Vereinbarungen über die Verkürzung der Verjährungsfrist sind mit gewissen Einschränkungen möglich. Es kann auf den Gesetzestext verwiesen werden. Beim Grundstückkauf bleibt es bei der fünfjährigen Verjährungsfrist von Art. 219 Abs. 3 OR. nArt. 371 OR verweist für die Ansprüche des Bestellers wegen Mängel des Werkes auf das Kaufrecht. Auch hier gilt nun also grundsätzlich eine zweijährige Verjährungsfrist.

8. Vernehmlassung ZGB-Revision für vollständig elektronische Beurkundung

Kurz vor Jahresende hat der Bundesrat eine weitere Änderung des ZGB in die Vernehmlassung geschickt. Es geht einerseits darum, die vom Bundesgericht entwickelten Mindestanforderungen an die öffentliche Beurkundung gesetzlich zu regeln und andererseits um die Möglichkeit, Verträge und andere Rechtsgeschäfte künftig vollständig elektronisch zu beurkunden. Das heute noch erforderliche Original exemplar auf Papier wäre demnach nicht mehr erforderlich. Vorentwurf und Bericht finden sich unter www.bj.admin.ch/content/bj/de/home/dokumentation/medieninformationen/2012/ref_2012-12-14.html.

9. Entscheidungen

Aus der Flut von Entscheidungen möchte ich auf Folgende besonders hinweisen:

- a) BGE 138 III 150 = Praxis 2012 Nr. 101: In diesem nicht ganz leicht nachvollziehbaren Entscheidung ging es um die finanzielle Auseinandersetzung im Rahmen einer Scheidung im Zusammenhang mit einem Grundstück, das im Miteigentum der Ehegatten stand. Obschon feststand, dass der eine Ehegatte zum Erwerb mehr finanzielle Mittel beigetragen hatte als der andere, kam das Gericht zum Schluss, der eingetretene Mehrwert sei hälftig unter den Ehegatten zu teilen. Für einen entsprechenden Willen der Ehegatten bestehe eine Vermutung, die zwar widerlegt werden könne, aber nicht nur durch den Nachweis der Finanzierungsherkunft. Viele Ehegatten, die heute schon fast standardmässig als Miteigentümer zu je $\frac{1}{2}$ erwerben, sind sich dieser Konsequenz kaum bewusst. Es kann sich deshalb anbieten, einen der bundesgerichtlichen Vermutung entgegenstehenden Willen für den Fall der Scheidung bereits im Kaufvertrag festzuhalten.
- b) BGE 5A_593/2012: Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundaussweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen. Zur umstrittenen Frage, welche Arten von Plänen vom Grundbuchamt akzeptiert werden dürfen, hat sich das Bundesgericht im erwähnten Entscheid betreffend eines Näherbaurechts wie folgt geäussert:

«Was ein "Plan für das Grundbuch" ist, wird aufgrund der Verweise in Art. 950 ZGB, Art. 29 Abs. 2 lit. e und Abs. 3 des Geoinformationsgesetzes (GeolG, SR 510.62) sowie Art. 2 lit. f der Grundbuchverordnung (GBV, SR 211.432.1) in Art. 7 Abs. 1 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV, SR 211.432.2) verbindlich definiert: "Es handelt sich um einen aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellten analogen oder digitalen graphischen Auszug, der als Bestandteil des Grundbuchs die Liegenschaften sowie die flächenmässig ausgeschiedenen selbständigen und dauernden Rechte und Bergwerke abgrenzt; ihm kommen die Rechtswirkungen im Grundbuch zu." Der



Plan für das Grundbuch ist mithin ein graphischer Auszug aus dem Grunddatensatz, der die Grundstücke voneinander abgrenzt und am öffentlichen Glauben des Grundbuches teilhat.

Während nach dem Gesagten die Parteien die Einzeichnungen selber vornehmen können, genügt ein privat erstellter Plan nach neuem Recht nicht mehr (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 4. Aufl., Zürich 2012, Rz. 1246; HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., S. 36; anders das frühere Recht, vgl. Urteil 5A_641/2008 vom 8. Januar 2009 E. 4.1; anders auch in noch unvermessenen Gebieten, vgl. Botschaft BBl 2007 5310). Die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass der von ihr eingereichte Plan materiell allen Anforderungen genüge oder sogar darüber hinausgehe, stösst deshalb auf keine Chance. Sie geht ferner deshalb an der Sache vorbei, weil die materielle Prüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters beschränkt ist (vgl. BGE 124 III 341 E. 2b) und ihm - ebenso dem verurkundenden Notar - auch faktisch nicht zuzumuten wäre, die Übereinstimmung der im Architektenplan eingezeichneten Grenzverläufe auf ihre tatsächliche Übereinstimmung mit dem Vermessungswerk abzugleichen. Indes hat der Grundbuchverwalter, soweit die örtliche Lage im Rechtsgrundausschnitt nicht genügend bestimmbar umschrieben werden kann und deshalb ein Plan nötig ist, gemäss Art. 70 Abs. 3 GBV zu prüfen, ob es sich dabei um einen Auszug des Planes für das Grundbuch handelt. Dass ein Architektenplan nicht zwingend den Daten der amtlichen Vermessung entsprechen muss, stellt im Übrigen auch die Beschwerdeführerin nicht in Abrede. Insbesondere ist, selbst wenn der Architekt die Rohdaten online direkt in sein eigenes System übernommen hat, nicht sichergestellt, dass diese in der Folge nicht verändert worden sind. Das ist nicht der Fall, wenn der Plan direkt aus den Registerdaten der amtlichen Vermessung generiert und über das Publikationsportal ausgedruckt wird. Theoretisch wäre auch hier eine anschliessende Manipulation möglich; indes würde es sich um eine bewusste Änderung handeln, während es bei den ins eigene System gelesenen Daten ohne weiteres zu unbeabsichtigten Veränderungen kommen kann.%

Daraus folgt, dass nun auch bei uns auf Plänen zu bestehen ist, die auf der amtlichen Vermessung basieren, während privat erstellte Pläne selbst von Architekten nicht mehr entgegengenommen werden dürfen.

- c) BGE 4A_189/2012: Die Befristung von Art. 216a OR gilt für altrechtliche Kaufrechte, also solche, die vor dem 1.1.1994 begründet wurden, nicht. Zu beachten ist aber Art. 27 ZGB, wonach keine (zeitlich) übermässigen Bindungen möglich sind.
- d) BGE 5A_116/2011 = ZBGR 93 (2012) 209: Dächer können nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden. Das trifft auch zu bei einer Terrassenüberbauung, die zu Stockwerkeigentum ausgestaltet ist. Dächer sind keine Räume bzw. Raumeinheiten, sondern elementare Gebäudeteile gemäss Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB und stehen deshalb zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum.
- e) BGE 5A_181/2011 = ZBGR 93 (2012) 266: Bei der Gemeindedienstbarkeit ist das Gemeinwesen dienstbarkeitsberechtigt. Die Ausübung der Dienstbarkeit steht den Gemeindeeinwohnern oder bestimmten Einwohnern oder der Allgemeinheit zu. Die Gemeindedienstbarkeit ist nach allgemeinen Regeln auszulegen. Die Gemeindedienstbarkeit kann, soweit es die Auslegung zulässt, auch von den Einwohnern einer benachbarten Gemeinde ausgeübt werden.

Wie immer finden sich weitere interessante Entscheide in der Übersicht von Dr. Roland Pfäffli in der Zeitschrift Der Bernische Notar 2012 S. 381 ff.



Euch/Ihnen allen danke ich für die Zusammenarbeit im zu Ende gehenden Jahr. Es bleibt, einen guten Rutsch, viel Glück, Gesundheit und Erfolg im 2013 zu wünschen.

Freundliche Grüsse

Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat

Thomas Honegger