



Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat, Postfach 359, 8636 Wald

Per E-Mail

An die Gemeindeschreiberinnen und Gemein-
deschreiber,

Grundbuchverwalterinnen und Grundbuch-
verwalter, sowie

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 ZH, 5. Januar 2022

Jahresrückblick und Ausblick auf 2022

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kolleginnen und Kollegen

1. Rückblick in Stichworten auf das Jahr 2021 (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

- a) Mit Schreiben vom 12. Januar ersuchte die SIX SIS AG und eine Bestandesabstimmung sämtlicher Register-Schuldbriefe, worauf Marcel Ehrbar die Grundbuchämter am 14. Januar entsprechend informierte.
- b) Seit 1. Februar ist Sandra Eugster Gemeindeschreiberin in Bühler.
- c) Der Regierungsrat änderte mit Beschluss vom 23. Februar die kantonale Grundbuchverordnung. Geändert bzw. neu eingefügt wurden Art. 8 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter}, Art. 8a, 8b und 8c. Ferner wurde ein Anhang zur Verordnung erlassen. Inhalt der Teilrevision bildete die Regelung von Zugriffen durch Behörden des Kantons und der Gemeinden auf das elektronische Auskunftsportal Terravis. Die Inkraftsetzung erfolgte per 1. März.
- d) Am 1. März traten Änderungen des Bewilligungsgesetzes (Lex Koller) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland in Kraft. Sie garantieren Bürgern des Vereinigten Königreiches, die vor dem Stichtag 1. Januar 2021 ihren rechtmässigen Wohnsitz in der Schweiz hatten, beim Grundstückerwerb weiterhin die gleiche Vorzugsbehandlung, wie sie die Bürger von EU und EFTA geniessen. Danach werden sie wie Angehörige von Drittstaaten behandelt.
- e) Per 1. März endete die interimistische Führung des Grundbuchamtes Urnäsch durch die Gemeinde Waldstatt, nachdem Claudia Schweizer als Grundbuchverwalterin für die Gemeinde Urnäsch gewählt worden und aus dem Mutterschaftsurlaub zurückgekehrt war.
- f) Der Kanton Appenzell Ausserrhoden trat per 1. Januar dem Verein TerrAudit als Mitglied bei (RRB-2020-432 vom 03.11.2020). Der Verein bezweckt die interkantonale Koordination und Durchführung



von Audits bei Dritten, die ein kantonsübergreifendes Auskunftsportal für Grundbuchdaten und/oder eine kantonsübergreifende Plattform für die Abwicklung des elektronischen Geschäftsverkehrs mit den Grundbuchämtern betreiben. Am 4. März fand die Generalversammlung (Restversammlung) des Vereins statt. Eine Teilnahme war pandemiebedingt nur schriftlich möglich.

Die PricewaterhouseCoopers AG wurde vom Verein TerrAudit beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer hinreichenden Sicherheit über das elektronische Auskunftsportal Terravis für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 durchzuführen. Die Prüfung hatte zum Ziel festzustellen, ob die von der SIX Terravis AG definierten und durchgeführten Schlüsselkontrollen für die Kantone während der Periode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 implementiert und wirksam waren. Am 25. Mai fand über Skype eine Präsentation der Ergebnisse für Appenzell Ausser Rhoden statt. Auffälligkeiten, denen nachzugehen wäre, wurden von der Prüfgesellschaft nicht festgestellt.

- g) Mit Schreiben vom 23. März teilte der Vizedirektor des Bundesamtes für Justiz mit, dass die Vorsteherin des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht, Frau Dr. Rahel Müller, das Amt per Ende Jahr verlässt, um in die Advokatur zurückzukehren.
- h) Ende April teilte die Gemeinde Walzenhausen mit, dass Noemi Graf per 1. August neue Gemeindeschreiberin werde.
- i) Der Gemeinderat Wolfhalden sprach sich für eine Jobsharing-Lösung für die Stelle der Gemeindeschreiberin aus und wählte per 1. September Sandra Eichbaum neben Sarah Niederer als zweite Gemeindeschreiberin mit einem Pensum von 50 %.
- j) Der Bundesrat entschied am 19. Mai, das (teilweise) revidierte Erbrecht auf den 1. Januar 2023 in Kraft zu setzen. Anlässlich einer von der Präsidentin der Konferenz der Gemeindeschreibenden organisierten Weiterbildung vom 16. November 2021 wurde die Gesetzesrevision vorgestellt.
- k) Mit Schreiben vom 11. Juni wurden die Gemeinden gebeten, die von ihnen öffentlich beurkundeten letztwilligen Verfügungen und Erbverträge daraufhin zu überprüfen, ob sie korrekt öffentlich beurkundet worden seien. Am 27. Oktober informierte Regierungsrat Hansueli Reutegger darüber, dass von allen Gemeinden entsprechende Rückmeldungen eingetroffen seien. Für die in diesem Zusammenhang geleistete Arbeit sei an dieser Stelle noch einmal bestens gedankt.
- l) Der Gemeinderat Walzenhausen wählte Claudius Platzer ab dem 1. Juli 2021 als Leiter des Erbschaftsamtes.
- m) Mit Schreiben vom 20. Juli teilte der Vizedirektor des Bundesamtes für Justiz mit, Frau Notarin Anja Risch werde ab dem 1. Januar 2022 das Amt der Vorsteherin des Eidg. Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA übernehmen.
- n) Am 6. September stellte die Steuerverwaltung den Erbschaftsämtern das Merkblatt "Versicherungen und Vorsorge bei der Erbschaftssteuer" vom 2. September 2021 per Mail zu.



- o) Die Eidgenössische Finanzkontrolle (EFK) führt eine Prüfung der Oberaufsicht im Grundbuchwesen und damit des Eidg. Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht durch. Ziel sei es, die Wirksamkeit der durch das BJ wahrgenommenen Oberaufsicht über das Grundbuchwesen zu beurteilen. Die Kantone waren insofern betroffen, als deren Aufsichtsbehörden im Grundbuchwesen von der EFK schriftlich befragt wurden. Am 13. Oktober wurde der ausgefüllte Fragebogen für den Kanton Appenzell Ausserrhoden von Thomas Wüst, Stv. Departementssekretär des DIS, der EFK eingereicht. In einigen Kantonen fanden auch persönliche Interviews statt.
- p) Fabian Hüni, Gemeindegemeinschafter in Stein, hat seine Stelle gekündigt und verlässt die Gemeindeverwaltung nach mehr als zwölf Jahren, davon die letzten sechs Jahre als Gemeindegemeinschafter, per Ende März 2022. Der Gemeinderat Stein hat Olivia Schweizer als neue Gemeindegemeinschafterin gewählt. Sie wird ihre Stelle am 1. März 2022 antreten.
- q) Anfangs Oktober informierte der Kommunikationsdienst der Kantonskanzlei, dass 13 Ausserrhoder Gemeinden im ÖREB-Kataster (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) aufgeschaltet worden seien und dass eine kantonale Flächendeckung bis Mitte 2022 angestrebt werde. Die Daten lassen sich unter www.oereb.ar.ch abrufen. Aktuell umfasst der Kataster 17 ÖREB zu den Themenbereichen Raumplanung, Strassen, Eisenbahnen, Flughäfen, belastete Standorte, Wasser, Lärm und Wald. Von besonderem Interesse ist der Kataster unter anderem für Erwerber von Grundstücken. Sie können sich jetzt in den aufgeschalteten Gemeinden bedeutend einfacher über jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen informieren, die im Grundbuch nicht angemerkt sind.
- r) Am 14. Oktober wurde die Terris-Version 17 produktiv bei allen Grundbuchämtern installiert.
- s) Mit Schreiben vom 9. November 2021 teilte das Eidgenössische Grundbuchamt mit, Herr Francesco Macrì werde ab 1. Januar 2022 stellvertretender Amtsvorsteher.
- t) Der Gemeinderat Rehetobel wählte Monika Erzinger als neue Gemeindegemeinschafterin. Sie wird ihr Amt am 1. Februar 2022 mit einem Pensum von 80 % antreten.
- u) Livia Brunner, Grundbuchverwalterin in Heiden, hat ihre Stelle per 31. Januar 2022 gekündigt. Der Gemeinderat Heiden hat Denisa Bösch-Cehic als Grundbuchverwalterin mit einem Pensum von 65 % gewählt. Sie tritt ihre Stelle am 1. Juni 2022 an.
- v) Mit E-Mail vom 7. Dezember 2021 an die Grundbuchämter informierte Marcel Ehrbar über die Zukunft von TERRIS. Unter anderem wies er darauf hin, dass künftig mit markanten Mehrkosten für die Software zu rechnen ist.

2. Auskünfte / Inspektionen

Im Jahr 2021 waren 135 Anfragen zu beantworten. 55 stammten von Grundbuchämtern, 43 von Gemeindegemeinschaftern und Erbschaftsämtern und 37 von Dritten.

Inspektionen erfolgten in den Gemeinden Gais, Grub, Heiden, Rehetobel, Reute (nur Beurkundungswesen der Gemeinde), Speicher, Trogen, Urnäsch, Wald und Wolfhalden.



3. Revision der Eidg. Grundbuchverordnung: AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 10. Dezember 2021 die Vernehmlassungsergebnisse zur Revision der Grundbuchverordnung (GBV) zur Kenntnis genommen. Er hat die neuen Verordnungsbestimmungen gutgeheissen und entschieden, sie zusammen mit den Artikeln 949b und 949c ZGB auf den 1. Januar 2023 in Kraft zu setzen. Der nationale Grundstücksuchdienst für Behörden wird seinen Betrieb ab dem Jahr 2024 aufnehmen.

Mit der revidierten GBV werden die vom Parlament am 15. Dezember 2017 beschlossenen Änderungen des ZGB im Bereich des Grundbuchs (Art. 949b und Art. 949c ZGB) umgesetzt. Art. 949b ZGB verpflichtet die Grundbuchämter, zur Identifizierung von Personen systematisch die AHV-Nummer zu verwenden. Dadurch kann eine berechnigte Behörde künftig zweifelsfrei feststellen, ob eine bestimmte Person im Grundbuch eingetragen ist und über welche Rechte sie verfügt. Die revidierte GBV präzisiert einerseits die Regelungen zur Führung der AHV-Nummer als Personenidentifikator im Grundbuch. Andererseits regelt sie den Zweck, die Funktionsweise sowie die Benutzungsberechtigung der landesweiten Grundstücksuche für Behörden (Art. 949c).

Der Bund wird künftig einen nationalen Grundstücksuchdienst betreiben. Dieser wird keine eigenen Grundbuchdaten führen. Er wird lediglich Suchanfragen von berechtigten Behörden entgegennehmen, diese über einen verschlüsselten Kanal an die kantonalen Grundbuchsysteme weiterleiten und den anfragenden Behörden die Suchresultate mitteilen. Bis Ende 2023 werden sich alle Kantone dem Dienst anschliessen, damit dieser den vollständigen Betrieb ab dem Jahr 2024 aufnehmen kann.

Aufgrund der Rückmeldungen in der Vernehmlassung hat der Bundesrat verschiedene Anpassungen am Vorentwurf gemacht. Unter anderem müssen Abfragen von berechtigten Behörden protokolliert werden. Zudem darf die AHV-Nummer ausschliesslich im Personenidentifikationsregister geführt werden. Mit weiteren Hilfsregistern dürfen die Einträge lediglich zum Zweck der Identifikation verknüpft werden.

4. Einheitliches Beurkundungsverfahren und elektronisches Original der öffentlichen Urkunde

Der Bundesrat hat am 20. Oktober 2021 von einem Bericht der vom Bundesamt für Justiz eingesetzten Groupe de réflexion Kenntnis genommen. Laut diesem Bericht wäre eine Vereinheitlichung des Beurkundungsverfahrens aus fachlicher Sicht durchaus möglich. Wie sie konkret erfolgen könnte, wird aber offengelassen.

Der Bundesrat ist zur Auffassung gelangt, dass es verfrüht wäre, aufgrund des Berichtes der Groupe de réflexion eine Botschaft auszuarbeiten. Er könne aber als Grundlage dienen für die Diskussion über eine allfällige Vereinheitlichung des Beurkundungsverfahrens und für allfällige Gesetzgebungsarbeiten im Hinblick auf eine vollständig digitale Unternehmensgründung, wie sie von der Motion 21.3180 von FDP-Nationalrat Andri Silberschmidt (ZH) gefordert wird.

Nicht betroffen von der Diskussion über ein einheitliches Beurkundungsverfahren ist das Vorhaben, Originale von öffentlichen Urkunden künftig elektronisch erstellen und sie in einem neu zu schaffenden, nationalen Urkundenregister sicher aufbewahren zu können. Der Bundesrat nahm am 17. Dezember 2021 die Vernehmlassungsergebnisse zur Vorlage für die digitale Beurkundung zur Kenntnis und verabschiedete die Botschaft zum Bundesgesetz über die Digitalisierung im Notariat (DNG) zu Händen des Parlaments.



Der Gesetzesentwurf regelt nur die Grundsätze zur Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden. Die detaillierten Ausführungsbestimmungen sollen auf Verordnungsebene erlassen werden.

Die elektronischen Originale öffentlicher Urkunden sollen künftig in einem zentralen, vom Bund betriebenen Urkundenregister gespeichert und dort sicher aufbewahrt werden. Für Aufbau und Entwicklung des Systems werden 10 Millionen Franken veranschlagt. Der Betrieb kostet laut Medienmitteilung des Bundesrats rund 3 Millionen Franken pro Jahr und soll nach einer Anlaufphase über Gebühren finanziert werden.

5. Änderung der Verordnung über die Verrechnungssteuer

Derzeit ist der letzte Wohnsitzkanton der Erblasserin oder des Erblassers für die Rückerstattung der Verrechnungssteuer auf den Erträgen zwischen dem Todestag und dem Tag der Erbteilung an die Erbeninnen und Erben zuständig. Künftig müssen die Erben einer noch nicht verteilten Erbschaft die Verrechnungssteuer auf Erbschaftserträgen in ihrem Wohnsitzkanton zurückfordern. Es ist nicht mehr möglich, dass ein Willensvollstrecker oder eine andere Vertretung der Erben einen Rückforderungsantrag für alle Erben stellt. Die allfällige Vertretung der Erben muss diese aber über die angefallenen verrechnungssteuerpflichtigen Erträge informieren, damit sie ihren quotalen Anteil in ihren Steuererklärungen korrekt deklarieren können. Diese vom Bundesrat am 3. Februar 2021 beschlossene Änderung der Verordnung über die Verrechnungssteuer ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten.

6. Überprüfung der öffentlichen Urkunden im Erbrecht | Regelmässige Kontrolle des Registers über die hinterlegten Verfügungen von Todes wegen

Aufgrund des Schreibens von Regierungsrat Hansueli Reutegger vom 11. Juni 2021 an die Gemeindepräsidenten von Appenzell Ausser Rhoden prüften die Gemeinden, ob die von ihnen öffentlich beurkundeten letztwilligen Verfügungen und Erbverträge formell korrekt errichtet wurden. In diesem Zusammenhang erinnere ich daran, dass das Register über die hinterlegten Verfügungen von Todes wegen gemäss Art. 74 EG zum ZGB einmal pro Jahr auf seine Richtigkeit überprüft werden muss. Gegenstand der Prüfung bildet die Frage, ob die Personen, welche Verfügungen hinterlegt haben, noch leben und noch in der Gemeinde wohnhaft sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die letztwillige Verfügung einer Person bei deren Ableben zur amtlichen Eröffnung gelangt. In diesem Zusammenhang muss meines Erachtens davon ausgegangen werden, dass jede Person oder Amtsstelle, welche Testamente und Erbverträge aufbewahrt, nicht nur im Sinne von Art. 556 ZGB verpflichtet ist, diese der zuständigen Behörde zur Eröffnung einzuliefern, sondern dass sie auch Vorkehrungen zu treffen hat, um dieser Einlieferungspflicht im gegebenen Zeitpunkt nachkommen zu können. Zu diesen Vorkehrungen gehört die regelmässige Überprüfung des Registers, wie sie im EG zum ZGB vorgeschrieben ist. Sie reduziert auch das Haftungsrisiko, das meines Erachtens mit der Aufbewahrung von Testamenten und Erbverträgen verbunden ist.

Obwohl solche Überprüfungen mit Kosten verbunden sein können, insbesondere dann, wenn eine Person weggezogen ist, ohne ihre neue Adresse anzugeben, kann gemäss Art. 12 Ziffer 7.7 des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden (bGS 153.2) für die Aufbewahrung und Registrierung von letztwilligen Verfügungen und Erbverträgen lediglich eine einmalige Gebühr von Fr. 20.00 erhoben werden. Diese dürfte kaum kostendeckend sein.



7. Ausgewählte Hinweise auf Rechtsprechung und Literatur

Nachstehend wie üblich einige Aufsätze, die diesem Schreiben beiliegen, und Hinweise auf ergangene Urteile:

- a) Daniela Byland, Roland Pfäffli, Das Baurecht im Zivilgesetzbuch, in: Der Bernische Notar, 2021 S. 1 ff.
- b) Roland Pfäffli, Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht, in: SJZ 117 (2021) S. 184.
- c) Peter Breitschmid/Annina Vögeli, Entwicklungen im Erbrecht, in: SJZ 117 (2021) S. 232.
- d) Fabrizio Andrea Liechti, Zur Erbanteilsabtretung unter Miterben, in: Der Bernische Notar, 2021 S. 85 ff.; Der Aufsatz enthält Formulierungsvorschläge für eine Erbanteilsabtretung.
- e) Suzan Can, Arnold F. Rusch, Tamara M. Völk, Jennifer Zbinden, Hausverkauf an Kinder im Alter, in: AJP 2021 S. 1112.
- f) BGE 147 III 1 befasst sich mit der zulässigen Teilung eines in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts.
- g) Es ist umstritten, zu welchem Wert ein vom Erblasser zu Lebzeiten unter Vorbehalt eines lebenslangen Wohnrechts übertragenes Grundstück in der Erbteilung zu berücksichtigen ist. Das Bundesgericht musste sich im Urteil 5A_472/2020 bzw. 5A_481/2020 vom 25. Februar 2021 mit der Kritik an seiner Rechtsprechung nicht auseinandersetzen, weil der Erblasser/Schenker für das Wohnrecht eine Gegenleistung erbracht hatte und nicht nachgewiesen werden konnte, dass diese einen geringeren Wert aufgewiesen hat, als der kapitalisierte Wert des Wohnrechts. Deshalb, so das Bundesgericht, sei es richtig gewesen, den Wert des Wohnrechts nicht als Gegenleistung zu betrachten und vom Wert der Liegenschaft in Abzug zu bringen.

Ich danke Ihnen für Ihre Arbeit im vergangenen Jahr, die vielen angenehmen Kontakte und wünsche Ihnen ein glückliches 2022.

Freundliche Grüsse

Grundbuch- und Beurkundungsinspektorat

Thomas Honegger