



Inspektionsbericht

Amt für das Grundbuch, Kanton Uri

Datum:

7. Juli 2021

An:

Georges Danioth, Amt für das Grundbuch,
Amtsvorsteher und Grundbuchverwalter

Rebekka Mattli, Amt für das Grundbuch,
StV Grundbuchverwalterin

Dr. Emanuel Strub, Generalsekretär der
Justizdirektion (kantonale Aufsicht)

Kopie an:

Regierungsrat Daniel Furrer,
Vorsteher Justizdirektion

Dr. Martin Dumermuth,
Bundesamt für Justiz, Direktor

Dr. Michael Schöll, Bundesamt für Justiz,
Vizedirektor, Chef Privatrecht

Aktenzeichen: 523-1207/9/1

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen	2
2	Vorgehensweise	2
3	Prüfthemen	3
4	Erkenntnisse	3
4.1	Allgemeine Würdigung	3
4.2	Organisation	3
4.2.1	Organigramm	3
4.2.2	Amt für das Grundbuch	4
4.2.3	Aufsichtsbehörde.....	4
4.2.4	Beurkundungskompetenz.....	4
4.3	Einführung des eidg. Grundbuchs und der amtlichen Vermessung	4
4.4	Informatisiertes Grundbuch und elektronischer Geschäftsverkehr	4
4.5	Daten- und Informationssicherheit.....	5
4.6	Tagesgeschäft.....	5
4.6.1	Anmeldungen und Tagebucheinträge.....	5

Bundesamt für Justiz BJ
Rahel Müller, Dr. iur., Rechtsanwältin
Bundesrain 20, 3003 Bern
Tel. +41 58 465 00 79, Fax +41 58 462 78 79
rahel.mueller@bj.admin.ch
www.bj.admin.ch



4.6.2	Eintragungen im Hauptbuch	6
4.6.3	Auszüge	6
4.6.4	Belege und diesbezügliche Aufbewahrungspflicht.....	6
5	Empfehlungen.....	7

1 Rechtliche Grundlagen

Die Geschäftsführung der Grundbuchämter unterliegt der *administrativen Aufsicht* der Kantone (Art. 956 Abs. 1 ZGB¹). Die *Oberaufsicht* über die Geschäftsführung der kantonalen Grundbuchämter obliegt dem Bund (Art. 956 Abs. 2 ZGB); sie wird durch das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA ausgeübt (Art. 6 Abs. 1 GBV²).

Dem EGBA obliegt es insbesondere, Inspektionen bei den kantonalen Grundbuchämtern durchzuführen (Art. 6 Abs. 2 Bst. b GBV).

2 Vorgehensweise

Mit Nachricht vom 15. Juli 2020 wurde dem Kanton Uri eine Inspektion durch die Oberaufsicht Grundbuch EGBA angekündigt und die Terminsuche an die Hand genommen. Der Inspektionstermin vom 3. November 2020 wurde am 12. August 2020 schriftlich bestätigt.

Zwei Monate vor der Inspektion, am 3. September 2020, wurden dem Kanton Uri das Inspektionskonzept, ein Vorschlag für den Ablauf der Inspektion sowie die Schwerpunktthemen kommuniziert.

Per Ende Oktober 2020 hat sich die COVID19-Lage in der Schweiz massiv verschärft. Vor diesem Hintergrund hat das EGBA entschieden, die Inspektion zunächst auf den 21. Januar 2021 und alsdann auf den 29. April 2021 zu verschieben.

Am 3. November 2020 hat im Rahmen einer Telefonkonferenz ein erster Austausch zu folgenden Schwerpunktthemen stattgefunden.

- Organisation im Kanton
- Stand Einführung des eidg. Grundbuchs und der amtlichen Vermessung
- Informatisiertes Grundbuch und elektronischer Geschäftsverkehr
- Tagesgeschäft

Am 29. April 2021 fand die Inspektion vor Ort mit folgendem Teilnehmerkreis statt:

- Rebekka Mattli, Amt für das Grundbuch, StV Grundbuchverwalterin
- Dr. Emanuel Strub, Generalsekretär der Justizdirektion (kantonale Aufsicht)
- Anja Risch, Stellvertretende Vorsteherin EGBA
- Karsten Karau, Wissenschaftlicher Mitarbeiter EGBA
- Christian Bütler, Mitarbeiter Rechtsinformatik BJ

¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210).

² Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1).

Der Fachbereich Rechtsinformatik BJ hat zusätzlich am 10. und am 11. Mai 2021 ein Telefoninterview mit dem Amt für Informatik UR (Afi) zum Schwerpunktthema Informationssicherheit durchgeführt.

Der Entwurf des Inspektionsberichts wurde dem Kanton Uri am 11. Juni 2021 zur Stellungnahme zugestellt. Der Kanton hat von der Möglichkeit, zu den Empfehlungen eine Stellungnahme abzugeben, Gebrauch gemacht.

3 Prüfthemen

Das EGBA hat für die Inspektion folgende Schwerpunktthemen definiert:

- Organisation im Kanton, insb. auch Austausch betreffend (allfällig vorhandener) kantonaler Risikoanalyse und (allfällig vorhandenem) kantonalen Inspektionskonzept im Bereich Grundbuch
- Einführung des eidg. Grundbuchs und der amtlichen Vermessung
- Informatisiertes Grundbuch (inkl. elektronischer Zugang zu Grundbuchdaten) und elektronischer Geschäftsverkehr
- Datensicherheit
- Tagesgeschäft: Information betreffend Anzahl Tagebucheinträge, durchschnittliche Bearbeitungszeit der Dossiers sowie Anzahl erfolgter Abweisungen

4 Erkenntnisse

4.1 Allgemeine Würdigung

Im Kanton Uri wird das Grundbuch zentral (ein Standort) geführt. Der Amtsvorsteher, seine Stellvertreterin sowie die Mitarbeitenden sind ein äusserst kompetentes und eingespieltes Team und verfügen über mehrjährige Erfahrung. Das Amt vermittelt einen sehr guten Eindruck. Besondere Erwähnung verdienen die flächendeckende Einführung des eidgenössischen Grundbuchs, das Nichtvorhandensein von Rückständen (eintragungsfähige Geschäfte werden in der Regel am gleichen Tag vollzogen) und die Bestrebungen im Bereich «elektronisches Grundbuch».

4.2 Organisation

4.2.1 Organigramm

Das Amt für das Grundbuch ist eine Einheit der Justizdirektion:

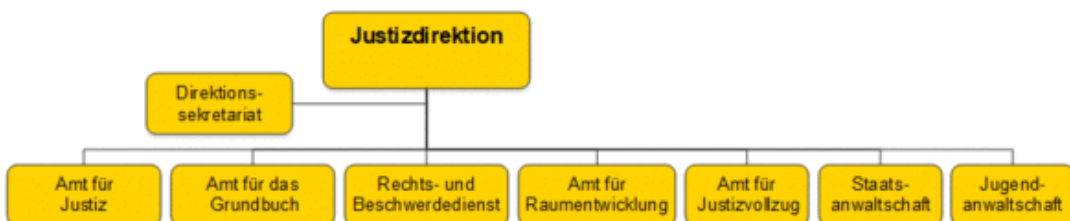


Abbildung: Onlinedokumentation Kanton Uri

4.2.2 Amt für das Grundbuch

Der Kanton Uri bildet einen Grundbuchkreis (Art. 951 Abs. 1 ZGB). Amtsvorsteher ist der Grundbuchverwalter Georges Danioth. Seine Stellvertretung wird durch Frau Rebekka Mattli wahrgenommen.

Von den insgesamt sieben Mitarbeitenden verfügen zwei Personen über eine juristische Ausbildung. Die Ausbildung der übrigen fünf Mitarbeitenden erfolgte «on the job», direkt durch das Amt für das Grundbuch. Das Amt für das Grundbuch verfügt über viele langjährige Mitarbeitende und weist eine äusserst tiefe Personalfuktuation aus. Das grosse Fachwissen der langjährigen Mitarbeitenden bedingt eine vorausschauende Nachfolgeplanung bei Erreichung des Pensionsalters.

4.2.3 Aufsichtsbehörde

Die administrative Aufsicht erfolgt durch die Justizdirektion. Im Rahmen der monatlichen Amtsleitersitzungen erfolgt ein Austausch zwischen dem Amt für das Grundbuch und ihrer Aufsichtsbehörde. Ferner wird alle drei Monate ein «Standesbericht» zu Händen des Regierungsrates sowie alle zwei Jahre ein «Rechenschaftsbericht» zu Händen des Parlaments erstellt.

Darüber hinaus werden durch die Aufsichtsbehörde keine Aufsichtsinstrumente ausgeübt. Es finden insbesondere keine Inspektionen statt (entsprechend existiert auch kein Inspektionskonzept) und in der Vergangenheit wurden keine Weisungen fachlicher Natur erlassen. Der Verzicht auf eine fachliche Aufsicht im engeren Sinne wird begründet durch die gewählte Organisationsform (*ein* Grundbuchamt für das ganze Kantonsgebiet) und das relativ kleine Kantonsgebiet. Massnahmen zur Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwendung seien deshalb nicht erforderlich.

Seit 8 Jahre verfügt der Kanton Uri über ein Internes Kontrollsystem (IKS) und ein Risikomanagement in der Kantonsverwaltung. Im IKS und im Risikomanagement erfasst werden teilweise auch Belange des Grundbuchs.

Schliesslich finden periodische Überprüfungen durch die kantonale Finanzkontrolle statt.

4.2.4 Beurkundungskompetenz

Der Kanton Uri kennt das «freie Notariat»: Das Grundbuchamt des Kantons Uri nimmt selber keine Beurkundungen vor.

4.3 Einführung des eidg. Grundbuchs und der amtlichen Vermessung

Der Kanton Uri hat per 14. April 2020 das eidgenössische Grundbuch flächendeckend eingeführt.

Der Kanton Uri hat die amtliche Vermessung bereits vor rund zehn Jahren flächendeckend eingeführt.

4.4 Informatisiertes Grundbuch und elektronischer Geschäftsverkehr

Der Kanton Uri führt das Grundbuch mittels Informatik (Art. 942 Abs. 3; 949a ZGB). Er verwendet hierfür die Informatiklösung Terris (Version 17.1).

Der Kanton Uri ist zudem an die SIX Terravis AG angeschlossen und nutzt sowohl die Dienstleistung des erweiterten elektronischen Zugangs (Auskunftsplattform Terravis) als auch

den elektronischen Geschäftsverkehr. Aufgrund der Fehleranfälligkeit des elektronischen Geschäftsverkehrs im Zusammenhang mit Terris 17.1. wurde dieser vorübergehend eingestellt. Die Problemlösung auf Stufe Kanton/Softwarehersteller ist im Gange.

Neben dem Auskunftportal Terravis erfolgt der erweiterte elektronische Zugang zu Grundbuchdaten über TerrIntra. Insbesondere Notare, die nicht mit Terravis arbeiten sowie kantonale Verwaltungsstellen nutzen diesen Dienst.

Belege werden seit 2019 gescannt. Die Originale werden aktuell noch im Amt für das Grundbuch aufbewahrt. Aus Platzgründen wird künftig eine Auslagerung stattfinden. Die digitalen Belege werden in Terris integriert. Aktuell wird den Urkundspersonen kein Zugang zu den Belegen gewährt.

Teils öffentlich zugängliche Grundbuchdaten werden über das Geoportal www.geo.ur.ch elektronisch zugänglich gemacht.

4.5 Daten- und Informationssicherheit

Ein aktuelles Datenschutz- und Datensicherheitskonzept ist nicht vorhanden.

Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter verfügt über einen individuellen Zugang (Identifikationsnummer) zum Grundbuchsystem, welcher passwortgeschützt ist.

Am 17. Oktober 2017 hat das Grundbuchamt Uri erstmals Daten an die Langzeitsicherung des Bundes übermittelt. Für 2021 wurden die Daten am 20. Januar 2021 übermittelt (Art. 35 Abs. 3 GBV).

Anlässlich der Inspektion und den Interviews wurde aufgezeigt, dass die Prozesse erprobt und wohlüberlegt sind und die genutzte Informatik professionell geführt wird. Es wurden keine Mängel aus Sicht Informationssicherheit festgestellt.

4.6 Tagesgeschäft

4.6.1 Anmeldungen und Tagebucheinträge

Das Grundbuchamt des Kantons Uri bearbeitet pro Jahr ungefähr 2'500 Geschäfte.

Anmeldungen erfolgen zurzeit auf dem Postweg. Elektronische Anmeldungen sind nur für Gläubigerwechsel möglich.

Für die Entgegennahme der Grundbuchanmeldungen und die Aufnahme derselben im Tagebuch ist eine Person zuständig. Bei deren Abwesenheit ist die Stellvertretung durch zwei andere Personen sichergestellt. Im Rahmen der Aufnahme der Geschäfte in das Tagebuch erfolgt eine erste Prüfung auf die Vollständigkeit der Unterlagen.

Im Tagebuch hängige Einschreibungen sind auf dem betroffenen Grundstück sowohl im Grundbuchsystem wie auch auf dem Grundbuchauszug ersichtlich (der Grundbuchauszug wird in einem solchen Fall als «provisorischer Grundbuchauszug» bezeichnet). Die Einsichtnahme in das Tagebuch zeigte, dass die Einschreibungen in chronologischer Reihenfolge unter Angabe des Datums und der Uhrzeit erfolgen.

4.6.2 Eintragungen im Hauptbuch

Fehlen gewisse Unterlagen, ist also der Rechtsgrundaussweis zu ergänzen (im Sinne von Art. 966 Abs. 2 ZGB), weist das Grundbuchamt die Geschäfte nicht ab. Der anmeldenden Person wird eine Frist zur Ergänzung/Korrektur des Rechtsgrundaussweises gesetzt. Im Schnitt werden bei jeder dritten bis vierten Anmeldung vom Grundbuchamt zusätzliche Unterlagen nachverlangt.

Eintragungen im Hauptbuch werden durch eine Mitarbeitende im System «provisorisch» vorgenommen. Nach der Validation durch einen zweiten Mitarbeiter werden die Eintragungen verifiziert und danach im System in einen rechtsverbindlichen Zustand überführt. Das Vier-Augen-Prinzip bei Eintragungen ist damit gewährleistet.

Eintragungsfähige Geschäfte werden in der Regel am gleichen Tag vollzogen. Bei komplexeren Geschäften (z.B. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, Stockwerkeigentumsbegründung etc.) dauert die Bearbeitungszeit in der Regel länger.

4.6.3 Auszüge

Grundbuchbelege können beim Grundbuchamt Uri telefonisch (ca. 10 Anfragen pro Tag) oder auch über einen Online-Dienst bestellt werden. Im Rahmen der Inspektion vom 29. April 2021 wurden den Vertretern des EGBA verschiedene Grundbuchauszüge ausgehändigt.

Auf den einzelnen Seiten des Grundbuchauszugs ist angegeben, dass es sich um einen solchen handelt. Zwischen den Seiten besteht eine logische Beziehung. Die historischen Daten sind als solcher erkennbar (historische Angaben werden als durchgestrichen und in roter Farbe dargestellt).

Die Bezeichnung der Grundstücke enthält die Gemeinde und auch die Grundstücksnummer. Auf dem Grundbuchauszug nicht ersichtlich ist die E-GRID (Art. 18 f. GBV). Es handelt sich hierbei um einen bewussten Entscheid des Kantons, um die Übersichtlichkeit/Leserlichkeit des Grundbuchauszugs zu erhöhen. Die Möglichkeit der Darstellung bzw. Einblendung der E-GRID im Grundbuchauszug ist vorhanden.

Der Zeitpunkt des Auszugs (Tag, Monat und Jahr) kann dem Dokument entnommen werden.

4.6.4 Belege und diesbezügliche Aufbewahrungspflicht

Die Papierbelege werden im Keller des Grundbuchamts geordnet aufbewahrt und sind fortlaufend der Ordnungsnummer des Tagebuchs entsprechend nummeriert (Art. 36 f. GBV). Sie sind damit jederzeit verfügbar. In absehbarer Zeit werden die ältesten Belege aus Platzgründen ausgelagert werden müssen. Sie werden im Staatsarchiv aufbewahrt werden, welches ca. 500 m vom Grundbuchamt entfernt ist (Art. 37 Abs. 4 GBV).

Gegen Schäden aufgrund von Feuer sind die Belege nicht eigentlich geschützt. Die Belege werden jedoch gescannt und zusätzlich bei der Stiftung Behindertenbetriebe Uri, Schattdorf, mikroverfilmt.

Die Belege der eingehenden Geschäfte werden laufend gescannt und mit dem jeweiligen Eintrag im Hauptbuch verknüpft. Ältere Belege werden ebenfalls gescannt (zurzeit sind die Belege aus den Jahren 2018 bis heute elektronisch verfügbar).

Im Grundbuchamt Uri ebenfalls aufbewahrt werden die früheren Papiergrundbücher.

5 Empfehlungen

1. Das EGBA empfiehlt dem Kanton Uri die Erstellung eines risikobasierten Aufsichtskonzepts.

Stellungnahme Kanton Uri:

Der Kanton Uri verfügt über ein internes Kontrollsystem IKS und ein Risikomanagement für die Urner Kantonsverwaltung. Es ist vorgesehen, künftig jährlich – mit Support eines verwaltungsexternen Experten – eine Fachinspektion vor Ort durchzuführen.

2. Das EGBA empfiehlt dem Kanton Uri zu prüfen, ob und wie eine fachliche Aufsicht etabliert werden kann. Eine solche Aufgabe kann beispielsweise auch einer Aufsichtsstelle in einem anderen Kanton übertragen werden.

Stellungnahme Kanton Uri:

Die Aufsichtsorganisation über das Grundbuchamt Uri entspricht weitgehend derjenigen anderer vergleichbarer Kantone mit einem einzigen Grundbuchkreis (z.B. innerhalb der Innerschweiz NW und OW). Auch ist die Form der Aufsicht innerhalb der Urner Kantonsverwaltung mit derjenigen über andere Ämter vergleichbar. Die vorgeschlagene Übertragung der Fachaufsicht an einen andern Kanton im Rahmen einer interkantonalen Kooperation bedürfte vorgängig der Schaffung einer besonderen Rechtsgrundlage in einem referendumsfähigen kantonalen Rechtserlass (Verordnung des Urner Landrats).

Wir erachten jedoch die Empfehlung einer jährlich von der unmittelbaren kantonalen Aufsichtsbehörde (Justizdirektion) auf dem Grundbuchamt Uri durchzuführenden Inspektion als zweckmässig. Es soll der kantonalen Aufsichtsbehörde überlassen sein, zu beurteilen, ob sie sich bei der Inspektion durch eine verwaltungsexterne Grundbuchexpertin oder –experten fachlich begleiten und beraten lässt.

7. Juli 2021

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht