

Elektronischer Zugriff auf Grundbuchdaten

Banken, Pensionskassen und Versicherungen sind darauf angewiesen, rasch auf umfassende Grundbuchdaten zugreifen zu können. Der elektronische Zugriff auf Grundbuchinformationen wird künftig zur weiteren Rationalisierung der Abläufe und somit zu einer Wirtschaftlichkeitssteigerung beitragen.

Von Dr. iur. Reto Fanger

*Rechtsanwalt, Die Advokatur Sury,
Luzern, Lehrbeauftragter Uni Luzern
sowie Dozent HSW Luzern*

Ausgangslage

Seit der Teilrevision des Grundbuchrechts im Jahre 2005 können die Kantone das Grundbuch elektronisch führen und die elektronischen Daten Dritten zugänglich machen. In Umsetzung dieser Neuerung hat der Regierungsrat des Kantons Zug am 19. Dezember 2006 den Zugriff auf elektronische Daten des Grundbuchs ermöglicht; weitere Kantone werden folgen. Banken, Pensionskassen und Versicherungen, welche regelmässig auf eine rasche Beschaffung aktueller Grundbuchdaten angewiesen sind, werden von dieser Entwicklung stark profitieren. Im folgenden werden die Rahmenbedingungen des elektronischen Zugriffs auf die Grundbuchdaten kurz dargestellt.

Zugriff auf die Hauptbuchdaten

Jedermann ist berechtigt, Auskunft über die öffentlichen Daten des Hauptbuches zu erhalten, neu auch in elektronischer Form. Grundstücksbezeichnung und -beschreibung, Namen (Vor- und Familienname) und Identifikation (Geburtsdatum, Adresse etc.) des Eigentümers, Eigentumsform und Erwerbsdatum, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie gewisse Anmerkungen können so direkt eingesehen und abgerufen werden. Die Kantone müssen die entsprechenden Hauptbuchdaten in einem besonderen System, von den übrigen Grundbuchdaten getrennt, zur Verfügung stellen. Dies kann in Form einer speziellen Datenbank im Internet geschehen, bei der nach gesetzgeberischer Vorgabe mit technischen Massnahmen eigentümerbezogene Abfragen sowie Serienabfragen verhindert werden müssen. Da sämtliche Hauptbuchdaten bereits öffentlich zugänglich sind, ist eine Übertragung des entsprechenden Einsichtsrechts auf Dritte nicht erforderlich.

Verwendung der Hauptbuchdaten

Die Verwendung der elektronischen Hauptbuchdaten ist frei. Insbesondere wird die Realisierung sowie Betreuung paralleler Datenbanken durch die Bezüger, wie Banken, Pensionskassen oder Versicherungen, machbar sein. Dadurch sind, zumindest indirekt, auch Abfragen nach Eigentümern sowie Serienabfragen möglich.

Zugriff auf übrige Grundbuchdaten

Anspruch auf vollumfängliche Einsicht ins Grundbuch hat überdies jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse glaubhaft macht. Dieses umfassende Einsichtsrecht erstreckt sich auf alle Bestandteile des Grundbuchs (Hauptbuch, Pläne, Liegenschaftsverzeichnisse, Belege, Liegenschaftsbeschreibungen und Tagebuch). Eine direkte elektronische Einsichtnahme ins Grundbuch im Abrufverfahren ist u.a. für Banken, Pensionskassen und Versicherungen hinsichtlich der im Hypothekengeschäft benötigten Daten vorgesehen. Bei diesen Institutionen wird das schutzwürdige Interesse, welches für einen umfassenden Zugang zum informatisierten Grundbuch vorausgesetzt ist, generell vermutet, ohne dass dieses im Einzelfall nachgewiesen werden muss. Eine Übertragung des Zugriffsrechts auf Dritte – beispielsweise Geschäftspartner der Banken, Pensionskassen oder Versicherungen – ist im Abrufverfahren grundsätzlich nicht möglich, da der Dritte regelmässig nicht über die Voraussetzungen der Einsichtnahme (schutzwürdiges Interesse bzw. besondere Vertrauensstellung) verfügen dürfte oder diese von Fall zu Fall nachweisen müsste, womit die Vorteile der elektronischen Einsichtnahme wegfielen. Möglich ist dagegen eine Vertretung der berechtigten Person oder Institution, beispielsweise in Form eines Outsourcings der Datenbeschaffung. Der Umfang der Stellvertretung bzw. die Stellvertretungsbefugnis zur Grundbucheinsicht hängt dabei primär vom Grundgeschäft ab, in des-

sen Hinblick die Vertretung zur Einsichtnahme abgeschlossen wurde. Der Bezüger holt sich beim Zugriff im Abrufverfahren die benötigten Daten bei Bedarf beim Grundbuch, welches die Herrschaft über den ganzen Datenbestand behält und die Abfragen mittels Zugriffsprotokollen kontrollieren kann. Aus Verhältnismässigkeitsüberlegungen steht das Zugriffsrecht nur identifizierten Benutzern in einem geschlossenen System (Intranet) zur Verfügung.

Verwendung der übrigen Grundbuchdaten

Die Daten können gesichtet (View) und ausgedruckt werden. Auf eine Ermächtigung der Kantone, die übrigen Grundbuchdaten auch mittels Datentransfer zur Verfügung zu stellen, wurde verzichtet, weil alle Daten den Herrschaftsbereich des Lieferanten verlassen würden und die Zugriffe danach nicht mehr kontrolliert werden könnten. Die Realisierung und Betreuung paralleler Datenbanken durch Dritte wird allerdings zulässig sein, sofern die Daten nicht missbräuchlich bearbeitet werden, worunter insbesondere der Einsatz zu Werbezwecken zählt.

Ausblick

Nachdem der elektronische Zugriff auf Grundbuchdaten erst in einzelnen Kantonen möglich ist, dürfte es noch eine Weile dauern, bis sich diese Zugriffsmöglichkeit in der ganzen Schweiz etabliert hat. Als weitere Hemmnisse einer raschen Umsetzung sowie einer umfassenden Rationalisierung des Zugriffs gelten die föderalistische Vielzahl von Informatiklösungen und die uneinheitlichen Datenformate. Immerhin wird durch die auf Bundesebene angestrebte Vereinheitlichung der Schnittstellen – und in einem weiteren Schritt auch der Datenformate im Projekt eGRIS – der Rationalisierung weiter Vorschub geleistet. Es bleibt daher zu hoffen, dass die Kantone die Chancen des elektronischen Zugriffs erkennen und diesen rasch umsetzen. ●