



Basel, 18. Oktober 2013

Newsletter 2013/2

Kauf nach Erbgang – Veräusserung durch Willensvollstrecker – Neue Parzellenflächen aus LV95-Koordinaten

Der zweite Newsletter behandelt die Praxisänderungen bei der Eintragung von Handänderungen bei einem Kauf nach Erbgang und bei dem durch einen Willensvollstrecker verfügten Kauf nach Erbgang.

Ein weiterer Abschnitt ist der durch die Einführung der neuen Koordinaten LV95 bedingten Neuberechnung der Parzellenflächen gewidmet.

1. Kauf nach Erbgang

Aktuelle Praxis

Nach der aktuellen Praxis des Grundbuch- und Vermessungsamts Basel-Stadt werden im Rahmen eines Verkaufs bzw. Kaufs nach Erbgang die sich durch den Erbgang ergebenden Änderungen der Eigentumsverhältnisse bloss ausserbuchlich geführt. Lediglich die Käuferschaft wird in das Grundbuch eingetragen, wobei als Rechtsgrund Kauf nach Erbgang vermerkt ist. Die Eintragung der verfügungsberechtigten Erben als – zwischenzeitliche – Eigentümer wird gewissermassen „übersprungen“.

Diese Praxis hat indes zur Konsequenz, dass das von den nicht im Grundbuch eingetragenen und somit nicht verfügungsberechtigten Erben getätigte Verfügungsgeschäft ungültig ist und die darauf erfolgte Grundbucheintragung mittels Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB grundsätzlich – das Verbot des Rechtsmissbrauchs nach Art. 2 Abs. 2 ZGB ausgeklammert – berichtigt werden könnte. Die Erben sind nämlich nach dem klaren Wortlaut des Art. 656 Abs. 2 ZGB vor dem Grundbucheintrag formell nicht verfügungsberechtigt, obwohl sie es materiell schon sind.

Eine das ungültige Verfügungsgeschäft heilende Ersitzung der Käuferschaft nach Art. 661 ZGB bzw. ein gutgläubiger Erwerb eines Dritten nach Art. 973 Abs. 1 ZGB scheidet mangels guten Glaubens aus, da sich diese bzw. dieser nicht darauf berufen kann, den Grundbucheintrag nicht gekannt zu haben (Art. 3 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 970 Abs. 4 ZGB).

Neue Praxis

Auf der Grundlage obiger Ausführungen erscheint es notwendig, die Praxis des Grundbuch- und Vermessungsamts Basel-Stadt in Einklang mit der geltenden Gesetzgebung zu bringen. Denn aus Art. 656 Abs. 2 i. f. ZGB resultiert insofern ein relativer Eintragungszwang, als den materiell berechtigten Erben erst nach erfolgter Eintragung die grundbuchliche Verfügungsbefugnis zusteht. Neu wird mithin auch bei einem Kauf nach Erbgang der interimistische Eigentumsübergang an die Erben zwingend im Grundbuch eingetragen.

Diese neue Praxis hat – neben der getreuen Umsetzung von Bundesrecht – den Vorteil, dass die Historie der Eigentümerschaft betreffend die Liegenschaft vollständig abrufbar ist. Für die – gegenüber der bisherigen Praxis – zusätzliche Eintragung im Grundbuch fallen keine zusätzlichen Grundbuchgebühren an. Sie wird am 2. Dezember 2013 eingeführt.

2. Veräusserung durch Willensvollstrecker

Aktuelle Praxis

Im Zuge eines durch den Willensvollstrecker verfügten Kaufs nach Erbgang werden nach der aktuellen Praxis des Grundbuch- und Vermessungsamts Basel-Stadt die sich durch den Erbgang ergebenden Änderungen der Eigentumsverhältnisse nicht nur bloss ausserbuchlich, sondern gar nicht geführt bzw. behandelt. Die Käuferschaft wird direkt als Nachfolger des Erblassers im Grundbuch eingetragen, was einzig aufgrund einer gültigen Willensvollstreckerbescheinigung erfolgt. Bis auf die Prüfung des Auslandbezugs der Erben als Verkäuferschaft im Rahmen einer möglichen Bewilligungspflicht nach Art. 172 DBG erfolgt nach aktueller Praxis des Grundbuch- und Vermessungsamts Basel-Stadt keine Überprüfung der Erben und Behandlung des Erbgangs; es wird mithin vom Willensvollstrecker keine Erbenbescheinigung verlangt.

Folge dieser Praxis ist es, dass auch das durch den Willensvollstrecker getätigte Verfügungsgeschäft letztlich ungültig ist und einer entsprechenden Grundbucheintragung die Korrektur mittels Grundbuchberichtigungsklage drohen würde – wiederum unter Ausklammerung des Rechtsmissbrauchsverbots. Denn die Verfügungsberechtigung des Willensvollstreckers ergibt sich direkt aus der Verfügungsberechtigung der Erben – es findet somit keine eigentliche Verschiebung der materiellen Verfügungsberechtigung von den Erben zum Willensvollstrecker hin statt. Die materielle Verfügungsfähigkeit der Erben wiederum ist vor einer Eintragung im Grundbuch nicht gegeben (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Voraussetzung des – gegenüber den Erben für die Dauer der Willensvollstreckung – exklusiven Verfügungsrechts des Willensvollstreckers ist somit – wie bei einem durch die Erben selbst getätigten Verkauf – die vorgängige Eintragung der Erben und des Erbgangs im Grundbuch. Als Grundlage dafür bedarf es einer gültigen Erbenbescheinigung (Art. 65 Abs. 1 lit. a GBV).

Neue Praxis

Auch in Bezug auf Veräusserungen durch den Willensvollstrecker nach Erbgang erscheint es notwendig, die Praxis des Grundbuch- und Vermessungsamts Basel-Stadt zu ändern und sie in Einklang mit der geltenden Gesetzgebung zu bringen.

Neu werden auch bei Verkäufen durch den Willensvollstrecker die Erben zwingend im Grundbuch eingetragen. Bei der Anmeldung des Kaufs durch den Willensvollstrecker hat dieser neben der Willensvollstreckerbescheinigung neu auch eine Erbenbescheinigung einzureichen, sodass erstens die Erben und zweitens die Käuferschaft als neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden können.

Für die – gegenüber der bisherigen Praxis – zusätzliche Eintragung und Behandlung des Erbgangs im Grundbuch bei der Veräusserung durch den Willensvollstrecker fallen neu die durch diesen Vorgang verursachten Grundbuchgebühren an, da der Erbgang bisher überhaupt nicht – auch nicht ausserbuchlich – geprüft bzw. behandelt wurde. Die Änderungen gelten ab dem 2. Dezember 2013.

Das soeben Gesagte gilt *mutatis mutandis* auch für den Erbenvertreter, den Erbschaftsverwalter und den Erbschaftsliquidator.

3. Neue Parzellenflächen aus LV95-Koordinaten

Auf den 1. November 2013 führt der Kanton Basel-Stadt für die amtliche Vermessung und den Leitungskataster die neuen Koordinaten LV95 ein. Gleichzeitig werden auch die kantonale Geodateninfrastruktur mit GeoPortal und Geoshop sowie die geografischen Fachdaten diverser Dienststellen auf die neuen Koordinaten umgestellt. Die LV95-Koordinaten ersetzen das mehr als 100jährige Koordinatensystem der Schweiz aus dem Jahre 1903, welches Verzerrungen aufweist und heutigen Anforderungen nicht mehr genügt.

Der Ausgangspunkt der Kartenprojektion („Nullpunkt“) in Bern erhält neue Koordinaten und neue Bezeichnungen:

Neuer Bezugsrahmen LV95:	E = 2'600'000 m (Ost)	N = 1'200'000 m (Nord)
Bisheriger Bezugsrahmen LV03:	Y = 600'000 m (Ost)	X = 200'000 m (Nord)

Auf Grund bundesrechtlicher Vorgaben müssen die Kantone bis am 31. Dezember 2016 die neuen Koordinaten LV95 in der amtlichen Vermessung eingeführt haben. Der Regierungsrat hat den Wechsel des Koordinatensystems auf den 1. November 2013 festgelegt und dazu die Geoinformationsverordnung und die Verordnung über die amtliche Vermessung entsprechend angepasst.

Neuberechnung der Parzellenflächen

Die Einführung der neuen Koordinaten LV95 hat keinen Einfluss auf die örtliche Lage der Grenzzeichen und den Verlauf der Parzellengrenzen. Die Parzellenflächen müssen hingegen aus den LV95-Koordinaten neu berechnet werden. Wegen Rundungsdifferenzen können sich dabei marginale Änderungen ergeben. Mit der Neuberechnung der Parzellenflächen wird gleichzeitig die bundesrechtliche Regelung angewendet, wonach Parzellenflächen auf ganze Quadratmeter gerundet in der Grundstücksbeschreibung aufzuführen sind. Die Angabe der Parzellenfläche hat keine Grundbuchwirkung. Aus der Einführung der LV95-Koordinaten erwächst kein Anspruch auf eine Rechtsmittelbelehrung.

Der Eintrag der neu berechneten Parzellenflächen in das Grundbuch erfolgt von Amtes wegen und ist kostenlos. Ist die Flächendifferenz gegenüber der bisherigen Angabe grösser als 1 m², wird diese den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schriftlich mitgeteilt. Von ca. 25'000 Parzellen sind davon lediglich 185 in der Regel sehr grosse Parzellen betroffen.

Anzeige der Parzellenflächen im Lagebezugsrahmen LV95

Nach dem 1. November 2013 erstellte Grundbuchauszüge weisen neben der Angabe der Parzellenfläche neu den Vermerk „Lagebezugsrahmen LV95“ auf. Dies gilt auch für die elektronisch einsehbare Eigentümerauskunft im GeoPortal (<http://www.stadtplan.bs.ch/geoviewer/>). Unter dem Thema „Amtliche Vermessung & Grundbuch → Eigentumsauskunft“ wird bei der Angabe der Parzellenfläche neu der Vermerk „Lagebezugsrahmen LV95“ angezeigt.

Auswirkungen auf Mutationspläne

Nach dem 1. November 2013 erstellte Mutationspläne weisen den Vermerk „Lagebezugsrahmen LV95“ auf und alle Flächenangaben sind aus den neuen Koordinaten LV95 abgeleitet. Werden nach dem 1. November 2013 Grundbuchgeschäfte angemeldet, die sich auf einen Mutationsplan beziehen, der noch nicht mit dem Vermerk „Lagebezugsrahmen LV95“ versehen ist, so werden die Parzellenflächen auf Basis der LV95-Koordinaten neu berechnet und im eingereichten Mutationsplan nachgetragen.

Walter Oswald
Amtsleiter

Dr. Amir Moshe
Grundbuchverwalter a. i.