



Basel, 18. Dezember 2019

An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch-Newsletter Nr. 10

1. Behebung von Beanstandungen

Das Grundbuch gewährt zur Behebung der Beanstandungen ab Beanstandungsschreiben eine Frist von 14 Tagen (bzw. 30 Tagen in der Ferienzeit). Sofern keine Folgegeschäfte hängig sind, kann die Frist auf Antrag praxisgemäss bis maximal zwei Monate erstreckt werden. Eine Erstreckung ist ausgeschlossen, falls ein nachfolgendes Geschäft angemeldet worden ist. Geschäfte, die nach Ablauf der Frist nicht eingetragen werden können, müssen kostenpflichtig abgewiesen werden, falls sie nicht zurückgezogen werden. In diesen Fällen kann der Rückzug ohne Mitwirkung der Parteien erfolgen.

Werden Unterlagen zur Behebung von Beanstandungen nachgereicht, bitten wir um Angabe der Tagebuchnummer, Angabe der beanstandenden Person oder um Beilage des Beanstandungsschreibens.

Die Angabe der sachbearbeitenden Person und ihrer Telefonnummer erleichtert uns telefonische Rückfragen.

2. Nennung der Parteien in der öffentlichen Urkunde

Gemäss § 47 Notariatsgesetz sind die genaue Bezeichnung der Parteien und allfälliger Vertreterinnen und Vertreter sowie die Art, wie die Notarin oder der Notar die Überzeugung von der Richtigkeit dieser Angaben erlangt hat, zu nennen.

Dazu sind in der öffentlichen Urkunde alle Parteien einzeln und vollständig aufzuführen. Dies gilt auch bei Vertretungsverhältnissen. Nur die Gemeinschaft (Stockwerkeigentümergeinschaft Uferstrasse, Erbgemeinschaft Meier, Ehegatten Müller etc.) oder die Vertreterin oder den Vertreter (Beistand, handelnd für den Nachlass xy etc.) zu nennen, würde nicht genügen.

3. Verweis auf Bauentscheide

Art. 732 Abs. 2 ZGB verlangt, die Ausübung einer Dienstbarkeit in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen, falls sie sich auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und ihre örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben ist.

Die Erwähnung eines Bauentscheids (BBG-Entscheid) in der wörtlichen Fassung genügt diesen Anforderungen nicht. Damit wird weder die örtliche Lage genügend bestimmbar umschrieben, noch ersetzt sie einen Plan im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB.

Wir machen Sie aufmerksam, dass mit der auf den 1. Januar 2020 in Kraft tretenden Anpassung der Vermessungsgebühren und der bevorstehenden Teilrevision der VOGB die Anforderungen an die Pläne ändern werden. Hierzu folgt ein weiterer Newsletter im ersten Halbjahr 2020.

4. Übertragbarkeit von „anderen Dienstbarkeiten“ gem. Art. 781 ZGB

Dienstbarkeiten anderen Inhaltes können zugunsten einer beliebigen Person oder Gemeinschaft an Grundstücken bestellt werden. Sie sind, soweit es nicht anders vereinbart wird, unübertragbar und unvererblich.

Soll eine „andere Dienstbarkeit“ im Sinne von Art. 781 Abs. 2 ZGB übertragbar sein, so muss die Übertragbarkeit im Grundbuch enthalten bzw. in der wörtlichen Fassung vorgesehen sein.¹ Zu beachten bleibt dabei der numerus clausus zulässiger Dienstbarkeiten. Die Umgehung einzelner Vorschriften von gesetzlich geregelten Dienstbarkeiten über den Weg der „anderen Dienstbarkeit“ ist nicht möglich.

5. Auftragsschreiben von Banken

Ist die Zustimmung oder Erklärung einer Bank als Grundpfandgläubigerin zu einem Pfandrechtsnachtrag (z.B. Schuldnerentlassung, Umwandlung, Pfandverminderung etc.) notwendig, ist einerseits der Sachverhalt zu umschreiben oder die vorbehaltlose Zustimmung zu sämtlichen Erklärungen des Schuldners/Eigentümers abzugeben. Andererseits ist das Grundbuch zur Änderung der Grundpfandrechte in einer separaten Erklärung der Gläubigerin zu ermächtigen.

An den Notaren adressierte Auftragsschreiben der Bank genügen diesen Anforderungen oft nicht. Es ist teilweise unklar, wozu die Bank die Ermächtigung erteilt, ob nur zur Entkräftung oder Vernichtung des Titels oder auch zu weitergehenden Handlungen. Nicht selten enthält das Auftragschreiben gar keine Ermächtigung des Grundbuchs. Ohne klare und explizite Ermächtigung kann das Grundbuch jedoch nicht handeln.

¹ Mit weiteren Verweisen: PFÄFFLI, Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2018, in: BN 2018 Nr. 4, S. 356.

6. Baurechtsvormerkungen in Verträgen und Nachträgen

Mit der neuen Vertragsvorlage von Immobilien Basel-Stadt (IBS) über die Errichtung/Änderung eines Baurechts wird häufig die Eintragung einer Vielzahl von Vormerkungen als „weitere vertragliche Bestimmungen“ im Grundbuch beantragt. Auf der Anmeldung ist jeweils jede dieser Vormerkungen einzeln und vollständig aufzuführen (siehe Beispiel).

Wird der bisherige Text des Baurechtsvertrages/-nachtrags mit dem neuen Nachtrag ausser Kraft gesetzt, so sind die bestehenden Vormerkungen als Änderungen (oder Löschung und Neueintragung) auf der Anmeldung aufzuführen, analog der Baurechtsänderung. Erfährt eine Vormerkung eine inhaltliche Beschwerung, so erhält sie in jedem Fall ein neues rangbegründendes Datum.

Ist bei einer Baurechtsänderung aufgrund der Erhöhung des Baurechtszinses eine Beschwerung des Baurechtszinsenpfandrechts nötig, kann daraus ein gebrochener Rang zu anderen Eintragungen entstehen. Dabei ist zu prüfen, ob der Rücktritt auch betreffend Vormerkungen zu erklären ist.

| Rechtsgrundaussweis (eventuell Beilagen) | Sektion / Parzelle | Einschreibung betreffend | Eintragung / Änderung / Löschung | |
|---|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--|
| 1. Begründung Baurecht als SDR mit Blätteröffnung / Baurechtsänderung vom xx.xx.xxxx | LIG 3/xxxx BRP 3/yyyy | VO | E | „Weitere vertragliche Bestimmungen“: - Verfügungsbeschränkung - Vereinbarung betr. die Bemessung der Heimfallentschädigung und das Verfahren zur Festsetzung - Vereinbarung betr. die Bemessung des Baurechtszinses und das Verfahren zur Festlegung - Verpflichtung zur Einholung der Zustimmung bei Änderung der Rechtsform - Verpflichtung zur Einräumung von Dienstbarkeiten - Überbindungsklausel - Schiedsgerichtsvereinbarung - Generalklausel (i.S. eines Auffangtatbestandes) |
| | | VO | Ä oder L/E | - Änderung des gesetzl. Vorkaufsrechts des Baurechtsgebers - Aufhebung des gesetzl. Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers |

7. Parzellen-Nummerierung bei der Begründung von StWEP / MEP

Werden neue Stockwerkeigentumsparzellen oder Miteigentumsparzellen mit eigenem Grundbuchblatt begründet, ist darauf zu achten, dass Parzellen-Nummern, welche bereits einmal genutzt und zwischenzeitlich wieder gelöscht wurden, aufgrund der Verwechslungsgefahr nicht erneut verwendet werden können.

War beispielsweise die Liegenschaftsparzelle 512 bereits einmal in zwei Stockwerkeinheiten aufgeteilt (512-1 und 512-2) und wurden diese Blätter wieder geschlossen, so erhalten die Stockwerkeinheiten neu die Bezeichnungen 512-3 ff.. Dasselbe gilt bei Miteigentumsparzellen. Die Beachtung des Grundsatzes der einmaligen Verwendung eines Blattes ist insbesondere relevant, wenn die Stockwerkbegründung zeitgleich mit der Verurkundung von Kaufverträgen vorgenommen werden soll. Sie gewährleistet die korrekte Bezeichnung der Objekte in den Verträgen und auf den Begründungsplänen.

Die entsprechenden Informationen können beim Grundbuch vorab angefragt werden.

8. Gastbeitrag aus der Geoinformation: ÖREB-Kataster Basel-Stadt *von Adrian Moser, Abteilungsleiter Geoinformation*

Stand der Einführung

Seit dem letzten Newsletter hat sich in Sachen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) Einiges getan. Am 2. April 2019 konnte eine erste Version der Applikation mit reduziertem Inhalt aufgeschaltet werden. Seither werden die Inhalte laufend ergänzt. Mit dem Release Anfang November 2019 werden alle vom Bund vorgegeben Themen im ÖREB-Kataster sowie auch die meisten kantonalen ÖREB-Themen verfügbar sein, womit ein wichtiger Meilenstein erreicht wird.

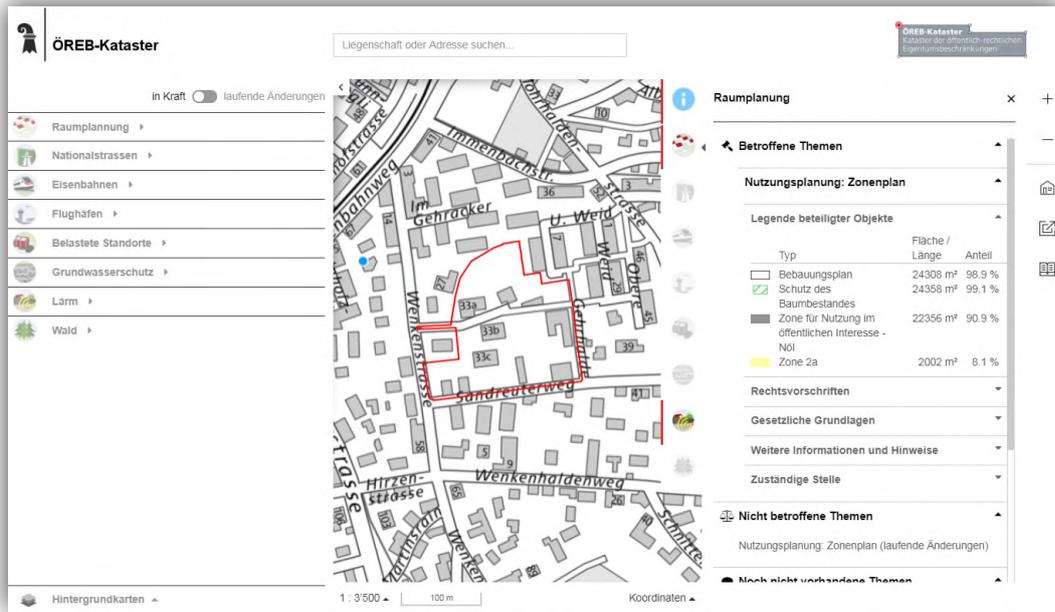
Eine Ausnahme bilden die Bau- sowie Strassen- und Weglinien, welche jedoch nach wie vor im Geoportal MapBS verfügbar sind. Aus historischen und technischen Gründen wurden diese Linien bisher nur dann erfasst, wenn sie nicht bereits auf einer bestehenden Linie, also einer Parzellengrenze, liegen. Damit nun alle Linien auf den Auszügen auch ausgegeben werden können, müssen sie erst nacherfasst werden. Diese Aufarbeitung ist sehr zeitintensiv, weshalb die Aufschaltung und Führung dieser Themen im ÖREB-Kataster zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Ab Anfang 2020 werden die Themen vorerst als Zusatzinformationen im statischen Auszug ausgegeben.

Ausblick

Der Anhang mit Zusatzinformationen wird anfangs 2020 um weitere Themen wie z.B. Informationen zur Radonbelastung, Bodenbedeckung etc. erweitert. Rechtlich gesehen stellen diese Zusätze keine öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen dar, sie können jedoch beispielsweise im Bauverfahren wichtig sein.

Zudem ist vorgesehen, dass zukünftig auch solche Eigentumsbeschränkungen im Auszug aufgelistet werden, welche im Grundbuch zwar angemerkt, aber im ÖREB-Kataster nicht verfügbar sind, weil z.B. deren räumliche Ausdehnung nicht definiert ist.

Bis Mitte 2020 plant die Geoinformation die Aufschaltung einer zweiten Applikation „ÖREB-Publikationen“, welche die amtliche Publikation von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen unterstützen wird. Sobald diese für ein ÖREB-Thema verfügbar ist, wird im E-Kantonsblatt, bei einer Publikation zu diesem Thema, ein Verweis auf diese Applikation angezeigt. Die Applikation zeigt die jeweiligen publizierten Änderungen an einem ÖREB-Thema an und ermöglicht somit eine digitale Planaufgabe.



Die Applikation ÖREB-Kataster

Der bestehende ÖREB-Kataster Basel-Stadt ist funktional und visuell stark an MapBS angelehnt, wobei die ÖREB-Themen einzeln oder kombiniert auf einer Karte konsultiert werden, um sich z.B. einen Überblick über ein Quartier oder einen Strassenzug zu machen. Dabei kann zwischen dem rechtskräftigen Zustand und aktuell laufenden Änderungen unterschieden werden.

Zusätzlich kann wie im Intercapi für eine bestimmte Liegenschaft, welche direkt in der Karte oder über die Suche lokalisiert werden kann, ein Auszug generiert werden. Es stehen dabei sowohl ein dynamischer als auch ein statischer Auszug zur Verfügung, welche die gleichen Informationen enthalten. Beim dynamischen Auszug werden diese direkt in der Applikation angezeigt (siehe Abbildung). Beim statischen Auszug wird ein PDF generiert, welches dieselben Informationen und pro Thema eine Karte enthält.

9. Gastbeitrag aus der Amtlichen Vermessung: Anpassung der Vermessungsgebühren per 1. Januar 2020 von Paul Haffner, Kantonsgeometer

Empfehlung des Preisüberwachers

Im April 2016 hat der Preisüberwacher die aus seiner Geometermarktbeobachtung gewonnenen Erkenntnisse in einem Newsletter und in einem Bericht publiziert. Zudem hat er dem Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt in Anwendung der Artikel 2, 13 und 14 Preisüberwachungsgesetz (PüG) die folgende Empfehlung abgegeben:

„Das Tarifmodell bzw. die Berechnung der Gebühren für die Nachführung der amtlichen Vermessung ist – insbesondere für Neubauten – einer gründlichen Kontrolle zu unterziehen. Dabei ist sicherzustellen, dass das Kostendeckungsprinzip nicht verletzt wird.“

Diese Anregung wurde zum Anlass genommen, die aktuellen Vermessungsgebühren, die in der Verordnung zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (SG 211.110) geregelt sind, zu analysieren und die Gebühren in einzelnen Bereichen anzupassen.

Reduktion der Vermessungsgebühren

Die Vermessungsgebühren werden in den Bereichen Absteckung und Vermarkung von Grenzpunkten, der Erstellung von Mutationsplänen (u.a. für Parzellierungen) und der Nachführung von Neu- und Anbauten ab dem 1.1.2020 reduziert.

In den letzten Jahren wurde immer luxuriöser gebaut, weshalb die Gebühren ab Baukosten von CHF 100'000.- um 7%, ab CHF 1'000'000.- um 15% und ab CHF 10'000'000.- um 25% gesenkt werden. Die Tarife für die Absteckung von Grenzzeichen und die Vermarkung von Grenzbolzen und Grenzsteinen werden um 10% - 40% reduziert.

Mutations- und Servitutpläne

Die Gebühren für das Berechnen und Erstellen von Mutations- und Servitutplänen stammen noch aus einer Zeit, in welcher die einzelnen Arbeitsschritte sehr aufwändig waren. Mit modernen GIS-Werkzeugen reduziert sich der Aufwand erheblich. Somit können auch diese Gebühren entsprechend gesenkt werden. In den letzten Jahren wurde der Tarif bereits sehr zurückhaltend angewandt, indem nicht alle Linien und Flächen in Rechnung gestellt wurden, sondern nur so viele, wie es dem tatsächlichen Aufwand entsprach.

Der Tarif wird grundsätzlich vereinfacht, in dem nur noch eine Grundgebühr und stark reduzierte Gebühren für die einzelnen Linien oder Flächen angesetzt werden. Das Planformat spielt bei der Erstellung heute keine Rolle mehr, deshalb wird der Zuschlag gemäss Plantarif gestrichen. Dafür wird neu festgelegt, dass neben der erschwerten Festlegung der Linien und Flächen auch für Abklärungen ein Zuschlag nach dem Zeitaufwand berechnet wird. Dies betrifft insbesondere Rückfragen bei anderen Amtsstellen betreffend die rechtliche Zulässigkeit der geplanten Mutationen.

Ein Mutationsplan für eine einfache Parzellierung wird neu mit CHF 802.- statt CHF 1355.- verrechnet. Die Kosten für einen einfachen Servitutplan verringern sich von CHF 877.- auf CHF 502.-. Werden Servitulinien oder -flächen auf einem Mutationsplan dargestellt, fallen nur noch zusätzliche Kosten von CHF 138.- pro Fläche oder Linienzug an, statt CHF 425.- für die erste Fläche oder Linie resp. CHF 245.- für jede weitere Fläche oder Linie. Bei den erwähnten Preisen muss noch eine allfällige Mehrwertsteuer dazugezählt werden.

Es ist vorgesehen, in Zukunft auch Dienstbarkeiten, die mit privaten Plänen (auf Basis eines Auszugs aus dem kantonalen Geoportal) eingereicht werden, in den Daten der amtlichen Vermessung nachzuführen (gestützt auf § 8 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 30 Abs.1 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung (VOAV, SG 214.320) sowie Art. 7 Abs. 3 der Verordnung des Bundes über die amtliche Vermessung (VAV, SR 211.432.2)). Dafür wurde eine Minimalgebühr von CHF 150.- definiert, die bei komplexen Dienstbarkeiten auch erhöht werden kann. Diese Gebühr wird erst angewendet, wenn die zurzeit laufenden Anpassungen betreffend die Teilrevision der kantonalen Verordnung über das Grundbuch (VOGB, SG 214.310) in Kraft gesetzt werden.

Bearbeitungszeiten

In den letzten Jahren konnten wir die internen Bearbeitungszeiten für die Erstellung der Mutations- und Servitutpläne stark reduzieren. Sie liegen nun im Durchschnitt bei zweieinhalb Wochen für Mutations- und anderthalb Wochen für Servitutpläne. Hinzu kommt jedoch noch der Zeitbedarf für die Zirkulation bei den Amtsstellen und Wartezeiten bei ausstehenden Informationen von Seiten der Bestellenden, auf die wir keinen Einfluss haben.

Fazit

Mit der Reduktion der Bearbeitungszeiten und der Senkung der Gebühren für Mutations- und Servitutpläne können wir zwei wichtige Anliegen der Notarinnen und Notare, die immer wieder zu Diskussionen Anlass gaben, erfüllen. Wir freuen uns weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit.

Impressum:

Der Newsletter des Grundbuch- und Vermessungsamtes erscheint periodisch. Er richtet sich primär an die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt und wird diesen direkt elektronisch zugestellt. Digital sind die Newsletter unter www.gva.bs.ch > Grundbuch > Newsletter abrufbar.