



Aktennotiz

Datum: 6. Juli 2021

Referenz/Aktenzeichen: COO.2180.109.7.256545 / 529/2015/00431

1 Elektronischer Geschäftsverkehr im Grundbuch – eine Auslegeordnung Management Summary

Elektronische Eingaben gelten im Zeitpunkt der Abgabe (Upload) an die ÜBERMITTLERIN (Zustellplattform, Übermittlungsplattform, Internetseite von Bund/Kantone) als beim Grundbuch eingegangen.

Dieser Eingangszeitpunkt ist auch für den Zeitpunkt des Tagebucheintrags massgebend.

2 «Papier-» Grundbuchanmeldungen

2.1 Zustellformen

«Papier-» Grundbuchanmeldungen werden beim Grundbuchamt entweder direkt am Schalter abgegeben oder aber dem Grundbuchamt per Post zugestellt.

2.2 Tagebucheintrag

2.2.1 Bedeutung des Tagebucheintrags

Grundbuchanmeldungen werden in der Reihenfolge ihres *Eingangs* beim Grundbuchamt in das Tagebuch¹ aufgenommen.² Die spätere Eintragung in das Hauptbuch erfolgt in der Reihenfolge und mit den Daten des Tagebucheintrags.³

2.2.2 Zeitpunkt des Tagebucheintrags

Zustellungen per Post, werden in der Praxis i.d.R. mit dem Zeitpunkt 08.00 Uhr im Tagebuch erfasst. Fällt die Zustellung auf einen Samstag, so wird der Tagebucheintrag für den darauffolgenden Montag, 08.00 Uhr, erfasst.

Am Schalter überreichte Anmeldungen tragen den Zeitpunkt des tatsächlichen Eingangs beim Grundbuchamt.

¹ Art. 2 Bst. 3 und Art. 10 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV, SR 211.432.1).

² Art. 81 Bst. a GBV.

³ Art. 92 Abs. 1 GBV; Adrian Mühlematter/Stephan Stucki, Grundbuchrecht für die Praxis, Zürich 2016, 44.

3 Elektronische Grundbuchanmeldungen

3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Kantone können für ihre Grundbuchämter den elektronischen Geschäftsverkehr zulassen (Art. 39 Abs. 1 GBV⁴).⁵

Falls die Kantone diese Option vorsehen, können elektronische Eingaben an die Grundbuchämter grundsätzlich über drei Kanäle erfolgen:

- **anerkannte Zustellplattformen** nach der Verordnung vom 18. Juni 2010⁶ über die elektronische Übermittlung im Rahmen von Zivil- und Strafprozessen sowie von Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren (Art. 40 Abs. 1 GBV),⁷
- **Internetseiten** des Bundes oder der Kantone (Art. 40 Abs. 1 GBV), oder
- **Alternative Übermittlungsverfahren** (Art. 40 Abs. 2 GBV i.V.m. Art. 21 ff. TGBV⁸; sog. alternative Plattform für den elektronischen Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt).⁹

Die Kantone entscheiden nach geltender Regelung somit nicht nur über das «ob», sondern auch – innerhalb der bundesrechtlichen Vorgaben – über das «wie». ¹⁰

Wird nachfolgend untechnisch von «ÜBERMITTLERIN» gesprochen, sind alle drei Kanäle gemeint.

Anerkannte Zustellplattformen und alternative Plattformen bedürfen einer «formalen» Anerkennung/Bewilligung durch das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement EJPD.¹¹ Internetseiten des Bundes oder der Kantone unterstehen keiner «formalen» Anerkennungs-/Bewilligungspflicht, müssen jedoch ebenfalls gewisse Minimalstandards erfüllen (Art. 40 Abs. 1 GBV).

⁴ Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR **211.432.1**).

⁵ Im Gegensatz dazu sind die Handelsregisterämter bereits seit dem 1. Januar 2013 verpflichtet, elektronische Anmeldungen entgegen zu nehmen (Art. 12c i.V. mit Art. 175 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 [HRegV, SR **211.411**]).

⁶ VeÜ-ZSSV, SR **272.1**.

⁷ Das EJPD hat am 19. Mai 2016 folgende Plattformen für die sichere Zustellung anerkannt: PrivaSphere Secure Messaging der Firma PrivaSphere AG und IncaMail der Post CH AG, vgl.: <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/staat/rechtsinformatik/e-uebermittlung.html> (besucht am 12. Juli 2018).

⁸ Technische Verordnung des EJPD und des VBS vom 28. Dezember 2012 über das Grundbuch (SR **211.432.11**).

⁹ Mit Verfügung vom 15. September 2015 hat das EJPD die alternative Übermittlungsplattform der SIX Terravis AG, Zürich für den elektronischen Geschäftsverkehr mit den Grundbuchämtern anerkannt. Per 31. August 2018 sind die Grundbuchämter folgender Kantone im elektronischen Geschäftsverkehr Terravis aufgeschaltet: AG, BE, NW, TG, VD (wobei die Notare ausschliesslich das kantonale Portal ReqDes nutzen) und UR.

¹⁰ Ferner entscheiden die Kantone darüber, ob sie die Urkundspersonen gemäss Art. 55a SchIT ZGB ermächtigen, elektronische Ausfertigungen gemäss der Verordnung vom 8. Dezember 2017 über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBV, SR **211.435.1**) zu erstellen. Auch die Frage der Zulässigkeit gemischter Eingaben liegt in der Kompetenz der Kantone (Art. 42 GBV). Letztere Bestimmung ist nicht ohne Kritik geblieben und eine Arbeitsgruppe bestehend aus verschiedenen Kantonsvertretern hat einen Vorschlag, wonach gemischte Eingaben nicht zulässig sein sollen, beim BJ deponiert.

¹¹ Für die Zustellplattformen vgl. Art. 2 ff. VeÜ-ZSSV; für die alternativen Übermittlungsplattformen vgl. Art. 21 ff. TGBV.

3.2 Involvierte Parteien am Beispiel der SIX Terravis AG

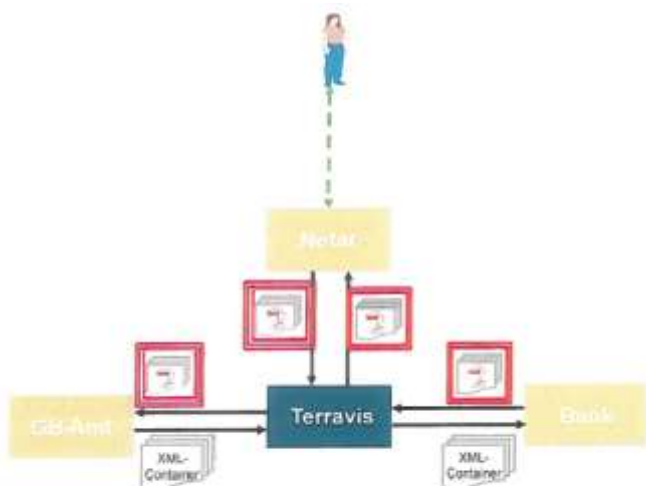


Abb. von SIX Terravis AG

3.3 Begriffsbestimmungen

3.3.1 Abgabe

Unter «Abgabe» wird der Eingang (*Upload*) einer Eingabe bei der «ÜBERMITTLERIN» zu Händen des Grundbuchamts verstanden. In der Papierwelt entspricht die Abgabe der «Postaufgabe».

3.3.2 Übermittlung

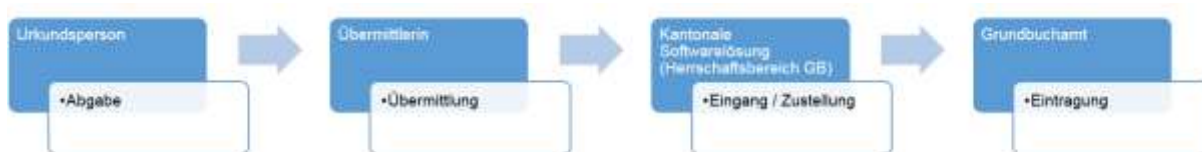
Während der Phase der «Übermittlung» befindet sich die Eingabe im (ausschliesslichen) Herrschaftsbereich der «ÜBERMITTLERIN».

3.3.3 Eingang / Zustellung

Der Eingang der (elektronischen) Anmeldung bezeichnet den Zeitpunkt, in welchem das Grundbuchamt die Eingabe bei der «ÜBERMITTLERIN» abholt bzw. die Eingabe in die kantonale Softwarelösung eingespielen wird.

3.3.4 Eintragung

3.3.5 Der Grundbuchverwalter stellt für den Tagebucheintrag auf den **Eingangszeitpunkt** ab. **Übersicht: Elektronische Anmeldung eines Grundbuchgeschäfts**



4 Zu Artikel 43 GBV

4.1 Auslegung der Bestimmung

Gemäss Wortlaut des Artikels 43 GBV gelten Eingaben «in dem Zeitpunkt als beim Grundbuchamt eingegangen, den die Quittung der Zustellplattform als Zeitpunkt des Eingangs angibt». Die Auslegung dieser Bestimmung hat in der Vergangenheit Anlass zu Diskussionen gegeben. Grundsätzlich stehen zwei Interpretationsmöglichkeiten offen:

- Massgebend ist der Eingang bei der «**ÜBERMITTLERIN**» und somit die eigentliche *Abgabe*, oder
- Massgebend ist der Eingang bei der kantonalen Softwarelösung (Herrschaftsbereich GB) und somit die eigentliche *Zustellung*.

Der Entwurf vom 20. September 2010 (vor dem durchgeführten Konsultationsverfahren) enthielt noch folgende Formulierung: «Anmeldungen gelten zum quitierten Zeitpunkt des **Eingangs bei der Zustellplattform** als dem Grundbuchamt zugegangen»¹² [Hervorhebung hinzugefügt]. Gemäss dieser Formulierung wäre – zumindest aus heutiger Betrachtung – der Zeitpunkt der Abgabe massgebend. Die zur vorgeschlagenen Formulierung eingelangten Stellungnahmen äussersten vorwiegend Kritik an der Massgeblichkeit der Quittung.¹³

Gemäss Auslegung der «**ÜBERMITTLERIN**» SIX Terravis AG knüpft Artikel 43 GBV an der Abgabe an. In diesem Zusammenhang ist jedoch festzuhalten, dass der geltende Verordnungstext von «Zustellplattform» spricht und somit – zumindest nach wörtlicher Auslegung – alternative Übermittlungsverfahren nicht erfasst.¹⁴

Im elektronischen Behördenverkehr gilt der Grundsatz, dass für die Wahrung einer Frist «der Zeitpunkt massgebend ist, in dem die von den Verfahrensbeteiligten verwendete Zustellplattform die Quittung ausstellt, dass sie die Eingabe zuhanden der Behörde erhalten hat (Abgabequittung)».¹⁵

Konsequenterweise ist somit auch für den Zeitpunkt des Eingangs beim Grundbuchamt die *Abgabe* massgebend.

Diese Lösung bringt für alle Verfahrensbeteiligten klare Vorteile. So kann der massgebliche Zeitpunkt eindeutig festgestellt werden. Der einreichenden Partei bzw. der Urkundsperson sodann können allfällige technische Pannen im Rahmen der Übermittlung nicht angerechnet werden.¹⁶

4.2 Bedeutung des Zeitpunktes des «Eingangs»

Im Grundbuch ist der Zeitpunkt des Tagebucheintrages entscheidend (vgl. oben Ziff. 2.2). Für den Tagebucheintrag wird wiederum auf den Zeitpunkt des «Eingangs beim Grundbuchamt» abgestellt.

Bei elektronischen Anmeldungen ist der Zeitpunkt der Abgabe (und somit der auf der «Abgabequittung» ausgewiesene Zeitpunkt) für den Tagebucheintrag massgebend.

¹² Art. 46 GBV Fassung Konsultationsverfahren (Entwurf vom 20. September 2010).

¹³ Zusammenstellung der Vernehmlassungen Entwurf der totalrevidierten Grundbuchverordnung (GBV), 2011.

¹⁴ Im Rahmen der Vernehmlassung (vgl. FN 13, S 57) hat die SIX explizit beantragt, anstelle der «Zustellplattform» von «Plattform» zu sprechen. Dieses Anliegen hat keinen Eingang in die finale Fassung des Verordnungstextes gefunden.

¹⁵ Artikel 8b VeÜ-ZSVV.

¹⁶ Betreffend Haftungssituation vgl. unten Ziff. 4.3.1.

4.3 Gesetzgeberischer Handlungsbedarf?

4.3.1 Haftungssituation

Zieht eine Urkundsperson für die elektronische Anmeldung eine «ÜBERMITTLERIN» hinzu, so handelt diese als ihre Hilfsperson. Die Hilfsperson hat (vorbehältlich abweichender vertraglicher Abrede) für die Bereitstellung der Eingabe bzw. für die Übermittlung und insbesondere für die Zustellung an die kantonale Softwarelösung (Herrschaftsbereich GB) einzustehen.

4.3.2 Gesetzgeberischer Handlungsbedarf

Falls politisch eine Anpassung von Artikel 43 GBV im Sinne der Förderung des elektronischen Behördenverkehrs gewünscht wird, wäre dies entsprechend von Seiten Politik anzustossen.

5 Zusammenhängende Eingaben

In der Vergangenheit ist es vorgekommen, dass zusammenhängende Geschäfte zeitlich verzögert resp. in der falschen Reihenfolge an das Grundbuchamt übermittelt worden sind, was zu einer Ablehnung der Geschäfte geführt hat.¹⁷ Um solche Zwischenfälle künftig zu vermeiden, empfiehlt das EGBA bei mehrteiligen Eingaben, die einzelnen Teile klar als solche zu kennzeichnen (Teil eins von drei, Teil zwei von drei, usw.).

¹⁷ Dem EGBA wurde konkret der so genannte «Aargauer Überholfall» zugetragen.