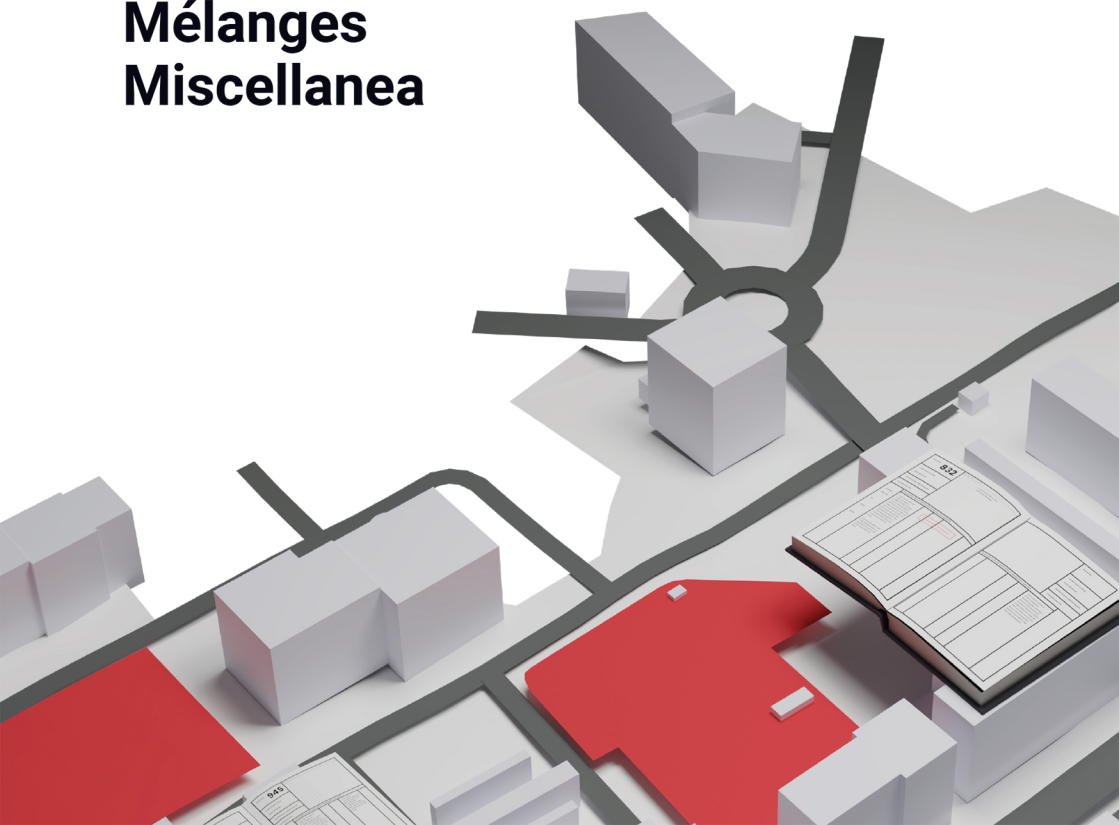




Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /  
Philipp Adam / Andrea Gautschi

# Festschrift Mélanges Miscellanea



**Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /  
Philipp Adam / Andrea Gautschi**

**75 Jahre Konferenz der  
Schweizerischen  
Grundbuchführung (KSG)**

**75 ans Conférence Suisse du  
Registre Foncier (CSRF)**

**75 anni Conferenza Svizzera del  
Registro Fondiario (CSRF)**

Festschrift / Mélanges / Miscellanea

Editions Weblaw, Bern 2023

O	Codex
I	Commentatio
II	Colloquium
III	Dissertatio
IV	Doctrina
<b>V</b>	<b>Liber amicorum</b>
VI	Magister
VII	Monographia
VIII	Thesis
IX	Scriptum
X	Anthologia

Editions Weblaw

ISBN 978-3-03916-195-9 (Print)

© Editions Weblaw, Bern 2023

Alle Rechte sind dem Verlag Editions Weblaw vorbehalten, auch die des Nachdrucks von Auszügen oder einzelnen Beiträgen. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Dies gilt insb. für Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

## Grusswort

Zum 75. Jubiläum gratuliere ich der Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung KSG herzlich!

Ein kurzer Blick in die Geschichte zeigt, mit welchem Wandel – man könnte sogar von Umwälzungen sprechen – die Gesellschaft in den letzten 75 Jahren konfrontiert war. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Chancen und Risiken wider, die sich aus den neuen Technologien ergeben. Sie sind aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken: Wir informieren uns im Internet, tauschen uns zunehmend digital aus, verändern unsere Arbeitsverhältnisse und Konsumgewohnheiten. Auch das Grundbuch hat den Schritt in die elektronische Welt gemacht. Es wird bereits seit den 1990er Jahren nach und nach digitalisiert.

Bei aller technologischen Entwicklung haben sich die Rolle des Grundbuchs als öffentliche Dienstleistung und seine Bedeutung nicht geändert. Das Grundbuch ist nach wie vor die massgebliche Institution, wenn es um die Begründung von Rechten an Grundstücken und deren Erkennbarkeit für Dritte geht. Das Grundbuch ist in jedem Fall zuverlässig und vollständig. Dadurch hat es einen zentralen Stellenwert für das Funktionieren von Gesellschaft und Wirtschaft. Ob Sie nun mit Papier oder mit einem elektronischen Datenträger arbeiten: als Grundbuchverwalterin und Grundbuchverwalter halten Sie Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Ausübung ihres Berufs als zentrale Werte hoch. Ihrem Fachwissen ist es zu verdanken, dass wir in der Schweiz über ein sorgfältig geführtes Grundbuch verfügen, das für die Öffentlichkeit zugänglich ist und dem Wirtschaftsstandort nützt.

Mit der schnell fortschreitenden Digitalisierung stehen Sie an vorderster Front, um sicherzustellen, dass das Grundbuch seine wichtigen Funktionen auch in einem sich verändernden Umfeld wahrnehmen kann. Es ist wichtig, schrittweise auf ein vollständig digitales Grundbuch hinarbeiten und den damit verbundenen Entwicklungen und Herausforderungen mit Professionalität und Gelassenheit zu begegnen.

Ich danke der KSG, ihren Mitgliedern und den Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern für Ihr bemerkenswertes Engagement und wünsche Ihnen viel Zufriedenheit in Ihrem beruflichen Umfeld.

Bundesrätin Elisabeth Baume-Schneider

Vorsteherin des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements EJPD

---

## Mot de bienvenue

Félicitations à la Conférence suisse du registre foncier (CSRF) pour son 75<sup>e</sup> anniversaire !

Un bref regard sur l'histoire montre les changements, voire les bouleversements auxquels la société a fait face au cours des 75 dernières années. L'évolution fait écho aux opportunités et aux risques découlant des nouvelles technologies. Ces dernières font désormais partie intégrante de notre vie quotidienne : nous nous informons sur Internet, nous communiquons de plus en plus régulièrement par voie numérique, nos relations de travail se transforment et nous modifions nos habitudes de consommation. Le registre foncier a également, et depuis longtemps, amorcé le virage vers le monde électronique. En effet, le registre foncier a été progressivement numérisé depuis les années 1990 déjà.

En parallèle à cette évolution technologique, le rôle de service public du registre foncier et son importance n'ont pas changé. Le registre foncier reste l'institution faisant autorité en ce qui concerne l'établissement des droits réels et leur reconnaissance par les tiers. Le registre foncier est fiable et complet dans tous les cas. En conséquence, il joue un rôle central dans le fonctionnement de la société et de l'économie. Que vous travailliez sur papier ou sur un support électronique de données, en tant que conservatrice et conservateur du registre foncier, l'exactitude et la fiabilité sont des valeurs centrales qui vous sont chères dans l'exercice de votre profession. C'est grâce à votre expertise que nous disposons en Suisse d'un registre foncier soigneusement tenu, une référence accessible au public et utile à la place économique.

Avec la numérisation qui continuera de progresser à grands pas, vous êtes en première ligne pour garantir que le registre foncier continue d'assumer ses fonctions notoires dans un environnement changeant. Il est important de tendre progressivement vers un registre foncier entièrement numérique et de faire face aux développements et aux défis qui en découlent avec professionnalisme et sérénité.

Je remercie la CSRF, ses membres et les conservatrices et conservateurs du registre foncier pour leur remarquable et remarquable engagement et leur souhaite de nombreuses satisfactions dans le cadre de leur environnement professionnel.

Conseillère fédérale Elisabeth Baume-Schneider  
Cheffe du Département fédéral de justice et police DFJP

---

## Messaggio di saluto

Porgo le mie congratulazioni alla Conferenza Svizzera del Registro Fondiario (CSRF) per il suo 75° anniversario!

Un breve sguardo alla storia mostra i cambiamenti, in parte radicali, che la società si è trovata ad affrontare nel corso degli ultimi 75 anni. Si tratta di sviluppi risultanti dalle opportunità e dai rischi delle nuove tecnologie. Quest'ultime sono ormai parte integrante della nostra vita quotidiana: ci informiamo su Internet, comunichiamo sempre più spesso in modo digitale, cambiano i nostri rapporti di lavoro e le nostre abitudini di consumo. Nel registro fondiario la svolta verso il mondo elettronico è in atto da molto tempo. Infatti, esso è stato progressivamente digitalizzato già a partire dagli anni Novanta.

Parallelamente allo sviluppo tecnico, il ruolo di servizio pubblico del registro fondiario e la sua importanza non sono tuttavia cambiati. Il registro fondiario rimane l'istituzione autorevole per la costituzione di diritti reali e la loro riconoscibilità da parte di terzi. È sempre affidabile e completo ed è quindi di importanza centrale per il funzionamento della società e dell'economia. Indipendentemente dal fatto che lavoriate su carta o su un supporto di dati elettronico, la precisione e l'affidabilità sono valori centrali che voi ufficiali del registro fondiario dimostrate nell'esercizio della vostra professione. È grazie alla vostra perizia che in Svizzera abbiamo un registro fondiario gestito con cura, un punto di riferimento accessibile al pubblico e utile alla piazza economica.

Con la digitalizzazione che continuerà a progredire a grandi passi, siete in prima linea per garantire che il registro fondiario assuma le sue funzioni consolidate in un contesto che cambia. È importante proseguire il percorso verso un registro fondiario completamente digitale e affrontare con professionalità e serenità gli sviluppi e le sfide che ne risultano.

Desidero ringraziare la CSRF, i suoi membri e gli ufficiali del registro fondiario per il notevole e apprezzato impegno e auguro a tutti molte soddisfazioni in ambito professionale.

Consigliera federale Elisabeth Baume-Schneider  
Capo del Dipartimento federale di giustizia e polizia DFGP



## Grusswort

Die Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung KSG kann dieses Jahr ihr 75. Jubiläum feiern, wozu das mit der Oberaufsicht über das Grundbuchwesen betraute Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA im Bundesamt für Justiz BJ ganz herzlich gratuliert!

Runde Geburtstage sind der Moment, um auf Vergangenes zurückzublicken und sich Gedanken über die Zukunft zu machen. Bei der Einführung des Grundbuchs im Jahr 1907 sollte ein Institut geschaffen werden, welches die dinglichen Rechte an Grundstücken sichtbar macht und gleichzeitig auch für deren Konstituierung massgebend ist. Seit über 100 Jahren hat das Grundbuch nun Bestand, und es kann mit Recht behauptet werden, dass es seinen Zweck mehr als erfüllt und eine zentrale Funktion in unserer Gesellschaft wahrnimmt.

Die Konferenz und ihre Mitglieder haben massgeblich zur Erfolgsgeschichte des schweizerischen Grundbuchs beigetragen. Mit Präzision, Gewissenhaftigkeit und Sorgfalt haben sie in den letzten 75 Jahren gewirkt. Auch in Zukunft wird ihnen eine zentrale Rolle zukommen. Im Bereich des Grundbuchs werden neue Gesetzesbestimmungen umzusetzen sein, technische Entwicklungen müssen antizipiert werden, und es gilt, sich mit Sanktionsmassnahmen, die Grundeigentum betreffen, auseinanderzusetzen. Ohne Zweifel werden die KSG und ihre Mitglieder auch diese Herausforderungen meistern!

Das EGBA wünscht der KSG und ihren Mitgliedern für die Zukunft alles Gute und weiterhin viel Erfolg!

Anja von Niederhäusern

Vorsteherin Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA



## Mot de bienvenue

L'Office fédéral du registre foncier et du droit foncier (OFRF), autorité de surveillance des registres foncier au sein l'Office fédéral de la justice (OFJ), tient à féliciter chaleureusement la Conférence suisse du registre foncier (CSRF) qui fêtera son 75e anniversaire cette année.

Les anniversaires à chiffres ronds sont l'occasion de prendre un moment pour se pencher sur le passé mais également de regarder vers l'avenir. Lors de l'introduction du registre foncier en 1907, il s'agissait de créer une institution permettant de remplir la fonction d'instrument de la publicité des droits réels autant de jouer un rôle décisif dans leur constitution. Depuis plus de 100 ans que le registre foncier existe on peut affirmer à juste titre qu'il dépasse les attentes de l'époque et remplit une fonction centrale dans notre société.

La conférence et ses membres ont apporté une contribution significative au succès du registre foncier suisse. Ils ont travaillé avec précision, conscience et soin au cours des 75 dernières années. Ils continueront à jouer un rôle central dans l'avenir. Dans le domaine du registre foncier, de nouvelles dispositions légales seront mises en œuvre, des évolutions techniques devront être anticipées et il s'agira également de se pencher sur la question de l'application des sanctions affectant la propriété. Sans aucun doute la CSRF et ses membres sauront eux aussi relever ces défis !

L'OFRF souhaite à la CSRF et à ses membres le meilleur et un succès continu pour l'avenir !

Anja von Niederhäusern

Cheffe de l'Office fédéral du registre foncier et du droit foncier OFRF

## Messaggio di saluto

L'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario (UFRF), autorità di sorveglianza del registro fondiario in seno all'Ufficio federale di giustizia (UFG), si congratula calorosamente con la Conferenza Svizzera del Registro Fondiario (CSRF), che festeggia quest'anno il suo 75° anniversario.

I compleanni a cifra tonda sono l'occasione per guardare al passato e pensare al futuro. Quando nel 1907 fu introdotto il registro fondiario, l'obiettivo era quello di creare un istituto che conferisse pubblicità ai diritti reali sui fondi e allo stesso tempo fosse fondamentale per la loro costituzione. Il registro fondiario esiste ormai da più di 100 anni e si può sicuramente affermare che ha superato le aspettative, svolgendo una funzione centrale nella nostra società.

La Conferenza e i suoi membri hanno contribuito in modo significativo al successo del registro fondiario svizzero. Nel corso degli ultimi 75 anni hanno lavorato con precisione, coscienza e attenzione. Continueranno a svolgere un ruolo centrale anche in futuro. Nell'ambito del registro fondiario, dovranno essere attuate nuove disposizioni di legge, anticipati gli sviluppi tecnici e affrontata l'applicazione delle sanzioni che riguardano la proprietà fondiaria. La CSRF e i suoi membri sapranno sicuramente affrontare anche queste sfide!

L'UFRF augura al CSRF e ai suoi membri tutto il meglio e continui successi anche per il futuro!

Anja von Niederhäusern

Capo dell'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario UFRF



## Vorwort

Die Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung KSG (vormals Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter VSGV) kann in diesem Jahr ihren 75. Geburtstag feiern. Ein nicht alltägliches Jubiläum.

Wenn wir heute einen Moment innehalten und auf die Leistungen der KSG zurückblicken, dann dürfen wir stolz und zufrieden sein. Die zahlreichen Erfolge der vergangenen 75 Jahre sind auf die unermüdlichen Einsätze unserer Vorgängerinnen und Vorgänger zurückzuführen. So haben sie seit der Gründung der Konferenz am 11. Dezember 1948 unzählige Fachveranstaltungen organisiert, Vernehmlassungen und Stellungnahmen eingereicht, Anfragen beantwortet und die Interessen der Grundbuchämter in zahlreichen eidgenössischen Fachgremien vertreten. Was sie für die KSG und damit die Grundbuchführung in der Schweiz insgesamt geleistet haben, wird uns für immer dankbar in Erinnerung bleiben und erfüllt uns mit Stolz und Zufriedenheit aber auch mit Motivation.

Motivation ist es denn auch, die uns weder zurücklehnen noch auf den Errungenschaften der Vergangenheit ausruhen lässt. Vielmehr ist die Vergangenheit auch ein Versprechen für die Zukunft. Seit der Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Jahr 1912 ist das Tätigkeitsgebiet der Grundbuchführung klar festgelegt. Der primäre Zweck als staatliches Register besteht insbesondere in der Sicherung des privatrechtlichen Grundeigentums. Dies bringt es mit sich, dass der Grundbuchbereich vor allem auf Rechtssicherheit und Beständigkeit ausgerichtet ist. Die Grundbuchführung ist jedoch, wie alles andere in diesen Tagen auch, einem steten Wandel unterworfen, dessen Auswirkungen wir hier und jetzt noch nicht abschliessend zu erkennen vermögen. Auch wenn damit teilweise erhebliche Unsicherheiten einhergehen, dürfen wir uns den Neuerungen gegenüber nicht verschliessen. So sieht sich das Grundbuchwesen im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung bereits heute mit weitgehenden Veränderungen in Fragen der Organisation und der Prozesse konfrontiert; eine Entwicklung, die sich auch in Zukunft noch weiter verstärken und beschleunigen wird. Es gilt, dieser unvoreingenommen (positiv) zu begegnen und die verschiedenen Projekte in unserem Bereich weiterhin mit gutem Willen und grosser Motivation zu unterstützen, aber auch mit dem Fokus auf den Kundennutzen stets konstruktiv und sachlich kritisch zu würdigen. Unsere langjährige Tradition, als verlässliche Partnerin bei der Weiterentwicklung des

Grundbuchwesens und seiner anverwandten Themen auf allen Ebenen kompetent mitzuwirken, fassen wir hierbei als Verpflichtung auf, uns gemeinsam mit all unseren Anspruchsgruppen auch den Herausforderungen der nächsten 75 Jahre zu stellen.

Mit der vorliegenden Festschrift wollen wir jedoch nicht nur aktuellen juristischen und praktischen Fragen, denen sich die Grundbuchführung heute stellen muss, nachgehen. Es wurde vielmehr ganz bewusst darauf verzichtet, inhaltliche Vorgaben zu machen. So beleuchten die einzelnen Beiträge denn auch verschiedenste Teilaspekte des durchaus vielfältigen Spektrums der Grundbuchführung. Die individuellen Werdegänge der Menschen dahinter widerspiegeln diese Vielfalt und damit auch den Reiz der grundbuchlichen Tätigkeit. Wir hoffen, damit ganz im Sinne der bisherigen Vereinsgeschichte einmal mehr einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Grundbuchwesens in der Schweiz zu leisten.

Ein Werk wie vorliegend verlangt ausserordentliche Anstrengung und viel Arbeit. Daher wollen wir es nicht unterlassen, den Autorinnen und Autoren herzlichst für ihr immenses Engagement zu danken. Ohne ihre bedingungslose Bereitschaft, das Projekt zu unterstützen und ihre fachkundigen Beiträge hätte das Projekt in dieser umfassenden Form nie umgesetzt werden können. Sie machen die Bedeutung dieser Festschrift aus und bestätigen damit den Stellenwert der Grundbuchführung im Rechtsalltag.

Auch ohne die tatkräftige Unterstützung durch das Team der Weblaw AG, namentlich Herrn Franz Kummer und Herrn Philip Hanke, gäbe es diese Festschrift nicht. Auch ihnen gebührt unser verbindlichster Dank.

Ein ganz besonderer Dank gilt sodann unseren Mitgliedern des Vorstandes Frau Evelyne Seppay und Herrn Adrian Mühlematter für die grosse Arbeit. Sie haben die vorliegende Festschrift vom Anfang bis zum Ende betreut. Herzlich danken wir auch unseren Kollegen Simone Albisetti, Christoph Merk und Stefan Weber für ihre wertvolle Mithilfe beim Überarbeiten der Manuskripte.

Solothurn/Luzern, im August 2023

Philipp Adam

Präsident der Konferenz

der Schweizerischen Grundbuchführung

Andrea Gautschi

Vizepräsidentin der Konferenz

der Schweizerischen Grundbuchführung

## Avant-propos

La Conférence Suisse du Registre Foncier CSRF (anciennement Société Suisse des Conservateurs du Registre Foncier SSCRf) fête cette année son 75<sup>e</sup> anniversaire. Un anniversaire peu ordinaire.

Si nous nous prenons un instant aujourd'hui pour revenir sur les réalisations de la CSRF, nous pouvons nous montrer fiers et satisfaits. Les nombreux succès des 75 dernières années peuvent être attribués à nos prédécesseurs, qui n'ont pas ménagé leurs efforts. Depuis la création de la Conférence le 11 décembre 1948, ils ont organisé d'innombrables manifestations spécialisées, soumis des consultations et des déclarations, répondu à des demandes de renseignements et représenté les intérêts des registres fonciers dans de nombreuses commissions fédérales dédiées. Nous les remercions pour ce qu'ils ont accompli pour la CSRF et pour l'ensemble du registre foncier en Suisse ; leur action nous remplit de fierté, de satisfaction, mais nous apporte également une grande motivation.

La motivation, c'est aussi ce qui nous permet de ne pas nous appesantir sur le passé et de ne pas nous reposer sur nos acquis. Au contraire, le passé est aussi une promesse pour l'avenir. Depuis l'introduction du Code civil suisse en 1912, le domaine d'activité du registre foncier a été clairement défini. L'objectif principal en tant que registre public est en particulier d'être le garant de la propriété privée. Cela signifie que le domaine du registre foncier est principalement axé sur la sécurité et la stabilité juridiques. Cependant, comme bien d'autres choses aujourd'hui, le registre foncier est soumis à des changements constants dont nous ne sommes pas encore en mesure d'identifier définitivement les effets à l'heure actuelle. Même si cela s'accompagne d'incertitudes considérables dans certains cas, il ne faut pas tourner le dos aux innovations. Par la numérisation progressive, le registre foncier est déjà confronté à des changements importants en matière d'organisation et de processus ; un développement qui continuera de s'intensifier et de s'accélérer à l'avenir. Il est important d'y faire face avec impartialité (positivement) et de continuer à accompagner les différents projets dans ce domaine avec enthousiasme, mais aussi de toujours les apprécier de manière constructive et objectivement critique en mettant l'accent sur les bénéficiaires. Nous considérons notre longue tradition de travail en tant que partenaire fiable dans le développement ultérieur des registres

fonciers et des sujets connexes à tous les niveaux comme une obligation de relever les défis des 75 prochaines années avec tous nos partenaires.

Avec cette publication commémorative, il ne s'agit pas seulement de traiter des questions juridiques et pratiques actuelles auxquelles nous devons faire face dans la gestion du registre foncier. Plus que cela, nous avons délibérément choisi d'éviter d'en limiter le contenu. Les contributions individuelles éclairent également les aspects les plus divers et variés de la gestion du registre foncier. Les parcours individuels des personnes qui les ont écrites reflètent cette diversité et donc aussi l'attractivité de l'activité du registre foncier. Nous espérons apporter notre pierre à l'édifice du développement ultérieur des registres fonciers en Suisse, dans le respect de l'histoire de notre association.

Un ouvrage comme celui-ci demande un effort extraordinaire et beaucoup de travail. Nous ne pouvons donc que remercier les auteurs pour leur immense engagement. Sans leur volonté inconditionnelle de soutenir le projet et leurs contributions d'experts, le projet n'aurait jamais pu voir le jour sous cette forme globale. Ils constituent le fer de lance de cette publication commémorative et confirment ainsi la place qu'occupe la gestion du registre foncier dans la vie juridique quotidienne.

De même, sans le soutien actif de l'équipe Weblaw AG, à savoir M. Franz Kummer et M. Philip Hanke, cette publication commémorative n'existerait pas. Nos remerciements les plus sincères leur sont également adressés.

Un merci tout particulier va ensuite aux membres de notre Comité de direction, Mme Evelyne Seppey et M. Adrian Mühlematter, pour leur excellent travail. Ils ont supervisé ces Mélanges du début à la fin. Nous remercions également sincèrement nos collègues Simone Albisetti, Christoph Merk et Stefan Weber pour leur aide précieuse dans la révision des manuscrits.

Soleure/Lucerne, en août 2023

Philipp Adam  
Président de la Conférence  
Suisse du registre foncier

Andrea Gautschi  
Vice-présidente de la Conférence  
suisse du registre foncier

## Prefazione

La Conferenza Svizzera del Registro Fondiario CSRF (già Società Svizzera degli Ufficiali del Registro Fondiario SSURF) festeggia quest'anno il suo 75° anniversario. Un traguardo straordinario.

Quando oggi ci fermiamo per un momento e guardiamo ai risultati ottenuti dalla CSRF, possiamo essere orgogliosi e soddisfatti. I numerosi successi degli ultimi 75 anni sono dovuti all'instancabile impegno dei nostri predecessori. Dalla costituzione della Conferenza, l'11 dicembre 1948, hanno organizzato innumerevoli eventi specialistici, hanno seguito procedure di consultazione e pubblicato prese di posizione, hanno risposto a richieste di informazioni e rappresentato gli interessi degli uffici del registro fondiario in varie commissioni specialistiche federali. Ciò che hanno realizzato per il CSRF e quindi per il settore del registro fondiario in Svizzera sarà ricordato per sempre con gratitudine. Il loro impegno ci riempie di orgoglio e soddisfazione, ma al contempo ci dà anche una forte motivazione.

La motivazione è proprio ciò che ci spinge a non sederci né a riposare sugli allori. Il passato è soprattutto una promessa per il futuro. Con l'introduzione del Codice Civile svizzero nel 1912, il campo di attività del registro fondiario è stato chiaramente definito. Il suo scopo principale, quale registro pubblico, è quello di garantire la proprietà privata. Il registro fondiario è quindi principalmente incentrato sulla sicurezza giuridica. Tuttavia il registro fondiario, come ogni altra cosa al giorno d'oggi, è soggetto a continui cambiamenti, i cui effetti non sono ancora tutti riconoscibili. Anche se questa situazione comporta talvolta notevoli incertezze, non dobbiamo chiuderci di fronte alle innovazioni. Già oggi il registro fondiario si trova ad affrontare i cambiamenti di vasta portata in materia di organizzazione e processi indotti dalla crescente digitalizzazione; uno sviluppo che continuerà con maggiore intensità e velocità anche in futuro. È importante sostenere i vari progetti di digitalizzazione del nostro settore senza pregiudizi, con buona volontà e grande motivazione. Dobbiamo sempre porci con un'attitudine positiva e costruttiva, guardando ai vantaggi per l'utenza. La nostra lunga tradizione di partner affidabile nello sviluppo della tenuta del registro fondiario e di tutte le questioni ad esso connesse, rappresenta il nostro impegno nell'affrontare le sfide dei prossimi 75 anni insieme a tutti i nostri partner.



Con questa pubblicazione commemorativa non si vuole esplorare unicamente le attuali questioni legali e pratiche che la gestione del registro fondiario comporta. Per questo motivo ci siamo deliberatamente astenuti dall'imporre indicazioni e limiti sul contenuto. I singoli contributi spaziano così sui più svariati aspetti del variegato ambito della tenuta del registro fondiario. Le carriere individuali degli autori riflettono questa diversità e quindi anche il fascino dell'attività del registro fondiario. Ci auguriamo di poter contribuire ancora una volta all'ulteriore sviluppo del registro fondiario in Svizzera, nello spirito della storia della nostra associazione.

Un'opera come questa richiede uno sforzo straordinario e tanto lavoro. Desideriamo pertanto ringraziare sentitamente gli autori per il loro immenso impegno. Senza la loro incondizionata disponibilità a sostenere il progetto e senza il loro contributo di esperti, il progetto non avrebbe mai potuto essere realizzato in questa forma così completa. Essi costituiscono la punta di diamante di questa pubblicazione commemorativa e confermano l'importanza del registro fondiario nella vita giuridica quotidiana.

Questa pubblicazione commemorativa non esisterebbe senza il supporto attivo del team di Weblaw AG, in particolare dei signori Franz Kummer e Philip Hanke, che ringraziamo sentitamente.

Un ringraziamento speciale va ai nostri membri di Comitato, la signora Evelyne Seppay e il signor Adrian Mühlematter, per il loro grande lavoro di supervisione della pubblicazione. Desideriamo inoltre ringraziare i nostri colleghi Simone Albisetti, Christoph Merk e Stefan Weber per il loro prezioso aiuto nella revisione dei testi.

Soletta/Lucerna, nell'agosto 2023

Philipp Adam  
Presidente della Conferenza Svizzera  
del Registro Fondiario

Andrea Gautschi  
Vicepresidente della Conferenza Svizzera  
del Registro Fondiario

## Die Herausgeberinnen und Herausgeber



Adrian Mühlematter, MLaw, Notar  
Geschäftsleitender Grundbuchverwalter, Thun



Evelyne Seppey, lic. iur.  
Directrice et Inspecteur du registre foncier vaudois, Lausanne



Philipp Adam, lic. iur., Notar  
Amtschreiberei-Inspektor des Kantons Solothurn, Solothurn



Andrea Gautschi, lic. iur., Anwältin  
Leiterin Grundbuch des Kantons Luzern, Luzern

## Die Autorinnen und Autoren

Simone Albiseti, lic. iur., LL.M., avvocato e notaio  
Capo sezione dei registri del Canton Ticino, Bellinzona

Ruth Arnet, Prof., Dr. iur., Anwältin und Notarin  
Professorin an der Universität Zürich, Zürich

François Bianchi, ancien prof., dr en droit, notaire  
Notaire, Villars-sur-Ollon

Rita Bigler, MLaw, Anwältin und Notarin  
Stellvertretende geschäftsleitende Grundbuchverwalterin, Wangen an der Aare

Alexandra Farine Fabbro, dr en droit, avocate  
Avocate, Estavayer-le-Lac et Payerne

Urs Fasel, Prof. tit., Dr. iur., Anwalt und Notar  
Anwalt und Notar, Bern

Jürg Flück, Anwalt  
Stellvertretender geschäftsleitender Grundbuchverwalter, Thun

Bettina Hürlimann-Kaup, Prof., Dr. iur., Anwältin  
Professorin an der Universität Freiburg, Freiburg

Christoph Hurni, PD, Dr. iur., Anwalt  
Bundesrichter, Lausanne

Meinrad Huser, Dr. iur.  
Konsulent und Rechtsberater, Zug

Manuel Jaun, Prof., Dr. iur., Anwalt  
Anwalt, Bern

Alexander Kernen, Dr. iur., Anwalt und Notar  
Anwalt und Notar, Bern und Thun

Simon Knecht, MLaw, Anwalt  
Oberrichter, Bern

Fabrizio Andrea Liechti, Dr. iur., Fachanwalt SAV Erbrecht und Notar  
Anwalt und Notar, Bern

Christoph Merk, MLaw, Anwalt und Notar  
Grundbuchverwalter, Thun

Michel Mooser, prof. tit., dr en droit, notaire  
Notaire, Bulle

Adrian Mühlematter, MLaw, Notar  
Geschäftsleitender Grundbuchverwalter, Thun

Joana Nedeltcheva, MLaw, Anwältin und Notarin  
Wissenschaftliche Assistentin an der Universität Bern, Bern

Roland Pfäffli, Prof. em., Dr. iur., Notar  
Konsulent und Rechtsberater, Bern und Thun

Denis Piotet, prof., dr en droit, avocat  
Professeur à l'Université de Lausanne, Lausanne

Maryse Pradervand-Kernen, prof., dr en droit, avocate  
Professeure à l'Université de Fribourg, Fribourg

Nicole Roth, Dr. iur.  
Stv. Grundbuch- und Notariatsinspektorin des Kantons Zug, Zug

Nicolas Saviaux, dr en droit, avocat  
Avocat, Lausanne

Jörg Schmid, Prof., Dr. iur., Anwalt  
Professor an der Universität Luzern, Luzern

Anne Elisabeth Schnierer, lic. iur., Notarin  
Leiterin Notariatsdienste Notariatsinspektorat des Kantons Zürich, Zürich

Roger Schober

Vorsteher Betreibungs- und Konkursamt Bern-Mittelland, Bern

Stephan Stucki, lic. iur., Anwalt und Notar

Anwalt und Notar, Bern und Nidau

Denis Tappy, prof., dr en droit, avocat

Professeur à l'Université de Lausanne, Lausanne

Etienne Trandafir, dr en droit, avocat

Avocat, Zürich

Bastien Verrey, dr en droit, notaire

Notaire, Pully

Andreas Wasserfallen, lic. iur., dipl. Ing.-Agr., Anwalt

Anwalt, Bern

Regina Wenger, lic. iur., notaire

Notaire, Lausanne

Amédéo Wermelinger, Prof., Dr. iur., Anwalt

Anwalt, Rothenburg

Stephan Wolf, Prof., Dr. iur., Anwalt und Notar

Professor an der Universität Bern, Bern

Sonia Yañez, lic. iur.

Wissenschaftliche Assistentin an der Universität Zürich, Zürich

## INHALTSVERZEICHNIS

Grusswort .....	V
Mot de bienvenue.....	VI
Messaggio di saluto.....	VII
Grusswort .....	IX
Mot de bienvenue.....	X
Messaggio di saluto.....	XI
Vorwort.....	XIII
Avant-propos .....	XV
Prefazione .....	XVII
Die Herausgeberinnen und Herausgeber .....	XIX
Die Autorinnen und Autoren .....	XX
Die Kognition des Grundbuchamtes .....	1
<i>Stephan Stucki / Rita Bigler</i>	
Rechtsschutz im Grundbuchrecht .....	41
<i>Simon Knecht / Christoph Hurni</i>	
Staatshaftung für elektronisch zugängliche Daten des Grundbuchs und Haftung des Notariats bei Verwendung solcher Daten.....	73
<i>Manuel Jaun</i>	
Der Beitrag der Geometer zur Sicherung des Grundeigentums.....	95
<i>Meinrad Huser</i>	
Woher und wo? – Brennpunkte des Berufsnotariats in der geschichtlichen Entwicklung .....	129
<i>Urs Fasel</i>	
La portée de l'exigence de la forme authentique dans la vente immobilière et dans d'autres contrats innommés.....	143
<i>Maryse Pradervand-Kernen</i>	
Le notaire et les méthodes amiables de résolution du conflit.....	181
<i>Regina Wenger</i>	

Teilgrundstücke: Bereinigung von grundbuchlichen «Altlasten» im Kanton Bern .....	201
<i>Alexander Kernen</i>	
Nuisances : harmonisation et objectivation .....	245
<i>Nicolas Saviaux</i>	
Liegenschaften im Klimawandel – wenn sich Grund und Boden bewegen.....	275
<i>Anne Elisabeth Schnierer / Nicole Roth</i>	
Unselbstständiges Eigentum – ausgewählte Fragen .....	305
<i>Amédéo Wermelinger</i>	
Un illusorio ritorno allo stato di natura: appunti sulla derelizione.....	333
<i>Simone Albisetti</i>	
La fin de la copropriété et le registre foncier.....	365
<i>Denis Piotet</i>	
La constitution d'un usufruit sur un immeuble .....	381
<i>Alexandra Farine Fabbro</i>	
Le droit de superficie face aux aléas de la jurisprudence du Tribunal fédéral.....	397
<i>Bastien Verrey</i>	
Zum Verzicht des Eigentümers des herrschenden Grundstücks auf die Grunddienstbarkeit – insbesondere das einzuhaltende Verfahren.....	413
<i>Stephan Wolf / Joana Nedeltcheva</i>	
Die Grundlast – ein Relikt oder ein Phoenix?.....	433
<i>Jürg Flück</i>	
Das zu belastende Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht.....	451
<i>Bettina Hürlimann-Kaup / Jörg Schmid</i>	
Vente d'actions et droits de préemption immobiliers .....	471
<i>Etienne Trandafir</i>	
«Stop entry»? .....	501
<i>Ruth Arnet / Sonia Yañez</i>	
Le blocage du registre foncier.....	529
<i>Michel Mooser</i>	
Ausgewählte Fragen zum Sachenrecht .....	541
<i>Roland Pfäffli</i>	

Cadastrés et registres fonciers dans les législations civiles romandes antérieures au Code civil suisse .....	567
<i>Denis Tappy</i>	
«Entgegennahme der Lose» (Realteilung) i.S.v. Art. 634 Abs. 1 ZGB bei Grundstücken .....	591
<i>Fabrizio Andrea Liechti</i>	
Grundbuchliche Aspekte der internationalen erb- und güterrechtlichen Auseinandersetzung .....	615
<i>Christoph Merk</i>	
Die Erwerbsbewilligung im bäuerlichen Bodenrecht.....	665
<i>Andreas Wasserfallen</i>	
LFAIE : Renvoi du requérant à l'autorité de première instance .....	697
<i>François Bianchi</i>	
Zusammenspiel Betreibungs- und Konkursamt – Grundbuchamt.....	735
<i>Roger Schober</i>	
Die Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung .....	763
<i>Adrian Mühlematter</i>	



