



Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat, Postfach 359, 8636 Wald

Per E-Mail

An die Gemeindeschreiberinnen und Gemein-
deschreiber,

Grundbuchverwalterinnen und Grundbuch-
verwalter von Appenzell Ausserrhoden;

An das Departement Inneres und Sicherheit,
Herisau

Thomas Honegger

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

Wald, 28. Februar 2017

Jahresrückblick und Ausblick auf 2017

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kolleginnen und Kollegen

Für einmal mit zweimonatiger Verspätung blicke ich nachfolgend in gewohnter Manier auf das Jahr 2016 zu-
rück. Gleichzeitig möchte ich auf Entwicklungen hinweisen, die im aktuellen Jahr auf uns zukommen oder
schon zugekommen sind.

1. Rückblick in Stichworten auf das Jahr 2016

- a) Mit Brief vom 19. Januar habe ich die Grundbuchämter über das Vorgehen bei Gläubigerwechseln an Register-Schuldbriefen der PostFinance informiert, insbesondere über die Besonderheit, in einer be-
stimmten Konstellation sowohl einen Grundpfandgläubiger als auch einen Fahrnispfandgläubiger im
Hauptbuch einzutragen.
- b) Am 1. Februar informierte die Leitung Gruppe Grundbuch des Kantons Luzern über die Umfrageer-
gebnisse zu Art. 8 Abs. 2 des Zweitwohnungsgesetzes. Den Grundbuchämtern wurde mit E-Mail
vom 3. Februar Kenntnis von den Umfrageergebnissen gegeben.
- c) Der Regierungsrat verabschiedete mit Beschluss vom 23. Februar den Entwurf der Revisionsvorlage
Immobiliarsachenrecht (Teilrevision EG zum ZGB) zuhanden der Vernehmlassung.
- d) Gemäss einem Bericht in der Appenzeller-Zeitung vom 7. März ergab eine Überprüfung in der Ge-
meinde Hundwil dass der Anteil an Zweitwohnungen lediglich 13,9 % beträgt. Somit findet die Zweit-
wohnungsgesetzgebung auf diese Gemeinde keine Anwendung mehr.
- e) Mit E-Mail vom 7. März stellte ich den Gemeinden den Fachbeitrag „Entwicklungen im Erbrecht“ zu,
zusammen mit der Information, dass der Bundesrat eine Änderung des ZGB (Erbrecht) in die Ver-
nehmlassung gegeben hat.



- f) Am 20. März erschien in der Zeitung Ostschweiz am Sonntag eine Reportage mit dem Titel „Grundbuchverwalter sind rar.“ Man konnte nachlesen, dass es auch im Kanton St. Gallen immer wieder Schwierigkeiten bereitet, offene Stellen zu besetzen und dass man die Lösung in grösseren Einheiten sehe.
- g) Der Nationalrat entschied im April, die Bestimmungen zum Grundbuch aus der Vorlage zur Änderung des ZGB (Beurkundung des Personenstands und Grundbuch) zu streichen und separat zu behandeln. Bei diesen Bestimmungen geht es im Wesentlichen um die Verwendung der AHV-Nummer im Grundbuch als Personenidentifikator und die Möglichkeit, Private (aktuell: SIX Terravis AG) mit Aufgaben im Bereich des elektronischen Geschäftsverkehrs und dem Betrieb einer Auskunftsplattform zu betrauen. Der Ständerat hingegen kam am 14. Dezember zum Schluss, auf die Vorlage des Bundesrates sei ohne Gegenantrag einzutreten (vgl. auch Ziffer 4 unten).
- h) Die Gesellschafterversammlung der ARGE TERRIS, an der ich zusammen mit Marcel Ehrbar teilnahm, fand am 20. April in Goldau SZ statt. Informiert wurde unter anderem über die neue TERRIS-Oberfläche, die mittlerweile in allen Grundbuchämtern des Kantons Appenzell Ausserrhoden im Einsatz ist.
- i) Am 11. Mai durfte ich an der jährlichen Konferenz der Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber teilnehmen. Ich benutzte die Gelegenheit, um über folgende Themen zu informieren: Geplantes Grundbuchverwaltertreffen im 3. Quartal 2016, geplante Weiterbildung zur EuErbVo für Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber sowie die Leitenden der Erbschaftsämter, Mitwirkung von Zeugen bei öffentlichen letztwilligen Verfügungen und Erbverträgen sowie laufende Vernehmlassungen, insbesondere zur Änderung des ZGB im Bereich Erbrecht.
- j) Am 16. Mai erstattete ich einen Mitbericht zur laufenden Vernehmlassung betreffend Änderung des Zivilgesetzbuches (Erbrecht). Die Vernehmlassung der Regierung erfolgte am 31. Mai 2016.
- k) Die Studer Anwälte und Notare AG schrieb am 18. Mai diverse Stellen, unter anderem die kantonalen Grundbuchaufsichtsbehörden, an, um eine Umfrage im Zusammenhang mit dem Postulat Nr. 15.3284 von Nationalrat Karl Vogler (OW) im Auftrag des Bundesamtes für Justiz durchzuführen. Ziel des vom Nationalrat angenommenen Postulats sind administrative Vereinfachungen beim Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Mit Brief vom 20. Juni beantwortete ich die Umfrage.
- l) Mit E-Mail vom 19. Mai gab ich eine Stellungnahme zuhanden von Thomas Wüst zur Informatik Sach- und Terminplanung 2016 – 2020, insbesondere zum Projekt eGrundbuch ab.
- m) Am 31. Mai ging Fredi Hertler, langjähriger Grundbuchverwalter von Herisau und vormaliger Grundbuchinspektor des Kantons Appenzell Ausserrhoden, in Pension. Das Grundbuch hat ihn aber noch nicht ganz losgelassen. Er wechselte nach Hundwil, um dort die Grundbuchbereinigung weiter voranzubringen. Die Nachfolge in Herisau trat Martin Kuster an, vormalig Grundbuchverwalter in Gossau SG.



- n) Per Ende Mai verliess Cornel Eberle das Grundbuchamt Waldstatt, Schwellbrunn und Schönggrund. Sein Nachfolger wurde Roland Jäger, der zuvor in Hundwil gewirkt hatte.
- o) Per 1. Juni 2016 wurde das Erbschaftsamt Heiden mit dem Betreibungsamt Appenzeller Vorderland/Konkursamt AR Zweigstelle Heiden zusammengeführt.
- p) Am 1. Juli trat Walter Grob seine neue Stelle als Gemeindeschreiber von Lutzenberg an.
- q) Per 31. Juli trat Isabelle Coray als Gemeindeschreiberin von Lutzenberg und Grundbuchverwalterin von Reute und Lutzenberg zurück, um ihre neue Stelle als Abteilungsleiterin Mobilität + Support beim Tiefbauamt des Kantons Appenzell Ausserrhoden anzutreten.
- r) Seit August werden die Grundbücher der Gemeinden Lutzenberg, Reute und Walzenhausen in Walzenhausen geführt. Die Gemeinderäte der drei Gemeinden verabschiedeten dazu eine gemeinsame Vereinbarung.
- s) Mit E-Mail vom 12. August informierte ich über den Massengläubigerwechsel der Raiffeisenbank Heiden und stellte den Grundbuchämtern die Vollmacht zugunsten der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zu. Im September folgte der Gläubigerwechsel in Bezug auf die Raiffeisenbank Appenzell.
- t) Am 23. August wurde in Winterthur der Verein TerrAudit gegründet. Dieser bezweckt, auf der Grundlage der gesetzlichen Aufsichtspflichten der Grundbuchbehörden und Datenschutzaufsichtsstellen die interkantonale Koordination und Durchführung von Audits bei Dritten, die im Auftrag der Kantone ein kantonsübergreifendes Auskunftsportale für Grundbuchdaten und/oder eine kantonsübergreifende Plattform für die Abwicklung des elektronischen Geschäftsverkehrs mit den Grundbuchämtern betreiben. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden ist noch nicht Mitglied dieses Vereins, weil wir uns noch keiner Auskunftsplattform angeschlossen und auch den elektronischen Geschäftsverkehr nicht eingeführt haben. Zu Informationszwecken nahm ich trotzdem an der Gründungsversammlung teil.
- u) Am 1. September übernahm Peter Dörflinger die Leitung der KESB AR. Anlässlich des Treffens der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter vom 20. September konnten wir ihn persönlich kennenlernen und erste Erfahrungen mit ihm austauschen.
- v) Mit Schreiben vom 7. September 2016 lud das EJPD die Kantonsregierungen zur Vernehmlassung ein betreffend Totalrevision der Verordnung über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBV). Am 4. November 2016 erstattete ich meinen Mitbericht zuhanden des DIS, der in die Vernehmlassungsantwort des Regierungsrates (RRB 2016-515 vom 22.11.2016) einfloss.
- w) Am 20. September fand in Bühler eine Informations- und Weiterbildungstagung der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter statt. An einem intensiven Vormittag befassten wir uns mit diversen Grundbuchthemen (Revision EG zum ZGB und kantonale Grundbuchverordnung; Anmerkung von Sichtfeldern; Veräusserungsbeschränkungen nach BVG; Urteile; Immobilienfonds; Langzeitsicherung von Grundbuchdaten; GIS-Ebene für Polygonpunkte), lernten den neuen KESB-Leiter Peter Dörflinger kennen, der die Gelegenheit nutzte, über Rechtsmittelverzichte bei Zustimmungsverfügungen



gen gem. Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB zu referieren, und schliesslich wurden wir von Christoph Noser in aller Kürze über Neuigkeiten aus der Steuerverwaltung informiert. Nach dem Mittagessen besuchten wir das Besucherzentrum Brauquöll Appenzell, wo wir diverse Biere degustieren konnten.

Es wurde anlässlich der Tagung beschlossen, diese jährlich durchzuführen. **Noch hat sich allerdings niemand für die Organisation der nächsten Tagung zur Verfügung gestellt (Festlegen eines Datums, Reservation der Lokalität, Organisation eines Mittagessens und evtl. eines Nachmittagsprogramms; Sammeln von Themen bei den Grundbuchämtern). Wer sich dafür zur Verfügung stellen möchte, soll sich doch bitte mit mir in Verbindung setzen.** Der Aufwand hält sich in Grenzen.

- x) Mit Brief vom 24. Oktober 2016, den ich gleichentags an die Grundbuchämter weiterleitete, informierte der Vorsteher des Eidg. Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht über neue Mitarbeiterinnen in diesem Amt.
- y) An seiner Sitzung vom 25. Oktober legte der Regierungsrat den Zeitplan zur Umsetzung der Weisung des EGBA vom 25. August 2016 zur Langzeitsicherung von Grundbuchdaten fest. Es wurde unter anderem festgehalten, dass die pro Gebietseinheit für die Langzeitsicherung verantwortliche Person der jeweilige Grundbuchverwalter/die jeweilige Grundbuchverwalterin ist. Ferner wurde dem EGBA mitgeteilt, das AFI Thurgau, das in dieser Sache federführend ist, strebe an, die Voraussetzungen für die Datenlieferungen bis Ende August 2017 zu schaffen.
- z) Mit E-Mail vom 26. Oktober unterbreitete ich den Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern einen ersten Vorentwurf einer kantonalen Grundbuchverordnung, mit der Bitte um Stellungnahme bis am 23. Dezember 2016. Es gingen darauf zwei Stellungnahmen ein, an denen Vertreter aller Grundbuchämter mitgewirkt hatten.
- aa) Am 31. Oktober stimmte der Kantonsrat dem Entwurf für eine Teilrevision des EG zum ZGB (Immobilien-sachenrecht) in erster Lesung mit 62:0 Stimmen ohne Enthaltungen zu.
- bb) Am 4. November erstattete ich einen Mitbericht zur Totalrevision der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (EÖBV). Bei dieser Revision, die weitgehend unbestritten sein dürfte, geht es im Wesentlichen um die Ausweitung des Geltungsbereiches auf weitere Personen (z.B. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Handelsregisterämter, Zivilstandsbeamtinnen und Zivilstandsbeamte oder Ingenieur-Geometerinnen und Ingenieur-Geometer), die Erfassung von beglaubigten elektronischen Auszügen aus öffentlichen Registern des privatrechtlichen Verkehrs und um die Einführung einer Gebührenregelung.
- cc) Am 8. November fand in Glarus die Ostschweizer Grundbuchinspektoren-Konferenz statt. Die dort abgegebenen Mitteilungen des EGBA liegen diesem Bericht bei.

2. Auskünfte / Inspektionen

Im Jahr 2016 gingen 116 Anfragen bei mir ein, die sich wie folgt gruppieren lassen:



Anfragen von Grundbuchämtern:	68	(58,6 %)
Anfragen von Gemeinden/Erbschaftsämtern:	21	(18,1 %)
Anfragen von Dritten (Private, Rechtsanwälte, andere Ämter etc.):	27	(23,3 %)

Inspiziert wurden die Grundbuchämter Bühler, Herisau, Hundwil, Lutzenberg, Reute, Schönengrund, Schwellbrunn, Stein, Teufen, Waldstatt, Walzenhausen, und Wolfhalden. Überprüft wurden ferner die in den Gemeinden Bühler, Herisau, Hundwil, Lutzenberg, Schwellbrunn, Teufen, Waldstatt und Wolfhalden vorgenommenen öffentlichen Beurkundungen ausserhalb des Grundstückbereiches.

3. Revision EG zum ZGB

Die Revision des EG zum ZGB (Immobiliarsachenrecht) schreitet planmässig voran. Unter anderem wird die Revision die gesetzlichen Grundlagen für einen allfälligen Anschluss an Terravis und für den elektronischen Rechtsverkehr schaffen. Die zweite Lesung der Gesetzentwurf im Kantonsrat findet am 20. März 2017 statt.

4. Gesetzgebungsprojekt Personenstand und Grundbuch

Zu der vom Bundesrat beantragten Schaffung von Art. 949d E-ZGB (sogenannte „Lex-Terravis“) und zur Verwendung der AHV-Nr.-13 im Grundbuch als Personenidentifikator (Art. 949b E-ZGB) sind sich die eidgenössischen Räte im Jahr 2016 nicht einig geworden. Während der Nationalrat das Geschäft am 14. Juni mit 146 zu 24 Stimmen an den Bundesrat zurückwies, zeigte sich der Ständerat in seiner Debatte vom 14. Dezember mit den Vorschlägen des Bundesrates im Grundsatz einverstanden. In Bezug auf die Verwendung der AHV-Nummer schlägt der Ständerat vor, dass die Oberaufsichtsbehörde des Bundes eine zentrale Datenbank über die im Grundbuch geführten Personen betreiben soll. Zur Identifizierung soll *intern* die AHV-Nummer verwendet werden. Für andere Zwecke hingegen soll den in der Datenbank verzeichneten Personen eine Grundbuchidentifikationsnummer zugeteilt werden. Nach Justizministerin Simonetta Sommaruga führt die ständerätliche Lösung zwar zu einem Mehraufwand im Vergleich zum Vorschlag des Bundesrates. Wenn das aber zu einem Kompromiss zwischen den Räten führe, sei das zu begrüssen.

Gemäss einer Medienmitteilung der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates vom 3. Februar 2017 liess sich diese von der Verwaltung über diverse Aspekte der Vorlage informieren. Sie wird sich an einer ihrer nächsten Sitzungen wieder mit dem Geschäft befassen.

5. Vorsorgeausgleich bei Scheidung

Die Änderung des ZGB vom 19. Juni 2015 (Vorsorgeausgleich bei Scheidung) ist seit dem 1. Januar 2017 in Kraft. Gleichzeitig kam es in diesem Zusammenhang unter anderem zu Änderungen im OR und im BVG. Hinzuweisen ist im Besonderen auf die folgenden Bestimmungen:

Art. 331e Abs. 5 OR

„Ist der Arbeitnehmer verheiratet, so sind der Bezug und jede nachfolgende Begründung eines Grundpfandrechts nur zulässig, wenn sein Ehegatte schriftlich zustimmt. Kann der Arbeitnehmer die Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm verweigert, so kann er das Zivilgericht anrufen. Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften.“



Art. 30c Abs. 5 BVG

„Ist der Versicherte verheiratet oder lebt er in eingetragener Partnerschaft, so sind der Bezug und jede nachfolgende Begründung eines Grundpfandrechts nur zulässig, wenn sein Ehegatte oder sein eingetragener Partner schriftlich zustimmt. Kann der Versicherte die Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm verweigert, so kann er das Zivilgericht anrufen.“

Die Grundbuchämter haben somit seit dem 1. Januar 2017 bei Schuldbrieferhöhungen und -errichtungen zu prüfen, ob der Nichteigentümer-Ehegatte bzw. der Nichteigentümer-Partner dem Geschäft zustimmen muss. Das ist immer dann der Fall, wenn eine Veräusserungsbeschränkung nach BVG angemerkt ist. Wie schon im letzten Jahresrückblick ausgeführt, muss die Zustimmung nicht öffentlich beurkundet werden. Sie kann separat, vor oder nach der Beurkundung beigebracht werden. Spätestens bei der Abgabe der Grundbuchanmeldung muss sie aber vorliegen.

6. Hinweise auf Rechtsprechung und Literatur

Der Aufsatz „Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2016“ von Prof. Roland Pfäffli, erschienen in der Zeitschrift des Verbandes Berner Notare, Heft Nr. 4, S. 371 ff., gibt den Urkundspersonen einen ausführlichen Überblick über die Rechtsprechung. Ergänzend möchte ich auf folgende Abhandlungen hinweisen (alle diesem Bericht angefügt):

a) *Rechtsprechungsübersicht Erbrecht*

In der AJP 2016 S. 513 besprechen Prof. Stephanie Hrubesch-Millauer und BLaw Melanie Bürki ausgewählte Entscheide des Bundesgerichts aus dem Jahr 2015.

b) *Unternehmensnachfolge*

Prof. Thomas Geiser zeigt in der Festschrift „Law & Economics“ für Peter Nobel Lösungen für die Unternehmensnachfolge mittels Ehevertrag, Erbvertrag/Testament und Sozialversicherungen auf.

c) *Verfügungen von Todes wegen*

Lehrreich sind sodann die Ausführungen von Dr. Balthasar Bessenich in der AJP 2016 S. 1085 mit dem Titel „Gestaltungsmittel in Verfügungen von Todes wegen – Auflage, Bedingung, Befristung sowie subsidiäre und alternative Anordnungen“.

d) *Güter- und Erbrecht*

Prof. Alexandra Jungo befasst sich mit dem Zusammenwirken von Güterrecht und Erbrecht wenn eine verheiratete Person verstirbt (ZBJV 2016 S. 767).

e) *Rechtsprechungsübersicht Kaufvertragsrecht*

Eine weitere lesenswerte Rechtsprechungsübersicht, dieses Mal zum Kaufvertragsrecht, findet sich im Jusletter vom 17. Oktober 2016. Autoren sind Christoph Brunner und Markus Vischer.

f) *Baubeschränkungen*

Schliesslich sei der Aufsatz „Baubeschränkungen und Grundbuch“ von Dr. Meinrad Huser erwähnt, erschienen in der Zeitschrift Baurecht 2016 S. 197.



Appenzell Ausserrhoden

Freundliche Grüsse

Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat

Thomas Honegger