

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Austausch zwischen Urkundspersonen, Nachführungsgeometer und Grundbuchämter

29. Oktober 2025

Herzlich Willkommen

- Begrüssung
- Eigentumsformen
- Kurze Pause
- Informationen aus der ARP
- Register und Zusammenhänge
- Austausch beim Apéro

Eigentumsformen

- Referat von Prof. Dr. Regina E. Aebi-Müller





*Glückchen
Dank!*

Dr. Regina Aebi-Müller

15 Minuten



Informationen aus der Abteilung Register und Personenstand

- Infos aus der amtlichen Vermessung
- Geschäftsgang Grundbuchwesen
- Förderung der Digitalisierung im Verkehr mit den Grundbuchämtern
- Notariatskommission (Kurzbericht)



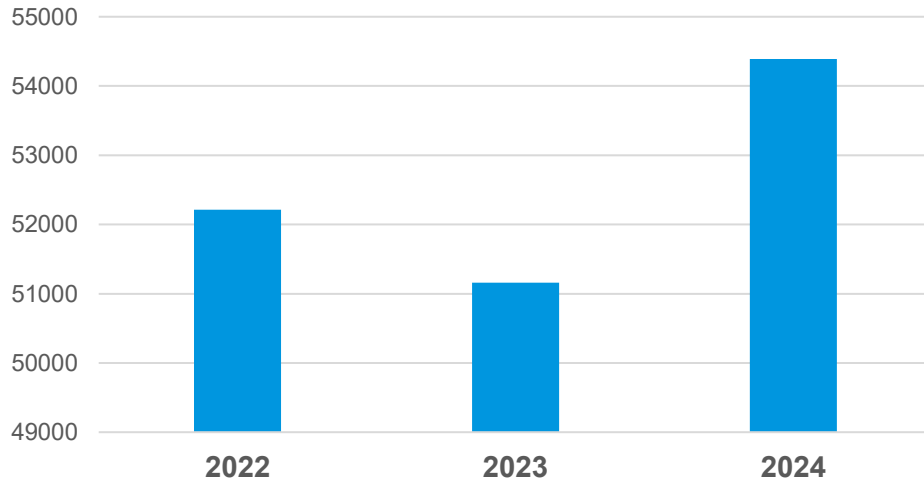
Infos aus der amtlichen Vermessung

- Neue Online-Karten aufgeschaltet
- ÖREB-Kataster mit kantonalen Denkmalschutzobjekten erweitert und die provisorischen Grundwasserschutzzonen sind als Zusatzinformationen verfügbar
- Die amtliche Vermessung wird im Kanton Aargau per 01.01.2026 flächendeckend im Standard AV93 verfügbar sein.

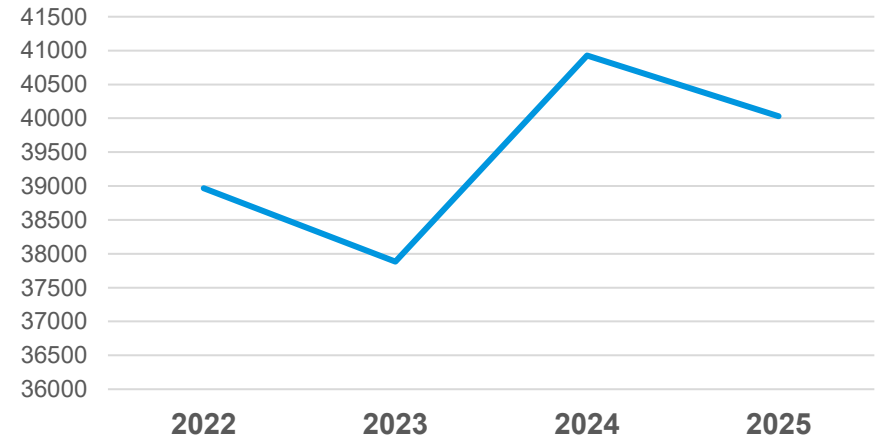
Geschäftsgang Grundbuchwesen

- Die Anzahl Grundbuchgeschäfte pro Jahr schwanken zwischen 51'000 und knapp 55'000 pro Jahr

Anzahl Grundbuchgeschäfte pro Jahr

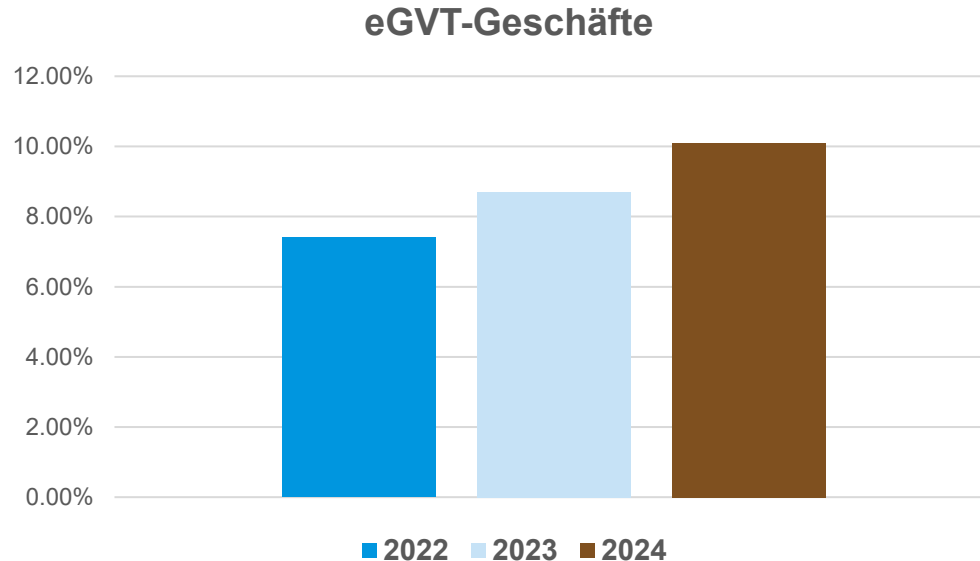


Grundbuchgeschäfte
(Januar bis Sept.)



Geschäftsgang Grundbuchwesen

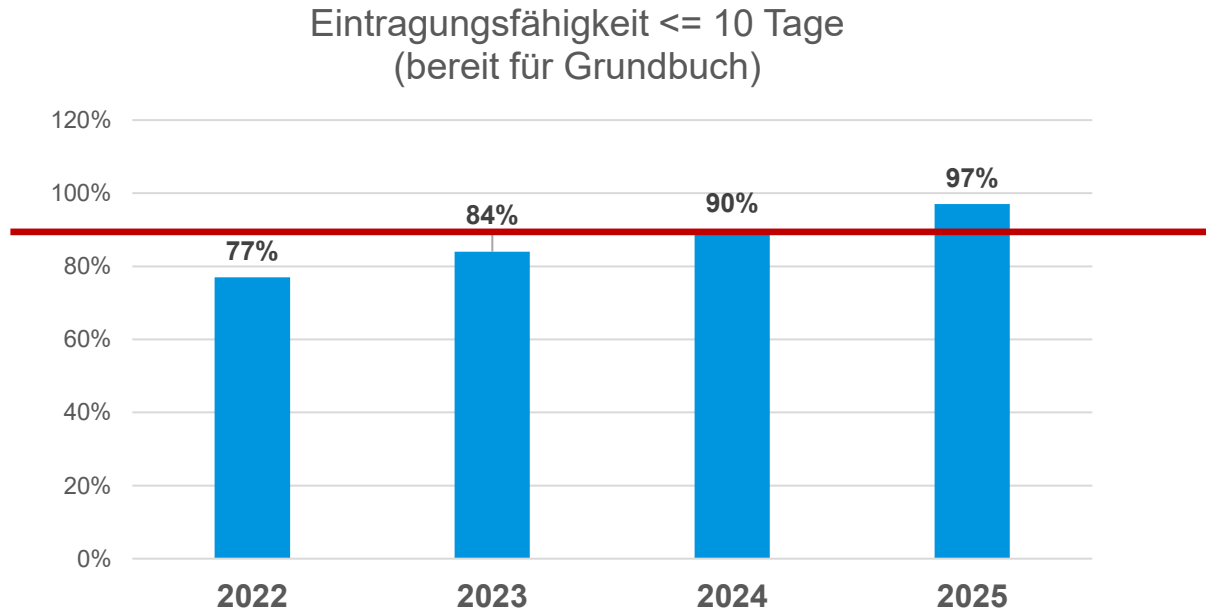
- Die Anzahl Geschäfte, die auf elektronischem Weg angemeldet werden (eGVT ohne Massengläubigerwechsel), nehmen langsam aber beständig zu



Geschäftsgang Grundbuchwesen

Leistungsfähigkeit Grundbuchämter

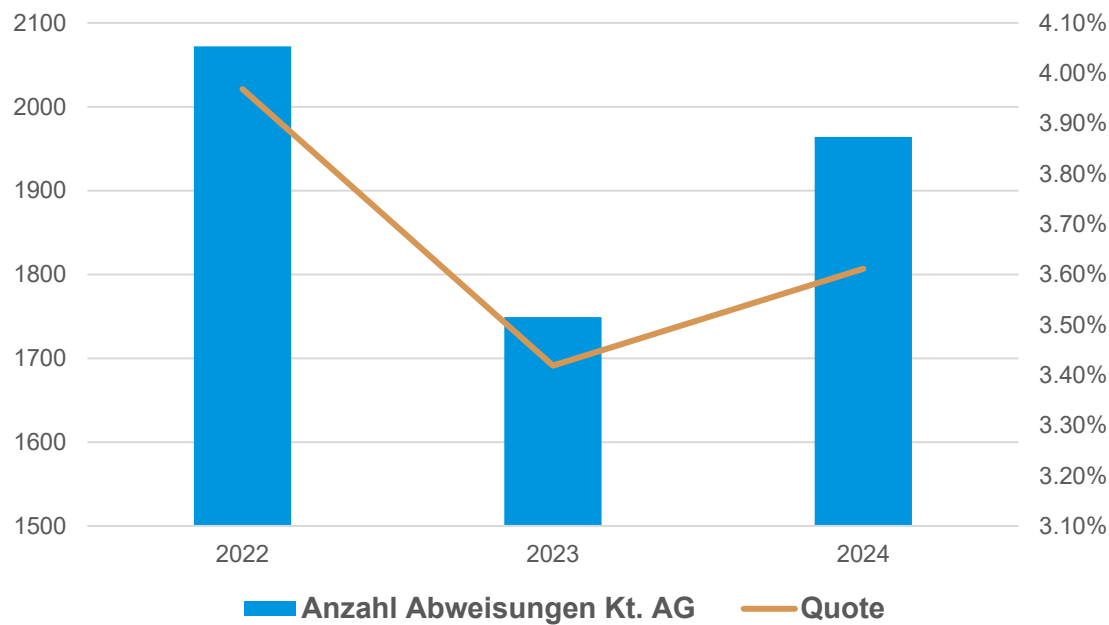
- Ziel **Eintragungsfähigkeit ≤ 10 Tage** (bereit für Grundbuch):
90 % aller Geschäfte



Geschäftsgang Grundbuchwesen

Qualität der angemeldeten Geschäfte (im Allgemeinen)

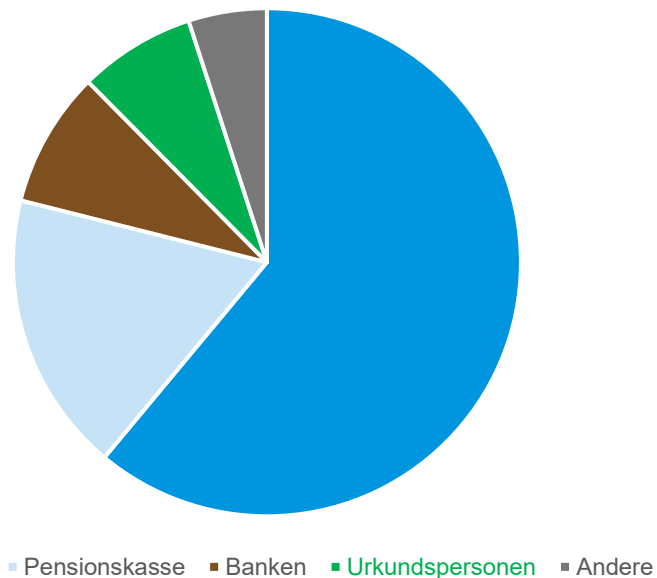
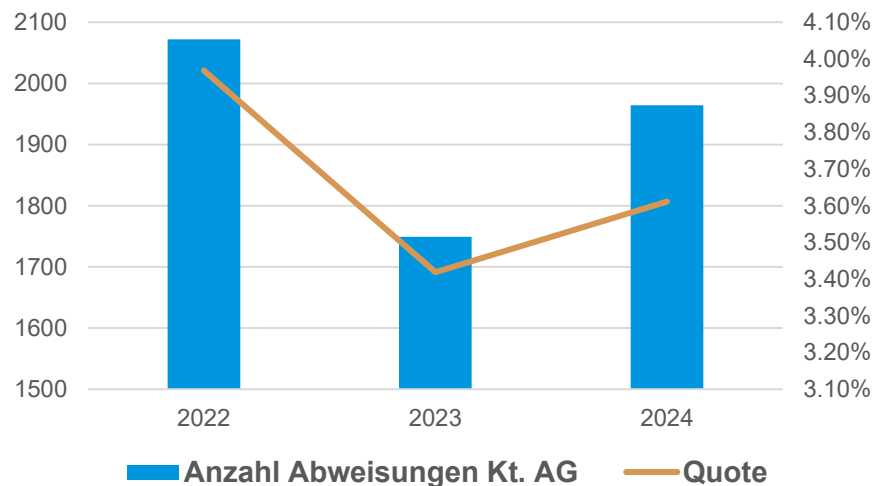
- Anzahl Abweisungen pro Jahr



Geschäftsgang Grundbuchwesen

Qualität der angemeldeten Geschäfte (im Allgemeinen)

- Anzahl Abweisungen pro Jahr



Förderung Digitalisierung

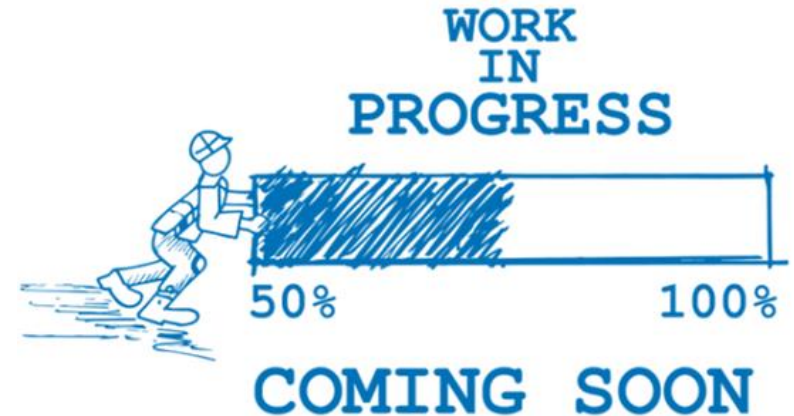
Projektorganisation

Steuerungsausschuss	Arbeitsgruppe
Andreas Bamert-Rizzo, GS DVI	ARP
Thomas Käser, Notariat	Aargauische Notare
Stefan Liebich, AKB	Banken (AKB, Hypi, Raiffeisen u. UBS)
Urs Hofmann, Six Terravis	Six Terravis
Marco Hunziker, DVI ARP	

Förderung Digitalisierung

Bisherige Themen und Arbeitsstand

- Überprüfung Erweiterung Registerzugriff für Urkundspersonen
- Digitale Rechnungsstellung
- Optimierung eGVT-Geschäfte



Ausblick

- Anreize und Priorisierung digitaler Geschäfte
- Optimierung elektronischer Prozessabläufe wird weiter vorangetrieben (digitalisierte Prozesse zw. Betreibungs-/Konkursämtern und den GBA)

Personelle Veränderungen

- Standortleitung GBA Wohlen per 01.11.2025
- Grundbuchverwaltung in Laufenburg per 01.12.2025
- Standortleitung in Laufenburg per 30.11.2025 bzw. 01.03.2026
- Sektion Rechtsdienst, Team Grundstücks- und Notariatsrecht



Notariatskommission (Kurzbericht)

10 Personen (5 Mitglieder, 5 Ersatzmitglieder)

Beat Edelmann	Präsident
Daniella Richner	Vizepräsidentin
Thomas Käser	Mitglied
Dominik Dall'O	Mitglied
Andrea Schifferle	Mitglied
Fernando Garcia	Ersatzmitglied
Alain Berberat	Ersatzmitglied
Oliver Werthmüller	Ersatzmitglied
Jolanda Hartmann	Ersatzmitglied
Roger Seiler	Ersatzmitglied
Kyriam Rokneddine	Aktuariat (ARP)

Notariatskommission (Kurzbericht)

Feststellungen und Beanstandungen bei Inspektionen von Urkundspersonen

Tarifkonformität von Rechnungen und Tariflisten (§ 69 f. BeurG, § 10 Dekret)

- Bei Abrechnung nach Aufwandtarif sind mind. der Stundenaufwand und der Stundenansatz anzugeben;
- Beim Promilletarif ist das Geschäft zu nennen (z. B. Kaufvertrag);
- Es sind der Vertragswert sowie die Berechnung anzugeben.

Identifikation der Parteien (§ 45 BeurG, §§ 31 ff. BeurV)

- Die nicht persönlich bekannte Urkundspartei und Nebenperson ist anhand eines amtlichen Dokuments, i.d.R. anhand des Reisepasses oder der ID zu identifizieren.
- Die Feststellung der Identität anhand eines gültigen schweizerischen Ausländerausweises soll nur in Ausnahmefällen erfolgen.

Notariatskommission (Kurzbericht)

Feststellungen und Beanstandungen bei Inspektionen von Urkundspersonen

Gestaltung der öffentlichen Urkunde (§ 47 Abs. 1 BeurG, §§ 35, 36 und 39 BeurV)

- Die formellen Erfordernisse gem. § 35 BeurV sind für alle öffentlichen Urkunden – auch für Bürgschaften – zu beachten.
- Die unverzichtbaren Mindestinhalte (*essentialia negotii*) einer Bürgschaft sind zwingend in der öffentlichen Urkunde aufzuführen.
- Die Vorschriften von § 36 BeurV sind einzuhalten, namentlich
 - die einheitliche Schriftgrösse und Darstellung sind zu wahren;
 - und alterungsbeständiges Papier zu verwenden.

Notariatskommission (Kurzbericht)

Feststellungen und Beanstandungen bei Inspektionen von Urkundspersonen

Aufbewahrung der Akten nach Protokollnummer und getrennt von übrigen Akten (§ 37 Abs. 2 BeurG, § 29 Abs. 2 BeurV)

- Die beglaubigten Kopien der Urkunden sind seit dem 1. Januar 2013 nach Protokollnummern und getrennt von den übrigen Akten aufzubewahren (§ 37 Abs. 2 BeurG).
- ➔ Wichtige Hinweise: <https://www.ag.ch/de/themen/planen-bauen/grundbuch-vermessung/notariat/praxishilfen>

Notariatskommission (Kurzbericht)

Feststellungen und Beanstandungen bei Inspektionen von Urkundspersonen

Mitteilungspflichten (§ 35 BeurG)

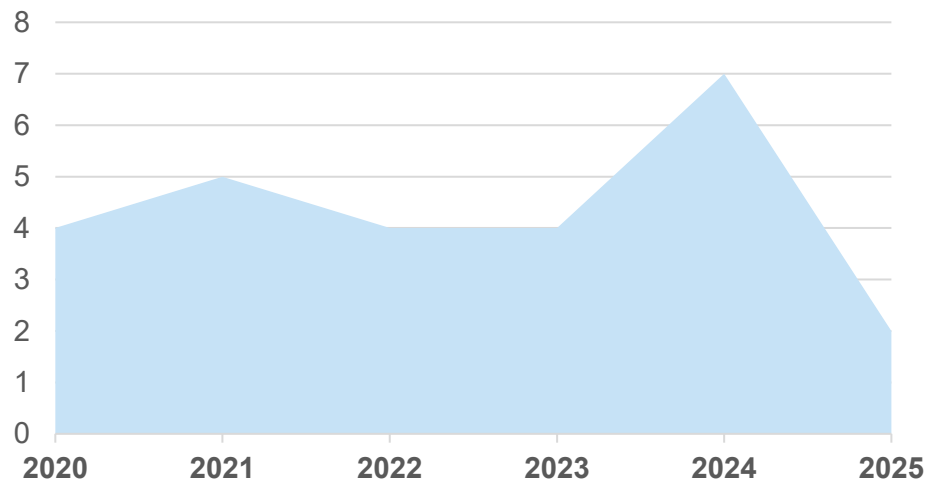
- Die NOKO ist über alles zu informieren, was auf die Beurkundungsbefugnis und den Registereintrag Auswirkungen haben kann;
- Insbesondere Änderungen des Wohnsitzes, der Gesellschaftsform, der Büroadresse sowie die Eröffnung und Schliessung von Zweigbüros (§ 35 Abs. 2 BeurG).
- Änderungen der geschäftlichen E-Mail-Adressen
- Schliesst sich eine Urkundsperson einer jur. Person an, gründet eine solche, wechselt von einer Gesellschaft in eine andere oder ändert die jur. Person ihre Statuten, ist eine Überprüfung der Beurkundungsbefugnis durch die NOKO erforderlich und ein entsprechendes Gesuch einzureichen.

→ <https://www.ag.ch/de/themen/planen-bauen/grundbuch-vermessung/notariat/praxishilfen>

Notariatskommission (Kurzbericht)

Disziplinarverfahren (§ 39 ff. BeurG)

Jahr	Anzahl Anzeigen	von Amtes wegen	Privatpersonen bzw. § 77 BeurG	Anzahl Erledigte Anzeigen	Pendente Anzeigen
2024	7	3	4	5	6 (per 31.12)
2025	2	0	2	4	4 (per 30.09)



Notariatskommission (Kurzbericht)

Disziplinarverfahren (§ 39 ff. BeurG)

	2024	2025 (per 30.09)
Nichtanhandnahme	0	0
Einstellung des Verfahrens	3	3
Verzicht auf eine Massnahme (§ 39 Abs. 3 BeurG)	1	0
Verweis	1	1
Busse	0	0
Entzug der Bewilligung	0	0

Notariatskommission (Kurzbericht)

Schlichtungsverfahren (§ 73 ff. BeurG)

	Anzahl Eingänge	Anzahl Erledigungen	Pendente Verfahren
2024	2	3	0 (per 31.12)
2025	3	2	1 (per 30.09)

Notariatskommission (Kurzbericht)

Entbindung vom Berufsgeheimnis (§ 31 BeurG)

	Anzahl Eingänge	Anzahl Erledigungen	Pendente Verfahren
2024	3	3	0 (per 31.12)
2025	3	2	1 (per 30.09)

Erteilung und Überprüfung der Beurkundungsbefugnis

	2024	2025
Erteilung Beurkundungsbefugnis	2	5
Überprüfungen der Beurkundungsbefugnis	einmal	zweimal
Pendente Verfahren	3	

Notariatskommission (Kurzbericht)

Löschung der Beurkundungsbefugnis

- 2024 haben zwei Personen auf ihre Beurkundungsbefugnis verzichtet
- 2025 haben bisher zwei Personen auf ihre Beurkundungsbefugnis verzichtet und eine weitere ist im Amt verstorben.

Register der Urkundspersonen (Stand: 30.09.2025)

	Total	m/w	Alter	
Im Register eingetragene Urkundspersonen	139	105/34	bis 34:	12
			35-49:	36
			50-65:	46
			Ab 66:	45

Anliegen und Fragen

Fachreferat

- Register und Zusammenhänge



Inhalt

- Einführung
 - Definition Register
 - Register vs. Kataster
- Übersicht Register (inkl. Schnittstellen)
 - Einwohnerregister (EWR)
 - Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
 - Grundbuch
- Fazit und Ausblick

Einführung

- Definition (amtliches) Register

(amtliches) Verzeichnis oder Liste zur Verwaltung von Informationen

Sachbezogene versus Personenbezogene Register

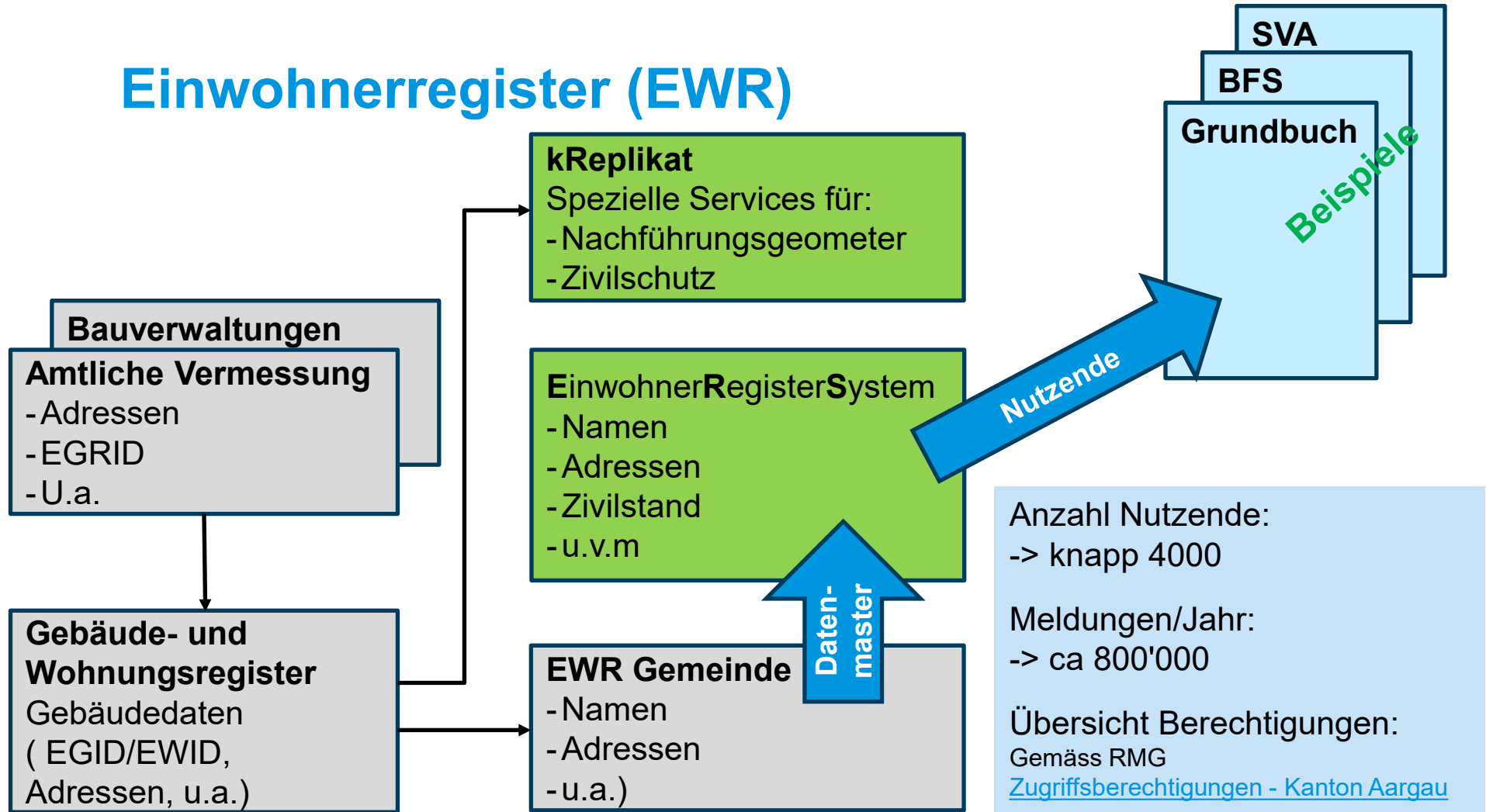
Beispiele: Einwohnerregister, Handelsregister, Grundbuch, Gebäude- und Wohnungsregister, Zivilstandsregister, Strafregister, ...

- Definition Kataster

Verzeichnis zur Verwaltung von Informationen mit Raumbezug

Beispiele: amtliche Vermessung, ÖREB-Kataster, Solarkataster, Kataster der belasteten Standorte, Robidog Kataster, ...

Einwohnerregister (EWR)



Einwohnerregister - ERS

Inhalt:

- Gemäss "amtlicher Katalog der Merkmale" (Bundesamt für Statistik)
- Register- und Meldeverordnung RMV (SAR 122.212) mit kant. Merkmalen

Datenqualität (Prüfmechanismen)

- Validierung, Datenabgleiche, Meldungsverarbeitungsregeln

Datenbezugsarten

- Webbrowser (Microsoft Edge, Firefox, ...)
- Abfragen aus eigener Applikation
- Meldungsbezug

Zuständigkeiten

- Einwohnerdienste
- Kanton



Einwohnerregister - Datenmaster

Einwohnerdienste

- Datenmaster sind die Einwohnerdienste der Gemeinden
- Einwohnerdienste bekommen ihre Daten von:
 - Bürger am Schalter (Pass, Zivilstandsdokumente)
 - Zivilstandswesen (InfoStar)
 - Migrationsamt (ZEMIS)
 - AHV-Datenbank (UPI)

Kanton kann Daten nicht ändern



Einwohnerregister - Nutzer

Antragsprozess

- Antrag, mit rechtlichen Grundlagen
- Rechtliche Prüfung durch den Rechtsdienst DVI/Gemeindeabteilung
- Umsetzung
 - Rolle erstellen gemäss Verfügung Rechtsdienst GA (Merkmale, Datenraum, Alter, Nationalität u.a.)

Nutzen

- geprüfte, aktuelle Daten
- auf Gemeindegruppen zugreifbar
- Verfügbarkeit 7/24

Datenbezugsmöglichkeiten

- Webbrowser (GUI) - Abfragen oder technischer Datenbezug

- [Anfrage auf Anbindung oder Datenbezug an das kantonale Einwohnerregister oder Änderungsantrag \(Formular 801-01\) \(RTF, 298 KB\)](#)
- [Spezifikation der Merkmale für die Abfrageberechtigungen im kantonalen Einwohnerregister \(Formular 801-02\) \(RTF, 690 KB\)](#)

Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Inhalt

- Umfassende Informationen zu Bauprojekten, Gebäude, Wohnungen, Gebäudeeingängen und Strassen

Zugriff [GWR | Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister](#)

- Stufe A – öffentlich zugängliche Daten
- Stufe B – mit Einschränkung zugängliche Daten (z.B. Nutzungsart einer Wohnung)
- Stufe C – nicht zugängliche Daten (z.B. Bauherrschaft)

Rechtliche Legitimation:

- Bundesstatistikgesetz
- Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR)

Bundesamt für Statistik (BfS)

- betreibt das Register
- Definiert den Inhalt (Merkmalskatalog)
- Kontrolliert die Datenqualität



kReplikat

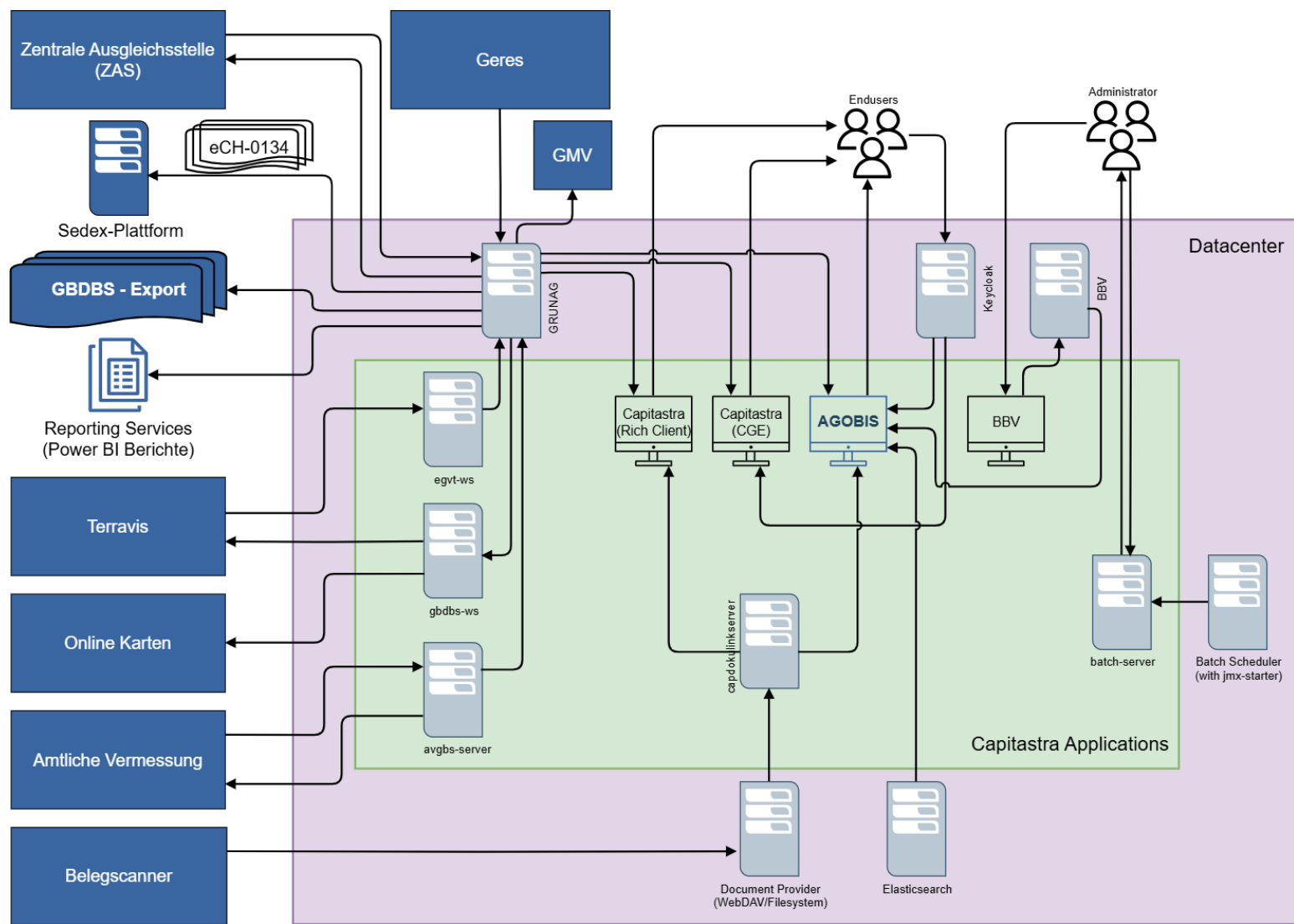
Ist eine Kopie des eidgenössischen GWR,
weil das eGWR im Aargau genutzte Services nicht anbietet, die sind:

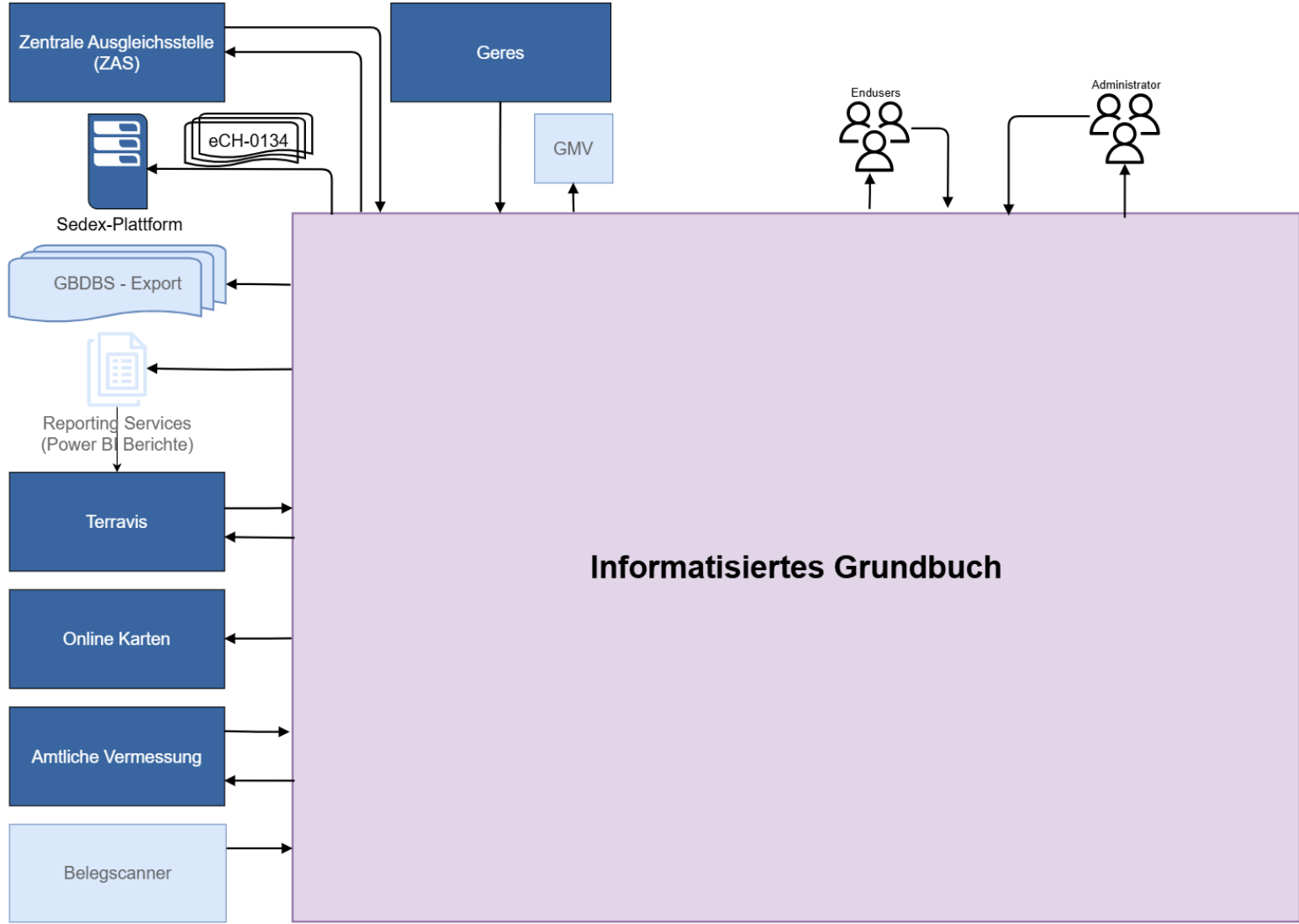
- Information an Bauverwaltung per Mail über:
 - Aufforderung 'Grundrissplan an Nachführungsgeometer senden'
- Information an Nachführungsgeometer per Mail über:
 - Erfassung eines neuen Bauprojekts
 - Abbruch
 - Gebäude fertiggestellt
 - Bauprojekt wird nicht realisiert / wurde zurückgezogen
 - neue Strasse oder Änderung / Korrektur
- Ermöglicht den Bezug grösserer Datenmengen:
 - z.B. Zivilschutz



Informatisiertes Grundbuch

- Grundbuch informatisiert seit 2015
- Knapp 500'000 Grundstücke aktuell im Grundbuch geführt, verteilt auf 197 Gemeinden
- Jährlich ca. 55'000 Grundbuchgeschäfte
- Ca. 10% elektronischer Geschäftsverkehr Terravis (eGVT)





Wichtige Schnittstellen Grundbuch

- ZAS (Zentrale Ausgleichs-Stelle) und Einwohnerregister Kanton Aargau (Geres): Aktualisierung von Stammdaten natürlicher Personen mit Eigentum im Kanton Aargau
- Grundbuchmeldungen nach eCH-Standard: eCH-0134-Schnittstelle für Lieferung von Grundbuchmeldungen an Empfängersysteme
- Terravis: Auskunftsportal und elektronischer Geschäftsverkehr zwischen Banken, Urkundspersonen, Grundbuchämtern
- Online Karten (Eigentümerauskunft)
- Geometergeschäfte via AVGBS: Grundstückaktualisierung, Mutation mit Grundbuchgeschäft

Fazit

Zentrale Punkte, damit die Vernetzung von Registern und Kataster funktioniert:

- hohe Datenqualität
- Zeitnahe Nachführung
- Aktualität
- normierte Schnittstellen

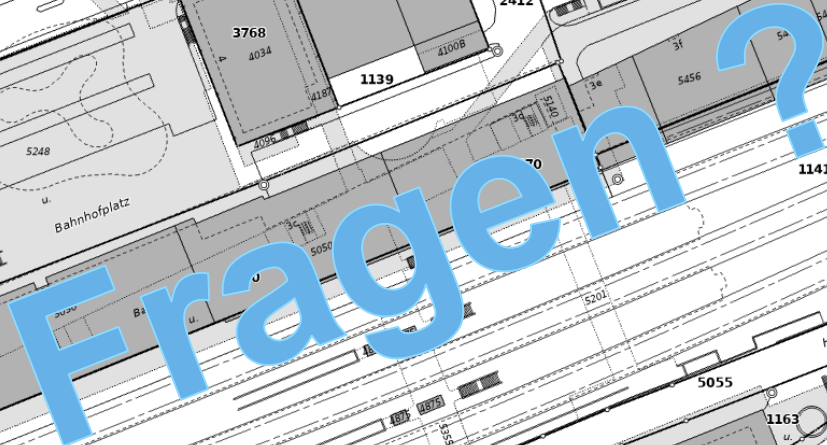
Ausblick

Einwohnerregister

- Stammdaten:
Verschiedene Kantone (BE, BL, OW/NW) planen ein Stammdatenregister
- GERES 2.0:
Die GERES Community plant die Erneuerung der bestehenden Registerlösung

Grundbuch

- In Kürze ereignisbasierte Aktualisierung von Stammdaten natürlicher Personen mit Eigentum im Kanton Aargau, d.h. aktuellere Daten
- Umstellung der Schnittstelle Amtliche Vermessung auf eCH-Standard in den nächsten Jahren
- Terravis: Möglichkeit zum elektronischen Geschäftsverkehr in Kürze auch für Betreibungs- und Konkursämter





Simone Stirnimann
Viktor Geiger
Walburga Senn

Austausch beim Apéro

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

