

Das universelle Grundbuchsystem TERRIS¹

Werner Schmidt



I. Die Universalität des Systems

Das Grundbuch hat sich im deutschsprachigen Zentraleuropa als das maßgebliche Immobilien-Rechts-Register durchgesetzt, auch wenn es in Österreich, der Schweiz (mehrsprachig), Deutschland und in den östlichen Departements Frankreichs (Moselle, Bas-Rhin, Haut-Rhin – hier französischsprachig) wegen der Bezüge zum materiellen Recht in seinen Verfahrensgrundlagen sehr unterschiedlich ausgestaltet ist. Entsprechend sind die grundbuchtechnischen Begriffe uneinheitlich. Eine Diskussion der automatisierten Grundbuchführung muß daher – ist sie genötigt auf die Beschreibung des zu Grunde liegenden Rechts zu verzichten – bestrebt sein, das Grundbuchverfahren allgemeiner zu umschreiben, um ein Rechtssysteme übergreifendes verständliches Bild zu formen. Ermutigend zu diesem Versuch ist TERRIS, das in der Schweiz entwickelte EDV-geführte Grundbuch- und Parzelleninformationssystem, das – zunächst aus Schweizer Sicht – alle wesentlichen gesetzlichen Anforderungen an ein EDV-Grundbuch erfüllt und mehrsprachig (deutsch, französisch, italienisch) nicht nur zur Verfügung steht, sondern sich bereits in der Praxis bewährt hat. Das System ist dank seiner modularen Struktur in hohem Maße konfigurierbar. Schon damit trägt es Schweizer Bedürfnissen Rechnung, denn angesichts der föderalen Struktur des Landes ist der gesetzliche Rahmen des Grundbuchverfahrensrechts vom Bund relativ weit gezogen. Die Ausführungsbestimmungen des Grundbuchrechts werden kantonal geregelt. In drei Kantonen liegt die Regelungskompetenz in weiten Grenzen sogar bei den

Gemeinden. Das hat zur Folge, daß die gleichen Geschäfte regional unterschiedlich bearbeitet werden.

Das technische Konzept

II. Das Grundbuchsystem TERRIS

Wegen der daraus folgenden sehr unterschiedlichen Anforderungen an eine Automationslösung muß ein automatisiertes Grundbuchverfahren sehr flexibel gestaltet werden. Das bedeutet, daß das System extrem parametrisierbar entwickelt worden ist. Gerade das aber legt die Vermutung nahe, daß die Anwendungen auch ohne tiefgreifende und folgenschwere Änderungen im eigentlichen Programmsystem auch auf Grundbuchführung in anderen Rechtskreisen angepaßt werden können. Selbstredend sind formale Umgestaltungen für Eingabe und Ausgabe und in der Datenbankstruktur notwendig. Auf manche Funktionen kann verzichtet werden, während andere hinzukommen.

Bereits daraus wird deutlich, daß Gliederungsprinzipien der formalen Gestaltung sich nicht eigentlich unterscheiden. Eine Parametersteuerung läßt sich ohne großen analytischen Aufwand relativ leicht modifizieren. Daraus folgen die Anpassungen an die Datei- und die Datenbankverwaltung.

Ist es aber möglich, den Grundbuchinhalt, gleichviel welcher rechtlicher Provenienz, nach diesen Prinzipien abzubilden, zuverlässig zu speichern und wiederzugeben, so wird der Transfer in ein anderes Rechtssystem vom Grundsatz her diskutabel, auch wenn die praktischen Schwierig-

keiten im Detail beträchtlich sein können. Nur am Rande sei bemerkt, daß Transferprobleme auch im selben Rechtssystem nicht geringer sein müssen.

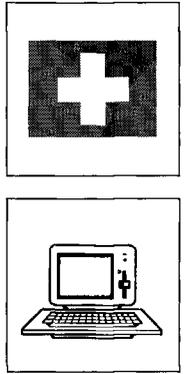
Die Leistungsanforderungen

Die Leistungsanforderungen an die Software für die Grundbuchführung sind aus heutiger Sicht eher trivial. Zu fordern ist eine Schnittstelle, die den Dialog Mensch-Maschine beherrscht und die ergonomischen Bedürfnisse erfüllt, darunter eine umfassende Textbausteinverwaltung; weiter eine flexible Datenbank, die in der Lage ist, je nach dem einzelnen Eingabefeldern sehr unterschiedlich strukturierte Datensätze in theoretisch beliebiger Länge zu managen und vor allem zuverlässig und für ein schnelles Retrieval zu speichern und unter unterschiedlichen Aspekten (lokal, remote, auf Fernabfrage, als Print oder über Bildschirm) auszugeben, und zwar begleitet von einem unter den Gesichtspunkten von Datensicherheit und Datenschutz zuverlässigen Sicherheitskonzept, durch das Mißbrauch ausgeschlossen ist. Vorstufe ist ein korrespondierendes Datenerfassungssystem, das die zuverlässige Übernahme der Grundbuchdaten in den elektronischen Speicher gewährleistet. Zudem kommen Schnittstellen zu Hilfsfunktionen in Betracht.

Entsprechend sind die allgemeinen Hardwareanforderungen einfach definiert. Die Hardware muß leisten, was die Grundbuchführung vorschreibt und die Software zu erfüllen vermag. Bei TERRIS ist in diesem Zusammenhang folgendes Leistungsspektrum bemerkenswert:

Dr. Werner Schmidt ist Ltd. Ministerialrat a. D.

¹ Ich danke der sidata AG (Konstanzer Strasse 37, CH-8274 Tägerwil/Berliner Straße 8, D-78467 Konstanz) für die freundliche Bereitstellung des Benutzerhandbuchs und die großzügig gewährte Möglichkeit, mich über das System zu unterrichten.



Hardware

Das Programmsystem ist sowohl in einer Client-Server Umgebung und im Netz, als auch auf Einzelsystemen einsetzbar. Dank der Entwicklungsumgebung UNIFACE können sowohl Personalcomputer als auch UNIX- oder VMS-Systeme eingesetzt und die Installationen vernetzt werden.

Das Programm kann auf die gegebenen oder gewünschten Anforderungen eingestellt werden. Auch dies ist ein wirtschaftlicher Effekt. Außerdem läßt es den Wechsel von einem zentralen in ein dezentrales System oder in ein Netzwerk und umgekehrt zu. Darin liegt ein wesentliches Element des Software-Investitionschutzes.

Die Unabhängigkeit der Applikation zeigt die folgende Übersicht:

Oberfläche:

Windows, OSF Motif, OS/2, VT Term., Macintosh

Architektur:

Client/Server, Stand-alone, Zentral

Datenbank:

Oracle, MS SQL, Sybase, sonst DB-Server, SQL-fähig

Betriebssystem:

MS-DOS, Windows, NT, Novell NetWare, UNIX, VMS

Software

TERRIS ist eine Client-Server-Applikation, die auch mit Datenbanken im Rechenzentrumsbetrieb geführt werden kann. Voraussetzung ist die UNIFACE-Runtime-Lizenz und, je nach Installation, allenfalls eine Netzwerksoftware.

Datenbank

Voraussetzung ist eine SQL-fähige Datenbank. Der Hersteller arbeitet überwiegend mit ORACLE. Die Anbindung der Clients an die Datenbank erfolgt in der Regel per ORACLE SQL*Net.

Die nach dieser Konzeption mit UNIFACE erarbeiteten Programme gewährleisten die Führung des maschinellen Grundbuchs in der Schweiz in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht.

Die Grundbuchführung

Die Grundbuchführung setzt ein EDV-Grundbuch oder die Neuanlage eines solchen voraus. Im ersten Falle wird sie als Grundbuchnachführung verstanden.

Zur Nachführung stehen dem zuständigen Beamten die notwendigen Eingabemasken zur Verfügung. Diese unterscheiden sich selbstredend beträchtlich von Eingabemasken automationsunterstützter (MAGB, SOLUM) oder automatisierter Grundbuchführung (SOLUMSTAR) in Deutschland. Als Beispiele sind sie jedoch auch ohne Kenntnis des Rechts und der Anwendung im Detail aus sich heraus verständlich.

Da die Ersterfassung der Grundbuchdaten zum Zwecke der Umstellung identisch ist mit der Anlage eines neuen Bestandes, werden insoweit auch dieselben Masken verwendet. An diesen Masken können am besten die wesentlichen Schritte der Grundbuchführung deutlich gemacht werden.

Aus der Anzahl der Eingabemasken seien ausgewählt die zur Erfassung der Person, des Grundstücks, des Eigentums, eines Grundpfandrechts und einer Dienstbarkeit. Damit soll nur das Prinzip der Eingabe vermittelt werden. Selbstredend zeigt sich an den Masken die unterschiedliche Struktur des Grundbuchs im Vergleich zum deutschen Grundbuch. Auffällig ist namentlich die wesentlich knappere Darstellung der Rechte im schweizerischen Grundbuch, wie dies später noch bei der Ausgabe näher zu zeigen sein wird.

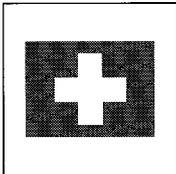
1. Maske zur Personenerfassung

Dieser Menüpunkt dient dazu Personen – natürliche und juristische – sowie Gemeinschaften zu erfassen. Die Mitglieder werden anschließend unter den Punkt 'Mitglieder von Gemeinschaften' ergänzt (Abb. 1).

2. Maske zur Grundstückserfassung

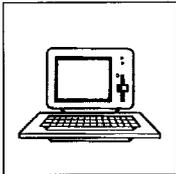
Unter diesem Menüpunkt werden alle Grundstücke – Liegenschaften, Stockwerkeinheiten, selbständige und dauernde Rechte, selbständige Miteigentumsanteile und Bergwerke – eines Grundbuchkreises erfasst (vgl. Abb. 2 auf der nächsten Seite).

Abb. 1:
Person erfassen



3. Maske zur Erfassung des Eigentums

Mit dieser Funktion werden die Grundstücke mit ihren Eigentümern – der Person oder einem anderen Grundstück (subjektivdingliches Eigentum) – verknüpft (Abb. 3).



4. Maske zur Erfassung eines Grundpfandrechts

Unter diesem Menüpunkt erfasst man die Grundpfandrechte (Abb. 4).

5. Maske zur Erfassung einer Dienstbarkeit

Unter diesem Menüpunkt werden Dienstbarkeiten mit ihren gesamten Last/Recht-Beziehungen erfasst. Das heißt eine Dienstbarkeit wird nicht bei jedem berechtigten/belasteten Grundstück einzeln eingetragen. Die Verknüpfung einer Dienstbarkeit mit allen betroffenen Grundstücken/Personen geschieht in dieser Maske. Selbstverständlich werden bei jedem Grundstück alle Rechte und Lasten angezeigt (Abb. 5, siehe nächste Seite).

Die Eingaben können mit Hilfe zahlreicher weiterer Masken ergänzt werden. Innerhalb dieser fünf dargestellten und weiteren Eingabemodi stehen für Mutation, Löschung und andere Bearbeitungsschritte zusätzliche Masken, auch solche mit Textbausteinen, zur Verfügung.

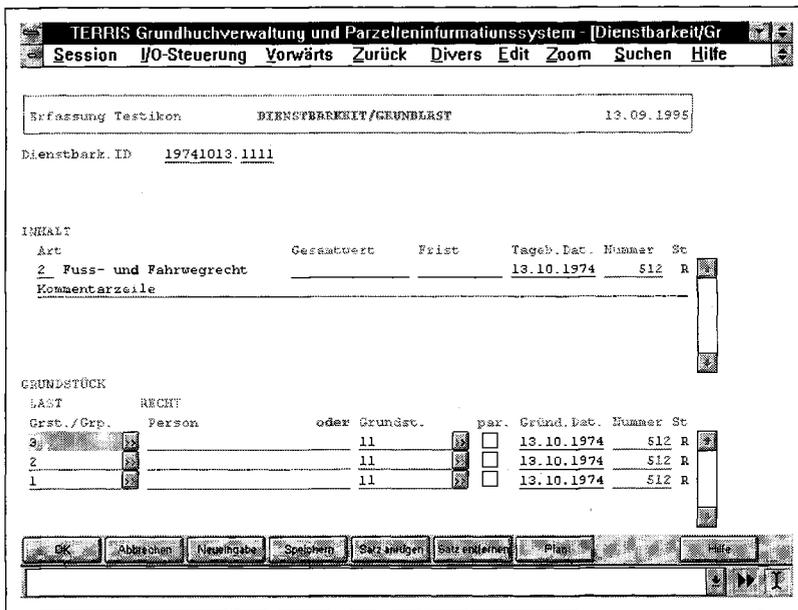
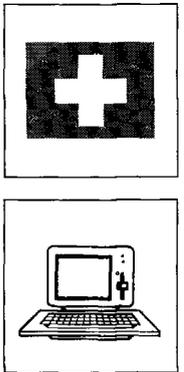
Die Grundbuchführung, hier Grundbuchnachführung, also die Vornahme von Eintragungen mit Hilfe der Masken in das Grundbuch, ist in zwei sogenannte Ebenen gegliedert, die provisorische und die rechtsverbindliche Ebene. Der rechtsverbindliche Status des Grundbuchs wird aus dem provisorischen nach Kontrolle der Eintragung (nachdem ein Grundbuch angelegt ist: Mutation) durch eine Urkundsperson durch einen Tastendruck erzeugt.

Damit ist die Eintragung wirksam und steht auch für Abfragen und Auskünfte zur Verfügung. Solche sind möglich in Bezug auf

Abb. 2: Grundstück erfassen

Abb. 3: Eigentum erfassen

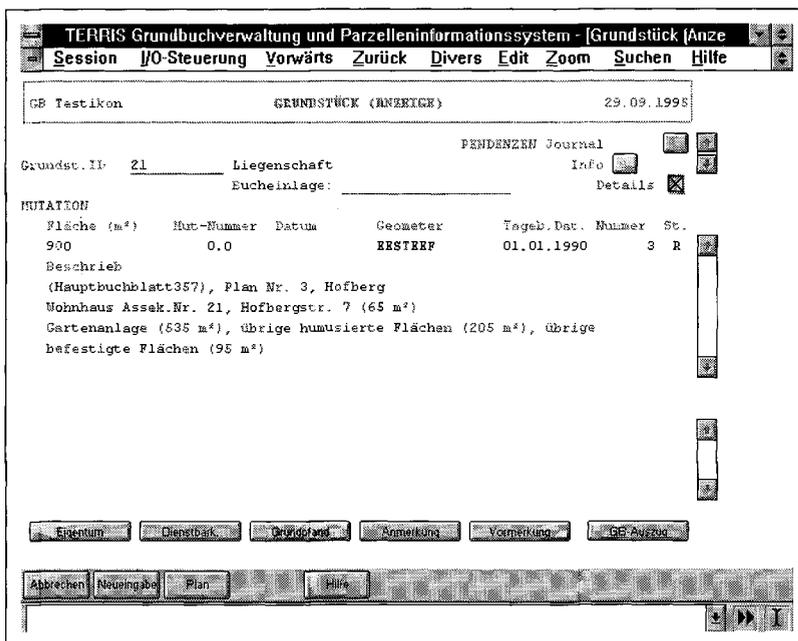
Abb. 4: Grundpfandrecht erfassen



eine bestimmte Person oder ein bestimmtes Grundstück, aber auch wegen eines bestimmten Belegs. Das Tagebuch hat eine eigenständige Bedeutung (es ist nicht zu verwechseln mit den deutschen Tagebuch), indem die Bearbeitung des jeweiligen Belegs dokumentiert wird; so beginnt beispielsweise die Grundbuchnachführung mit der Einschreibung in das Tagebuch.

Ausgabe des Grundbuchinhalts

Abb. 5: Dienstbarkeit erfassen



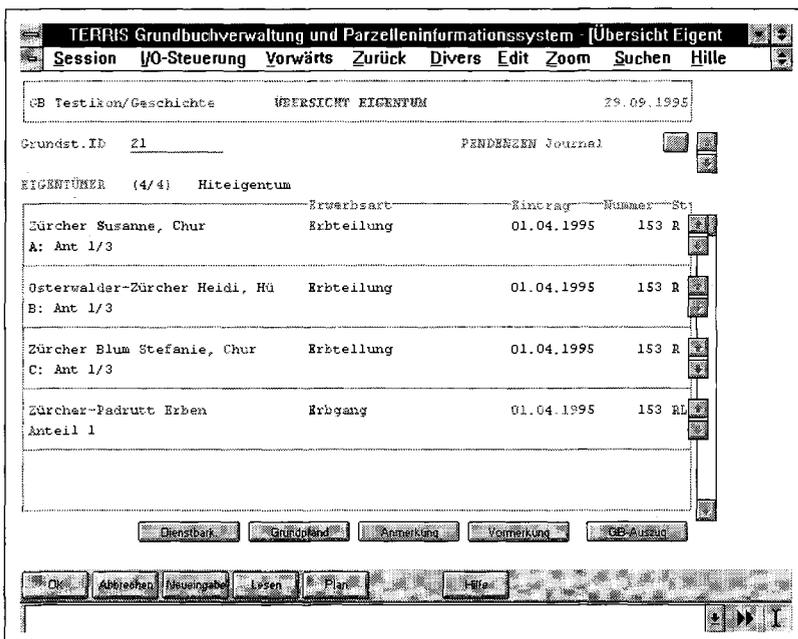
Als benutzerfreundliche Eingabehilfe für Auskünfte steht das sogenannte "Quick-Menu" zur Verfügung, mit dessen Hilfe alle Daten abgefragt werden können. Eine eigene Anforderungsmaske gestattet die Wahl verschiedener Ausgabe-Optionen am Bildschirm oder einer Druckausgabe, die ihrerseits wieder die Wahl weiterer Optionen zulässt.

Es folgen

1. Die Bildschirmanzeige eines Grundstücks

Mit dieser Funktion lassen sich alle Informationen eines Grundstücks an den Bildschirm holen, bzw. ausdrucken. Sie dient als umfassendes Parzellen-Informationssystem (Abb. 6).

Abb. 6: Grundstücksanzeige



2. Die Bildschirmanzeige eines Eigentümers

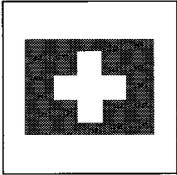
(Zur Bildschirmdarstellung eines Eigentümers vgl. Abb. 7.)

3. Ein vollständiger Grundbuchauszug

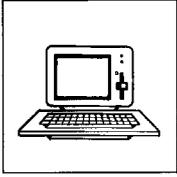
An dem auf den beiden nächsten Seiten abgedruckten Auszug werden nicht nur die Unterschiede zwischen dem Schweizer und dem deutschen Grundbuch deutlich, sondern vor allem auch die konzentrierte Eintragung der Rechte nach dem Schweizer Verfahren.

(Es folgt der Muster-Grundbuchauszug; der Beitrag wird fortgesetzt ab S. 358.)

Abb. 7: Anzeige des Eigentümers



Grundbuchamt Testikon



AUSZUG

aus dem

Grundbuch Testikon

Eigentümer

A: **Susanne Zürcher**, nicht verheiratet, 7000 Chur,
Bahnhofstrasse 44,
1/3 Miteigentum

Erbteilung vom 01.04.1995 Beleg 153

B: **Heidi Osterwalder-Zürcher**, verheiratet, 8555 Müllheim,
Rebbergstr. 1,
1/3 Miteigentum

Erbteilung vom 01.04.1995 Beleg 153

C: **Stefanie Zürcher Blum**, verheiratet, 7000 Chur,
Sonnenweg 5,
1/3 Miteigentum

Erbteilung vom 01.04.1995 Beleg 153

Im Grundbuch Testikon

Liegenschaft Nr. 21

(Hauptbuchblatt357), Plan Nr. 3, Hofberg

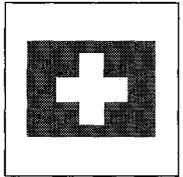
900 m² Wohnhaus Assek.Nr. 21, Hofbergstr. 7
Gartenanlage, übrige humusierete Flächen, übrige befestigte Flächen
01.01.1990 Beleg 3

Anmerkungen

- | | |
|------|--|
| 5010 | Wuhrpflicht am Auerbach
31.12.1989 Beleg 1286 |
| 5011 | Inventar laut Verzeichnis
Betrag: Fr. 25'000.--;
01.04.1995 Beleg 163
31.12.1989 Beleg 1255 |
| 5038 | Öffentlicher Fussweg
06.06.1923 Beleg 167 |
| 5055 | Meliorationsgebiet
02.07.1986 Beleg 777 |
| 5064 | Baupolizeiliche Auflage / Vorschriften über Böschung
03.01.1970 Beleg 14 |

Vormerkungen

- | | |
|----|--|
| 10 | Gewinnanteilsrecht
Frist: 15.05.2011
zugunsten Gross Fritz Miterben
06.05.1991 Beleg 556
15.05.1991 Beleg 14 |
|----|--|



19 Vorkaufsrecht
 Frist: 31.03.2014
 zugunsten Mayer Josef, 11.06.1921, St. Gallen
 03.08.1988 Beleg 857
 02.04.1995 Beleg 267



Dienstbarkeiten und Grundlasten

5160 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
 zugunsten und zulasten Nr. 22
 02.12.1970 Beleg 923

5163 Last: Grundlast Milchlieferungspflicht
 Betrag: Fr. 2'500.--;
 zugunsten Keller Martin, 05.05.1955, Seftigen
 02.02.1965 Beleg 224

19851212 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation
 zugunsten Polit. Gemeinde Testikon, Testikon
 12.12.1985 Beleg 995
 28.08.1995 Beleg 1255

19950313 Recht/Last: Baurecht
 zugunsten und zulasten Nr. 22, 23
 01.04.1995 Beleg 159

Grundpfandrechte

Im 1. Rang:

Fr. 750'000.-- Inhaberschuldbrief (Grundpfd.) Nr. 2016
 Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, Romanshorn
 Effektivzinsfuss 4.75 %,
 15.01.1990 Beleg 131

Im 2. Rang:

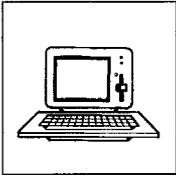
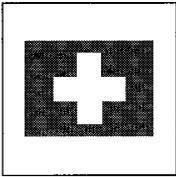
Fr. 250'000.-- Inhaberschuldbrief (Grundpfd.) Nr. 2017
 Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, Romanshorn
 Effektivzinsfuss 6.75 %,
 mit Nachrückungsrecht (Vormerkung),
 mitverpfändet: Nr. 22
 31.12.1990 Beleg 889
 15.01.1990 Beleg 39

Rangverschiebungen

Die Dienstbarkeit/Grundlast 5163 ist dem Grundpfandrecht 2016 im Rang nachgestellt
 15.01.1990 Beleg 131
 Die Dienstbarkeit/Grundlast 5163 ist der Dienstbarkeit/ Grundlast 5160 im Rang nachgestellt
 02.04.1995 Beleg 268
 Die Dienstbarkeit/Grundlast 5163 ist dem Grundpfandrecht 2017 im Rang nachgestellt
 02.04.1995 Beleg 268

1111 Testikon, 4.10.1995

GRUNDBUCHAMT
 Der Grundbuchverwalter



Ersterfassung der Grundbuchdaten

An der Ersterfassung der Grundbuchdaten zeigt sich, daß das Grundbuch am Prinzip des Realfoliums (Grundstück – Eigentümer – Belastungen) und nicht an dem des Personalfoliums (Eigentümer – Grundstücke – Belastungen), orientiert ist. Entsprechend werden zunächst die Grundstücke und die Personen und anschließend die Rechtsbeziehungen zu den Grundstücken erfaßt. Wesentlicher Unterschied zur Grundbuchführung ist, daß die Erfassung nicht am Tagebuch ausgerichtet ist. Es ist möglich, die Ersterfassung konzentriert durchzuführen, aber auch aus Anlaß einer Grundbucheintragung vorzunehmen, obwohl dies nicht empfohlen wird. Daneben besteht die Möglichkeit, bereits aus anderen Gründen digitalisierte Datenbestände zu übernehmen.

Datensicherheit und Datenschutz

Zur Gewährleistung der jederzeitigen Verfügbarkeit der Grundbuchdaten besteht ein Sicherheitskonzept, nach dem täglich Datensicherung auf einer zweiten Platte und wöchentlich Sicherung des gesamten Bestandes auf Magnetband vorgenommen wird. Um Datenverlust bei Systemausfall möglichst gering zu halten werden Spiegeldateien auf einer zweiten Platte angelegt, damit bei Ausfall der Arbeitsplatte auf dem Spiegel weitergearbeitet werden kann. Gelöschte Daten werden nach bestimmten Zeitabständen aus dem aktuellen Bestand entfernt und gesondert archiviert. Die Datensicherheit wird nicht nur durch Protokollierung der Zugriffe, sondern durch spezielle Berechtigungen gewährleistet. Danach werden 4 Benutzergruppen mit unterschiedlicher Legiti-

mation unterschieden. Ohne Benutzer-Identifikation und Paßwort ist ein Zugang zu TERRIS nicht möglich.

Besondere Funktionen

Auch wenn sie nicht unmittelbar auf die deutsche Grundbuchpraxis übertragbar sind, zeigt sich die Leistungsfähigkeit des Programms auch an einigen besonderen Funktionen, die für die Bearbeitung zur Verfügung stehen und hier kurz erwähnt werden sollen. Zuvor noch eine Bemerkung zur Benutzerfreundlichkeit: Die Entwickler haben der Benutzerfreundlichkeit, einem der wichtigsten Elemente für eine an Mitarbeitern orientierte Anwendung, hohe Bedeutung beigemessen. Dies zeigt sich nicht nur unmittelbar an dem Layout und am Konzept des Dialogs und den Ausgabeformen, sondern auch indirekt am gesamten Leistungsspektrum und an zahlreichen Hilfen und Möglichkeiten, die das System auf kurzem Wege zur Verfügung stellt.

Verträge fertigen

Auch beim Grundbuchamt werden grundstücksbezogene Verträge gefertigt und beurkundet. Daher steht eine bedarfsgerechte und leistungsfähige Funktion zur Verfügung zum Entwurf von dem Formalismus entsprechenden Vertragsmustern in vielfältigen Varianten.

Güterzusammenlegung

Die Güterzusammenlegung pro Person ist – in diesem Zusammenhang – als eine Ausgabe der Grundstücke eines Eigentümers in der ganzen Gemeinde zu verstehen, die Darstellung kommt insoweit dem Personalfolium nahe.

Gebührenberechnung und -einziehung

Für die Abrechnung, die Buchhaltung und die Einziehung der Gebühren steht ein eigenes Modul zur Verfügung.

Kataster

TERRIS hat eine Schnittstelle zu geographischen Informationssystemen wie z. B. ADALIN oder geoTERRIS. Über diese erhält das Grundbuch online die flächenbezogenen Daten der Grundstücke, die dann nur noch in den rechtsverbindlichen Status umgesetzt werden müssen. In der Gegenrichtung stellt das Grundbuchamt die Grundbuchdaten dem Geometer, die jeweilige Bestätigung der Rechtsverbindlichkeit (erfolgter Eintrag im Grundbuch) und den generellen, auf für den Geometer wesentlichen Daten beschränkten Grundbuchzugriff zur Verfügung. Das geographische Informationssystem TERgis erlaubt die graphische Darstellung von Flächendaten (Parzellen, Leitungen, Bodenbedeckung und Aufbauten) nach den vorhandenen Plänen. Die Komponente kann für Auskünfte interessant sein.

Statistik und Geschäftskontrolle

Mit dem Tagebuch ist eine Geschäftskontrolle verknüpft, die nicht nur wichtige Aktivitäten aufzeichnet, sondern auch mit statistischen Auswertungen verknüpft ist.

Meldungen und Mitteilungen

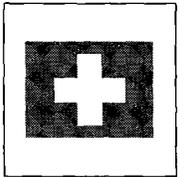
Das System sieht Meldungen und Mitteilungen vor, diese sind den jeweiligen Anforderungen entsprechend anzupassen. Hierunter könnten die Eintragungsmitteilungen und die Benachrichtigungen gerechnet werden.

Indexlisten

Für zahlreiche Zwecke stehen Indizes zur Verfügung. Soweit dies der Fall ist, können als Suchhilfen Index-Listen ausgegeben werden, in denen entsprechende Übersichten zusammengestellt sind.

III. Schlußbemerkungen

Die Mächtigkeit der EDV-Grundbuchlösung TERRIS ist hier nur sehr unzulänglich darstellbar. Auf die Wiedergabe der



vielfältigen Bezüge, in die das System zum Beurkundungswesen, zum Kataster, zur Gebührenrechnung und zum Schätzungswesen eingebettet ist, muß wegen der allzu großen Unterschiede zum deutschen Recht verzichtet werden. Ziel war es, einen Eindruck zu vermitteln, daß mit TERRIS ein hochflexibles und

inzwischen in der Schweiz vielfältig bewährtes System zur Grundbuchführung zur Verfügung steht, das einer Detailuntersuchung auf einen möglichen Transfer in den deutschen Rechtskreis harrt. Nicht nur für die Grundbuchführung, auch für die Grundstücksverwaltung einschlägiger

Wirtschaftsunternehmen, namentlich Wohnungsunternehmen, erscheint es außerordentlich interessant, zumal TERRIS wegen seiner Elastizität vielfältigen Wünschen und Bedürfnissen angepaßt und selbst auf kleineren Hardware-Einheiten mit einer Auswahl von Modulen betrieben werden kann.

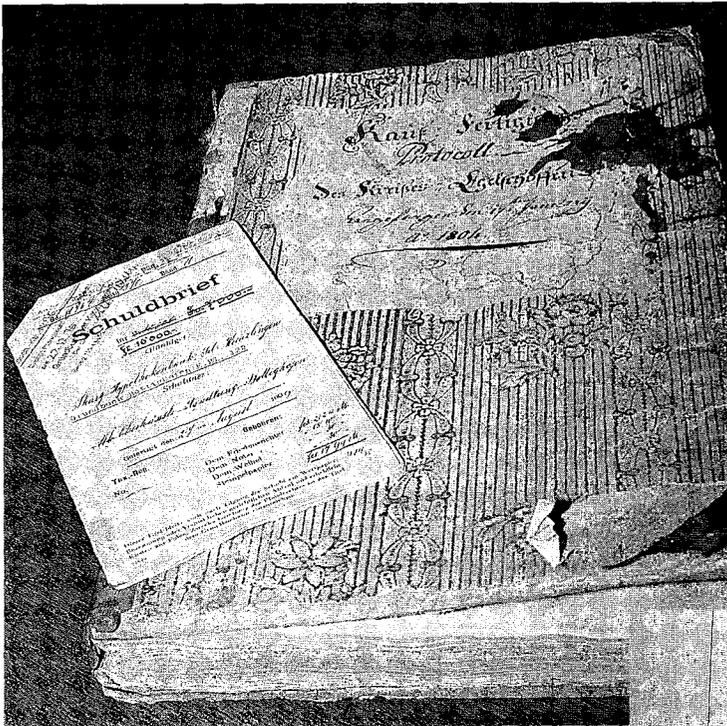


Abb. 7: Nostalgische Dokumente erinnern an die Zeit der vielen Register, Bücher und Formulare.



Abb. 8: Der Terris-Arbeitsplatz

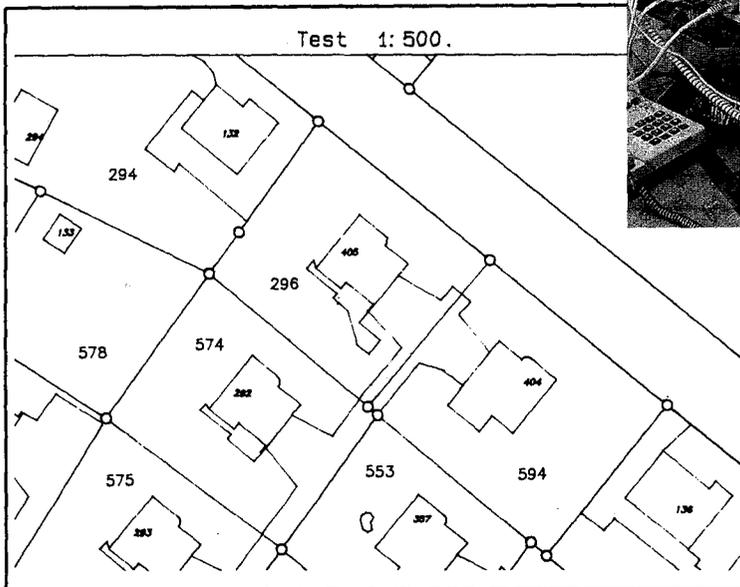


Abb. 9: Per Tastendruck am Plotter ausgedruckt: Beliebiger Planausschnitt des Grundbuchamts.