



Basel, 18. Juli 2013

Newsletter 2013/1 Grundbuch

Das Grundbuch- und Vermessungsamt (GVA) wird zukünftig, zwecks Erhöhung der Transparenz und Optimierung des Informationsflusses, Betroffene – im Sinne einer aktiven Kommunikation – über aktuelle Projekte in Gestalt eines Newsletters informieren. Gegenstand eines Newsletters kann insbesondere die Revision eines Gesetzes oder einer Verordnung und dessen bzw. deren Vollzug sein oder eine Änderung betreffend die Basler Grundbuchpraxis. Der Newsletter wird den direkt Betroffenen via Brief unmittelbar zugestellt und wird für weitere Interessierte auf der Homepage des GVA (www.gva.bs.ch) aufgeschaltet.

1. Systemwechsel betreffend die Beanstandungen von mangelhaften Grundbuchgeschäften

Anfang dieses Jahres werden bei der Abteilung Grundbuch – in Anlehnung an Art. 87 Abs. 2 ZGB – mangelnde Grundbuchanmeldungen neu nur noch schriftlich mittels Brief (A-Post) und unter Ansetzung einer 14-tägigen Frist beanstandet. Diese Vorgehensweise entspricht sowohl der höchstgerichtlichen Rechtsprechung als auch der herrschenden Lehre. Die 14-tägige Beanstandungsfrist hat ferner mit § 6 Abs. 2 VOGB auch Einzug in die revidierte Grundbuchverordnung des Kantons Basel-Stadt erhalten. Zwecks Vermeidung von Härtefällen kann in begründeten Fällen um eine Erstreckung der Beanstandungsfrist ersucht werden.

Das Motiv für den Systemwechsel betreffend die Beanstandungen von mangelnden Grundbuchanträgen, mithin dass diese neu schriftlich mittels Brief (A-Post) und nicht mehr wie bis dahin mündlich bzw. telefonisch erfolgen, besteht u. a. darin, dass durch das mündliche Beanstanden etliche Folgeprobleme entstanden sind. So hat etwa im Zuge einer mündlichen Beanstandung nicht zwangsläufig ein unmittelbarer Kontakt zwischen Grundbuchsekretärin und Notarin bzw. Notar stattgefunden, was einen reibungslosen und unverfälschten Informationsaustausch zwischen Grundbuch- und Vermessungsamt und den Notarinnen und Notaren nicht zu garantieren vermochte. Die Konsequenz war, dass im Rahmen einer erneuten telefonischen Beanstandung desselben Grundbuchgeschäfts, die betroffene Notarin bzw. der betroffene Notar nicht mehr genau im Bilde war, welche Punkte überhaupt Gegenstand der Beanstandung waren. Nur das schriftliche Beanstanden von mangelnden Grundbuchanträgen dient einer speditiven und nachhaltigen Lösung, indem die betroffene Notarin bzw. der betroffene Notar mit einer schriftlichen Beanstandung über etwas Handfestes verfügt, auf das sie bzw. er jederzeit zurückgreifen kann. Indem die schriftlichen Beanstandungen zudem stets vom Grundbuchverwalter oder seinem Stellvertreter unterzeichnet und mithin kontrolliert werden, ist auch gewährleistet, dass allfällige Widersprüche oder Fehler hinsichtlich den Beanstandungen verhindert werden. Um das Beanstandungsprocedere alsdann zu beschleunigen, wurde – in Anlehnung an Art. 87 GBV – mit § 6 Abs. 2 der revidierten Grundbuchverordnung des Kantons Basel-Stadt (VOGB) eine 14-tägige Beanstandungsfrist geschaffen. Zu der neu in § 6 Abs. 2 VOGB statuierten 14-tägigen Beanstandungsfrist ist zu sagen, dass diese vollumfänglich der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der herrschenden Lehre entspricht. Das Ziel ist, das Beanstandungsprocedere der zahlreich beanstandeten Grundbuchgeschäfte zu verkürzen, zumal diese in der Vergangenheit in etlichen Fällen über Wochen oder sogar Monate in die Länge gezogen wurden.

Durch den im Januar 2013 vollzogenen Systemwechsel betreffend die Beanstandungen sind auch die Anzahl der pendenten beanstandeten Grundbuchgeschäfte merklich zurückgegangen,

da diese speditiver erledigt werden konnten, was nur im Interesse aller Beteiligten sein kann und nicht zuletzt der Wahrung der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit dient.

Im Rahmen des letzten Zusammentreffens mit dem Präses der Notariatskammer vom 14. Juni 2013 wurde der Systemwechsel betreffend die Beanstandung von mangelhaften Grundbuchanträgen diskutiert. Dabei wurde seitens der Notarinnen und Notare dahingehend Bedenken geäussert, dass durch die neu angesetzte 14-tägige Beanstandungsfrist zukünftig vermehrt Grundbuchgeschäfte abgewiesen werden würden, ohne dass mit der betreffenden Partei vorgängig Rücksprache genommen werde. Zudem wurde die 14-tägige Beanstandungsfrist – insbesondere bei Abwesenheit der betreffenden Notarin bzw. des betreffenden Notars – als zu kurz befunden. Seitens des Grundbuch- und Vermessungsamts wurde indes nochmals festgehalten, dass durch den Systemwechsel betreffend die Beanstandungen zum einen die Anzahl der beanstandeten Grundbuchgeschäfte abgenommen habe und zum anderen dadurch insbesondere das Beanstandungsprocedere verkürzt worden wäre. Eine Komprimierung des Beanstandungsprocedere bedeutete nicht nur eine Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und herrschenden Doktrin sowie Wahrung der Rechtssicherheit und des Gleichheitsgebots, sondern könne nur im Interesse aller Beteiligten sein.

Zum Einwand, dass die 14-tägige Beanstandungsfrist – insbesondere bei Abwesenheit oder komplexeren Geschäften – sehr kurz wäre, sei festzuhalten, dass sowohl das Gesetz in Art. 87 Abs. 2 GBV und die höchstgerichtliche Rechtsprechung von einer kurzen Frist sprechen würden. Zudem könne die Beanstandungsfrist in begründeten Fällen jederzeit erstreckt werden, wobei an das Gesuch der Fristerstreckung keine hohen formellen oder materiellen Ansprüche gestellt würden, sondern dies ohne weiteres via E-Mail ersucht werden könne. Zu einer möglichen Abweisung einer mangelnden Grundbuchanmeldung i. S. Art. 966 Abs. 1 ZGB sei ferner zu sagen, dass eine solche nur als ultima ratio in Betracht käme und gewiss nicht das Ziel des Grundbuch- und Vermessungsamts sein könne.

Anlässlich des Gesprächs mit dem Präses der Notariatskammer wurde beschlossen, die Erstreckbarkeit der 14-tägigen Beanstandungsfrist ausdrücklich in das Beanstandungsformular aufzunehmen, Erstreckungsgesuche – insbesondere in den Sommerferien und über die Weihnachtszeit – grosszügig zu behandeln und die Notarinnen und Notare sowie weitere Betroffene über die Motive und die Handhabung des Systemwechsels betreffend die Beanstandungen in Form eines Newsletters zu informieren.

2. Intercapi neu ohne zeitliche Einschränkung verfügbar

Die Datenbank der Grundbuchapplikation Capitastra wird jeweils am Sonntag für Sicherungs- und Wartungszecke für jeglichen Zugriff gesperrt.

Aus Notarenkreisen wurde der Wunsch geäussert, täglich uneingeschränkt mit Hilfe der Web-Applikation Intercapi lesend auf die aktuellen Grundbuchdaten zugreifen zu können.

Im Rahmen des Gesprächs beim letzten Zusammentreffen mit dem Präses der Notariatskammer wurde das Anliegen besprochen. Es zeigte sich, dass es tatsächlich einem gewissen Bedürfnis entspricht, insbesondere auch in ruhigeren Zeiten während des Wochenendes, freien Zugang zu den Grundbuchdaten zu haben. Nach eingehender Prüfung ist nun eine technische Lösung gefunden und implementiert worden, die es mit vertretbarem Aufwand erlaubt, die Grundbuchdaten permanent für lesende Zugriffe zur Verfügung zu stellen.

Mit dieser Massnahme bietet das Grundbuch- und Vermessungsamt neu rund um die Uhr uneingeschränkten Zugriff auf die Grundbuchdaten. Allerdings ist zu beachten, dass dieser nur möglich ist, wenn auch alle übergeordneten Systemkomponenten wie Stromversorgung, Kommunikationsnetz, Firewall etc. betriebsbereit sind.

Walter Oswald
Amtsleiter

Dr. Amir Moshe
Stv. Grundbuchverwalter