

Prüfstelle
Organismo di valutazione
Organn de valutazion

*Funktionsweise des Systems der internen Kontrollen
im Bereich Grundbuch der Abteilung Grundbuch,
Grund- und Gebäudekataster*

AUDITOR

Irmgard Prader

Cinzia Flaim

PRÜFSTELLE
ORGANISMO DI VALUTAZIONE

39100 Bozen | Freiheitsstraße 66
39100 Bolzano | Corso Libertà, 66

Tel. 0471 402 212 | Fax 0471 260 114
pruefstelle@landtag-bz.org | organismodivalutazione@consiglio-bz.org
www.landtag-bz.org/de/pruefstelle.asp
www.consiglio-bz.org/it/organismo-di-valutazione.asp
PEC: pruefstelle.organismovalutazione@pec.prov-bz.org

Mai 2025

INHALT

I. BEGRÜNDUNG UND ZIEL DER ERHEBUNG-----	4
II. UMFANG UND METHODISCHER ANSATZ-----	4
III. RECHTS- UND REGULINGSRAHMEN-----	5
IV. SACHVERHALTSDARSTELLUNG-----	6
V. BEWERTUNG UND EMPFEHLUNGEN -----	11

I. Begründung und Ziel der Erhebung

Im Sinne von Art. 50, Abs. 1, Buchstabe a) des LG Nr. 6/2022 überwacht die Prüfstelle die Funktionsweise des internen Kontrollsystems (IKS) der Landesverwaltung. Diese Prüftätigkeit ist in den entsprechenden Berichten¹ dokumentiert.

Erhebungen zum IKS wurden auch in das Arbeitsprogramm für das Jahr 2025 aufgenommen. Der Bereich Grundbuch der Abteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster wurde aufgrund einer risikoorientierten, professionellen Einschätzung der Mitglieder der Prüfstelle ausgewählt, basierend auf der großen rechtlichen Verantwortung für die korrekte Begründung des Eigentumsverhältnisses an Liegenschaften landesweit, der Höhe des verwalteten Immobilienwertes und der damit verbundenen Haftung, der direkten und unmittelbaren Auswirkungen der Qualität der Leistungserbringung auf die Bürger:innen des Landes sowie aufgrund der Diversifizierung der zu kontrollierenden Organisationseinheiten. Die Abteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster als Ganzes bzw. die Bereiche Grundbuch oder Grund- und Gebäudekataster waren noch nicht Gegenstand eines (IKS-) Audits.

Ziel der Erhebung ist eine Bestandsaufnahme und Evaluierung der Funktionsweise des Systems der internen Kontrollen im Bereich Grundbuch.

II. Umfang und methodischer Ansatz

Gemäß den Internationalen Standards für die berufliche Praxis erbringt die Interne Revision unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungsdienstleistungen, welche darauf ausgerichtet sind, Mehrwerte zu schaffen und die Geschäftsprozesse zu verbessern.

In diesem Sinne ist die Prüfstelle bemüht, in Ausübung ihrer Prüfungs- und Beratungsfunktion einen konkreten Beitrag zur Verbesserung der Risikomanagement- und Kontrollsysteme in der Landesverwaltung zu leisten.

In Hinblick auf eine Diversifizierung der zu prüfenden Organisationseinheiten wurde der Bereich Grundbuch der obgenannten Abteilung für die Erhebung des Reifegrads des IKS ausgewählt.

Aufgrund des Umfangs, der Unterschiedlichkeit der Bereiche Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster sowie der rechts-begründenden Wirkung des Grundbucheintrages sowie aufgrund des höheren rechtlichen Risikos beschränkt man sich in gegenständlicher Erhebung auf den Bereich Grundbuch.

Den Kern des Audits stellt ein persönliches Interview mit dem Abteilungsdirektor und mit dem Inspektor für das Grundbuch dar. Der vorab zugesandte Fragebogen -auf Basis der Aussagen im PIAO 2025-2027, im Dreijahresplan zur Korruptionsvorbeugung 2025-2027, im Performancebericht betreffend das Jahr 2023 sowie den Angaben auf der institutionellen Homepage des Bereiches Grundbuch (<https://kataster-grundbuch.provinz.bz.it/de/home>)- diene als Leitfaden.

Das Audit enthält Elemente einer System- und Organisationsprüfung.

¹ Veröffentlicht auf der Homepage der Prüfstelle: <https://www.landtag-bz.org/de/pruefstelle.asp>

Der Prozess und die Ergebnisse der Erhebung zum IKS im Bereich Grundbuch werden in diesem Bericht dargestellt. Schließlich werden eine Bewertung und einige Empfehlungen ausgesprochen, deren Umsetzung Gegenstand eines Follow-up sein wird.

III. Rechts- und Regelungsrahmen

In Italien gibt es zwei Systeme zur Kundmachung von Rechten an Liegenschaften: das System der Eintragungen, das auf die französische Gesetzgebung zurückgeht und im Zivilgesetzbuch geregelt ist, sowie das Grundbuch, das in den nach dem Ersten Weltkrieg an Italien angegliederten Provinzen Bozen, Trient, Triest, Görz sowie in einigen Gemeinden der Provinzen Udine, Brescia, Belluno und Vicenza in Kraft ist.

Während bei dem im restlichen Staatsgebiet geltenden System der Eintragungen (sistema di trascrizione) die Verträge und Übertragungsurkunden in einem öffentlichen Register (Immobilienregister) erfasst werden und bereits der Vertragsabschluss den Rechtserwerb herbeiführt, erfolgt im Grundbuchsystem der Rechtserwerb nach Vertragsabschluss erst durch die Eintragung im Grundbuch. Im Grundbuchsystem stellt die Eintragung des Rechtes an der Liegenschaft das zentrale Element dar.

Das Grundbuch ist ein, für jede Katastralgemeinde eingerichtetes zweisprachiges öffentliches Verzeichnis, das den Zweck hat, die Eigentumsverhältnisse an Liegenschaften allgemein ersichtlich zu machen. Im Grundbuch sind alle dinglichen Rechte (Eigentum und dingliche Rechte auf Sachen Dritter) sowie Belastungen aufgezeichnet, die eine Liegenschaft betreffen. Das Grundbuchssystem stützt sich auf die Liegenschaft, die Gegenstand der Rechte ist.

Das Grundbuch als Rechtsinstrument stammt aus der Rechtsordnung der österreichisch-ungarischen Monarchie. Die Anlegung des Grundbuches in der ehemaligen Grafschaft Tirol, zu der auch Südtirol gehörte, erfolgte durch das Gesetz vom 17. März 1897, Nr. 9. Im Anlegungsverfahren wurde von den Grundbuchanlegungskommissionen der rechtliche Status jeder Liegenschaft erfasst und in einem Anlegungsprotokoll festgehalten. Diese Protokolle bildeten schließlich die Grundlage für die Eröffnung des Grundbuches jeder Katastralgemeinde.

Nach dem Ersten Weltkrieg behielt der italienische Gesetzgeber das aus der österreichischen Rechtsordnung herrührende System des Grundbuches durch das Königliche Dekret vom 4. November 1928, Nr. 2325 ausdrücklich in Kraft. Mit dem Königlichen Dekret vom 28. März 1929, Nr. 499 (Bestimmungen über die Grundbücher der Gebiete der neuen Provinzen) wurden die Grundsätze des Grundbuchsystems vom staatlichen Gesetzgeber übernommen und dem italienischen Zivilgesetzbuch von 1865 angepasst.

Das Königliche Dekret vom 28. März 1929, Nr. 499 und dessen Anhang, das Allgemeine Grundbuchgesetz, regeln auch heute noch die Einrichtung und Führung der Grundbücher in Südtirol. Bei Unvereinbarkeiten mit dem allgemeinen Zivilgesetz oder anderen Gesetzen, die mit dem Grundbuchgesetz unvereinbar sind, geht das Grundbuchgesetz vor.

Das Verfahren des Grundbuches zählt zur so genannten freiwilligen Gerichtsbarkeit. Jeder Grundbuchsbezirk umfasst eine gewisse Anzahl von Katastralgemeinden (K.G.), die sich allerdings nicht immer mit den politischen Gemeinden decken.

Änderungen im Grundbuch dürfen nur durch Dekret des Grundbuchsrichters nach vorhergehender strengster Kontrolle der Gesetzmäßigkeit und Wirkung des Rechtstitels sowie der Übereinstimmung mit dem Grundbuchsstand, auf Grund von beglaubigten Testamenten, gerichtlichen Urteilen (z.B. Ersitzungen) oder legalisierten Urkunden (Kaufvertrag, Schenkungsurkunde, Enteignungsdekrete) durchgeführt werden. Auch die Belastung eines Grundstücks (mit Hypothek, Durchgangsrecht...) bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung in das Grundbuch. Ein vollendetes Grundbuchsdekret bildet ebenso die Voraussetzung für Änderungen im Grundkataster.

Ein wesentlicher Grundsatz im Grundbuchsrecht ist das Prioritätsprinzip, welches bedeutet, dass bei konkurrierenden Ansuchen um die Einräumung des gleichen dinglichen Rechtes der frühere Antrag dem späteren vorgeht.

Die Verwaltungsbefugnisse der Anlegung und Führung der Grundbücher sind mit dem 1. Februar 2004 von der Region Trentino-Südtirol an das Land Südtirol übergegangen, jene für das Grund- und Gebäudekataster mit dem 1. September 2004 vom Staat an das Land Südtirol.²

Die Datenverarbeitung des Grundbuchs wird durch das Regionalgesetz vom 14. August 1999, Nr. 4 und dessen Durchführungsverordnungen (Dekret der Präsidentin des Regionalausschusses vom 4. Mai 2000, Nr. 4/L und Dekret des Präsidenten der Region vom 19. April 2007, Nr. 6/L abgeändert mit Dekret des Präsidenten der Region vom 1. August 2008, Nr. 8/L) geregelt.

IV. Sachverhaltsdarstellung

Das IKS wird als Gesamtheit aller prozessbezogenen Überwachungsmaßnahmen einer Organisation definiert. Es handelt sich um einen rollierenden Prozess, der in den Arbeitsablauf integriert ist und von Führungskräften und Mitarbeitenden gleichermaßen realisiert wird. Zentrales Element des IKS ist die Identifikation und Beurteilung der mit den Verwaltungstätigkeiten verbundenen Risiken. Zielsetzung und Fokus des IKS ist die Gewährleistung des Erreichens der Organisationsziele (operative-, finanzielle- und Konformitätsziele) durch Minimierung der Risiken der Organisation.³ Die Schlüsselemente für die Strukturierung eines wirksamen internen Kontrollsystems in der öffentlichen Verwaltung sind somit im Wesentlichen Steuerung (Governance) und Risikomanagement.

Angesichts der Bedeutung des IKS als grundlegendes Managementinstrument zur systematischen Sicherstellung der Zielerreichung⁴ hat die Prüfstelle - unter Berücksichtigung der Internationalen Standards für die berufliche Praxis der Internen Revision - im Jahr 2019 einen *Leitfaden zum Internen Kontrollsystem* erstellt (ajouriert und erweitert im April 2023⁵) und in der Folge die Weiterentwicklung des IKS in verschiedenen Organisationseinheiten der Landesverwaltung unterstützend begleitet. Im Auftrag des Amtes für Personalentwicklung hat die Prüfstelle im Herbst 2024 sowie im April 2025 eine Weiterbildung zum Thema IKS für interessierte Führungskräfte der Landesverwaltung durchgeführt.

² Regionalgesetz vom 17.4.2023, Nr. 3 „Delegierung von Verwaltungsbefugnissen an die Autonomen Provinzen Trient und Bozen“, Art. 1

³ Leitfaden zur Überprüfung von Internen Kontrollsystemen, Leitfaden für die Prüfung von Korruptionspräventionssystemen, Rechnungshof Wien, 2016/3, S. 15

⁴ Siehe dazu z. B. O. Bungartz, Handbuch Interne Kontrollsysteme, Erich Schmidt Verlag, Berlin 2011.

⁵ *Leitfaden zum Internen Kontrollsystem (IKS)*, zweite, überarbeitete Fassung, April 2023, abrufbar unter: https://assets-eu-01.kc-usercontent.com/61233281-10ab-0155-b35b-4a79363b5ead/e379f0ec-089f-412b-9e70-e6041e756ece/2023.04.14%20Leitfaden_de_rev..pdf

Die vorliegende Prüfung des Reifegrads erfolgte unter Bezugnahme auf die fünf Komponenten des IKS nach dem COSO-Modell:⁶

- *Kontrollumfeld,*
- *Risikobeurteilung,*
- *Kontrolltätigkeiten,*
- *Information und Kommunikation,*
- *Monitoring.*

Die wesentlichen Punkte der Überprüfung des Bereichs Grundbuch und als Ergebnis die Darstellung der Ausprägung des IKS können - auf der Grundlage der Antworten der Direktion der Abteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster, insbesondere auch des Inspektorats für das Grundbuch, wie folgt zusammengefasst werden.

Kontrollumfeld

Das Kontrollumfeld, Grundlage für das IKS, prägt die Grundhaltung einer Organisation, indem es das Kontrollbewusstsein der Mitarbeitenden beeinflusst. Wesentliche Elemente des Kontrollumfeldes sind: die persönliche und die fachliche Integrität und die ethische Werthaltung der Führung und der Mitarbeitenden; die schriftliche Festlegung und Kommunikation von Kompetenzen, Aufgaben und Verantwortung; Führungsphilosophie und -stil; die Organisations- und Ausbildungspolitik.⁷

Die Abteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster gliedert sich in die Bereiche Grundbuch sowie Grund- und Gebäudekataster. Die beiden Bereiche ihrerseits sind entsprechend der Organisation der Landesverwaltung in Ämter gegliedert.

Eine organisatorische Besonderheit liegt in der Funktion der Inspektorate, welche zwischen der Abteilungsdirektion und den Grundbuchs- sowie Katasterämtern angesiedelt sind.

Die Zuständigkeiten des Inspektorates für das Grundbuch bestehen gemäß Ausschreibung zur Besetzung der Direktion des Grundbuchinspektorates im Amtsblatt der Region Trentino-Südtirol Nr. 12 vom 23. März 2022 in der „Koordinierung und Unterstützung der Grundbuchämter“. „Zudem kontrolliert und unterstützt das Inspektorat die Digitalisierung des Grundbuchs“⁸.

Die unmittelbare Einbindung der Gerichtsbarkeit in die Abwicklung der täglichen Verwaltungspraxis stellt eine weitere Besonderheit dar. Jedes Grundbuchdekret wird vom bzw. von der örtlich zuständigen Grundbuchsrichter:in unterzeichnet.

Eine weitere organisatorische Besonderheit besteht in der Tatsache, dass alle 9 Grundbuchsämter (Bozen, Meran, Sclani, Kaltern, Neumarkt, Brixen mit Klausen, Sterzing, Bruneck und Welsberg) dieselben Leistungen für die jeweils zugewiesenen Katastralgemeinden erbringen⁹: Die Führung des Grundbuchs sowie die Digitalisierung der Daten, Neuvermessung, Wiederherstellung des Grundbuchs. Die Anzahl der einlangenden Grundbucheinträge¹⁰ variieren je nach Einzugsgebiet und bestimmen zur Gänze die Arbeitsintensität im Amt, sind von diesem allerdings nicht steuerbar. Ausschließlich externe Faktoren wie beispielsweise die steigende Attraktivität des Landes und die damit einhergehende Bautätigkeit oder steuerrechtliche Normen bestimmen die Anzahl der einlangenden Grundbuchsanträge. Der Inspektor betont, dass auch die sich immer weiter verbreitende

⁶ COSO: Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission; das weltweit anerkannte Modell hat verschiedene Konzepte und Definitionen der Internen Kontrolle in einem Grundlagenkonzept vereint.

⁷ Fn 5, *Leitfaden zum Internen Kontrollsystem*, S. 5.

⁸ Mitteilung des Landespresseamtes vom 20.10.2022, 12:44 „Grundbuchinspektorat hat neuen Direktor: Antrittsbesuch bei Bessone“

⁹ Siehe PIAO 2025-2027 S. 155 ff, PIAO 2024-2026 S. 808 ff, PIAO 2023-2025

¹⁰ Im Jahr 2023 langten landesweit 41.073 Einträge ein, 41.550 im Jahr 2022 und 44.245 im Jahr 2021.

Praxis der Anmerkung von Bindungen, die nicht die eigentliche Funktion des Grundbuches betreffen, die Anzahl der Anträge steigen lässt. Andererseits stellt eine fehlerfreie, zügige Abarbeitung der einlangenden Grundbuchsanträge die Grundlage für die Wirtschaftskraft eines Landes dar. Aufgrund des Prioritätsprinzips als Grundprinzip des Grundbuchrechts müssen die einlangenden Anträge in der Reihenfolge ihres Eintreffens abgearbeitet werden. Ein digitales System vergibt automatisch die Tagebuchzahl.

Die fachspezifischen Voraussetzungen für die Übernahme der Direktion eines Grundbuchsamtes sowie für die Tätigkeit der Grundbuchsführerin, des Grundbuchsführers stellt ebenso eine Besonderheit dar: Beide Berufsbilder bzw. Funktionen müssen über die Zusatz-Qualifikation zum Grundbuchsführer, zur Grundbuchsführerin¹¹ verfügen. Ähnliche Fälle stellen in der Südtiroler Landesverwaltung die Rechtsanwält:innen in der Anwaltschaft des Landes, die Journalist:innen in der Agentur für Presse und Kommunikation, die Förster:innen oder die Mitglieder der Berufsfeuerwehr dar.

In Bezug auf die einzelnen Elemente des Kontrollumfeldes ist Folgendes festzuhalten:

Ein Organigramm des Bereiches Grundbuch liegt vor.

Betreffend der Stellen-, Aufgaben und Prozessbeschreibungen teilt der Inspektor mit, dass die Führung des Grundbuches einem gesetzlich definierten Prozess folgt, die einzelnen Anträge jedoch nicht standardisiert sind. Die Aufgaben und Zuständigkeiten der Berufsbilder der Grundbuchsführer:in und der Grundbuchsachbearbeiter:in werden durch Anlernen am Arbeitsplatz an neue Mitarbeitende weitergegeben.

Die Prozessbeschreibungen sind nicht in schriftlicher Form vorhanden.

Die Anwendung des Grundsatzes der Funktionentrennung erfolgt derzeit im Lichte der Unterbesetzung der Stellen bei Grundbuchsführer:innen, Grundbuchsachbearbeiter:innen und Grundbuchsgehilf:innen. Ebenso werden die Direktionen der Grundbuchämter von Bozen, Welsberg und Kaltern seit längerem in Personalunion geleitet. Welsberg wird von der Direktion des Grundbuchamtes von Bruneck geführt, Kaltern von der Direktion des Grundbuchamtes Neumarkt und das Grundbuchamt Bozen, jenes mit den landesweit meisten Grundbuchanträgen vom Inspektorat. Nach zwei leer ausgegangenen Aufrufen im April 2024 bzw. im November 2023, sind die Ämter Bozen und Welsberg Gegenstand des jüngst ausgeschriebenen Wettbewerbes für Führungskräfte der zweiten Ebene¹², bei dem jedoch die nötige Qualifikation des, der Grundbuchsführer:in nicht als Zugangsvoraussetzung angeführt wurde.

Der Inspektor bestätigt, dass die Beachtung des Verhaltenskodexes durch die Grundbuchsdirektionen laufend überprüft wird; die Bestimmungen zu den Interessenskonflikten sind Gegenstand von Schulungen und klaren Richtlinien, eventuelle Befangenheitsgründe werden gemeldet.

Zur Gewährleistung des Datenschutzes sind Zugriffsrechte eingerichtet.

Die Definition der Strategie sowie entsprechende Maßnahmen zur Wissenssicherung erfolgen in erster Linie in den drei bis vier jährlichen Sitzungen mit den Amtsdirektor:innen unter der Koordinierung des Inspektorats.

Neue Mitarbeitende werden durch strukturierte Einarbeitung am Arbeitsplatz in die Organisations- und Verwaltungskultur eingeführt.

¹¹ Ein abgeschlossenes Studium der Rechtswissenschaften stellt die Zugangsvoraussetzung für die Ausbildung zum, zur Grundbuchsführer:in dar.

¹² Veröffentlicht im Amtsblatt der Region Trentino - Südtirol vom 30.04.2025, Nr. 18

Risikobeurteilung

Die Risikobeurteilung ist ein Verfahren zur Identifizierung, Analyse und Bewertung (nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmaß) von Risiken - Risiken der Korruption, mangelnder Transparenz, mangelnder Effizienz, organisatorischer Unzulänglichkeiten, mangelhafter Qualität der Dienstleistungen, mangelnder Vereinfachung der Prozesse, mangelnder Reduzierung der Kosten, mangelnder Wirksamkeit der Maßnahmen u. a. m. - welche die Zielerreichung gefährden könnten, und dient der Festlegung einer angemessenen Risikomanagementstrategie. Die Risikobeurteilung übernimmt die Schlüsselrolle bei der Festlegung geeigneter Kontrollmaßnahmen.¹³

Zur IKS-Komponente Risikobeurteilung weist der Direktor darauf hin, dass diese im Zuge der Erstellung und des Monitorings des Dreijahresplans zur Korruptionsvorbeugung und Transparenz periodisch erfolgt und auch entsprechend formalisiert ist. Der erwähnte Dreijahresplan beinhaltet auch die Modalitäten zur Risikobehandlung; der Plan wird jährlich aktualisiert und die Risikoanalyse bei Bedarf angepasst.

Der Direktor und der Inspektor bezeichnen die prekäre Personalsituation, die alle Grundbuchsämter betrifft, als größtes Risiko. In den kommenden 5 Jahren werde ein Drittel der Mitarbeitenden pensioniert werden. Auf die sich immer weiter zuspitzende Unterbesetzung habe die Abteilungsdirektion bereits seit nunmehr 10 Jahren mehrfach schriftlich hingewiesen. Auch im Performancebericht 2024, wie bereits auch in den Berichten betreffend 2023 und 2022 weist man auf die kritische Situation hin: *„Die außerordentlich große personelle Minderbesetzung hat sich auf die Leistungen niedergeschlagen und kann nicht mehr lange andauern. Im Falle einer fortdauernden Unterbesetzung werden sich zwangsläufig schwerwiegende Auswirkungen auf die Arbeitsleistung und auf deren Qualität ergeben. In jedem Fall wird eine Verschlechterung der Dienste von Grundbuch und Kataster wahrnehmbare negative Auswirkungen auf die Südtiroler Wirtschaft haben.“*

Als Faktoren, die den Personalnotstand begründen und gleichzeitig verschärfen nennen der Direktor und der Inspektor:¹⁴

- Die große rechtliche Verantwortung mit der damit verbundenen persönlichen Haftung.
- Der fehlende Versicherungsschutz aufgrund der enormen Immobilienwerte.
- Die Streichung der gehaltsmäßigen Honorierung der Spezialisierung bei den Grundbuchsführer:innen, welche mit dem Übergang der Kompetenz von der Region an die Landesverwaltung erfolgte.
- Das Arbeitspensum und der enorme Zeitdruck.
- Die fehlende Wettbewerbsfähigkeit gegenüber der Privatwirtschaft (z.B. Notare) bei den Grundbuchsführer:innen und den Grundbuchsachbearbeiter:innen.

In direktem Zusammenhang mit der prekären Personalsituation steht die nicht vollständige Digitalisierung der Arbeitsprozesse, welches sich als weiteres großes Risiko herausstellt.

Während die Digitalisierung der ursprünglichen Papiersammlungen in ein „elektronisches Grundbuch“, landesweit abgeschlossen werden konnte und somit die Möglichkeit bietet, Grundbucheintragungen digital zu speichern und jederzeit über das Internet abzurufen, steht die Digitalisierung des Prozesses der Führung des Grundbuches erst ganz am Anfang. Im Jahr 2015 wurde mit dem informatischen Grundbuchsantrag auf freiwilliger Basis gestartet. Schrittweise will man zu einem verpflichtenden telematischen Grundbuchsantrag gelangen¹⁵. Derzeit werden ca. 70% der Grundbuchsanträge in telematischer Form eingereicht, 30% in Papierform. Mit der Einführung des informatischen Grundbuchantrags ist auch die Einführung des digitalen Faszikels verbunden, welches mit arbeitsintensivem Scannen der Anträge und beigelegten Dokumente verbunden ist.

¹³ Fn 3, *Leitfaden zum Internen Kontrollsystem*, S. 5.

¹⁴ Siehe auch PIAO 2025-2027, Teil Performance, Abteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster, Entwicklungsschwerpunkte Nr. 13 und 14

¹⁵ Siehe auch PIAO 2025-2027, Teil Performance, Abteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster, Strategisches Ziel Nr. 1

Im Rahmen des Interviews stellte sich heraus, dass die manuelle Eingabe von Daten und die damit verbundene nicht medienbruchfreie Abwicklung einen wesentlichen Risikofaktor darstellt, der durch eine weitreichendere Digitalisierung eingedämmt werden könnte.

Kontrolltätigkeiten

Die Kontrolltätigkeiten umfassen die zur Risikosteuerung eingesetzten Strategien, Aktivitäten und Verfahren. Sie können in IT-Systemen oder in manuellen Prozessen eingebunden sein. Im IKS wird zwischen automatisierten, manuellen, präventiven und detektiven Kontrollen unterschieden. Um ihre Wirksamkeit zu gewährleisten, sollen die Kontrolltätigkeiten angemessen, sinnvoll, kostengünstig (Kosten-Nutzen-Betrachtung), umfassend und planmäßig sein und sich direkt auf die Kontrollziele beziehen.¹⁶

Was die Kontrolltätigkeiten betrifft, schicken der Direktor und der Inspektor voraus, dass der Prozess der Führung des Grundbuches an und für sich ein sehr gut überwachter Prozess ist, denn jedes Grundbuchsdekret wird vom Grundbuchsrichter, der Teil der Gerichtsbarkeit ist, überprüft und unterzeichnet.

Eine wesentliche Rolle für die (automatisierten) Kontrolltätigkeiten spiele die Digitalisierung/Informatisierung der Prozesse der Grundbuchführung. Bis jetzt konnte der telematische Grundbucheintrag auf freiwilliger Basis umgesetzt werden, der jedoch noch massive Medienbrüche enthält und einen beträchtlichen Aufwand an händischer Dateneingabe nach sich zieht. Das Programm sieht derzeit allerdings keine ausreichenden automatisierten Kontrollen (z.B. Plausibilitätskontrollen) vor.

Der Direktor und der Inspektor unterstreichen, dass man derzeit an Konzepten für ein Projekt zur durchgängigen Digitalisierung des gesamten Prozesses der Führung der Grundbücher arbeite. Dabei soll auch die Künstliche Intelligenz zum Einsatz kommen. In einem Erfahrungsaustausch mit dem Bundesland Tirol lernte man die dortige durchgängig digitale Plattform kennen, welche unter anderem automatisierte Kontrollsysteme vorsieht.

Als nächster Schritt wäre zusammen mit den Abteilung 9 Informatik sowie der SIAG das Projekt zu definieren. Man rechne mit einer Umsetzung in den nächsten 10 Jahren.

Das Vier-Augen-Prinzip wird im Rahmen der Möglichkeiten angesichts der Personalsituation und der großen Anzahl der Anträge angewandt.

Es wurde bestätigt, dass die 6%-Stichproben durchgeführt werden.

In den obgenannten Teamsitzungen werden besonders schwierige und komplexe Sachverhalte besprochen und gemeinsame Lösungen erarbeitet.

Alle vier Jahre wird durch das ASTAT eine Erhebung der Kundenzufriedenheit durchgeführt. Die letzte Erhebung aus dem Jahr 2022 ergab einen Zufriedenheitsgrad von 92%. Das Inspektorat betont, dass dieser nur dank der Professionalität und dem enormen Einsatz der Mitarbeitenden zu erreichen ist. Die hohe Zufriedenheit der Kunden:innen sowie die Professionalität spiegeln sich auch in der geringen Anzahl an Grundbuchbeschwerden wieder. Jährlich fallen landesweit 10-20 Beschwerden an.

¹⁶ Fn 5, Leitfaden zum Internen Kontrollsystem, S. 5.

Information und Kommunikation

Information und Kommunikation sind für die Umsetzung der internen Kontrollziele von wesentlicher Bedeutung. Mitarbeitende müssen ihre eigenen Aufgaben kennen und alle erforderlichen Informationen besitzen, um diese Aufgaben korrekt zu erfüllen; Führungskräfte müssen relevante, zuverlässige und zeitgerechte Informationen über interne und externe Vorgänge erhalten. Eine wirksame Kommunikation soll in jede Richtung und auf allen Ebenen stattfinden.¹⁷

Die interne Kommunikation erfolgt über die bereits erwähnten vierteljährlich stattfindenden Sitzungen der Direktor:innen der Grundbuchsämter unter der Leitung des Inspektorates. Weiters verfasst das Inspektorat Rundschreiben zu Fachthemen, welche auch auf der Homepage des Landes veröffentlicht werden (<https://rundschriften.prov.bz.it/#/de/rt?page=1>) und so auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Das jüngste Rundschreiben stammt vom Juni 2023.

Die direkte Beratung der Kunden:innen vor Ort stellt nach wie vor die wichtigste Kommunikationsschiene nach außen dar.

Weiters wird ausgeführt, dass die Mitarbeitenden die periodischen Pflicht-Fortbildungen im Bereich der Korruptionsvorbeugung und des Risikomanagements absolvieren.

Monitoring

Durch das Monitoring der internen Kontrollen soll sichergestellt werden, dass diese ihre beabsichtigte Funktion erfüllen und geänderten Bedingungen in angemessener Form Rechnung tragen. Die Überwachung der Funktionsfähigkeit und Aktualität des IKS erfolgt durch Routinetätigkeiten, zusätzliche Evaluierungen oder eine Kombination der beiden.¹⁸

Das Monitoring betreffend wird festgestellt, dass eine entsprechende Implementierung angesichts der prekären Personalsituation bisher nicht möglich war.

V. Bewertung und Empfehlungen

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Ausprägung des IKS im Bereich Grundbuch ein informelles Niveau aufweist.

Um eine entsprechende Formalisierung des IKS vornehmen zu können, erscheinen zwei Voraussetzungen unverzichtbar:

- eine zeitnahe Verbesserung der Personalsituation sowie Stellenzuweisung pro Grundbuchsamt bezogen auf die eingehenden Grundbuchsanträge.

Insbesondere müssten Maßnahmen getroffen werden, um die Attraktivität der Arbeitsstellen im Bereich Grundbuch zu erhöhen. So könnten beispielsweise in den Kollektivverträgen eigene

¹⁷ Fn 5, Leitfaden zum Internen Kontrollsystem, S. 5.

¹⁸ Fn 5, Leitfaden zum Internen Kontrollsystem, S. 5.

Berufsbilder vorgesehen werden, die dem hohen Verantwortungsgrad in rechtlicher und ökonomischer Hinsicht Rechnung tragen.

In diesem Zusammenhang wäre auch die Einstufung der Direktionen der Grundbuchsämter¹⁹ in Bezug auf die hohe Verantwortung, die Haftung und das Arbeitspensum neu zu bewerten.

Es wird weiters empfohlen, die drei seit längerer Zeit vakanten Amtsdirektionen ehestmöglich zu besetzen.

Um eine homogene Verteilung der knappen Personalressourcen sicherzustellen, sollten die eingehenden Grundbuchseinträge den Referenzwert für die Zuweisung der Personalkontingente darstellen.

Ein Ausbildungslehrgang für Grundbuchsführer:innen sollte nach 2023 und 2015 wieder abgehalten werden.

- eine weitreichendere Digitalisierung des Grundbuchsystems bei bestmöglicher Nutzung informationstechnischer Möglichkeiten (z.B. KI), welche dringend geplant und in die Wege geleitet werden sollte, unter Einbezug der Direktionen der Grundbuchämter.

Es wird angeregt, auch die Identifizierung, Analyse und Bewertung der nicht-korruptionsbezogenen Risiken zu formalisieren, um den entsprechenden Kontrolltätigkeiten eine klare Informations- und Datenbasis zu Grunde zu legen. Analog zum Dreijahresplan zur Korruptionsvorbeugung und Transparenz sollte auch diese Formalisierung periodisch aktualisiert werden.

Weiters sollten die Prozessbeschreibungen formalisiert werden.

Eine Intensivierung, Periodisierung und Formalisierung der Kommunikation nach innen und außen – auch unter Einzug der digitalen Möglichkeiten sollte ehestmöglich umgesetzt werden.

Ein Follow-up zu den ausgesprochenen Empfehlungen wird Ende 2026 erfolgen.

Dem Abteilungsdirektor und dem Inspektor für das Grundbuch wird für die konstruktive Zusammenarbeit im Zuge der Prüfung gedankt.

Irmgard Prader

Cinzia Flaim

¹⁹ Einstufung derzeit: B2: Sterzing, Welsberg; B3: Neumarkt, Meran, Brixen mit Klausen, Bruneck; B4: Bozen)



Prüfstelle
39100 Bozen | Freiheitsstraße
Organismo di valutazione
39100 Bolzano | Corso Libertà

Tel. 0471 402 212 | Fax 0471 260 114
pruefstelle@landtag-bz.org | organismovalutazione@consiglio-bz.org
PEC: pruefstelle.organismovalutazione@pec.prov-bz.org
www.landtag-bz.org/de/pruefstelle.asp
www.consiglio-bz.org/it/organismo-di-valutazione.asp