

Jahresbericht der Präsidentin anlässlich der 78. Generalversammlung der Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (KSG) am 10. September 2026 in Luzern

Sehr geehrte Damen und Herren, in Ihren jeweiligen Ämtern und Funktionen, sehr geehrte Gäste, sehr geehrte Mitglieder, liebe Kolleginnen und Kollegen.

Es ist mir eine Freude, Ihnen den Jahresbericht über unsere Aktivitäten des vergangenen Jahres vorzustellen.

1. Vereinsversammlung und Aktivitäten des Vorstands

1.1. Vereinsversammlung und Tagung 2025 in Zürich

Der 77. die 77. Vereinsversammlung und die 75. Tagung der Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (KSG) fand am 12. September 2025 in Zürich statt.

Wie jedes Jahr bot der Fortbildungsteil zahlreiche interessante und hochwertige Beiträge.

Rechtsanwalt und Notar Philipp Eberhard, MLaw, referierte über den Inhalt und die Grenzen der Einsichtnahme in das Grundbuch. Dies ist im Zeitalter der «allumfassenden Verfügbarkeit» ein äusserst wichtiges Thema, da der Umgang mit Daten und deren Zugänglichkeit besonders sensibel ist.

Professor Michel Mooser, Notar, hielt einen interessanten Vortrag zum Thema Nutzniessung und Grundbuch, wobei er dieses zwar bekannte Thema aus einem neuen Blickwinkel beleuchtete, insbesondere unter dem Aspekt des Nutzniessungsverhältnisses.

Und Professor Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt, unterhielt uns auf brillante Weise mit einem Überblick über die aktuelle Bundesrechtsprechung zu den dinglichen Rechten an Immobilien.

Schliesslich hielt Frau Mirjam Baldegger, Vorsteherin des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA), ihren traditionellen, aber stets interessanten Bericht, der die gesetzlichen Neuerungen, die Vernehmlassungen sowie die laufenden Projekte des Bundes enthielt.

Im Anschluss an den statutarischen Teil hatten die Teilnehmer Gelegenheit, beim Galadinner persönliche Kontakte zu knüpfen.

1.2. Vorstand

Vorstandssitzungen

In diesem Jahr traf sich der Vorstand dreimal: am 9. Januar 2026, am 19. Juni 2026 und erst gestern. Alle diese Sitzungen fanden in Luzern statt.

Auch ausserhalb der Vorstandssitzungen fanden zwischen den Vorstandsmitgliedern reger Austausch und Diskussionen statt.

Teilnahme an externen Veranstaltungen

Die Vorstandsmitglieder nahmen zudem an zahlreichen externen Veranstaltungen teil, darunter an der Veranstaltung zur Prävention der organisierten Kriminalität bei fedpol in Bern sowie an weiteren Kolloquien.

Teilnahme an externen Arbeitsgruppen

Der Vorstand ist zudem in verschiedenen juristischen oder technischen Arbeitsgruppen vertreten.

Die Arbeitsgruppe «Amtliche Gebäude Schweiz» (AG CH) tagte am 15. April 2026 und am 28. Mai 2026. Ziel ist die Schaffung eines Georegisters für amtliche Gebäude sowie die Ausarbeitung eines konzeptionellen Datenmodells. Das Grundbuch ist von dem Projekt vorerst nur in geringem Masse betroffen.

Die KSG ist zudem in der Begleitkommission Geoinformation vertreten.

Eine Delegation des Vorstands traf sich insbesondere mit Vertreterinnen und Vertretern der Schweizerischen Staatsanwälte-Konferenz (SSK), um zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, die Datenübermittlung im Falle einer von der Staatsanwaltschaft im Rahmen einer strafrechtlichen Untersuchung angeordneten Sperrung des Grundbuchs einzuschränken.

Adrian Mühlematter vertrat den Verein am 31. Internationalen Kongress des Notariats der Internationalen Union des Notariats (UINL), der vom 2. bis 4. Oktober 2025 im InterContinental Hotel Berlin stattfand und von der Bundesnotarkammer (BNotK) ausgerichtet wurde.

2. Gesetzgebung

Unsere Konferenz hat am folgenden Vernehmlassungsverfahren teilgenommen:

2.1. Revision des Stockwerkeigentums.

Die KSG wurde zum Entwurf der Revision des Zivilgesetzbuches und insbesondere zu den Artikeln über das Stockwerkeigentum konsultiert. Obwohl bestimmte Bestimmungen den Bedürfnissen der Praxis entsprechen, sind mehrere dem Grundbuchführer obliegende Kontrollaufgaben im vorliegenden Fall nicht

durchführbar, da sie seine Prüfungsbefugnis bzw. seinen Handlungsspielraum überschreiten.

In dieser Sache wurde eine Delegation des Vorstands am 21. August 2026 von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-NR) angehört.

3. Mitgliederwechsel

Der Vorstand freute sich, im vergangenen Geschäftsjahr folgende Personen als neue Mitglieder begrüßen zu dürfen (in zufälliger Reihenfolge):

Reto Hänni
Sandra Pereira
Vanessa Kubler
Remo Kunz
Philipp Eberhard
Celina Bühler
Andrea Mendler
Amélie Brahier

Wir heissen diese acht neuen Mitglieder herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich aktiv am Leben der Konferenz beteiligen werden, die nun auch zu ihrer eigenen geworden ist.

Aufgrund von Pensionierungen oder beruflichen Neuorientierungen haben 16 Mitglieder den Verein verlassen. Wir wünschen ihnen für ihre persönliche und berufliche Zukunft alles Gute.

Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen zählt unser Verein heute 241 Mitglieder (202 Einzelmitglieder, 1 Verein, 5 Ehrenmitglieder sowie 33 assoziierte Mitglieder).

4. Rückblick und Ausblick

Das vergangene Jahr war reich an Herausforderungen aller Art. Viele Kantone haben verschiedene technologische Umstellungen vorgenommen, mit unterschiedlichem Erfolg und manchmal auch mit etwas bitteren Erfahrungen.

Wir konnten feststellen, dass die Daten des Grundbuchs ein sehr begehrtes Gut sind, dessen Integrität geschützt werden muss.

Das Grundeigentum ist eine Säule der Schweizer Wirtschaft, und unsere Aufgabe besteht insbesondere darin, sicherzustellen, dass das Fundament dieser Säule, nämlich das Grundbuch, absolut stabil ist.

Vielleicht ist Ihnen der Artikel in der deutschen Zeitschrift «Der Spiegel» aufgefallen, in dem berichtet wurde, dass das rumänische Grundbuch von Hackern angegriffen

wurde, die nicht nur die Daten des Grundbuchs gestohlen, sondern auch gelöscht haben. Diese Aktion hat zu einer Lähmung des Immobilienmarktes geführt: Denn ohne Grundbuch gibt es keine Immobilienverkäufe mehr. Notare können keine notariellen

Urkunden mehr ausstellen, und die Banken vergeben keine Kredite mehr, da es nicht mehr möglich ist, den Kredit durch eine Hypothekenurkunde zu besichern.

Auch wenn dies in Wirtschaftskreisen manchmal vergessen wird, bleibt doch die Tatsache bestehen, dass der Immobilienmarkt ohne das Grundbuch zusammenbricht.

Unsere Aufgabe beruht auf absoluter Stabilität. In einer Welt, die sich ständig verändert, muss man sich jedoch anpassen können, um nicht wie ein verstaubter Dinosaurier dazustehen.

Die sehr strengen gesetzlichen Vorgaben, die dem Erfindungsreichtum der Antragsteller entgegenstehen, führen dazu, dass unsere Arbeit immer komplizierter und zeitaufwändiger wird.

In diesem Sinne könnte künstliche Intelligenz eine willkommene Hilfe sein, um das Grundbuchamt von bestimmten mühsamen und sich wiederholenden Aufgaben zu entlasten.

Verstehen Sie mich richtig: Es geht nicht darum, den Grundbuchführer durch eine KI zu ersetzen, sondern ein «erweitertes» Grundbuch zu schaffen, ohne dabei jemals die Rechtssicherheit zu opfern, die unsere Stärke ausmacht. Die Idee besteht nämlich darin, den Grundbuchführer von wiederkehrenden Nebenaufgaben zu entlasten, damit er sich voll und ganz der rechtlichen Prüfung widmen kann.

Auch diesen Aspekt werden wir heute anhand des Beitrags von Rechtsanwalt Etienne Campiche beleuchten. Ich werde ihm daher nicht ins Gehege kommen, sondern Ihnen lediglich sagen, dass künstliche Intelligenz ein wunderbares Werkzeug sein kann, wenn man sie sinnvoll einsetzt.

Vor Kurzem stiess ich auf einen LinkedIn-Beitrag mit einem Zitat der Schriftstellerin Joanna Maciejewska: «Ich möchte, dass die KI die Wäsche und den Abwasch erledigt, damit ich Zeit habe, mich meiner Kunst und meinem Schreiben zu widmen. Ich möchte nicht, dass die KI meine Kunst und mein Schreiben übernimmt, damit ich Zeit habe, die Wäsche zu waschen und den Abwasch zu erledigen.»

Dieses Zitat lässt sich perfekt auf das Grundbuch anwenden. Die rechtliche Analyse muss das Vorrecht des Grundbuchführers bleiben, während die langweiligeren Aufgaben einer KI anvertraut werden könnten.

Schliesslich sollte man bedenken, dass der Einsatz von KI das Grundbuchamt nicht von seiner Verantwortung entbindet. Daher ist es nicht verboten, klug zu sein, nachzudenken und die KI nicht als unfehlbar anzusehen – ganz im Gegenteil.

Die KI ist ein leistungsstarker Assistent, verfügt jedoch nicht über rechtsethisches Urteilsvermögen. Das menschliche Fachwissen des Grundbuchführers bleibt der einzige Garant für das öffentliche Vertrauen in die Institution des Grundbuchs.

Ich wünsche Ihnen eine erfolgreiche Generalversammlung.

Lausanne, September 2026

Die Präsidentin:
Evelyne Seppey