



An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt

Basel, 16. Januar 2026

Grundbuch-Newsletter Nr. 16

1. E-Rechnung

Sie haben es vielleicht schon bemerkt, das Grundbuch- und Vermessungsamt schickt seit dem 14. Januar 2026 Rechnungen per E-Mail, falls eine E-Mailadresse hinterlegt ist. Da wir von Ihnen allen E-Mailadressen haben, erhalten Sie Rechnungen künftig auf diesem Weg und nicht mehr per Post. Haben Sie das Grundbuch- und Vermessungsamt als Organisation ausgewählt, von der Sie Rechnungen als eBill erhalten möchten, geht die Rechnung direkt an Ihr E-Banking. Weiterhin gilt, dass mit Versand der Rechnung das Geschäft abholbereit ist.

In der Phase der Umstellung ist es möglich, dass Rechnungen auch noch per Post versandt werden. Wir hoffen das neue Prozedere läuft bald reibungslos und wir danken Ihnen für Ihr Verständnis in der Anfangsphase.

Bestellte Produkte (bspw. Belege) werden separat verschickt, getrennt von der E-Rechnung.

2. Befristung und Vormerkung von Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechten – Klärung der Praxis

Die Auffassungen in der Lehre wie auch die Praxis des Grundbuchs sind nicht ganz einheitlich bezüglich der Frage, ob die Maximaldauer von 25 Jahren für das Vorkaufsrecht und dessen Vormerkung mit dem Abschluss des Vertrages zu laufen beginnt oder ob der Beginn der Frist durch Parteivereinbarung aufgeschoben werden kann (vgl. Eggen, Berner Kommentar 2025, Art. 216a OR, N 29 f. mit Verweisen auf weitere Literatur und Rechtsprechung; Pfäffli, Das Vorkaufsrecht an Grundstücken, BN 2023, 64, 70).

Das Grundbuch folgt der Mehrheit in Lehre und Praxis, wonach die Maximaldauer der Vormerkbarkeit von 25 Jahren mit dem Abschluss des Vertrages zu laufen beginnt. Die vertragliche Regelung, den Beginn des Vorkaufsrechts zeitlich aufzuschieben, darf nicht dazu führen, dass sich die Parteien über die gesetzlich erlaubte Höchstdauer verpflichten, oder dass die maximal zulässige Vormerkungsdauer verlängert wird. Mit Formulierungen wie «[...] bestellen hiermit ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren, gerechnet ab Grundbucheintrag [, der zeitlich später erfolgt]», gehen die Parteien bereits mit Vertragsschluss eine Verpflichtung ein. Soll ein Vorkaufsrecht nicht gleichentags vereinbart und beim Grundbuch angemeldet werden, ist der Zeitraum zwischen Vertragsschluss und Anmeldung von der maximalen Vormerkungsdauer in Abzug zu bringen.

Nach Publikation dieses Newsletters tragen wir keine Vormerkungsdauer ein, die, gerechnet ab Vertragsschluss, die Maximaldauer von 25 Jahren überschreitet. Die Vormerkungsdauer kann auf der Anmeldung auf die zulässige Dauer begrenzt werden. Soll der in der Urkunde bestimmte Beginn der Vormerkungsdauer zur Anwendung kommen, ist ein Nachtrag in öffentlicher Urkunde erforderlich.

3. Beglaubigung von Unterschriften

Ist im Rahmen eines Geschäfts die Echtheit einer Unterschrift zu beglaubigen, gehört dies zum Aufgabenbereich des Notariats. Wir bitten Sie, die Beglaubigung von Unterschriften auf Vollmachten, Zustimmungen oder anderen schriftlichen Erklärungen, die dem Grundbuchamt eingereicht werden, nicht durch das Mitsenden von Ausweiskopien an das Grundbuchamt zu delegieren.

An der Praxis, wann Unterschriftsbeglaubigungen notwendig sind und wann nicht, ändert sich nichts.