

Regierungsratsbeschluss

vom 19. August 2025

Nr. 2025/1350

Änderung der Verordnung über die Führung des Grundbuches

1. Ausgangslage

Nach Art. 26 der eidgenössischen Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) kann jede Person vom Grundbuchamt, ohne ein Interesse glaubhaft zu machen, Auskunft oder einen Auszug über rechtswirksame Daten des Hauptbuches verlangen. Es sind dies die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen und die Identifikation der Eigentümerin oder des Eigentümers, die Eigentumsform und das Erwerbsdatum (Art. 26 Abs. 1 Bst. a GBV), die Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBV) und die Anmerkungen mit Ausnahmen (Art. 26 Abs. 1 Bst. c GBV).

Gemäss Art. 27 Abs. 1 GBV können die Kantone vorsehen, die nach Art. 26 Abs. 1 Bst. a GBV ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuches auch elektronisch öffentlich zugänglich zu machen. Der Kanton Solothurn hat von der Möglichkeit zur elektronischen Abfrage Gebrauch gemacht. Entsprechend sieht § 26^{bis} Abs. 1 der kantonalen Verordnung über die Führung des Grundbuches vom 26. September 1995 (BGS 212.472) vor, dass die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuches gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. a GBV elektronisch öffentlich zugänglich sind, namentlich:

- die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung;
- der Eigentümer (bei natürlichen Personen Name und Vorname, bei juristischen Personen die Firma oder der Name)
- die Eigentumsform und das Erwerbsdatum.

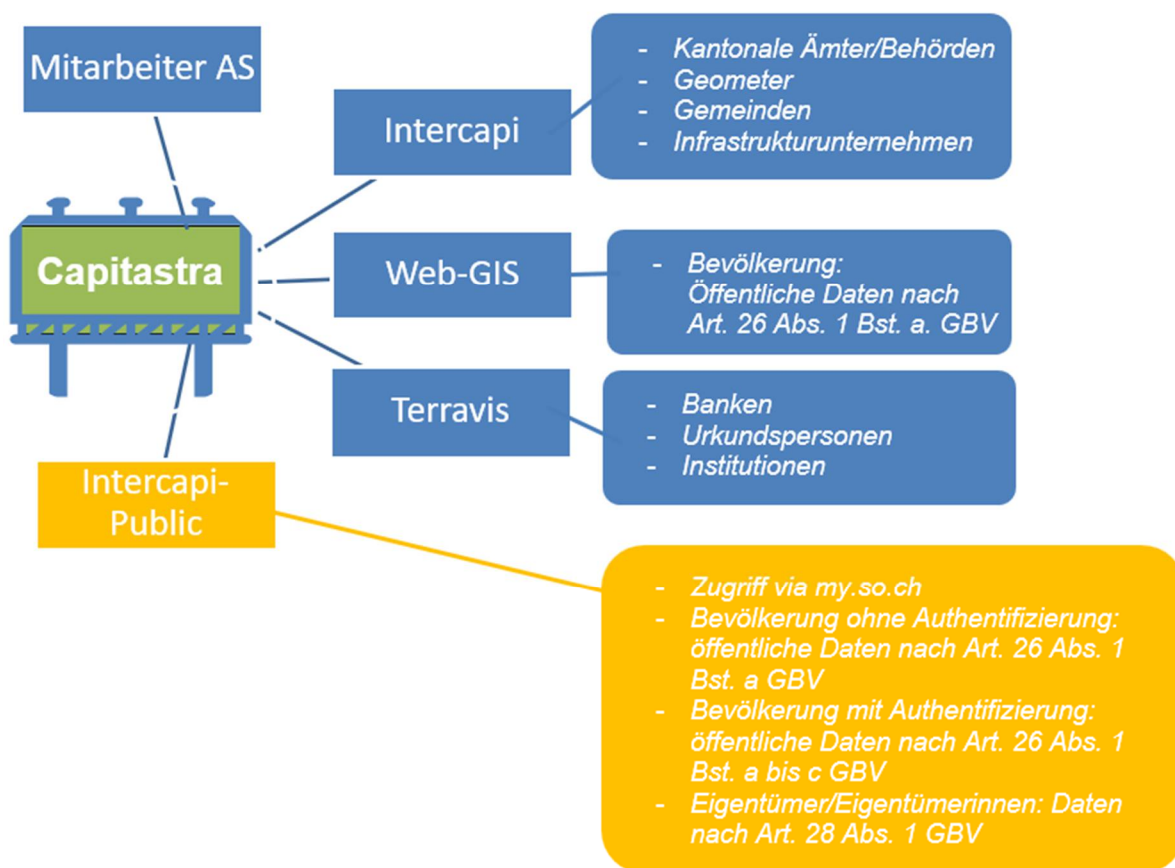
Der elektronische Zugang zu den Daten des Hauptbuches gemäss Art. 26^{bis} der Verordnung über die Führung des Grundbuches erfolgt heute über das Geoportal des Kantons Solothurn (WebGIS). Dieser Zugang erfordert keine Authentifizierung der abfragenden Personen und ist daher auf die Grundstücksbezeichnung und die Angaben zu den Eigentümerinnen oder Eigentümern beschränkt. Alle weiteren öffentlichen und nicht öffentlichen Grundbuchdaten sind dort nicht ersichtlich.

Mit Intercapi public steht nun ein Produkt zur Verfügung, bei welchem die Kantone direkt selber steuern, welche Grundbuchdaten online eingesehen werden können. Mit der Einführung dieses Produkts kann sichergestellt werden, dass die entsprechenden Grundbuchdaten online jederzeit einsehbar sind. Bei der Einsehbarkeit der Daten kann danach differenziert werden, ob eine Benutzerin oder ein Benutzer sich authentifiziert hat. Damit ist es möglich, einer anonymen Benutzerin oder einem anonymen Benutzer – wie bisher – nur Einsicht in die Grundbuchdaten gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. a GBV respektive § 26^{bis} Abs. 1 der Verordnung über die Führung des Grundbuches zu gewähren. Authentifizieren sich die abfragenden Personen jedoch im System, sollen sie künftig auch Zugriff auf die weiteren öffentlichen Daten des Grundbuches gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. b und c GBV erhalten. Die authentifizierten Personen sollen demnach auf dem

elektronischen Weg in die gleichen Daten Einsicht erhalten, wie wenn sie persönlich auf dem Grundbuchamt um Auskunft ersuchen würden.

Das Produkt Intercapi public erlaubt es zudem, im System authentifizierte Personen mit den im Grundbuch als Eigentümerin oder Eigentümer eingetragenen Personen abzugleichen. Dadurch erkennt das System, wenn eine authentifizierte Person ein Grundstück abrufen, bei welchem sie im Grundbuch als Eigentümerin oder Eigentümer eingetragen ist. Entsprechend ist es möglich, den Eigentümerinnen und Eigentümern einen erweiterten elektronischen Zugang zu den Daten derjenigen Grundstücke zu ermöglichen, die ihnen gehören. Dieser privilegierte elektronische Zugang für Eigentümerinnen und Eigentümer ist im Bundesrecht in Art. 28 Abs. 1 Bst. d Ziff. 1 GBV bereits vorgesehen. Entsprechend können dieser Personengruppe für die eigenen Grundstücke die Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister elektronisch zugänglich gemacht werden.

Die folgende Grafik zeigt, wie die unterschiedlichen Kundinnen und Kunden bereits heute elektronisch auf Daten des informatisierten Grundbuchs (Capitastra) zugreifen und wie die vorgesehene Integration von Intercapi public erfolgen soll.



Die vorgesehene Erweiterung der elektronischen Einsicht in Grundbuchdaten erfordert eine Anpassung der kantonalen Verordnung über die Führung des Grundbuchs. Die damit einhergehende Erweiterung des digitalen Angebots für die Bevölkerung des Kantons Solothurn ist zu begrüssen. Das Projekt unterstützt zudem die Umsetzung der E-Gov-Strategie 2018 und der IKT-Strategie 2021-2026. Längerfristig ist auch davon auszugehen, dass die Erweiterung des elektronischen Zugangs zu den Daten des Grundbuchs zu einer Entlastung der Grundbuchämter führt. Heute bearbeiten die Grundbuchämter im Kanton Solothurn rund 1'000 schriftliche oder mündliche Anfragen für Grundbuchauskünfte pro Monat. Mit der vorgesehenen Erweiterung des elektronischen Zugangs ist davon auszugehen, dass sich künftig die Anzahl schriftlicher und mündlicher Anfragen entsprechend reduzieren wird.

Bei der Datensicherheit des informatisierten Grundbuchs gibt das Bundesrecht vor, dass die Sicherung der Daten nach anerkannten Normen und entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik nach kantonalem Konzept zu erfolgen hat (Art. 35 Abs. 1 GBV). Entsprechend besagt § 24 Abs. 2 der Verordnung über die Führung des Grundbuches, dass der Schutz und die Sicherung der Daten des EDV-Grundbuches sich nach dem vom Regierungsrat genehmigten Konzept richtet. Diese Bestimmung ist hinsichtlich der Zuständigkeit zur Genehmigung der kantonalen Schutzkonzepte anzupassen.

2. Erwägungen

2.1 § 24 Abs. 2 (geändert) Verordnung über die Führung des Grundbuches

Die Genehmigung von Konzepten zur Informationssicherheit in der kantonalen Verwaltung erfolgt nicht durch den Regierungsrat. Gemäss dem aktuellen Konzept Informationssicherheit der kantonalen Verwaltung (V. 1.0) ist für die Genehmigung von entsprechenden ISDS-Konzepten die oder der Informationssicherheitsverantwortliche der Dienststelle und die Leiterin oder der Leiter der jeweiligen Dienststelle zuständig. Diese Personen tragen die Verantwortung und geben die entsprechenden ISDS-Konzepte frei. Das Amt für Informatik und Organisation (AIO) und die Beauftragte für Information und Datenschutz wirken beratend mit. Das AIO stellt überdies sicher, dass die gängigen Sicherheitsstandards eingehalten werden und kann entsprechende Anforderungen definieren.

Die Verordnung über die Führung des Grundbuchs ist zum Zwecke der Harmonisierung mit den kantonalen Informationssicherheitsgrundlagen entsprechend anzupassen. Mit dem neu eingefügten Verweis auf die «kantonalen Konzepte» kann dies sichergestellt werden. Dieses Vorgehen entspricht bereits der heutigen Praxis. Demnach müssen entsprechende ISDS-Konzepte zum Schutz und der Sicherung der Daten des EDV-Grundbuches künftig nicht mehr vom Regierungsrat genehmigt werden. Neu sind damit die oder der Informationssicherheitsverantwortliche der Dienststelle und die Leiterin oder der Leiter der Dienststelle für die Genehmigung, die Aktualität und die Nachführung der entsprechenden Konzepte im Bereich des EDV-Grundbuches verantwortlich.

2.2 § 26^{bis} Abs. 1^{bis} (neu) und § 27 Abs. 2 (geändert) Verordnung über die Führung des Grundbuches

Mit der Einführung des neuen § 26^{bis} Abs. 1^{bis} der kantonalen Verordnung über die Führung des Grundbuches wird eine Rechtsgrundlage geschaffen, um den elektronischen Zugang auf die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuches (Art. 26 Abs. 1 GBV) zu ermöglichen. Somit können neu zusätzlich die Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBV) und die Anmerkungen mit den Ausnahmen gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. c GBV eingesehen werden. Die technische Umsetzung erfolgt dabei mit dem Produkt Intercapi public. Mit diesem Produkt kann sichergestellt werden, dass der elektronische Abruf der Grundbuchdaten im Sinne von Art. 27 Abs. 2 GBV nur grundstücksbezogen erfolgen kann und keine Serienabfragen möglich sind. Die zentrale Schutzmassnahme besteht in einer gestaffelten Drosselung (Throttling) der Abfragen direkt auf Ebene der Webservices. Dabei kommen je nach Art und Umfang der abgefragten Daten unterschiedliche Drosselungsstufen zur Anwendung. Wird ein bestimmter Schwellenwert überschritten, erhält die nutzende Person eine entsprechende Mitteilung, dass für eine gewisse Zeit keine weiteren Abfragen möglich sind. Diese Drosselung erfolgt sowohl bei manuell ausgelösten Abfragen als auch bei automatisierten Zugriffsmustern.

Für anonyme sowie angemeldete bzw. authentifizierte Benutzerinnen und Benutzer kann die Abfragebegrenzung gesteuert werden. Technisch besteht somit die Möglichkeit, eine maximale Anzahl von Abfragen pro Tag festzulegen. Darauf wird jedoch gegenwärtig bewusst verzichtet, da über die Plattform ausschliesslich grundstücksbezogene Einzelabfragen möglich sind und ein

systematischer Massenabruf damit technisch eingeschränkt ist. Eine fixe Begrenzung – beispielsweise auf fünf Abfragen pro Tag – ist zudem mit Blick auf die Kundenfreundlichkeit aktuell nicht angezeigt.

Im Übrigen werden sämtliche Abfragen von registrierten Benutzerinnen und Benutzern systemseitig protokolliert. Diese Protokolle werden während zwei Jahren aufbewahrt und dienen der Nachvollziehbarkeit und Kontrolle der Nutzung.

Bei anonymen Benutzerinnen und Benutzern, welche nur die beschränkte Einsicht nach Art. 26 Abs. 1 Bst. a GBV erhalten, erfolgt die Drosselung anhand der Netzwerkadresse (IP-Adresse).

Intercapi public verfügt lediglich über ein einziges Suchfeld, welches ausschliesslich die Suche nach Grundstücken erlaubt. Im Suchfeld können daher lediglich die Grundstücksangaben (Gemeinde und Grundbuchnummer bzw. Adresse) eingegeben und das entsprechende Grundstück ausgewählt werden. Eine personenbezogene Grundstückssuche ist daher nicht möglich.

In rechtlicher Hinsicht gilt es zu beachten, dass die Bundesgesetzgebung gemäss Art. 27 Abs. 1 GBV lediglich den elektronischen öffentlichen Zugang zu den Grundbuchdaten gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. a GBV ermöglicht. Insofern stellt sich die Frage, inwiefern sich der neue § 26^{bis} Abs. 1^{bis} der kantonalen Verordnung über die Führung des Grundbuches mit dem Bundesrecht vereinbaren lässt. Die Konformität mit Art. 27 Abs. 1 GBV wird vorliegend mittels der technischen Umsetzung sichergestellt. So ist der elektronische Zugriff auf die Daten des Hauptbuches gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. b und c GBV mit Intercapi public nur möglich, wenn sich die abfragenden Personen vorgängig authentifizieren. Dies erfordert eine Registrierung auf dem kantonseigenen Kundenportal (my.so.ch) mittels SwissID Konto mit der Identitätsstufe 2. Die SwissID Identitätsstufe 2 entspricht im kantonalen Recht der Vertrauensstufe 3 gemäss § 6 Abs. 3 Bst. c der Verordnung über das Behördenportal vom 28. August 2020 (BehöPV; BGS 116.2). Die Erlangung der Vertrauensstufe 3 setzt die gleichen Identitätsprüfungen voraus, wie diejenigen, die am Schalter des Grundbuchamtes vorgenommen würden. Mit anderen Worten ist der elektronische Zugang zu den Grundbuchdaten gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. b und c GBV nur mittels einer (elektronischen) Identitätsprüfung möglich. Entsprechend werden diese Daten nicht «öffentlich zugänglich» gemacht im Sinne von Art. 27 Abs. 1 GBV. Der mit § 26^{bis} Abs. 1^{bis} der kantonalen Verordnung über die Führung des Grundbuches vorgesehene elektronische Zugang steht somit nicht im Widerspruch zu den bundesrechtlichen Zugangsregelungen. Dabei gilt es auch darauf hinzuweisen, dass es Eigentümerinnen und Eigentümern weiterhin möglich sein wird, den elektronischen Zugang auf die Daten zu ihren Grundstücken auf entsprechenden Antrag hin zu sperren (§ 26^{bis} Abs. 3 der Verordnung über die Führung des Grundbuches).

Der erweiterte elektronische Zugang ist im Bundesrecht in Art. 28 GBV vorgesehen. Demnach können die Kantone vorsehen, dass die Daten des Hauptbuches, des Tagebuches und der Hilfsregister gewissen Personen und Behörden ohne Interessennachweis im Einzelfall elektronisch zugänglich gemacht werden. Vom Geltungsbereich sind nebst den Eigentümerinnen und Eigentümern beispielsweise auch Urkundspersonen, Steuerbehörden, Banken und Versicherungen erfasst. Der Kanton Solothurn hat die Rahmenbedingungen für den erweiterten elektronischen Zugang gemäss Art. 28 GBV in § 27 Abs. 2 der Verordnung über die Führung des Grundbuches normiert. Demnach bewilligt das Finanzdepartement den erweiterten Zugriff auf die Daten des informatisierten Grundbuchs im elektronischen Abrufverfahren. Das Finanzdepartement schliesst mit den Zugriffsberechtigten eine Vereinbarung nach Artikel 29 GBV ab.

Die in § 27 Abs. 2 der Verordnung über die Führung des Grundbuches vorgesehene Zugriffsbewilligung inkl. Vereinbarung erscheint mit Blick auf die zugriffsberechtigten Institutionen durchaus sinnvoll. Mit einer entsprechenden Vereinbarung kann insbesondere die Art und Weise des Zugriffs, der Verwendungszweck der bezogenen Daten, die Einschränkungen hinsichtlich der Weitergabe von Daten an Dritte und die Folgen einer missbräuchlichen Datenbearbeitung geregelt werden. Letztlich dienen die entsprechenden Vereinbarungen somit der

Vorbeugung der missbräuchlichen Datenverwendung durch die Berechtigten. In Bezug auf den elektronischen Zugriff der Eigentümerinnen und Eigentümer auf die Grundbuchdaten der eigenen Grundstücke erscheinen diese Zugriffsmodalitäten allerdings als unverhältnismässig. Das geltende kantonale Recht sieht nämlich auch bezüglich dieser Personengruppe die explizite Bewilligung des erweiterten elektronischen Zugriffs auf die eigenen Grundbuchdaten inkl. Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vor. Es ist jedoch nicht ersichtlich, inwiefern Eigentümerinnen und Eigentümer die Grundbuchdaten der eigenen Grundstücke missbräuchlich verwenden könnten. Überdies stellt ein solches Bewilligungsverfahren für Eigentümerinnen und Eigentümer einen unverhältnismässigen Verwaltungsaufwand dar.

Mit der vorgesehenen Ergänzung von § 27 Abs. 2 der Verordnung über die Führung des Grundbuches werden die Eigentümerinnen und Eigentümer somit künftig die eigenen Grundbuchdaten gemäss Art. 28 GBV ohne explizite Bewilligung und Abschluss einer Vereinbarung über das Kantonsportal my.so.ch einsehen können. Dieser elektronische Zugang wird gestützt auf Art. 30 Abs. 1 GBV vom System automatisch protokolliert. Sofern der erweiterte elektronische Zugang für die Eigentümerinnen und Eigentümer missbräuchlich verwendet wird, hat das Finanzdepartement weiterhin die Kompetenz, die Zugriffsberechtigung zu entziehen (§ 27 Abs. 3 der Verordnung über die Führung des Grundbuches).

3. Rechtmässigkeit

Die vorgeschlagenen Änderungen der Verordnung über die Führung des Grundbuches wurden vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement EJPD einer Vorprüfung unterzogen. Die Bundesgenehmigung nach Art. 953 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) wird eingeholt, nachdem der Regierungsrat die Änderung beschlossen hat.

4. Inkrafttreten

Verordnungsänderungen unterliegen gemäss § 44 des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989 (BGS 121.1) dem Einspruchsrecht des Kantonsrates. Nach unbenutztem Ablauf der Einspruchsfrist von 60 Tagen bestimmt der Regierungsrat das Inkrafttreten.

5. Beschluss

Der Verordnungstext wird beschlossen.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Beilage

Verordnungstext

Verteiler RRB

Finanzdepartement (kein Papierversand)
Amtschreibereien (6; Versand durch Finanzdepartement)
Beauftragte für Information und Datenschutz
Fraktionspräsidien (5)
Parlamentsdienste
GS / BGS

Veto Nr. 542 Ablauf der Einspruchsfrist: 20. Oktober 2025.

Verteiler Verordnung (Separatdruck)

Es ist kein Separatdruck geplant.