



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Marmier Bruno / Dorthe Sébastien
Bearbeitungsdauer in den Grundbuchämtern

2022-CE-308

I. Anfrage

Die alljährlichen Tätigkeitsberichte des Staatsrats geben eine Vorstellung von der Anzahl Dossiers, die in den Grundbuchämtern unseres Kantons bearbeitet werden, allerdings ohne Angabe der Bearbeitungsdauer. Es ist aber festzustellen, dass in unserem Kanton jeweils mehrere Monate vergehen, bis die Eintragungen der Grundbuchämter im RFpublic (öffentliche Online-Abfrage) erscheinen. Dies ist für zahlreiche Wirtschaftsakteure, die nicht über aktuelle Informationen zu einem so wesentlichen Element wie dem Grundeigentum verfügen, ärgerlich.

Wir sind daher der Auffassung, dass Handlungsbedarf besteht, um die Bearbeitungsdauer von Grundbuchanmeldungen bei unseren Grundbuchämtern zu verkürzen.

Aus der Staatsrechnung 2021 geht zudem hervor, dass sich die Gebührenerträge der Grundbuchämter auf 11,6 Millionen Franken belaufen, bei einem Aufwand von lediglich 8,2 Millionen Franken, was einem Deckungsüberschuss von 40 % entspricht. Dabei sei daran erinnert, dass der Zweck der Gebühren nicht darin besteht, dass der Staat einen Gewinn zugunsten der Staatskasse erwirtschaften kann, sondern die Gebühren dienen dazu, die Kosten zu decken, die durch Verwaltungshandlungen wie beim Grundbuch entstehen. Man kann daher zu Recht erwarten, dass den Grundbuchämtern zusätzliche Mittel zur Verbesserung ihrer Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden, da sie sich durch die erhobenen Gebühren finanzieren lassen.

Wir stellen dem Staatsrat somit folgende Fragen:

1. Wird der Staatsrat künftig genauere Angaben zur Bearbeitungsdauer der Grundbuchämter veröffentlichen?
2. Welches ist die effektive Bearbeitungsdauer für die gängigsten grundbuchlichen Verrichtungen?
3. Wird der Staatsrat die zu viel eingenommenen Gebühren dazu verwenden, um den Grundbuchämtern mehr Mittel zur Verfügung zu stellen?
4. Die Verfasser der Anfrage sind der Auffassung, dass die Bearbeitungsdauer für die grundbuchliche Eintragung einer Eigentumsübertragung maximal drei Wochen ab Einreichen des beurkundeten Vertrags durch die Notarin oder den Notar betragen sollte. Was meint der Staatsrat? Welche zusätzlichen Mittel wären nötig, um dieses Ziel zu erreichen?
5. Falls der Staatsrat bezüglich der Mittel hingegen am *Status quo* festhalten will, wird er die Grundbuchgebühren senken?

31. August 2022

II. Antwort des Staatsrats

Einleitende Bemerkung

Die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter tragen die bei ihnen eingereichten Urkunden so schnell wie möglich in das Hauptbuch ein. In der Praxis vergehen durchschnittlich zweieinhalb Monate, bis diese Eintragung erfolgen kann. Dies ist unter anderem auf die mit der Tätigkeit des Grundbuchamts verbundenen Prozesse sowie auf die Komplexität und die Menge der zu bearbeitenden Fälle zurückzuführen.

Nach Ansicht der Verfasser der Anfrage ist dies für zahlreiche Wirtschaftsakteure, die nicht über aktuelle Informationen zu einem so wesentlichen Element wie dem Grundeigentum verfügen, ärgerlich.

Der Staatsrat teilt diese Ansicht nicht. Alle beim Grundbuchamt eingereichten Geschäfte werden nämlich im Tagebuch eingetragen und erscheinen ab dem Tag nach der Eintragung in den Abfragesystemen Intercapi und Terravis. Diese Systeme werden unter anderem von Notarinnen und Notaren, Geometerinnen und Geometern, Banken, Gemeinden und anderen Immobilienfachleuten regelmässig konsultiert und informieren darüber, ob ein Geschäft hängig ist und um welche Art von Geschäft es sich bei einer Liegenschaft handelt.

Darüber hinaus lassen sich nach dem Tagesgeschäft und der Praxis der Grundbuchämter die Behauptungen der Fragesteller nicht bestätigen. So werden beispielsweise in den Dossiers von Immobilienprojekten sämtliche Unterlagen gleichzeitig eingereicht, vom ersten Verkauf zwischen der Privatperson und dem Bauunternehmer über die Parzellierung, gefolgt von der Begründung von Stockwerkeigentum, bis hin zur Eintragung des Eigentümers der Wohnung. Der Bauunternehmer wurde nicht daran gehindert, Käufer zu finden, der Geometer wurde nicht daran gehindert, sein Verbal zu erstellen, die Erschliessung der Parzellen konnte durchgeführt werden, der Notar stipulierte die Verkäufe und der Gläubiger konnte den Erwerb finanzieren. Solche umfangreichen, auf einmal eingereichten Dossiers sind wirtschaftlich gewollt und bilden zusammengenommen eine beträchtliche Anzahl gleichzeitig deponierter Eintragungsbegehren.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen kann der Staatsrat die Fragen wie folgt beantworten.

1. Wird der Staatsrat künftig genauere Angaben zur Bearbeitungsdauer der Grundbuchämter veröffentlichen?

Die Grundbuchämter werden gemäss Artikel 10 des Gesetzes vom 28. Februar 1986 über das Grundbuch (SGF 214.5.1) jährlich von der kantonalen Aufsichtsbehörde über das Grundbuch geprüft. Bei dieser Prüfung wird die Bearbeitungsdauer der Grundbuchanmeldungen kontrolliert und besprochen. Ausserdem trifft sich die Aufsichtsbehörde jedes Jahr mit dem Finanzdirektor und erstattet dem Gesamtstaatsrat jährlich Bericht über die Grundbuchführung im Kanton. Dieser Bericht nimmt insbesondere Bezug auf die Bearbeitungsdauer der eingereichten Dossiers.

Zudem werden die Grundbuchämter wie alle anderen Ämter auch regelmässig vom Finanzinspektorat kontrolliert, wobei insbesondere auch die Frist der Rechnungstellung überprüft wird.

Nach Ansicht des Staatsrats reichen diese verschiedenen Berichte, um die Bearbeitung der Dossiers in den Grundbuchämtern zu gewährleisten, und er hält es nicht für notwendig, die Bearbeitungsdauer für die grundbuchlichen Verrichtungen im Einzelnen in seinem Bericht zu veröffentlichen.

2. Welches ist die effektive Bearbeitungsdauer für die gängigsten grundbuchlichen Verrichtungen?

Im Durchschnitt beträgt die effektive Bearbeitungsdauer für die gängigsten grundbuchlichen Verrichtungen (von der Grundbuchanmeldung bis zur Rechtsgültigsetzung) im ganzen Kanton zweieinhalb Monate. Diese Bearbeitungsdauer hat sich übrigens seit einigen Jahren erheblich verkürzt. Tatsächlich sprach der Staatsrat in seiner Antwort auf die Anfrage 2017-CE-211, im Jahr 2017 noch von einer Bearbeitungsdauer von vier Monaten für die gleichen grundbuchlichen Verrichtungen.

3. Wird der Staatsrat die zu viel eingenommenen Gebühren dazu verwenden, um den Grundbuchämtern mehr Mittel zur Verfügung zu stellen?

Zunächst ist festzuhalten, dass in der Rechnung der Grundbuchämter nicht alle Kosten enthalten sind, die der Staat zu tragen hat. Ein Vergleich zwischen den direkten Kosten und den erhobenen Gebühren ist nicht aussagekräftig. Die in Anwendung des Tarifs vom 26. Oktober 2010 der festen Grundbuchgebühren (SGF 214.5.16) erhobenen festen Gebühren sind moderat, und viele grundbuchliche Verrichtungen sind sogar kostenlos (z.B. Löschung von Eintragungen, die Arbeiten im Zusammenhang mit der Neuvermessung und dem Anlegen des eidgenössischen Grundbuchs).

Die verhältnismässigen Gebühren werden bei Eigentumsübertragung auf dem Verkehrswert und bei Grundpfandrechten auf dem grundpfandgesicherten Betrag erhoben. Ausserdem sind sie nach oben begrenzt. Ein Preisaufschlag unterhalb der Obergrenze führt zu Mehreinnahmen.

Der Staatsrat stellt fest, dass die in den letzten fünf Jahren erhobenen Gebühren betragsmässig mit durchschnittlich 9,4 Millionen jährlich immer in etwa gleich geblieben sind. 2021 war hingegen ein besonderes Jahr, in dem die Preise in vielen Bereichen im Immobilien- und Bauwesen insbesondere im Zuge der Coronapandemie stark gestiegen waren. Zudem stieg die Zahl der Grundbuchanmeldungen bei den Grundbuchämtern im gleichen Zeitpunkt, als die Immobilienpreise und die Hypothekarzinsen angezogen haben. Eine Rückkehr zur «Normalität» ist jedoch in den kommenden Jahren zu erwarten.

Zur Frage nach zusätzlichen Mitteln für die Grundbuchämter ist zu sagen, dass der Staatsrat schon vor einigen Jahren ein halbes VZÄ gesprochen hat, das je nach Bedarf dem einen oder anderen Grundbuchamt zugewiesen werden kann. Derzeit steht diese halbe Stelle dem Grundbuchamt des Greyerzbezirks zur Verfügung. Andere Grundbuchämter konnten auch von Stellenumwandlungen profitieren, die eine Anpassung der erforderlichen Kompetenzen und damit eine Steigerung der Effizienz ermöglicht haben.

Die laufende Digitalisierung der Grundbuchämter ist zwar mit Kosten für den Staat verbunden, trägt aber auch zu einer besseren Betreuung und Bearbeitung der Dossiers bei.

4. *Die Verfasser der Anfrage sind der Auffassung, dass die Bearbeitungsdauer für die grundbuchliche Eintragung einer Eigentumsübertragung maximal drei Wochen ab Einreichen des beurkundeten Vertrags durch die Notarin oder den Notar betragen sollte. Was meint der Staatsrat? Welche zusätzlichen Mittel wären nötig, um dieses Ziel zu erreichen?*

Die Bearbeitungsdauer hängt mit dem grundbuchlichen Prozess und den entsprechenden Arbeitsetappen der Grundbuchämter zusammen: Eintrag im Tagebuch, juristische Kontrolle, Eintrag im Hauptbuch, Überprüfung, Rechtsgültigsetzung. Für 2021 waren bei den Grundbuchämtern 34 538 Grundbuchanmeldungen zu verzeichnen (gegenüber 31 084 im Jahr 2016 gemäss Angabe in der vorerwähnten Antwort auf die 2017 zum gleichen Thema gestellte Anfrage 2017-CE-211).

Die Anmeldungen, die sich nicht nur auf Eigentumsübertragungen beschränken, werden gemäss Gesetz chronologisch registriert und in der Regel in der zeitlichen Reihenfolge ihrer Einreichung bearbeitet. Dabei geht es um die rechtsgleiche Behandlung der Bürgerinnen und Bürger. Die Eigentumsübertragungen sind davon nicht ausgenommen. Die Grundbuchämter setzen alles daran, alle Grundbuchanmeldungen so rasch wie möglich zu bearbeiten.

Zusätzliche Mittel könnten allenfalls zu einer Verkürzung der Bearbeitungsdauer der Anmeldungen beim Grundbuchamt beitragen, sie könnten aber nicht garantieren, dass alle Anmeldungen für eine Eigentumsübertragung innerhalb von drei Wochen bearbeitet werden, und zwar aufgrund der Arbeitsabläufe und Arbeitsschritte, der vielen unvollständigen Anträge, für die eine Nachfrist angesetzt werden muss der schwankenden Zahl der Anmeldungen, aber auch einer Reihe anderer gesetzlicher Aufgaben des Grundbuchamtes (Neuvermessungen, Güterzusammenlegungen, eidgenössische Plangenehmigungsverfahren, Enteignungen, um nur einige zu nennen).

5. *Falls der Staatsrat bezüglich der Mittel hingegen am Status quo festhalten will, wird er die Grundbuchgebühren senken?*

Der Staatsrat will den Tarif der festen Grundbuchgebühren nicht ändern. Wie schon gesagt, sind die festen Gebühren moderat, nicht nur betragsmässig, sondern auch mit Blick auf die Haftung, wenn man bedenkt, um wie viel Geld es dabei geht. Ausserdem sind ja auch viele grundbuchliche Verrichtungen kostenlos.

Die verhältnismässigen Gebühren müssen nach Artikel 77 Abs. 5 des Gesetzes über das Grundbuch ausdrücklich entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit erhoben werden.

Das Bundesgericht bejahte, dass die Gebühren aufgrund der konjunkturellen Lage Schwankungen unterworfen sind. Es gibt keine Veranlassung, jedes Mal, wenn die Einnahmen einmal steigen und auch wenn sie einmal sinken, gleich die entsprechenden Bestimmungen zu ändern.

2. November 2022