Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt *Basel, 7. September 2026*

Grundbuch-Newsletter Nr. 17

1. Auswirkungen TJPG und Teilrevisionen BewG und GWG auf Grundbuchgeschäfte

1.1 Direkte Pflicht aus TJPG

Direkt betroffen durch das TJPG ist nur eine geringe Anzahl Fälle. Will eine juristische Person ausländischen Rechts ein Grundstück erwerben im Sinne von Art. 4 BewG, muss ab dem 1. April 2027 (Übergangsfrist von 6 Monaten) mit der Anmeldung beim Grundbuch eine Bestätigung über die Eintragung der Gesellschaft im Transparenzregister eingereicht werden.

Art. 40 Abs. 1 TJPG spricht von «Nachweis ihrer Eintragung im Transparenzregister gegenüber dem Grundbuchamt bei der Anmeldung». In der Botschaft steht dazu: «Die Bestätigung über die Eintragung genügt als Nachweis» BBl 2024 1607 S. 144/202.

Daraus folgern wir, die Urkundsperson kann den Eintrag im Transparenzregister bestätigen, alternativ können aber auch ein Auszug aus dem Transparenzregister oder eine Bestätigung des Eintrags im Transparenzregister durch die Registerbehörde beigelegt werden.

Will eine juristische Person schweizerischen Rechts ein Grundstück erwerben im Sinne von Art. 4 BewG, ist kein Nachweis der Eintragung im Transparenzregister gegenüber dem Grundbuch erforderlich.

1.2 Auswirkung TJPG auf Lex Koller-Beurkundung

Mit Inkrafttreten des TJPG entfällt Art. 697l OR, und damit die Pflicht der AG, ein Verzeichnis der wirtschaftlich Berechtigten zu führen.

Untersteht eine juristische Person dem TJPG, kann für die Lex Koller-Beurkundung Einsicht in das Transparenzregister genommen werden, anstelle des Verzeichnisses der wirtschaftlich Berechtigten. Darunter fallen gemäss Art. 2 TJPG:

- Aktiengesellschaft, Kommanditaktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Genossenschaft, Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV), Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF), Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, und weitere mehr.

Auch in Fällen, in denen eine juristische Person ohne Verpflichtung im Transparenzregister eingetragen ist, kann für die Lex Koller-Bestätigung oder -Beurkundung, in das Transparenzregister Einsicht genommen werden.

Führt die juristische Person weiterhin ein Verzeichnis der wirtschaftlich Berechtigten, kann als Grundlage für die Lex Koller-Beurkundung oder die Bestätigung durch die Revisionsstelle in dieses Verzeichnis Einsicht genommen werden.

Untersteht eine juristische Person nicht dem TJPG, ändert sich bis auf weiteres nichts bezüglich der Lex Koller-Beurkundung. Dazu gehören gemäss Art. 3 TJPG insbesondere:

- Börsennotierte Unternehmen und zu >75% gehaltene Tochtergesellschaften, Vorsorgeeinrichtungen, Unternehmen zu ≥75% von Gemeinwesen gehalten, einfache Gesellschaft, Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Stiftung, Verein.

1.3 Auswirkungen Teilrevision BewG

Für Grundstückgeschäfte weitreichendere Änderungen erwarten wir durch die Teilrevision des BewG, die als Begleitmassnahme zur Ablehnung der Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz» durch den Bundesrat beschlossen worden ist. Das Vernehmlassungsverfahren ist im Juli 2026 abgeschlossen worden.

Die Revision des BewG wird den Erwerb von Betriebsstättegrundstücken erschweren, indem deren Vermietung oder Verpachtung verboten werden sollen.

Weiter soll der Erwerb als Hauptwohnung durch Drittstaatsangehörige unter Bewilligungspflicht gestellt werden, verbunden mit der Veräusserungspflicht bei Aufgabe des Wohnsitzes. Und der Erwerb von an der Schweizer Börse notierten Wohnimmobiliengesellschaften, sowie regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds oder Immobilien-SICAV durch Personen im Ausland wird bewilligungspflichtig, resp. faktisch untersagt.

Das Grundbuch erwartet eine Wegleitung oder Empfehlungen des Bundes zum revidierten BewG. Es ist offen, ob die Praxis der Lex Koller-Beurkundungen aufrecht erhalten bleiben kann.

1.4 Auswirkungen Teilrevision GWG

Die Revision des GWG führt nicht zu einer Änderung der Grundbuchpraxis.

2. Umfrage und Studie zum elektronischen Geschäftsverkehr eGV

Wir danken Ihnen für die grosse Teilnahme an der letztjährigen Umfrage. Die Ergebnisse der Umfrage finden Sie in der beigefügten Infografik.

Die Studie ist unter Einbezug der Stakeholder des Grundbuchs und Evaluation der technischen Lösungen auf dem Markt erfolgt. Das GVA hat sich im Hinblick auf die Einführung der elektronischen öffentlichen Urkunde entschieden, den eGV vollständig einzuführen, sodass er sich für alle Arten von Grundbuchgeschäften sowie für beide Hauptkundschaftsgruppen (Finanzdienstleistende und Notariate) eignet. Die Umsetzung soll über eine kombinierte Einführung der Lösungen Terravis-eGVT der SIX und Notariat+ der Bedag erfolgen und ist 2028 geplant.

Es besteht Wahlfreiheit zwischen der Anmeldung von Grundbuchgeschäften auf Papier und der elektronischen Anmeldung.

3. Grundbuchgeschäfte mit elektronisch signierten Dokumenten

Zunehmend signieren Behörden oder andere an Grundbuchgeschäften Beteiligte ihre Dokumente ausschliesslich in elektronischer Form gemäss ZertES und Art. 14 Abs. 2bis OR. So signiert beispielsweise Immobilien Basel-Stadt Zustimmungen oder andere Erklärungen neu mit qualifizierter elektronischer Signatur QES.

Damit das Grundbuch die Gültigkeit der Signatur validieren kann, benötigt es das elektronische Dokument, wie Sie es erhalten haben. Leiten Sie uns die Nachricht mit unterzeichnetem Dokument weiter an grundbuch@bs.ch, parallel zur Anmeldung des Geschäfts auf Papier (inkl. Ausdruck der weitergeleiteten Erklärung).

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

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.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt *Basel, 27. August 2025*

Grundbuch-Newsletter Nr. 15

1. Einleitung

Der vorliegende Newsletter befasst sich hauptsächlich mit Fragen zu Dienstbarkeiten und Parzellenmutationen. Er ergänzt und aktualisiert den Newsletter Nr. 11 vom 1. September 2020, ohne ihn vollständig zu ersetzen und ist in Zusammenarbeit mit der Abteilung Kantonsvermessung entstanden.

2. Dienstbarkeiten

2.1 Unterschiedliche Planarten

Der amtliche Plan wird von der amtlichen Vermessung erstellt. Er ist durch die Parteien zu unterzeichnen.

Ein Privatplan kann (bspw.) durch einen Architekten auf Basis eines Auszugs aus den Daten der amtlichen Vermessung (Situationsplan) erstellt werden. Er muss vermasst und datiert werden und ist durch die Parteien zu unterzeichnen, sofern er nicht in die öffentliche Urkunde eingenäht ist (§ 10a Abs. 4 VOGB).

Ein ergänzender Plan kann zusätzlich zur Beschreibung der Dienstbarkeit in Worten oder durch amtlichen Plan oder Privatplan eingereicht werden, jedoch ohne diese zu ersetzen. Er kann der Veranschaulichung dienen (bspw. Fassadenplan).

2.2 Dienstbarkeit mit amtlichem Plan

Soll eine Dienstbarkeit gestützt auf einen Plan eingetragen werden, bestimmt § 10a Abs. 2 VOGB, dass bei Beteiligung von Gemeinwesen ein amtlicher Servitutplan erforderlich ist. Darunter fallen auch Dienstbarkeiten, die ein Visum einer Fachbehörde (bspw. BGI oder Allmendverwaltung) benötigen.

Eine Baurechtsparzelle benötigt in jedem Fall einen amtlichen Plan (Art. 21 Abs. 2 GBV). Dies gilt auch dann, wenn sie deckungsgleich ist mit bestehenden Liegenschaftsgrenzen. Der Verlauf ist gleich, doch die Grenzlinien der Baurechtsparzelle bilden in den Daten der amtlichen Vermessung ein eigenständiges Objekt, kein Attribut der Liegenschaftsparzelle.

Ein amtlicher Plan darf nicht in die Urkunde eingenäht werden, bitte auch nicht so in der wörtlichen Fassung erwähnen. Der blosse Verweis auf den amtlichen Plan in der wörtlichen

Fassung genügt ("in dem im Servitutplan des Grundbuch- und Vermessungsamts Basel-Stadt Nr. 0000 vom 27. Februar 2025 […]»).

Wird in der wörtlichen Fassung ein amtlicher Plan als «dieser Urkunde beigefügt» bezeichnet und eingenäht, so wirkt er als Privatplan, nicht (mehr) als amtlicher Plan. Ist aufgrund der Natur des Geschäftes resp. der Dienstbarkeit jedoch ein amtlicher Plan erforderlich, genügt der eingenähte amtliche Plan den Anforderungen nicht mehr. Eine Kopie des amtlichen Plans kann eingenäht werden unter separater Einreichung des Originals. Die Kopie wirkt dann als ergänzender Plan.

Plandatum ist das handschriftlich durch den Kantonsgeometer bei seiner Unterschrift eingetragene Datum. Wird in der Urkunde oder der wörtlichen Fassung versehentlich das Auszugsdatum verwendet, korrigiert dies das Grundbuch von Amtes wegen.

2.3 Dienstbarkeit mit Privatplan basierend auf Daten der amtlichen Vermessung

Soll eine Dienstbarkeit gestützt auf einen Plan eingetragen werden und gesetzlich ist kein amtlicher Plan vorgeschrieben, kann ein Auszug aus dem Geoportal (MapBS) als Privatplan verwendet werden. Dieser ist in der wörtlichen Fassung zu benennen (z. B. «…gemäss der auf dem Privatplan vom 14. November 2024 rot schraffierten Fläche…»). Auf dem Plan sind Sektion und Parzellennummer anzugeben und er ist zu datieren. Der Plan ist von den Parteien zu unterzeichnen und mit der Urkunde anzumelden (Original eingenäht oder beigefügt).

Der Privatplan muss die örtliche Lage der Dienstbarkeit aufgrund seiner Vermassung geometrisch eindeutig nachvollziehbar wiedergeben. Dazu bedarf es einer massstäblichen Darstellung aller geometrischen Elemente inkl. Vermassungslinien mit angeschriebenen Längen in Metern und Winkeln. Die Beurteilung über eine genügende Vermassung erfolgt durch die amtliche Vermessung.

Zur Konkretisierung der Geometrie ist eine Ergänzung durch digitale Daten möglich (CAD, GIS), besonders wenn die eingereichten Privatpläne nicht den Anforderungen an die Vermassung genügen und beanstandet werden müssen. Die digitalen Daten müssen dieselben Geometrien wie auf dem Plan beinhalten und sind zusammen mit einem visualisierenden PDF einzureichen (das Grundbuch kann CAD-Dateien nicht öffnen, es leitet diese an die Kantonsvermessung weiter).

2.4 Dienstbarkeit ohne Plan

Die örtliche Lage einer Dienstbarkeit kann auch ausschliesslich in Worten beschrieben werden (Art. 732 Abs. 2). Hier sind ebenfalls exakte Vermassungsangaben verlangt. („[…] dulden eine Baubeschränkung auf einer Fläche von 8 Meter Tiefe entlang der gesamten gemeinsamen Parzellengrenze […]").

Genügt die Beschreibung in der wörtlichen Fassung zur Feststellung der Lage der Dienstbarkeit, ist kein Plan erforderlich. Nachteil dieser Lösung ist, dass die Linien und Flächen nicht in die Daten der amtlichen Vermessung aufgenommen werden und damit nicht auf MapBS (https://map.geo.bs.ch/) ersichtlich sind. Falls sich die Parzellengrenzen oder die Situation im Laufe der Zeit ändern, wird der Nachvollzug der genauen Lage der Dienstbarkeit zudem aufwändiger.

In der wörtlichen Fassung ist die Nennung von Parzellennummern, Hausnummern, Gebäuden, Strassenlinien u.a.m. zu vermeiden. Sie sind Veränderungen unterworfen und nicht alle Änderungen werden historisiert, was die spätere Interpretation der Dienstbarkeit erschwert.

Wird die Lage der Dienstbarkeit weder durch einen Plan noch in der wörtlichen Fassung definiert, kann die Dienstbarkeit auf der ganzen Parzelle ausgeübt werden. Sie lastet auf der gesamten Parzelle, ihre Ausübung ist örtlich nicht eingegrenzt. Dies kann bspw. der Fall sein, wenn es keine Rolle spielt, wo die Dienstbarkeit verlaufen soll. Dann genügt es, wenn pauschal ein Durchleitungsrecht geduldet wird. Die Ausübung der Dienstbarkeit erstreckt sich auch dann auf die ganze Parzelle, wenn die örtliche Eingrenzung nicht gelingt, weil sie nicht genügend bestimmt ist. Wenn bspw. ein Wegrecht allein durch Ein- und Ausgang auf den Parzellengrenzen festgelegt ist, ohne dass dessen Verlauf über das Grundstück eingegrenzt wird, kann es auf der ganzen Parzelle ausgeübt werden. In diesen Fällen bleibt die gesamte Parzelle belastet, auch wenn nach Erstellung der Leitung oder des Weges die örtliche Lage der Dienstbarkeit in der Realität eingeschränkt ist.

Bei späteren Mutationsbereinigungen ist in diesen Fällen zu berücksichtigen, dass die auf der gesamten Parzelle ausübbare Dienstbarkeit immer betroffen und dementsprechend bereinigt werden muss.

2.5 Vorteile eines amtlichen Servitutplans

In den letzten Jahren zeigten sich bei privaten Servitutplänen wiederholt Unklarheiten, die für alle Beteiligten (Notariate, Grundbuch, amtliche Vermessung) zu erhöhtem Aufwand mit Rückfragen und erforderlichen Nachlieferungen führten. Wird ein Servitut mit einem amtlichen Plan eingereicht, können Probleme bereits vor der Unterzeichnung durch die Beteiligten geklärt und Beanstandungen vermieden werden.

2.6 Kosten der amtlichen Vermessung

Neben den Gebühren des Grundbuchs fallen auch Kosten für die Nachführung der Daten der amtlichen Vermessung an. Per 01.01.2020 wurden die Gebühren für die Erstellung amtlicher Mutations- und Servitutpläne und deren Eintrag in die Daten der amtlichen Vermessung gesenkt. Gleichzeitig wurde der Eintrag privater Servitutpläne kostenpflichtig.

Die vorgesehenen Gebühren wurden bei den privaten Dienstbarkeitsplänen in den letzten Jahren nicht vollständig in Rechnung gestellt. Es hat sich leider gezeigt, dass der Aufwand

bei privaten Servitutplänen hoch ist, da häufig Pläne oder CAD-Daten nachverlangt werden müssen. Die bis jetzt erhobene Pauschale deckt diesen Aufwand nicht.

Die Abteilung Kantonsvermessung kündigt deshalb an, den Gebührentarif für private Servitutpläne per 01.01.2026 vollständig anzuwenden. Bisher wurde allein die Grundgebühr in Rechnung gestellt (§ 52 Ziff. 3 lit. e) ec) VOEGZGB). Neu finden Konstruktion (lit. b) und Übernahme in den Datenbestand (lit. e) ea)) zusätzlich Anwendung. Gleichzeitig wird die Grundgebühr amtlicher Servitutpläne von Fr. 300.- auf Fr. 150.- gesenkt (lit. d). Damit kostet ein einfacher amtlicher Servitutplan künftig gleich viel wie die Aufnahme eines privaten Servitutplans in die Daten der amtlichen Vermessung, jeweils Fr. 352.- (+ MWST). Die Erstellung eines amtlichen Servitutplans dauert in der Regel etwa 10 Tage.

2.7 Regel über Kostentragung in wörtlicher Fassung

Praxisgemäss werden Kostenteilungsregeln in wörtlichen Fassungen akzeptiert (etwa «Unterhalt wird vom Berechtigten und vom Belasteten je hälftig getragen»). Nicht eintragbar sind jedoch die Bezifferung und Nennung von Beträgen und die Formulierung von (Gegen-)Leistungen.

2.8 Beschreibung der Last

Eine Dienstbarkeit hat ein Dulden oder Unterlassen zum Inhalt. Die wörtliche Fassung beschreibt die Last: «Der Eigentümer der belasteten Parzelle duldet/unterlässt…», und nicht das Recht. Auf einem Dienstbarkeitsplan ist die Last auf der belasteten Parzelle einzuzeichnen.

2.9 Ablauf bei öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeiten

Auf der Webseite des Bau- und Gastgewerbeinspektorats finden sich Hinweise für Notariate zu öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeiten: Hinweise für Notariate | Kanton Basel-Stadt.

3. Vorgehensempfehlung zur Dienstbarkeitsbereinigung bei Mutationen

3.1 Aufteilung nach Parzelle und Fläche

Jede von der Mutation betroffene Parzelle ist einzeln zu bereinigen. Auch die zugehenden und abgehenden Flächen jeder Parzelle sind einzeln zu bereinigen, basierend auf der Flächenzusammenstellung des amtlichen Plans mit den einzelnen Flächenveränderungen.

Diese Art der Aufschlüsselung erleichtert später den Überblick über eventuelle Mehrbelastung oder Mehrberechtigung. Insbesondere bei Dienstbarkeiten kann eine Änderung mit

Mehrbelastung nicht mehr durch Bereinigung in einfacher Schriftlichkeit vorgenommen werden. Eine Mehrbelastung stellt eine Dienstbarkeitsänderung dar und erfordert zwingend eine öffentliche Urkunde sowie das Mithandeln aller Beteiligten.

3.2 Aufteilung nach Eintragung

Alle auf der Parzelle vorhandenen Eintragungen (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen und Pfandrechte) einzeln mit ID-Nummer nacheinander auflisten und daran denken, dass auch Bemerkungen bereinigt werden müssen (vgl. Art. 974a und 974b ZGB).

Sammelbereinigungen vermeiden («Alle Dienstbarkeiten …»). Werden zu viele Eintragungen zusammen bereinigt, kann eine eventuell notwendige Korrektur sehr umständlich werden. Gilt der Bereinigungsantrag für mehrere Dienstbarkeiten, sind die betroffenen Dienstbarkeiten einzeln zu benennen.

3.3 Ermitteln von Lasten und Rechten

Die Eintragungen in Lasten und Rechte unterteilen und prüfen, wo diese in Bezug auf die aktuell rechtsgültige Parzelle liegen.

Zu prüfen ist jeweils, ob die Last oder das Recht von der vorliegenden Mutation betroffen sind oder nicht. Dies ist der wörtlichen Fassung inklusive Plan, sowie den eingetragenen Einschränkungen auf alte Parzellenindizes anlässlich früherer Mutationen und deren Pläne zu entnehmen. Durch Vergleich kann festgestellt werden, ob die Fläche von der Mutation betroffen ist oder nicht.

Dabei ist zu beachten, dass Rechte generell die ganze Parzellenfläche berechtigen und folglich fast immer betroffen sind, es sei denn, das Recht wurde bei einer früheren Mutation auf einen alten Parzellenindex eingeschränkt.

Auch eine Last betrifft das ganze Grundstück, es sei denn die Last wurde bei einer früheren Mutation auf einen alten Parzellenindex eingeschränkt oder es handelt sich um eine Dienstbarkeit, deren Ausübung durch amtlichen Plan, Privatplan oder wörtliche Fassung örtlich eingeschränkt worden ist.

Die eingetragenen dinglichen Rechte können von der Realität abweichen (bspw. Verlauf eines Weges, dessen exakter Verlauf zum Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit noch nicht bekannt war oder nachträglich abgeändert worden ist). Für die Bereinigung im Grundbuch ist die dingliche Eintragung massgeblich.

3.4 Effektive Bereinigung

Nachdem für jede Eintragung feststeht, ob und wie diese betroffen ist, kann die effektive Bereinigung vorgenommen werden.

Für die Bereinigung bestehen verschiedene Möglichkeiten, wie (Teil-)Löschung mit Zustimmung der Berechtigten und ev. der Bewilligungsbehörde, Übertragung auf die neuen Parzellen oder Einschränkung auf alten Parzellenindex. Löschungen können spätere Mutationen erleichtern.

Vergrössert sich die belastete Parzelle durch die Mutation, hat dies (vorbehältlich einer bestehenden Einschränkung der Dienstbarkeit) eine Beschwerung zur Folge und die betroffene Dienstbarkeit ist in öffentlicher Urkunde auszudehnen. Eine Mehrbelastung führt zu neuem Rangdatum und damit eventuell zu einem gebrochenen Rang.

4. Ablauf von Parzellenmutationen

4.1 Planbestellung bei der Abteilung Kantonsvermessung

- Bestellung des amtlichen Plans (kantonsvermessung@bs.ch bei:
  - der Bildung einer Baurechtsparzelle auf der ganzen Grundstücksfläche.
  - der Abtretung zur Allmend (auf genehmigte Strassenlinie).
  - der Vereinigung von Parzellen.

  In diesen Fällen wird der Plan ohne Vernehmlassung bei anderen Fachbehörden durch die amtliche Vermessung erstellt.

- Bestellung des amtlichen Plans mit Parzellierungsantrag bei:
  - (Ab-)Parzellierungen/Teilung von Parzellen/Landabtretungen.
  - der Bildung einer Baurechtsparzelle auf der Teilfläche einer Parzelle.

  In diesen Fällen wird der Plan nach erfolgreicher Vernehmlassung bei anderen Fachbehörden durch die amtliche Vermessung erstellt.

  Dem Parzellierungsantrag (nicht an bestimmte Form gebunden) sind in der Regel folgende Unterlagen beizulegen:
  - Situationsplan
  - BGF-Nachweis
  - Freiflächennachweis
  - Entwurf wörtliche Fassung bei öffentlich-rechtlichen Servituten

Wird ein Baugesuch gestellt, das eine Parzellenänderung beinhaltet, ist das Bau- und Gastgewerbeinspektorat verfahrensleitende Behörde.

4.2 Prüfung der Unterlagen

Die amtliche Vermessung prüft den Parzellierungsantrag und holt gegebenenfalls Stellungnahmen ein (insb. von Städtebau und Architektur, Bau- und Gastgewerbeinspektorat und Landgemeinden).

Zeigt die Prüfung, dass weitere Angaben, Nachweise, Dienstbarkeitsentwürfe oder anderes erforderlich sind, werden die Gesuchstellenden zur Ergänzung eingeladen.

4.3 Erstellung Mutationsplan oder Abweisung des Parzellierungsantrags

Kann dem Parzellierungsantrag entsprochen werden, erstellt das Grundbuch- und Vermessungsamt den amtlichen Mutationsplan und liefert ihn aus. Ab diesem Zeitpunkt ist die vorgesehene Mutation in den Daten der amtlichen Vermessung als «projektierte Parzellengrenze» erfasst und auf MapBS ersichtlich.

Kann dem Parzellierungsantrag nicht entsprochen werden, nimmt die Kantonsvermessung mit den Antragstellenden Kontakt auf und bespricht mögliche Alternativen. Kann keine Lösung gefunden werden, erlässt das Grundbuch- und Vermessungsamt eine Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung. Beschwerdeinstanz ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

4.4 Beurkundungen und Anmeldung der Mutation und ev. weiterer Geschäfte beim Grundbuch

Ist das Geschäft bereit, kann es beim Grundbuch zur Eintragung angemeldet werden. Das Grundbuch informiert die amtliche Vermessung über den rechtsgültigen Abschluss.

4.5 Nachführung der Daten der amtlichen Vermessung und Vermarkung der Parzellengrenzen

Nach Abschluss des Geschäfts im Grundbuch werden die Daten der amtlichen Vermessung nachgeführt und die neuen Grenzpunkte vermarkt und in Rechnung gestellt. Ohne anderweitige Instruktion geht die Rechnung an das Notariat.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt *Basel, 27. August 2025*

Grundbuch-Newsletter Nr. 14

1. Einleitung

Der vorliegende Newsletter befasst sich mit unterschiedlichen Themen zur Praxis des Grundbuchs.

2. Berechnung Vormerkungsdauer - Praxisänderung

Während vieler Jahre hat das Grundbuch bei der Berechnung der Vormerkungsdauer praxisgemäss einen Tag abgezogen. Eine 10-jährige Vormerkungsdauer ab dem 19. Juni 2025 wurde nur bis zum 18. Juni 2035 eingetragen, was im Einzelfall wiederholt kritisiert worden ist.

Das Grundbuch nimmt diese Kritik auf und trägt die Vormerkungsdauer künftig vom 19. Juni bis zum 19. Juni ein, falls so beantragt (Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 OR).

Auf den Gleichlauf von obligatorischer Verpflichtung und dinglicher Vormerkbarkeit hat die Praxisänderung keine Auswirkung (Art. 216a OR).

3. Gültigkeit von Ausweisdokumenten (Pass/ID) - Praxisänderung

Die Praxis des Grundbuchs, auf gültigen Ausweispapieren zu bestehen, ist im kantonalen Vergleich und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Formulierungen in HRegV und GBV zu strikt, wenn keine Zweifel über die Identität einer Person bestehen. Art. 18 HRegV verlangt ausdrücklich einen gültigen Ausweis, Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV nennt nur Pass/ID ohne Erwähnung der Gültigkeit.

Das Grundbuch verzichtet deshalb künftig darauf, Kopien gültiger Ausweispapiere einzuverlangen, sofern keine Zweifel über die Identität (inkl. Name und Unterschrift) einer Person bestehen.

Anders als Pass/ID müssen Aufenthaltspapiere im Anmeldezeitpunkt gültig sein.

4. Beleg, Beurkundung oder Parteierklärung betreffend Zivilstand, Güterstand und Familienwohnung? – Klärung der Praxis

4.1 Entwicklung

In den letzten Jahren hat sich die Praxis etwas verwischt, wann eine Erklärung der Parteien genügt und wann eine Beurkundung oder ein anderer Beleg zum Nachweis der Verfügungsberechtigung erforderlich sind. Ab 01.01.2026 genügt eine reine Parteierklärung nicht mehr, falls die erklärte Tatsache für das angemeldete Geschäft von Bedeutung ist.

4.2 Zivilstand

Steht im Ingress der öffentlichen Urkunde «Max Muster, ledig», liegt darin für das Grundbuch ein notarieller Aussagegehalt. Ist der Zivilstand für das Geschäft von Bedeutung, ist kein weiterer Beleg oder keine weitere Beurkundung erforderlich.

Steht im Ingress der öffentlichen Urkunde «Max Muster, gemäss eigenen Angaben ledig», ist damit nur die Aussage der Partei beurkundet, nicht aber der Sachverhalt. Ist der Zivilstand von Bedeutung für das Geschäft, ist er mit dieser Formulierung noch nicht nachgewiesen.

4.3 Güterstand

Ist der Güterstand im Einzelfall von Bedeutung, sei es aufgrund bestehender Eintragungen, sei es aufgrund des angemeldeten Rechtsgeschäfts, kann es für das Grundbuch nicht genügen, wenn allein die Parteien ~~bspw.~~ *[nachträglich gestrichen]* erklären, unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft zu leben.

Das Grundbuch benötigt in diesem Fall entweder eine notarielle Aussage oder den Ehevertrag als Beleg.

4.4 Familienwohnung

Die Erklärung der veräussernden verheirateten Partei, beim Verkaufsobjekt handle es sich nicht um die Familienwohnung, kann für das Grundbuch nicht genügen.

Das Grundbuch benötigt entweder eine notarielle Aussage darüber, dass es sich nicht um die Familienwohnung handelt, ein Handeln beider (Ehe-)Partner (mit Beurkundung der Ehegattenstellung) oder die Zustimmung des anderen (Ehe-)Partners. Bei separater Zustimmung ist zusätzlich der Nachweis erforderlich, dass es sich bei der zustimmenden Person um den oder die (Ehe-)Partnerin der veräussernden Person handelt.

Die Angabe der von der Adresse des Kaufobjekts abweichenden gemeinsamen Wohnadresse für beide Partner genügt dann, wenn sie als notarielle Aussage festgestellt wird. Als reine Parteierklärung kann sie nicht genügen.

5. Genaue Beschreibung der gewünschten Eintragungen

Der Antrag an das Grundbuchamt ist dann vollständig gestellt und das Antragsprinzip ist dann erfüllt, wenn in der rechten Spalte der Anmeldung/des Anmeldeformulars alle auf Basis des Rechtsgrundausweises gewünschten neuen Eintragungen einzeln aufgeführt sind.

Bei einer Handänderung sind bspw. sowohl die neue Eigentümerschaft als auch die Art des Eigentums mit Quoten anzugeben. Stockwerkeigentumsparzellen sind alle zu nennen, inkl. Quoten, inkl. Zuweisung bei verschiedenen Eigentümern. Bei Anträgen zum Pfandrecht ist die Art des Schuldbriefs bei Umwandlung oder Errichtung, die neue Gläubigerin oder Schuldnerin, die neue Pfandsumme, der Maximalzins und ein allfälliges Nachrücken (als Vormerkung) zu benennen.

Die Beschreibung der gewünschten Einträge in allgemeiner Form (z.B. Schuldneränderung, Zinsänderung etc.) genügt den Anforderungen an das Antragsprinzip nicht.

6. Mutationen unter Bereinigung des Wegrechts ID.2011/00055-Praxisanpassung

Die Praxisänderung betrifft ein bestimmtes Wegrecht auf dem Dreispitzareal, das Wegrecht ID.2011/00055, mit verschiedenen berechtigten Parzellen.

Es handelt sich dabei um ein Wegrecht ohne Beschränkung der örtlichen Ausübung, die sich folglich über die gesamte Fläche der belasteten Parzelle erstreckt. Im Falle einer Mutation der belasteten Parzelle ist es sachenrechtlich damit immer betroffen. Bei jeder Verkleinerung der belasteten Fläche müssen somit alle Berechtigten (alle Baurechtsnehmer) zustimmen. Das Grundbuch kann mangels dinglich wirkender Eingrenzung der Dienstbarkeitsausübung nicht prüfen, ob das Wegrecht betroffen ist oder nicht und die Erklärung der Dienstbarkeitsbelasteten ersetzt die Zustimmung der Berechtigten nicht.

In mehreren Fällen ist im Dreispitzareal in den vergangenen Jahren die Bereinigung des genannten Wegrechts allein durch Erklärung der Dienstbarkeitsbelasteten ohne Zustimmung der Berechtigten zugelassen worden. Diese Praxis wurde ausschliesslich in Bezug auf dieses Wegrecht angewandt, lässt sich rechtlich nicht begründen und ist deshalb zu korrigieren. Aus Gründen des Vertrauensschutzes ist dieses Vorgehen im Jahre 2024 ein letztes Mal zur Anwendung gekommen. Die Christoph Merian Stiftung ist über die Praxisanpassung informiert.

7. Keine Vormerkung Vorkaufsrecht bei Erweiterung der Vorkaufsfälle im Baurechtsvertrag – Klärung der Praxis

Vorkaufsfälle können in obligatorischer Hinsicht über die im Gesetz genannten Fälle hinaus vereinbart werden, bspw. kann der Verkauf einer Mehrheit von über 50% des nominellen oder stimmberechtigten Aktien- und Anteilkapitals an einer Gesellschaft, die das Baurecht zu Eigentum hält, einem Vorkaufsfall gleichgestellt werden. Im Grundbuch vormerkbar sind Vorkaufsfälle in Erweiterung der Legaldefinition in Art. 216c OR jedoch nicht (CHK-M. Binder OR 216c N 8 mit Verweis auf Brückner, Verwandte Verträge, in: Der Grundstückkauf, 2. Aufl. Bern 2001, S. 521 N 44 und weiteren Literaturhinweisen).

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt *Basel, 4. Januar 2024*

Grundbuch-Newsletter Nr. 13

I. Einleitung

Der vorliegende Newsletter befasst sich hauptsächlich mit der Begründung von Stockwerkeigentum und der im Grundbuch zu führenden AHVN13 sowie UID.

2. Begründung Stockwerkeigentum

2.1 Verlegung von BVG-Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten möglich (Praxisanpassung)

Wir nehmen eine alte Praxis wieder auf. In den letzten Jahren konnten – anders als bei Grundpfandrechten - die Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten nicht verlegt werden (nötig waren jeweils Löschung und Neuerrichtung). Diese unterschiedliche Handhabung wird aufgehoben und die Praxis wird angepasst. Bei der Begründung von Stockwerkeigentum können die auf dem Stammgrundstück eingetragenen (BVG)-Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten entweder auf dem Stammgrundstück belassen werden oder sie können in der Begründungsurkunde auf sämtliche Stockwerkeigentumsparzellen verlegt und auf dem Stammgrundstück gelöscht werden. Analog zur Verlegung von Pfandrechten ist eine Zustimmungserklärung der Berechtigten im Original (einfache Schriftlichkeit) beizubringen.

Wird in der Begründungsurkunde die Verlegung auf bloss einzelne Stockwerkeinheiten (= Verminderung) und die Löschung auf dem Stammgrundstück beantragt, bedarf dies ebenfalls der schriftlichen Zustimmung der Berechtigten, die dem Grundbuchamt im Original einzureichen ist.

2.2 Übereinstimmung von Sonderrechtsbeschrieb, Plan und Reglement

Das Grundbuch achtet darauf, dass die Grundbuchbelege im Zeitpunkt der Stockwerkbegründung (Begründungsakt, Reglement, Pläne inkl. Bezeichnungen auf Plänen) inhaltlich übereinstimmen und beanstandet bei Widersprüchen. Wir wissen, dass es Abweichungen zwischen den Aufteilungsplänen und der Realität geben kann. Im Zeitpunkt

der Begründung von Stockwerkeigentum sollen die eingereichten Dokumente jedoch zusammenpassen. Werden bei späteren Belegbestellungen Widersprüche zwischen den verschiedenen Dokumenten im Begründungszeitpunkt offengelegt, wirft dies Fragen auf, die die Grundbuchbelege nicht beantworten können.

So wird bspw. die mangelnde Übereinstimmung von Farbe und/oder Bezeichnung des Sonderrechtes in der Urkunde und auf dem Plan beanstandet, da diese wichtige Identifikationsmerkmale der StWEP bilden und Verwechslungsgefahr besteht.

Können kleine Widersprüche, wie «Räume» statt «Raum» im UG im Einzelfall klarerweise ausgeräumt werden, ergänzen wir ohne Beanstandung mit Bleistift im Beleg.

2.3 Treppen innerhalb Sonderrecht (interne Treppen)

Eine interne Treppe ist eine Treppe innerhalb des Sonderrechts hinter der Zugangstüre zur StWEP (hinter der Wohnungstüre). Es ist nicht notwendig, interne Treppen in den Sonderrechtsbeschrieb aufzunehmen, doch es kann hilfreich sein.

Die Beschreibung kann Schwierigkeiten bereiten, wenn das Sonderrecht sich über mehrere Ebenen erstreckt, die eigentlichen Räume sich aber auf einer Ebene befinden. Wird das gemeinschaftliche Treppenhaus im letzten Abschnitt vor dem Sonderrecht durch einen Zugang/eine Türe bspw. im 3. OG abgetrennt und der Wohnung im 4. OG im Sonderrecht zugeschlagen, wird im Sonderrechtsbeschrieb am einfachsten auf diese Treppe hingewiesen mit der Formulierung «Räume im 4. OG [*oder* 3-Zimmer-Whg im 4. OG] mit Treppe ab 3. OG». Dabei geht es nicht um die Treppe als bauliches Element, als vielmehr um die Lage des Sonderrechts, die unvollständig beschrieben ist, wenn nicht beide Ebenen genannt sind. Das Sonderrecht beginnt im 3. OG, auch wenn sich die Zimmer alle im 4. OG befinden. Es muss nicht die Formulierung «mit Treppe ab» verwendet werden solange klar wird, dass das Sonderrecht sich über beide Stockwerke erstreckt. Das Grundbuch verwendet jedoch immer diese Bezeichnung.

2.4 Balkone und Terrassen

Ein Balkon kann Gegenstand von Sonderrecht bilden. Er ist jedoch von einer Terrasse zu unterscheiden und im Einzelfall kann die Unterscheidung Schwierigkeiten bereiten.

Um nachträgliche Anpassungen zu vermeiden, empfehlen wir aus Sicht Grundbuch in Zweifelsfällen die Zuweisung von Aussenräumen von Wohnungen in Sondernutzung. Steht der Aussenraum einer Wohnung in Sondernutzung, kann er beliebig bezeichnet werden.

Die Basler Praxis fasst die Zulässigkeit von Balkonen im Sonderrecht weit, weiter als die Empfehlung von swisstopo vom 5. Mai 2020 über «Digitale Dokumentation Stockwerkei-

gentum - Aufteilungsplan», wonach Balkone und Terrassen, Gartensitzplätze und Einstellplätze ausschliesslich als Sondernutzungsrecht zugewiesen werden dürfen. Die Innenbereiche von Veranden/Loggien/Balkonen lesen wir nach Basler Praxis als räumlich abgeschlossen, weil sich die Abgrenzung fingieren lässt (so ausdrücklich Berner Praxis im Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung) oder der räumliche Abschluss mit geringen Mitteln erstellt werden kann resp. könnte.

Soll der Aussenraum einer StWEP zu Sonderrecht ausgeschieden werden, darf er nicht als Terrasse bezeichnet werden. Obwohl umgangssprachlich häufig kein Unterschied gemacht wird, muss das Grundbuch mangels Sonderrechtsfähigkeit von Terrassen an dieser Unterscheidung festhalten.

Terrassen befinden sich auf dem Boden oder auf dem Dach (zwingend gemeinschaftliche Teile). Aus der Bezeichnung Dachterrasse darf nicht der Schluss gezogen werden, es gebe auch Terrassen in «mittleren» Stockwerken. Sind Terrassen nicht auf dem Boden, besitzen sie Dachfunktion. Unter der Terrasse befindet sich im Stockwerk darunter ein abgeschlossener Raum.

Ein Balkon (ebenso wie Veranda oder Loggia) ist nach Basler Praxis grundsätzlich sonderrechtsfähig. Ein Balkon hat häufig einen «Deckel». Liegen mehrere Balkone übereinander und der obere ist jeweils der «Deckel» des unteren, hat der oberste manchmal keinen «Deckel». Er kann gemäss weit gefasster Basler Praxis trotzdem als Balkon bezeichnet werden und im Sonderrecht stehen.

Soll der Aussenraum der Wohnung im Sonderrecht stehen, muss er als Balkon/Loggia/Veranda bezeichnet werden. Eine «Terrasse gedeckt» kann nicht Sonderrecht bilden.

2.5 Nach WRFG bewilligungsfreie Begründung von Stockwerkeigentum

Liegt eine Verfügung der Wohnschutzkommission vor, welche die geplante Begründung von Stockwerkeigentum als bewilligungsfrei erklärt, ist die Verfügung im Original oder in beglaubigter Kopie mit Bestätigung der Vollstreckbarkeit dem Geschäft beizulegen.

Soll mit einem Neubau Stockwerkeigentum an einem Grundstück begründet werden (ohne anderes Gebäude auf dem Grundstück), ist dies bewilligungsfrei möglich (§ 8 Abs. 5 WRFG). In die Urkunde sind die tatsächlichen Verhältnisse aufzunehmen (Parzelle unbebaut/vorbestehendes Gebäude ist oder wird abgebrochen), Belege wie Baubewilligungen sind unterstützend. Kann das Grundbuch die Angaben mit Hilfe des kantonalen Gebäuderegisters verifizieren, nimmt es einen klaren Fall an und trägt direkt ein ohne Verweis an die Wohnschutzkommission.

3. AHVN13 und UID im Grundbuch

3.1 AHVN13 im Grundbuch

Seit dem 1. Januar 2023 ist das Grundbuch gestützt auf Art. 949b ZGB verpflichtet, zur Identifikation von Personen systematisch die 13-stellige AHV-Nummer zu verwenden und in einem neuen Personenidentifikationsregister zu führen (Art. 23a-e GBV). Die alten AHV-Nummern aus der Zeit vor 2008 können dafür nicht verwendet werden. Alle AHVN13 beginnen mit 756. Die AHVN13 erscheint nicht auf Schuldbriefen oder Grundbuchauszügen.

Den Anmeldungsbelegen sind gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte sowie

- eine Kopie des AHV-Ausweises oder
- eine Kopie der Krankenversicherungskarte oder
- eine schriftliche Erklärung

einzureichen. Fehlt die AHVN13, müssen wir dies beanstanden.

3.2 Formular für schriftliche Erklärung der AHVN13 auf www.gva.bs.ch

Verfügt eine Partei über eine AHVN13 und kennt diese, kann oder möchte jedoch keine Kopie des AHV-Ausweises oder der Krankenversicherungskarte einreichen, kann sie alternativ eine schriftliche Erklärung abgeben.

Sie finden ein Formular (Erklärung AHV-Nummer) auf https://www.gva.bs.ch/grundbuch/dienstleistungen/merkblaetter.html.

3.3 Partei kennt ihre AHVN13 nicht oder hat keine AHVN13

Auch Personen, die seit vielen Jahren im Ausland leben, haben in der Regel eine AHVN13, wenn sie die Schweizer Staatsbürgerschaft besitzen oder je in der Schweiz gelebt oder gearbeitet haben. Die kantonalen Ausgleichskassen erteilen telefonisch Auskunft, auch an Drittpersonen. Bitte fragen Sie zur Sicherheit vor Anmeldung eines Geschäfts nach.

Hat eine Partei tatsächlich keine AHVN13, erhält sie eine mit Eintragung im Grundbuch. Neue Nummern vergibt die Zentrale Ausgleichsstelle des Bundes (ZAS). Das Grundbuch übernimmt die Anfrage bei der ZAS von Amtes wegen.

3.4 Bei welchen Geschäften ist die AHVN13 einzureichen?

Nach Art. 51 GBV ist von jeder Person, welche Rechte erwirbt oder über Rechte verfügt, die AHVN13 einzureichen.

Nachfolgend einige häufig vorkommenden Grundbuchgeschäfte, bei denen die AHVN13 einzureichen ist (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Kauf, Tausch, Schenkung
- Erbgang und Erbteilung
- Errichtung/Änderung von Dienstbarkeiten
- Pfanderrichtungen/Pfandrechtsmutationen
- Einräumung von Vorkaufsrechten etc.
- Gläubigeränderungen (natürliche Personen als ursprüngliche/neue Gläubiger)
- Begründung, Änderung und Auflösung von Gesamthand
- Begründung von Stockwerkeigentum

3.5 UID im Grundbuch

Nach Art. 51 Abs. 1 lit. b GBV ist für verfügende resp. erwerbende juristische Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften neben der Firma oder dem Namen, dem Sitz, der Rechtsform auch die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) anzugeben. Fehlt die UID, müssen wir dies beanstanden.

4. Varia

4.1 Anmerkung «Auflagen gem. BewG»

Verfügt die Bewilligungsbehörde, dass Anmerkungen gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) im Grundbuch anzumerken sind, sind diese Anmerkungen auf der Grundbuchanmeldung als Anträge aufzuführen.

4.2 Was macht eigentlich … das Grundbuchamt?

Aus dem Newsletter des BVD vom Juni 2023, von Petra Muttenzer.

Was macht eigentlich… *das Grundbuchamt?*

Petra Muttenzer

Petra Muttenzer, «Sachbearbeiterin Grundbuch und Schiffsregister», gewährt Einblick in ihren Arbeitsalltag und die Tätigkeiten des Grundbuchamts.



Arbeitsalltag im Grundbuchamt? Da stellt man sich in der Regel erstmal das eher monotone Abschreiben der Namen und Daten aus den uns eingereichten Urkunden und Unterlagen ins Capitastra, unsere Arbeitssoftware, vor.

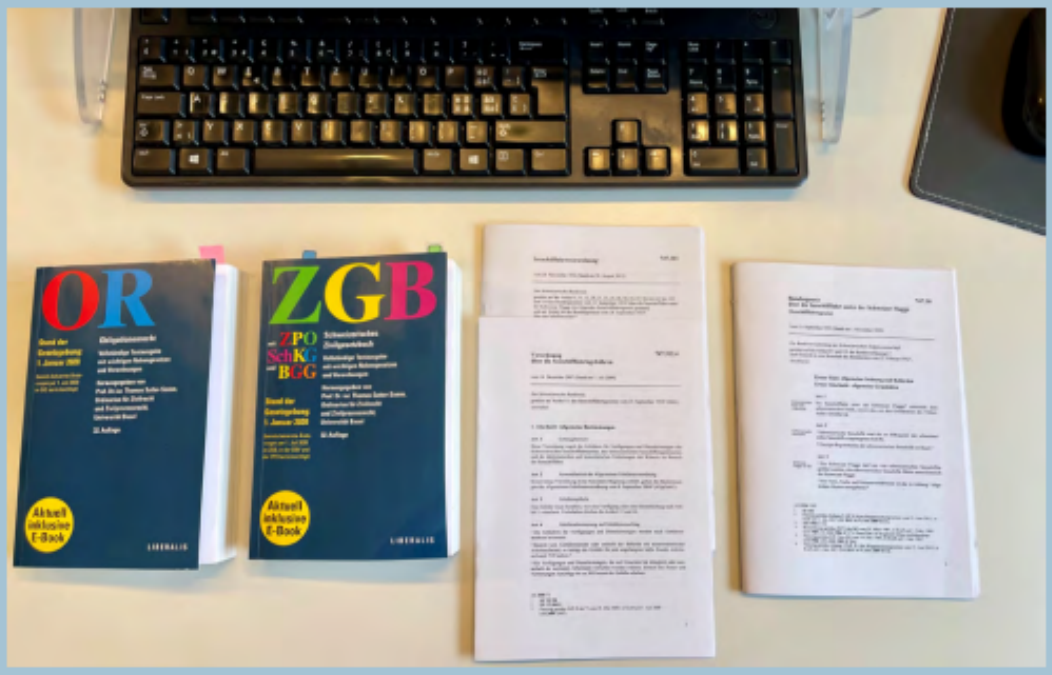
Diese Eintragungen umfassen z.B. Erbgänge, Erbteilungen, Kaufgeschäfte, Schenkungen, Fusionen und Mutationen sowie die Anmerkung von Mietverträgen oder Stockwerkeigentümer-Reglementen, die Vormerkung von Vorkaufsrechten oder die Eintragung von Pfandrechten und Dienstbarkeiten aller Art, um nur einige aufzuzählen.

Die eigentliche Eintragung ist allerdings nur ein geringer Teil unserer Arbeit. Diese besteht nämlich zum grössten Teil aus juristischer Kopfarbeit, da wir die von Notaren, Banken, Ämtern und Privatpersonen zwecks Eintragung von Eigentümerwechseln aller Art bei Grundstücken im Kanton Basel-Stadt angemeldeten Akten allesamt und bis ins Detail auf ihre Richtigkeit hin überprüfen müssen.

Dies ist recht zeitintensiv, besonders da die eingereichten Unterlagen oftmals beanstandet werden müssen, was bedeutet, dass wir sie zurück an den Anmelder schicken, zur Ergänzung oder Korrektur der Urkunden resp. zur Nachreichung von weiteren benötigten Belegen, Unterschriften oder Zustimmungen. Da die Eintragungen im Grundbuch rechtsverbindlich sind, herrscht bei uns das Vier-Augen-Prinzip, d.h. eine Hauptbucheintragende prüft im ersten Schritt die Unterlagen pro eingereichtem Geschäft, trägt die Daten anschliessend im System ein, inklusive Erstellen einer Rechnung, Online-Publikation im Kantonsblatt Basel-Stadt bei Eigentümerwechseln, Ausstellen von Wertpapieren (Schuldbriefen) sowie Erstellen einer Bodenpreismeldung via entsprechendem Formular zuhanden der internen Fachstelle für Grundstücksbewertung und zuhanden des Statistischen Amts. In einem zweiten Schritt wird das so fertiggestellte Geschäft von einem juristischen Mitarbeiter oder einer Mitarbeiterin unserer Abteilung nochmals akribisch geprüft und anschliessend rechtsgültig abgeschlossen, so dass die Eintragung online oder mittels angefordertem Grundbuchauszug jederzeit abrufbar ist.

Die Arbeit ist also sehr komplex und rechtliche Kenntnisse, gerade auch bei den Hauptbuchbearbeitenden, sind unerlässlich. So prüft das Grundbuchamt Basel-Stadt z.B. auch sehr genau, ob ausländische Firmen oder Personen ein Grundstück in der Schweiz erwerben dürfen oder nicht. Dieses Vorgehen ist effizient und schnell, bedingt aber auch mehr Fachwissen und eine exakte Arbeitsweise. Die von uns geprüften Rechtsgebiete umfassen u.a. das Sachen-, Steuer-, Erb-, Familien-, Obligationen- und Ausländerrecht sowie das Schuld- und Konkursrecht.





Zur Arbeit beim Grundbuchamt gehört ebenfalls das Ausstellen und der Versand von Grundbuchauszügen, die Auskunftserteilung – persönlich am Schalter unseres Kundenzentrums, telefonisch oder per E-Mail – sowie das Scannen und die Archivierung aller zur Grundbucheintragung relevanter Unterlagen. Der Kundenkontakt ist also ein fester Bestandteil unserer Arbeit. In unserem Archiv befinden sich Grundbuchprotokolle, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen. Diese zum Teil noch handschriftlichen Einträge in riesigen sehr eindrücklichen Büchern noch lesen und exakt deuten zu können, ist allerdings eine Kunst für sich.

Ausserdem umfasst meine Tätigkeit auch Eintragungen im kantonalen Schiffsregister (Rheinschifffahrt) und im Schweizerischen Seeschiffsregister (Hochseeflotte). Anmeldungen in diesen beiden Registern sind zwar derzeit bei weitem nicht so häufig wie Grundbuchanmeldungen über Grundstücke, sie sind dafür meistens aber recht dringend und beinhalten oft umfangreiche ausländische Dokumente; am häufigsten Niederländische. Diese werden von uns ebenfalls geprüft und wir filtern aus ihnen die für uns relevanten Informationen und Daten zu den registrierten Schiffen heraus, bevor wir die entsprechenden Eintragungen in den hierfür extra konzipierten Applikationen «Rhygister» und «Maregister» vornehmen können.

Mein persönliches Highlight beim Grundbuchamt sind allerdings, auch nach drei Jahren an dieser Arbeitsstelle, die gesiegelten notariellen Urkunden. Nach zwanzig Jahren auf der «Gegenseite», als Assistentin eines langjährigen und arbeitseifrigen Basler Notars, nur gute 100 Meter vom Grundbuchamt entfernt, hat sich für mich also der Kreis geschlossen: Früher habe ich Akten selbst erstellt und beim Grundbuchamt eingereicht. Heute nehme ich diese Akten entgegen, prüfe sie und nehme die Eintragung im Grundbuch vor. Auch heute noch hat jede notarielle Urkunde für mich einen ganz besonderen Stellenwert, weiss ich doch dank meiner Erfahrung im Notariat um deren teils sehr harzige Entstehung bestens Bescheid. ♦

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt

Basel, 9. August 2021

Grundbuch-Newsletter Nr. 12

1. Anpassungen und Konkretisierung der Grundbuchpraxis

1.1 Kein Häst-Visum bei Handänderung infolge Fusion

Nach Urteil vom 19. November 2020 (VD.2020.150) des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt ist beim Eigentumsübergang eines Grundstücks als Folge einer echten Fusion gem. Art. 3 ff FusG dem Grundbuch kein Handänderungssteuerfrei-Visum mehr vorzulegen. Das Verwaltungsgericht erkennt, dass ein Umstrukturierungstatbestand im Sinn von § 72 Abs. 1 StG die einzige Voraussetzung einer Befreiung von der Handänderungssteuer darstellt.
Das Grundbuch passt seine langjährige Praxis an. Damit gehört die Fusion zu den sogenannt unstrittigen Sachverhalten. Kann das Grundbuch gestützt auf die Anmeldung und die eingereichten Belege zweifelsfrei feststellen, dass das Geschäft handänderungssteuerfrei ist, verlangt es keinen Beleg für die Steuerfreiheit. Dies gilt ebenfalls für den Fall einer Umwandlung.

1.2 Datum auf Vollmacht oder Zustimmung nicht zwingend

Auf Anregung und in Absprache mit der Notariatskammer passt das Grundbuch seine Praxis, die Datierung von Vollmachten oder Zustimmungen zu verlangen, an. Lassen sich Verfügungsberechtigte bei öffentlichen Beurkundungen vertreten, besteht das Grundbuch nicht mehr auf einer Datierung der Vollmacht. Ebenso verlangt das Grundbuch nicht zwingend ein Datum auf einer zuhanden einer Urkundsperson abgegebenen und durch diese beglaubigte Zustimmung oder Erklärung. Die Beurteilung der Urteilsfähigkeit liegt in der Verantwortung der Urkundsperson.
Erhält das Grundbuch bei der Anmeldung Kenntnis über Zweifel an der Handlungsfähigkeit (anhand der Belege oder aus dem Grundbuch (Art. 83 Abs. 2 lit. e GBV) und falls die Eintragungsermächtigung nicht über den Verlust der Handlungsfähigkeit hinaus erteilt worden ist), oder wird ihm der Widerruf einer Vollmacht mitgeteilt, muss es die Anmeldung abweisen oder beanstanden. Je weiter die öffentliche Beurkundung und die Anmeldung zeitlich auseinanderliegen, desto weniger kann sich das Grundbuch auf die Beurteilung der Urteilsfähigkeit der Vollmachtgeberin durch die Urkundsperson stützen.

Praxis für Datierung von Vollmachten und Zustimmungen:
- Von natürlichen oder juristischen Personen in öffentlichen Beurkundungen oder mit Unterschriftsbeglaubigungen einer Urkundsperson: Datum nicht zwingend.
- Von natürlichen Personen ohne Mitwirkung einer Urkundsperson: Datum zwingend.
- Von juristischen Personen: Datum nicht zwingend (HR-Auszug zwingend).

1.3 Ausweiskopien einreichen mit der Anmeldung

Die korrekte Schreibweise von Namen ist oft nicht einfach zu ermitteln und zu überprüfen. Bei Abweichungen zwischen Eintragungen im Kantonalen Datenmarkt und der Schreibweise in der Beurkundung bat das Grundbuch bis anhin im Einzelfall um Zusendung einer Ausweiskopie. Dies führte sowohl beim Grundbuch als auch bei den Notariaten jeweils zu Arbeitsunterbrüchen und Aufwand. Das Grundbuch ersucht deshalb, den Anmeldungsbelegen Ausweiskopien, die im Notariat ohnehin vorhanden sind, beizulegen (Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV). Diese brauchen auf der Anmeldung nicht aufgeführt zu werden und werden vom Grundbuch in der Regel nicht zu den Belegen genommen.
Kann in Ausnahmefällen eine Diskrepanz zwischen hinterlegten Daten und Daten auf dem Ausweis nicht ausgeräumt werden, bspw. bei unterschiedlicher Namensführung oder bei mehreren Staatsbürgerschaften, nimmt das Grundbuch die Ausweiskopie als Rechtsgrundausweis zu den Belegen.

1.4 Anmeldung Erbgang und Löschung Nutzniessung/Wohnrecht mit Original oder beglaubigter Kopie

Die für die Anmeldung eines Erbgangs, die Löschung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts erforderlichen Unterlagen sind im Original oder in beglaubigter Kopie einzureichen. Die Merkblätter auf der Webseite des GVA, die nicht ausdrücklich nach dem Original oder einer beglaubigten Kopie verlangt hatten, wurden angepasst.
Eingereichte Originale (bspw. Erbenbescheinigung) gibt das Grundbuch auf Wunsch nach Abschluss des Geschäfts zurück.

1.5 Pfandrechtsverlegung bei Stockwerkbegründung und Anlegung von MEP mit Zustimmung des Gläubigers

Die Zerstückelung des Unterpfands begründet gemäss Darlehensvertrag regelmässig einen ausserordentlichen Kündigungsgrund des Gläubigers. Da sich der Gläubiger mit der Veränderung des Unterpfandes einverstanden erklären soll, ist bei der Verlegung eines Grundpfandrechtes auf die StWEP/MEP bei einer Stockwerkbegründung oder der Anlegung von MEP eine Zustimmung des Grundpfandgläubigers beizubringen.

1.6 Antrag auf Eintragung in das Gläubigerregister

Die Praxis bezüglich Eintragung des Grundpfandgläubigers von Schuldbriefen oder Grundpfandverschreibungen in das Gläubigerregister wird nicht ganz einheitlich angewendet und bedarf einer Konkretisierung.
Das Grundbuch zieht einen von der Anmeldung separaten schriftlichen Antrag auf Eintragung ins Gläubigerregister als Rechtsgrundausweis vor. Es nimmt jedoch auch den lediglich auf der Anmeldung formulierten Antrag auf Eintragung an, sofern er ausdrücklich erfolgt und für das Grundbuch klar erkennbar ist (bspw. als Stichwort «Grundpfandgläubigereintrag» oder «Eintragung im Gläubigerregister» in der rechten Spalte der Anmeldung. Die blosse Nennung des neuen Gläubigers in der Spalte rechts versteht das Grundbuch nicht als Antrag auf Eintragung).

1.7 Steuerruling ist kein Ersatz für ein Häst-Visum

In Absprache mit der Steuerverwaltung behandelt das Grundbuch ein Ruling der Steuerverwaltung als Vorabbescheid, der nicht endgültig ist und damit ein Häst-Visum nicht ersetzt.

1.8 Praxis zu Lex Koller betr. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland

Gestützt auf Art. 22 des Abkommens CH-UK vom 25. Februar 2019 und das Informationsschreiben des EGBA vom 4. April 2019 über das BewG und Brexit trägt das Grundbuch als bewilligungsfreien Erwerb direkt ein, falls:

- Die Erwerberin mit Staatsangehörigkeit UK vor dem 1. Januar 2021 eine Aufenthaltsbewilligung (L, B) erworben und ausgeübt hat (Kopie des Ausländerausweises ist einzureichen) und
- Zum Anmeldungszeitpunkt das Aufenthaltsrecht weiterhin besteht und die Erwerberin rechtlichen und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Schweiz hat.

Oder falls:

- Die Erwerberin mit Staatsangehörigkeit UK vor dem 1. Januar 2021 eine Aufenthaltsbewilligung erworben hat, keinen Hauptwohnsitz in der Schweiz hat, die Immobilie jedoch zur Ausübung der Erwerbstätigkeit dient.

Oder falls:

- Die Erwerberin mit Staatsangehörigkeit UK Grenzgängerin ist, den Grenzgängerstatus vor dem 1. Januar 2021 erhalten hat und im Anmeldezeitpunkt ausübt.

2. Wissenswertes für die Praxis (keine Anpassungen)

2.1 Erklärung zu Familienwohnung Art. 169 ZGB

Die Ehegattenbeziehung ist in der Zustimmung zu nennen und zu beurkunden oder durch Dokumente nachzuweisen (bspw. Familienausweis). Die Zustimmungserklärung des selbstdeklarierten Ehegatten mit einer reinen Unterschriftsbeglaubigung genügt den Anforderungen von Art. 169 ZGB nicht, denn sie stellt nicht sicher, dass wirklich der Ehegatte die Zustimmung abgegeben hat. Der Name des Ehegatten und ein gemeinsamer Wohnort oder das Nichtvorliegen einer Familienwohnung können auch im Ingress der öffentlichen Urkunde genannt und beurkundet werden.

2.2 Lex Koller-Feststellung durch anderen Kanton

Eine ausserkantonale Lex Koller-Feststellung, die nicht älter ist als ein Jahr, kann für die Lex Koller-Prüfung einer Erwerberin in Basel-Stadt verwendet werden, falls sie sich auf die juristische Person, ihre internen Strukturen, finanziellen Beteiligungen oder ihren Aufbau bezieht. War hingegen das in einem anderen Kanton erworbene Objekt Thema (Betriebsstätte, Anteil Wohnnutzung am Gebäude etc.), kann die ausserkantonale Lex-Koller-Feststellung in Basel-Stadt nicht verwendet werden.

Für die Prüfung benötigt das Grundbuch:

- Feststellungsverfügung (max. 1 Jahr alt) im Original oder beglaubigter Kopie.
- Feststellungsverfügung bezieht sich auf die juristische Person und nicht allein auf das damals erworbene Objekt.
- Rechtskraftbescheinigung.
- Erklärung der Erwerberin (mit beglaubigter Firmenunterschrift), dass seit dem Entscheid keine Änderung der Verhältnisse eingetreten ist, die Bewilligungspflicht begründen könnte.

Stützt sich die Lex-Koller-Prüfung nicht auf einen ausserkantonalen Entscheid, sondern auf eine notarielle Beurkundung oder eine Erklärung der Revisionsstelle (beide max. 1 Jahr alt), so ist die Erklärung der Erwerberin über die unveränderten Verhältnisse nicht erforderlich, sofern die Beurkundung oder die Erklärung der Revisionsstelle im Original oder als beglaubigte Kopie eingereicht werden.

2.3 Form der Realkollation

Nur vom Erblasser an den oder die Erben übertragene Grundstücke (insbes. Schenkung, gemischte Schenkung, Erbvorbezug) können als Realkollation vor der Erbteilung in die Erbmasse rückübertragen werden. Ist das Grundstück in öffentlicher Urkunde übertragen worden, erfolgt auch die Rückübertragung in öffentlicher Urkunde (mit Häst-Visum). Die Erbteilung kann separat in einfacher Schriftlichkeit erfolgen oder mit der Rückübertragung zusammen in der öffentlichen Urkunde.

2.4 Rückzug von Geschäften

Der Rückzug eines Geschäfts durch die Urkundsperson ohne Mitwirkung der Parteien ist dann möglich, wenn das Geschäft ansonsten abgewiesen werden müsste. In diesen Fällen kann eine Kopie der Anmeldung mit einer Rückzugserklärung versehen (in Kombination mit einer Übertragung möglich), ausgedruckt und durch die Urkundsperson unterschrieben per Post geschickt werden (Versand vorweg als scan per E-Mail möglich).
Der Rückzug eines Geschäfts aus anderen Gründen bedarf der Mitwirkung der Parteien.

2.5 Kanzellierung

Werden dem Grundbuch Schuldbriefe oder Grundpfandverschreibungen «zur Kanzellierung» eingereicht, werden sie gestempelt und unter Erhebung einer Gebühr von CHF 20.-- zurückgegeben. Soll das Grundbuch das Papier vernichten, bitte in der Anmeldung «zur Vernichtung» schreiben.

2.6 Verfügungsrecht in deutschen juristischen Personen

Das Grundbuch prüft gemäss § 49 Abs. 2 HGB, ob das Verfügungsrecht eines Prokuristen auch die Berechtigung zum Abschluss von Grundstücksgeschäften umfasst.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Basel, 1. September 2020

An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch-Newsletter Nr. 11

1. Einleitung

Die Verordnung über das Grundbuch (VOGB; SG 214.310) und die Verordnung über die amtliche Vermessung (VOAV; SG 214.320) haben auf den 1. September 2020 einige Anpassungen erfahren. Gerne stellen wir im vorliegenden Newsletter die Änderungen mitsamt Auswirkungen auf die Praxis vor. Den Schwerpunkt legen wir dabei auf die Dienstbarkeitspläne.

2. Anpassungen der Verordnung über das Grundbuch

2.1 § 4 VOGB Von Strassenparzellen zu Allmendparzellen

Einleitung
Bislang wurde im Kanton Basel-Stadt unterschieden zwischen Strassen- und Allmendparzellen. Diese Unterscheidung brachte praktische Nachteile mit sich. Gemäss bisherigem § 4 VOGB waren Strassenparzellen nicht im Grundbuch erfasst, sondern in einem EDV-Register ohne Grundbuchwirkung. Sie unterstanden damit nicht dem Rechtsverkehr.

Sollte eine Allmendfläche am Rechtsverkehr teilnehmen und bspw. mit einem Überbaurecht belastet werden, musste sie vorab durch einen Beschluss des Regierungsrats als Allmendparzelle in das Grundbuch aufgenommen werden. Um diese einzelfallweise Zuweisung zu vermeiden und um eine lückenlose und flächendeckende Führung aller Grundstücke im Grundbuch zu gewährleisten, werden mit der Inkraftsetzung der Teilrevision der kantonalen Grundbuchverordnung die bisherigen Strassenparzellen neu als Allmendparzellen gesamthaft in das Grundbuch überführt.

Anmerkung Allmendparzelle
Mit der Aufnahme aller Strassenparzellen als Allmendparzellen in das Grundbuch wird die neue kantonale Anmerkung «Allmendparzelle» eingeführt, die auf allen Allmendparzellen eingetragen wird. Die bereits praktizierte Nummerierung der Allmendparzellen mit 9‘000er Nummern stellt zwar eine rein technische Bezeichnung dar. Da sich diese Nummerierung in der Praxis jedoch bewährt

hat, wird sie weiterhin beibehalten. Auch alle bestehenden Allmendparzellen erhalten neu eine 9'000er-Nummer und eine Anmerkung.

Auswirkungen auf die Praxis
Dienstbarkeiten, wie z.B. Überbaurechte oder Leitungsrechte, können auf Basis eines Dienstbarkeitsvertrags direkt ins Grundbuch eingetragen werden. Die bisher notwendige Umwidmung der betroffenen Allmendfläche und das Anlegen der Allmendparzelle durch einzelne Regierungsratsbeschlüsse entfallen.

Bei Mutationen und Vereinigungen wird mit Allmendparzellen gleich verfahren wie mit privaten Liegenschaften. Mit dem Mutationsantrag ist zu erklären, zu welcher und von welcher Allmendparzelle die zu mutierende Fläche gehen soll. Eine Erklärung „20 m^2 an/von Allmend", wie sie bisher ausreichend war, vermag deshalb nicht mehr zu genügen.

Bei der Widmung als Allmendparzelle oder auch der Enthebung von der Allmend ist künftig der Eintrag oder die Löschung der Anmerkung Allmendparzelle anzumelden.

Hinsichtlich Bereinigungen (Mutation, Parzellierung, Vereinigung etc.) wird die bisherige Praxis beibehalten. Eintragungen werden nicht von Amtes wegen bereinigt, wie dies auch bei 9'000er Allmendparzellen nicht der Fall war. Für jede Eintragung ist eine Bereinigungserklärung der Eigentümerschaft, eventuell mit Zustimmung der oder des Berechtigten, abzugeben.

2.2 § 7 VOGB Publikation im elektronischen Kantonsblatt

Bei der Publikation von Handänderungen im Grundbuch werden die Fläche, die Quote und die Gebäudekategorie nicht mehr publiziert. Die Flächen- und Gebäudeinformationen können aber zusammen mit weiteren Grundstücksinformationen, die öffentlich zugänglich sind, auf dem kantonalen Geoportal (https://map.geo.bs.ch) kostenlos eingesehen werden.

Weiterhin veröffentlicht werden Art und Nummer der handändernden Parzelle, Strasse und evtl. die Hausnummer, sowie Namen und Wohnort bzw. Sitz der veräussernden und der erwerbenden Personen (§ 7 Abs. 2 VOGB). Publiziert werden somit Handänderungen an Grundstücken (auch an Miteigentumsparzellen und Stockwerkeigentumsparzellen) sowie die Veräusserung von selbständigen und dauernden Rechten (Baurechte/Unterbaurechte) mit eigenem Blatt.

2.3 § 10a VOGB Dienstbarkeitspläne

Einleitung
Bei einer örtlich begrenzten Dienstbarkeit ist dem Rechtsgrundausweis ein Plan beizufügen, sofern sich die Dienstbarkeit in der wörtlichen Fassung nicht genügend bestimmbar umschreiben lässt (Art. 732 Abs. 2 ZGB, Art. 70 Abs. 3 GBV).

In Umsetzung von Art. 7 Abs. 3 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV, SR 211.432.2) ergänzt § 8 Abs. 1 lit. a VOAV den kantonalen Objektkatalog um die Informationsebene Servitute (Dienstbarkeitsgrenzen). Damit gelten auch Dienstbarkeiten als Bestandteile der Daten der amtlichen Vermessung. In § 10a VOGB wird beschrieben, in welchem Fall welche Art von Plan verwendet werden kann.

Amtliche Dienstbarkeitspläne
Aus Gründen der Publizität, der Rechtssicherheit, der höheren Zuverlässigkeit sowie der vollständigen und nachhaltigen Archivierung sind künftig für in einem Plan dargestellte Dienstbarkeiten, bei welchen Gemeinwesen am Prozess beteiligt sind (dazu gehören auch Servitute, die ohne Zustimmung des Bau- und Verkehrsdepartements nicht gelöscht werden dürfen), gemäss § 10a Abs. 2 VOGB amtliche Dienstbarkeitspläne einzureichen.

Der amtliche Dienstbarkeitsplan ist eine Beilage zum Rechtsgrundausweis für den Grundbucheintrag, wird aber nicht in die Urkunde eingenäht.

Neu wird der amtliche Dienstbarkeitsplan im Format A3 (Papier 120g) oder grösser, jeweils gefaltet auf Format A4 abgegeben. Sämtliche Informationen, Unterschriften und Zustimmungen befinden sich nun auf der Vorderseite des amtlichen Plans.

Praxis bei Begründung von SDR und Baurechten
Gestützt auf Art. 6 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 und Art. 25 Abs. 1 VAV ist bei der Begründung eines SDR, eines Baurechts oder eines Unterbaurechts mit eigenem Blatt, das flächenmässig ausgeschieden werden kann, ein amtlicher Plan erforderlich. Nach bisheriger Praxis konnte auf einen Plan verzichtet werden, wenn beispielsweise ein Baurecht auf die gesamte Grundstücksfläche zu liegen kam. Diese Praxis entspricht nicht mehr dem geltenden Recht und ist fallenzulassen.

Ein nicht als SDR ausgestaltetes Baurecht ohne eigenes Blatt benötigt einen amtlichen Plan, wie dies bereits in der Vergangenheit der Fall war.

Privatplan auf Basis der Daten der amtlichen Vermessung (Geoportal)
Private Dienstbarkeitspläne sind grundsätzlich in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen. Dieser Plan für das Grundbuch stellt einen aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellten analogen oder digitalen graphischen Auszug dar (Art. 7 Abs. 1 VAV). Pläne, die nicht auf den Daten der amtlichen Vermessung beruhen, vermögen den Anforderungen von Art. 732 ZGB zur Darstellung von Dienstbarkeiten regelmässig nicht mehr zu genügen. Mit Urteil vom 1. November 2012 (BGE 138 III 742 ff., E. 2.2) stellte das Bundesgericht fest, es bestehe kein Anspruch auf Eintragung einer Dienstbarkeit, deren zeichnerische Darstellung nicht auf Daten der amtlichen Vermessung beruht.

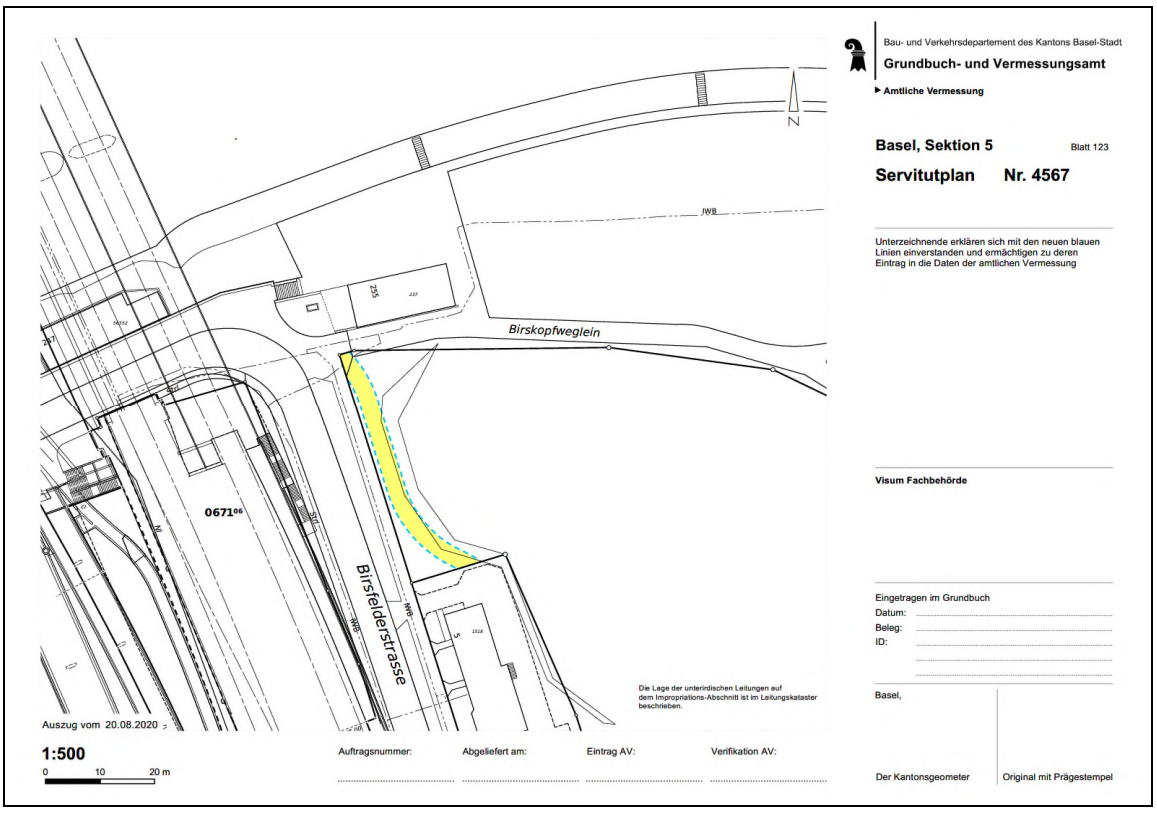
Ist für eine Dienstbarkeit kein amtlicher Plan vorgeschrieben, kann ein Auszug aus dem Geoportal heruntergeladen und ausgedruckt werden (siehe Beispiel Auszug Geoportal, (MapBS, abrufbar unter: https://map.geo.bs.ch). Eine Wegleitung für die Erstellung eines Privatplans MapBS finden Sie auf der Homepage des GVA. Auf dem Auszug kann die Lage der Dienstbarkeitsausübung von den Parteien eingefügt werden. Der Plan ist zu datieren und durch die Parteien zu unterzeichnen.

Neu ist das Erfordernis der Vermassung der Dienstbarkeit im Dienstbarkeitsplan (§ 10a Abs. 4 VOGB). Die genaue Vermassung ist im Privatplan einzutragen (siehe Planbeispiel unten). Die Vermassung kann zusätzlich als Koordinatenliste oder in Form von CAD-Daten (.dxf) digital der amtlichen Vermessung zur vorbereitenden Bearbeitung abgegeben werden. Das Grundbuch ist über die Lieferung der Daten an die amtliche Vermessung auf der Anmeldung in Kenntnis zu setzen.

Servitute mit Privatplänen werden neu (rückwirkend ab 2012) ebenfalls in die Daten der amtlichen Vermessung überführt, sofern die Planqualität bezüglich Genauigkeit dies erlaubt.



Auszug Geoportal (Privatplan)



Amtlicher Servitutplan

Anderer Privatplan (nicht auf Daten der amtlichen Vermessung basierend)
Sind ein Auszug aus dem Geoportal oder ein amtlicher Servitutplan für die Darstellung der Dienstbarkeit nicht geeignet, kann eine andere Darstellung gewählt werden (§ 10a Abs. 3 VOGB).
Beispielsweise sind für die Darstellung von nicht öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeiten innerhalb von Gebäuden oder an Fassaden mittels Fassadenschnittplänen Architektenpläne weiterhin ausreichend.

Diese Pläne werden in der Regel nicht in die Daten der amtlichen Vermessung übernommen. In Ausnahmefällen oder auf Antrag kann das Grundbuch- und Vermessungsamt auch solche Dienstbarkeitspläne in die Daten der amtlichen Vermessung überführen.

Wörtliche Fassung mit Hinweis auf ergänzenden Plan
Es bleibt möglich, in der wörtlichen Fassung von Dienstbarkeiten rein informativ auf Bauentscheide hinzuweisen sowie für das bessere Verständnis weitere Pläne, wie z.B. Schnittpläne, einzureichen. Dingliche Wirkung entfalten können Pläne nur, wenn sie in der erforderlichen Form als Beilage zum Rechtsgrundausweis eingereicht und in der wörtlichen Fassung genannt werden.

Entscheid über Zulässigkeit des Plans
Der Entscheid über die Zulässigkeit des eingereichten Plans liegt wie bis anhin beim Grundbuch- und Vermessungsamt.

2.4 Gebühren, Verfahrensabläufe und Übergangsregelung

Gebühr für amtliche Pläne
Das Grundbuch- und Vermessungsamt hat die Gebühren für amtliche Servitutpläne per 1. Januar 2020 reduziert (§ 52 lit. f. Verordnung zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 9. Dezember 1911 (SG 211.110, VO EG-ZGB). Die Kosten für Pläne mit einfachem Servitutverlauf belaufen sich nun auf Fr. 502.- statt Fr. 877.- (jeweils zzgl. MwSt.). Zudem konnte die Bearbeitungszeit zur Erstellung eines amtlichen Servitutplans auf rund 10 Tage verkürzt werden.

Werden Servitute auf einem Mutationsplan (z.B. einer Parzellierung) dargestellt, fällt keine weitere Grundgebühr für die Servitute an. Ein Servitut mit einfachem Verlauf wird dann mit CHF 138.- (zzgl. MWSt.) in Rechnung gestellt.

Gebühr für Privatpläne
Für die digitale Übertragung von Privatplänen in die Daten der amtlichen Vermessung beläuft sich die Gebühr im Regelfall, sofern die Verhältnisse nicht zu komplex sind, auf Fr. 150.-- zzgl. MwSt. (vgl. § 52 Abs. 3 lit. E VO EG-ZGB).

Für die rückwirkende Überführung von Privatplänen ab 2012 bis heute werden keine Gebühren erhoben.

Zustimmungen der Fachbehörden bei öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeiten
Ist die Zustimmung einer Fachbehörde (z.B. BGI) Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch, holen die Besteller eines amtlichen Plans das erforderliche Visum direkt bei der Fachbehörde ein.

Die Zustimmung der Fachbehörde sowie die Unterschriften der Parteien werden neu auf der Vorderseite des amtlichen Servitutplans angebracht.

Vor dem 1. September 2020 erstellte Rechtsgrundausweise
Urkunden, Rechtsgrundausweise sowie amtliche Pläne, die vor dem 1. September 2020 entsprechend der früheren Regelung und Praxis erstellt worden sind, werden gemäss der zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regelung ins Grundbuch eingetragen. Ist die gewünschte Eintragung nicht klar feststellbar, ersucht das Grundbuch um ergänzende Erklärungen.

2.5 § 18 VOGB Erweiterter Zugang zu Daten des Grundbuchs

Einleitung
In § 18 VOGB wird der elektronische Zugang zu Daten im Grundbuch für Personen und Behörden geregelt, die nicht mit der Grundbuchführung betraut sind (Art. 28 GBV). Bislang wurde im Kanton Basel-Stadt diesen Personen und Behörden der Zugang zu nicht öffentlich zugänglichen Daten im Grundbuch, sog. erweiterten Daten, ausschliesslich über das elektronische Auskunftsportal Intercapi gewährt.

Auch mit Schaffung einer zusätzlichen Möglichkeit des erweiterten Zugriffs wird Intercapi den Basler Notarinnen und Notaren weiterhin im gewohnten Umfang zur Verfügung stehen.

Zugriffsberechtigung (§ 18 Abs. 4 VOGB)
Die Zugriffsberechtigung der einzelnen Benutzerin oder des einzelnen Benutzers wird im Einzelfall mit Abschluss einer besonderen Vereinbarung gewährt. Der Umfang der elektronischen Zugriffsberechtigung wird nach Rollen bestimmt. Die Definition der Rollen obliegt dem Grundbuch- und Vermessungsamt. Es besteht kein Anspruch auf den elektronischen erweiterten Zugriff auf Grundbuchdaten.

Der elektronische Zugang wird stets einer natürlichen Person zur ausschliesslichen Nutzung gewährt. Behörden, Organisationen, juristische Personen etc. haben für jeden Benutzer oder jede Benutzerin einen individuellen Zugang zu beantragen.

Missbräuchliche Nutzung des Zugangs (§ 18 Abs. 5 VOGB)
Zugriffe werden protokolliert und zwei Jahre lang gesichert (Art. 30 Abs. 1 GBV). Damit kann die Nutzung des elektronischen Zugangs zu den Grundbuchdaten der einzelnen Benutzerinnen und Benutzer überprüft werden. Die zuständige kantonale Behörde entscheidet als Datenherrin über die Zugriffsberechtigung und hat somit auch die Aufsichtspflicht über den Datenschutz und die Datensicherheit der durch sie zur Verfügung gestellten Daten. Bei missbräuchlichen Zugriffen oder missbräuchlicher Nutzung der Grundbuchdaten wird die Zugriffsberechtigung unverzüglich entzogen (Art. 30 Abs. 3 GBV).

Der Benutzer oder die Benutzerin hat auch nach Entzug weiterhin die Möglichkeit, beim Grundbuch Einsicht zu verlangen, sofern ein Interesse einzelfallweise glaubhaft gemacht werden kann. Der Entzug des elektronischen Zugriffs hat somit nicht die vollständige Verwehrung auf Einsicht in das Grundbuch zur Folge.

Kosten (§ 18 Abs. 6 VOGB)
Der elektronische Zugang auf Daten des Grundbuchs, das elektronische Generieren eines Grundbuchauszuges sowie das Ausstellen von Zugriffsprotokollen für Eigentümerinnen oder Eigentümer sind gestützt auf § 51 Abs. 1 lit. e und Abs. 7 lit. e VO EGZGB gebührenpflichtig. Die Gebühren für Intercapi bleiben unverändert.

Datenzugriff via private Aufgabenträger (§ 18 Abs. 7 VOGB)
Art. 949d ZGB begründet die rechtliche Grundlage, um Private zur Gewährleistung des informatisierten Grundbuchs beizuziehen. Damit kann der Grundbuchdatenverkehr auch mit einem privaten Aufgabenträger angeboten werden. Mit der geplanten Ergänzung der VOGB kann der private Aufgabenträger ermächtigt werden, direkt mit der einzelnen Benutzerin oder dem einzelnen Benutzer Vereinbarungen abzuschliessen. Der private Aufgabenträger ist an die rechtlichen Vorgaben des ZGB, der GBV und der VOGB gebunden.

3. Anpassungen der Verordnung über die amtliche Vermessung

3.1 Wegfall der Informationsebene Strassenparzellen

Da es keine Strassenparzellen mehr gibt, ist die Informationsebene Strassenparzellen aus dem kantonalen Objektkatalog in § 8 Abs. 1 lit. d VOAV ersatzlos zu streichen.

3.2 Kleinere Grenzanpassungen von Amtes wegen (§ 30 Abs. 3 VOAV)

Die neue Bestimmung befugt das Grundbuch- und Vermessungsamt, Allmendparzellen von Amtes wegen auf einen einfachen Grenzverlauf festlegen zu können. Damit kann die Form einer Allmendparzelle mit kleineren Grenzanpassungen, die einer reinen vermessungstechnischen Bereinigung entsprechen, ohne öffentliche Urkunde angepasst werden. Eine Anpassung von Amtes wegen setzt stets voraus, dass die Rechte Dritter nicht eingeschränkt werden. Dies entspricht der bisherigen Praxis bei Strassenparzellen.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

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 (Stockwerkeigentümergemeinschaft Uferstrasse, Erbengemeinschaft 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 vorbehaltslose 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 Auftragsschreiben 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.

Rechtsgrundausweis (eventuell Beilagen)	**Sektion / Parzelle**	**Einschreibung betreffend**	**Eintragung / Änderung / Löschung**	
1. Begründung Baurecht als SDR mit Blatteröffnung / 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.

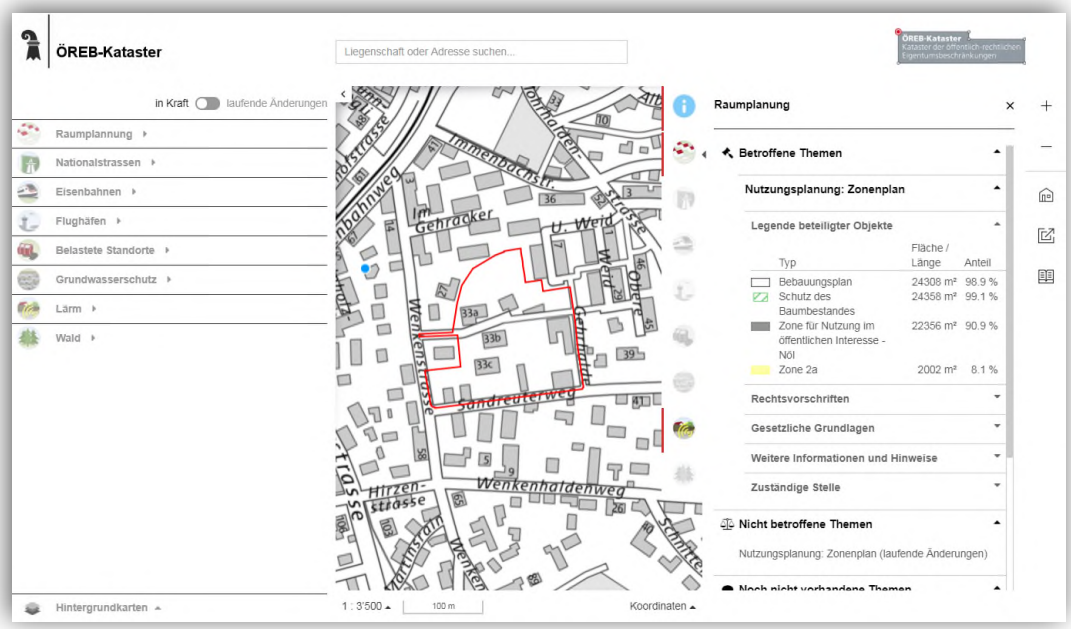
Eine Ausnahme bilden die Bau- sowie Strassen- und Weglinien, welche jedoch nach wie vor im Geoportal MapBS verfügbar sind. Aus historischen und technischen Gründen wurden diese Linien bisher nur dann erfasst, wenn sie nicht bereits auf einer bestehenden Linie, also einer Parzellengrenze, liegen. Damit 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 Planauflage.



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 Servitutlinien 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.

Basel, Dezember 2018

Grundbuch-Newsletter Nr. 9

1. Stichwort bei Grundbucheintragungen

Um eine einheitliche Verwendung der im Grundbuch eingetragenen Stichworte (z.B.: Benennung der Dienstbarkeit, Erwerbsgrund etc.) und somit auch die Gleichbehandlung von gleichgelagerten Fällen zu gewährleisten, weicht das Grundbuch im Zuge der Eintragung von den von der Notarenschaft in Grundbuchanmeldung sowie Rechtsgrundausweisen verwendeten Stichworten in Einzelfällen ab.
Ergeben sich aus der Anpassung des Stichworts keine (rechtlichen) Konsequenzen, so legt das Grundbuch das Stichwort ohne Rücksprache eigenständig fest. Beispielsweise wird bei einer angemeldeten Dienstbarkeit das Stichwort „Duldung einer Leitung“ ohne weiteres durch das Stichwort „Leitungsrecht“ ersetzt.
Ist die Änderung des Stichworts hingegen als rechtliche oder tatsächliche Konsequenz der Auffassung des Sachverhalts vorgenommen worden, namentlich etwa, wenn eine angemeldete gemischte Schenkung vom Grundbuch als reiner Kauf angesehen wird, was einerseits fiskalische Auswirkungen haben kann, andererseits im Hinblick auf allfällig bestehende Vorkaufsrechte Relevanz erlangen kann, nimmt das Grundbuch Rücksprache mit der/dem instrumentierenden Notarin/Notar darüber. Ebenso verfährt das Grundbuch, wenn beispielsweise zeitgleich mit einem Leitungs- ein Wegrecht angemeldet wird und sich aus dem Rechtsgrundausweis nicht ergibt, ob das Wegrecht eigenständig sein oder bloss der Ausübung des Leitungsrechts dienen soll.

2. Unterzeichnung von amtlichen Plänen

Bisher wurden amtliche Pläne (durch die Amtliche Vermessung erstellte Pläne für das Grundbuch wie Mutations- oder Servitutspläne sowie Vereinigungspausen), welche zusammen mit den korrespondierenden Rechtsgrundausweisen zur Eintragung angemeldet worden sind, vereinzelt auch ohne Unterschrift der beteiligten Parteien angenommen, sofern im Rechtsgrundausweis auf die Plannummer und das Plandatum verwiesen wurde. Zwar ist der zugehörige Plan somit eindeutig bestimmbar, aber ohne die betreffenden Unterschriften der Parteien ist es für das Grundbuch nicht ersichtlich, ob die Pläne den Parteien anlässlich der Unterzeichnung der Rechtsgrundausweise auch tatsächlich vorgelegen haben und somit, ob sie ihrem Willen entsprechen. Ferner kann der unterzeichnete Rechtsgrundausweis nicht die auf den Plänen vorgesehene ausdrückliche Ermächtigung an die Amtliche Vermessung zur Eintragung der neuen Verhältnisse in die AV-Daten ersetzen.
Zukünftig sind deshalb ausnahmslos sämtliche amtlichen Pläne für das Grundbuch jeweils durch die Parteien resp. ihre allfälligen Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Nicht unterzeichnete Pläne werden durch das Grundbuchamt beanstandet. Dies gilt selbst dann, wenn die Pläne im Rechtsgrundausweis Erwähnung finden und zu einem gewissen Grad identifizierbar wären. Die nachträgliche Unterzeichnung durch die Notarin/den Notar (oder eine Hilfsperson in Anwendung einer im Rechtsgrundausweis erteilten Korrekturvollmacht für den Fall von Beanstandungen durch das Grundbuch) ist nicht ausreichend.

3. Familienwohnung: Keine Zustimmung des Ehegatten bei der Verpfändung der Familienwohnung

Gemäss Art. 169 ZGB ist für sämtliche Rechtsgeschäfte, mit welchen ein Ehegatte die Rechte an der Familienwohnung aufhebt oder beschränkt, die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich. Hauptanwendungsfall ist die Veräusserung der Wohnliegenschaft. Zudem fallen unter diese Bestimmung auch die Bestellung einer Nutzniessung sowie weitere Rechtsgeschäfte, welche das Eigentumsrecht an den betreffenden Wohnräumen aushöhlen[1]. Gemäss bisheriger Basler Grundbuchpraxis wurde diese Bestimmung bei der hypothekarischen Belastung des als Familienwohnung dienenden Grundstücks nicht angewendet.
Sowohl die herrschende Lehre als auch die Rechtsprechung nahmen bisher an, dass eine angemessene hypothekarische Belastung den längerfristigen Bestand der Familienwohnung nicht gefährde und eine Zustimmung des Ehegatten wurde somit nur verlangt bei Umgehungsabsicht oder wenn objektiv die Gefahr bestand, dass die Belastung langfristig nicht getragen werden kann[2]. In einem im Jahr 2016 ergangenen Bundesgerichtsentscheid (BGE 142 III 720 = Pra 2018 Nr. 56) wurde nunmehr die Zustimmung des Ehegatten bei der Bestellung von Schuldbriefen, sowohl bei offensichtlicher Gefährdung der Familienwohnung angesichts der finanziellen Leistungsfähigkeit des Schuldners als auch, wenn die hypothekarische Belastung zwei Drittel des Verkehrswertes des Grundstückes übersteigt, für erforderlich erachtet. In die Prüfung miteinzubeziehen sei jeweils auch das übrige Vermögen des Schuldners.
Dem Grundbuch fehlen aber regelmässig die Sachverhaltskenntnis und die erforderlichen Zusatzinformationen für die Beantwortung der Frage, ob eine Konstellation vorliegt, in der sich eine Familienwohnung in Gefahr befinde. Es ist für das Grundbuch nicht möglich, bei Pfandbestellungen (und wirtschaftlich ähnlich gelagerten Rechtsgeschäften) die finanziellen Verhältnisse der Familie zu bestimmen und somit das Vorhandensein der Voraussetzungen für ein Zustimmungserfordernis des Ehegatten zu prüfen. Gegen eine Prüfung spricht sodann, dass dem Grundbuch die tatsächliche Höhe der Belehnung eines Hypothekarkredites verborgen bleibt, werden doch dem Grundbuch Rückzahlungen der Hypothekarkredite regelmässig nicht angemeldet. Alternativ würde die Möglichkeit bestehen, jede Pfandbelastung einer Familienwohnung nur mit Zustimmung des Ehegatten zuzulassen, wie es etwa im Kanton Bern praktiziert wird, was jedoch zu dem unbefriedigenden Ergebnis führen würde, dass Grundbuchanmeldungen beanstandet würden, bei welchen eine Zustimmung effektiv nicht notwendig wäre.
Das Grundbuch Basel-Stadt hält daher an der bisherigen Grundbuchpraxis, wonach bei der Pfandbelastung einer Familienwohnung keine Zustimmung gemäss Art. 169 ZGB verlangt wird, fest.

4. Entscheide der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde

Gestützt auf Art. 392 ZGB kann die Erwachsenenschutzbehörde in unkomplizierten, gut überblickbaren und liquiden Fällen auf die Errichtung einer Beistandschaft verzichten, wenn eine Beistandschaft wegen des Umfangs der Aufgaben offensichtlich unverhältnismässig wäre (z.B.: weil nur ein punktuelles Eingreifen notwendig ist). In solchen Fällen kann die Erwachsenenschutzbehörde von sich aus das Erforderliche vorkehren, namentlich die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft selbst erteilen[3]. Immer erforderlich ist allerdings, dass die Voraussetzungen für eine Beistandschaft erfüllt sind[4].
Damit sodann das Grundbuchamt die Verfügungsberechtigung der Erwachsenenschutzbehörde prüfen kann, ist bei der Grundbuchanmeldung derartiger sogenannter „liquider Fälle“ nebst dem eigentlichen Rechtsgrundausweis jeweils der vollstreckbare Entscheid der Erwachsenenschutzbehörde einzureichen. Ein durch die Erwachsenenschutzbehörde auf dem Rechtsgrundausweis

---

1 Eine Übersicht hierzu findet sich in SCHWANDER, BS-Komm., Art. 169 ZGB N 16.
2 BS-Komm., Art. 169 ZGB N 16 mit Hinweis auf HAUSHEER/REUSSER/GEISER, BE-Komm., Art. 169 N 46 und auf BGer 5A_169/2010 vom 23. August 2010, E. 2.3.
3 Zum Ganzen HENKEL, BS-Komm., Art. 392 ZGB N 1 ff.
4 HENKEL, BS-Komm., Art. 392 ZGB N 5.

angebrachter „Genehmigt“-Stempel mit Unterschrift ist nicht ausreichend. Dasselbe gilt für andere Geschäfte, welche der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde bedürfen.

5. Anmeldungsprinzip bei aussergrundbuchlichem Rechtserwerb

In Fällen von ausserbuchlichem Rechtserwerb (z.B. Erbgang, Begründung Gesamthand infolge Gütergemeinschaft, Fusion etc.), bei welchen der Grundbucheintrag rein deklaratorische Wirkung hat, kommt es immer wieder vor, dass nicht alle potentiell betroffenen Grundstücke in der Grundbuchanmeldung aufgeführt werden.
Aufgrund der Bindung des Grundbuchamtes an das Anmeldungsprinzip (des Art. 46 GBV) werden die veränderten Eigentumsverhältnisse dabei folgerichtig nur bei den in der Grundbuchanmeldung aufgeführten Grundstücken eingetragen, nicht aber bei weiteren, allenfalls ebenfalls betroffenen Grundstücken, was teilweise bei den direkt betroffenen Parteien zu Unklarheiten und Unsicherheiten führt. Um eine unnötige Zergliederung der Eigentumsverhältnisse zu minimieren oder solche idealerweise gänzlich zu vermeiden, ist die Notarenschaft eingeladen, sich jeweils mittels Abfrage im Eigentümerregister via Intercapi über alle potentiell betroffenen Grundstücke zu vergewissern. Entspricht der Eintrag nur auf einzelnen Grundstücken dem Parteiwillen, ist dies selbstredend weiterhin möglich.

6. Behandlung von Vorprüfungsgesuchen

Vorprüfungsgesuche beinhalten in letzter Zeit oftmals die Prüfung eines oder mehrerer Rechtsgrundausweise, ohne dass dazu konkrete rechtliche Fragestellungen gestellt werden. Zudem befinden sich die zur Vorprüfung eingereichte Rechtsgrundausweise teilweise in Rohfassung bzw. einem frühen Entwurfsstadium und auch ebenfalls erforderliche Vollmachten, Zustimmungserklärungen etc. liegen noch nicht vor.
Das Grundbuch kann hierbei nicht antizipieren, wie allfällige Lücken in Rechtsgrundausweisen gefüllt werden (z.B.: fehlende Bereinigungen bei Mutationen, fehlende Pläne, fehlende Pfandnachträge etc.) oder welche flankierende Dokumente der Grundbuchanmeldung beigelegt werden und sieht es auch nicht als seine Aufgabe, der Notarenschaft hierzu Formulierungsvorschläge zu unterbreiten. Ebenfalls unklar bleibt, welche Version eines Entwurfs denn nun eingereicht wird und welche Änderungen noch vorgenommen wurden.
Das Grundbuch kann daher keine verbindliche Zusage erteilen, dass vorgeprüfte Akten auch tatsächlich eintragungsfähig sind, dies nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass Vorprüfungen mehrheitlich durch den Grundbuchverwalter bearbeitet werden und somit das bei der Hauptbucheintragung vorherrschende Vier-Augen-Prinzip nicht eingehalten ist. Es ist uns daher ein Anliegen, dass im Rahmen von Vorprüfungsgesuchen schwerpunktmässig konkrete Fragestellungen betreffend die eingereichten Rechtsgrundausweise gestellt und nicht Vertragsentwürfe in globo oder gesamte Grundbuchanmeldungen mit zahlreichen Rechtsgrundausweisen und Belegen zur Vorprüfung eingereicht werden.

7. „Wird nachgereicht“ – Problematik

Nicht selten erhält das Grundbuchamt unvollständige Anmeldungen mit dem Vermerk, dass einzelne für das Geschäft zwingend notwenigen Unterlagen (sei es die Anmeldung selbst, sei es eine öffentliche Urkunde im Original, seien es Bereinigungen, Pfandnachträge oder Vollmachten) zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden würden. Die Notarinnen und Notare sind in Anlehnung an Art. 966 Abs. 2 ZGB gehalten, die Unterlagen vollständig einzureichen.

8. Lex Koller: Anforderungen an die notarielle Beurkundung resp. an die Bestätigung der Revisionsstelle

Ob bei einer Gesellschaft eine Beherrschung durch Personen im Ausland gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. c Bewilligungsgesetz vorliegt, ist für das Grundbuchamt nicht leicht festzustellen. Deshalb muss die hierzu eingereichte Lex Koller-Beurkundung des Notars oder die Erklärung der Revisionsstelle im Einzelnen und nachvollziehbar festhalten, in welche Dokumente Einsicht genommen wurde, um zum Schluss zu gelangen, dass der Erwerb nicht der Bewilligungspflicht unterstehe (bereits ausführlich diskutiert in Newsletter Nr. 6, gestützt auf BGer 2C_219/2015 vom 20. November 2015 Erw. 6).
Aufgrund der divergierenden Eingaben hinsichtlich der eingesehenen Dokumente erscheint eine Präzisierung angebracht. Zwingend ist in der Beurkundung / Bestätigung die Einsicht in folgende Dokumente festzuhalten:

Jede juristische Person:	- Handelsregister-Auszug - Statuten - Jahresrechnung des letzten Geschäftsjahres - Verzeichnis ausländischer Kreditoren*
AG / GmbH:	- Aktienbuch / Anteilsbuch - Verzeichnis der wirtschaftlich Berechtigten / fiduziarischen Rechte*
Stiftung:	- Verzeichnis der Destinatäre
andere Gesellschaften:	- Verzeichnis der Beteiligungen und der Finanzierungsverhältnisse*

* Bestehen keine Verzeichnisse/Dokumente der finanziellen Beteiligungsverhältnisse, ist das Nichtbestehen dieser Verhältnisse trotzdem zu beurkunden.

Die notarielle Beurkundung oder Bestätigung der Revisionsstelle muss im Ergebnis festhalten, dass keine Person im Ausland eine beherrschende Stellung oder Beteiligung im Sinne des BewG und der BewV innehat oder keine Hinderungsgründe aufgrund der Lex Koller-Bestimmungen einem Eintrag im Grundbuch entgegenstehen.
Ebenfalls muss die Erklärung einer Revisionsstelle vorbehaltlos erfolgen. Ausschlüsse, wonach die aufgeführten Feststellungen oder Schlussfolgerungen keine anerkannte Prüfung (oder Review) darstellen würden und die Revisionsstelle deshalb keine Zusicherung abgibt, können nicht akzeptiert werden.
Neu werden Lex Koller Beurkundungen und Erklärungen ab Ausstellungsdatum nicht mehr bloss 6 sondern 12 Monate akzeptiert.

9. Bevollmächtigung zur Vornahme von Änderungen und Ergänzungen in öffentlichen Urkunden bei Beanstandungen

Gelegentlich werden in notariellen Urkunden Hilfspersonen der Notarinnen und Notare durch die Parteien dazu bevollmächtigt, vom Grundbuchamt verlangte Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen und anzumelden, wobei teilweise gar den Hilfspersonen selbst ein Substitutionsrecht gewährt wird (sog. Korrekturvollmachten).
Derart weitreichende Vollmachten widersprechen allerdings grundsätzlichen Prinzipien des Beurkundungsrechts, insbesondere der Tatsache, dass die Fähigkeit, mit öffentlichem Glauben einen Vorgang zu bezeugen, nur der Urkundsperson verliehen ist (BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, N 876). Inhaltsändernde Korrekturen können zudem nur während des Beurkundungsvorgangs von den daran Beteiligten vorgenommen werden (BRÜCKNER, a.a.O., N 1320 ff.). Nach Abschluss des Beurkundungsvorgangs sind zwar berichtigende Korrekturen (noch) möglich, aber auch solche Änderungen sind den kompetenten Personen vorbehalten (BRÜCKNER, a.a.O., N 1326 f.). Das Grundbuchamt betrachtet daher Handlungen von Personen, welche ge-

stützt auf solche Vollmachten den Notarinnen und Notaren vorbehaltene Tätigkeiten ausüben, grundsätzlich als nicht erfolgt.

10. Beitrag zur Liegenschaftsschätzung durch die Bewertungskommission Basel-Stadt (M. Lähns)

Als Beilage.

Dr. Amir Moshe
Grundbuchverwalter und
Leiter Recht GVA

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.

Basel, 23. November 2017

Grundbuch-Newsletter Nr. 8

1. Form- und weitere Erfordernisse im Rahmen von Stockwerkeigentums- und Sonderrechtsänderungen

1.1 Einleitung

In Anlehnung an die herrschende Lehre[1], wonach jede Änderung von Stockwerkeigentum in Form einer öffentlichen Urkunde zu erfolgen hat, da eine solche immer zu einer Änderung der Wertquoten, des Sonderrechtsbeschriebs oder des Aufteilungsplans führt, wird dies zukünftig auch vom Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt so praktiziert.

Die bisherige Basler Grundbuchpraxis stellte bei der Festlegung der für eine Änderung (bspw. Abtretung von Räumen, Grössenänderung durch Umbau, Tausch von Räumen etc.) von Stockwerkeigentum nötigen Form überwiegend auf die Frage ab, ob es zu einer Änderung der Wertquoten kam oder ob die Wertquoten gleichblieben. Ersteres erforderte eine öffentliche Urkunde, Letzteres wurde in einfacher Schriftform zugelassen. Die Frage, ob mit der StWE-Änderung eine Wertquotenänderung einhergeht, ist jedoch insbesondere relevant für die Bestimmung der notwendigen Zustimmungen, namentlich der Steuerverwaltung (HÄSt), der Inhaber von beschränkten dinglichen Rechten, die Bestimmung des Rechtsgrundes und die in öffentlicher Urkunde handelnden Parteien, was nachfolgend vertieft dargestellt wird.

1.1.1 Verschiebung von Sonderrecht zu gemeinschaftlichem Teil

a) Mit Wertquotenänderung

Die Änderung hat durch sämtliche Stockwerkeigentümer in öffentlicher Urkunde zu erfolgen[2] (Art. 712b Abs. 3 ZGB), eine separate Zustimmung der StWE-Versammlung erübrigt sich daher. Gehören die von den Wertquotenänderungen betroffenen Einheiten nicht der gleichen Eigentümerschaft, handelt es sich bei diesem Vorgang um eine Handänderung. Es ist somit jeweils ein Rechtsgrund (causa) anzugeben und sämtliche mit einer Handänderung einhergehenden Folgen sind zu beachten, namentlich auch eine allfällige durch den Vorgang anfallende Handänderungssteuer. Hinsichtlich der bestehenden Pfandrechte erfolgt eine Pfandverminderung betreffend die Wertquote abgebenden StWE-Einheiten und eine Pfandvermehrung (in öffentlicher Urkunde) betreffend die wertquotenvermehrten StWE-Einheiten. Inhaber weiterer beschränkter dinglicher Rechte, insbesondere Nutzniessungsberechtigte, haben zuzustimmen, wenn sich ihr Recht durch die Änderung verschlechtert.

---

1 WOLF/KERNEN, Begründung von Stockwerkeigentum und nachträgliche Änderungen – insbesondere aus der Sicht des Notars, Schriften Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern, Band 21, S. 7 ff., S. 38, 40, 41 ff. m. w. H.; WERMELINGER, ZH-Komm., Art. 712 b ZGB N 17, 19 f. m. w. H.; BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht für Praktiker, Rz. 1312, 1315, 1318 m. w. H.

2 Vgl. BRÜCKNER/KUSTER (a.a.O.), Rz. 1315; WOLF/KERNEN (a.a.O.), S. 42 f.; WERMELINGER (a.a.O.), Art. 712b ZGB N 20.

b) Ohne Wertquotenänderung

Die Änderung hat durch sämtliche Stockwerkeigentümer in öffentlicher Urkunde zu erfolgen[3], eine separate Zustimmung der StWE-Versammlung erübrigt sich auch hier. Die Grundpfandgläubiger und die Inhaber weiterer beschränkter dinglicher Rechte an der StWE-Einheit, welche Räume zum allgemeinen Teil abgibt, haben zuzustimmen.

1.1.2 Verschiebung von allgemeinen Teilen zu Sonderrecht

a) Mit Wertquotenänderung

Es gilt das sub. 1.1.1 Bst. a) Beschriebene. Allfällige Grundpfandgläubiger von Pfandrechten auf der Stammparzelle (zu STWE aufgeteilte Liegenschafts-, Baurechts- oder Unterbaurechtsparzelle) haben generell auf Grund ihres Vorrechts in Anlehnung an Art. 648 Abs. 3 ZGB nicht zuzustimmen.

b) Ohne Wertquotenänderung

Die Änderung hat auch hier durch sämtliche Stockwerkeigentümer in öffentlicher Urkunde zu erfolgen[4], dies ohne separate Zustimmung der StWE-Versammlung. Die Grundpfandgläubiger der StWE-Einheiten, denen die Nutzung an bislang allgemeinen Räumen entzogen wird, haben zuzustimmen[5]. Inhaber weiterer beschränkter dinglicher Rechte, insbesondere Nutzniessungsberechtigte, haben zuzustimmen, wenn sich ihr Recht durch die Änderung verschlechtert.

1.1.3 Verschiebung von Sonderrechtsräumen zwischen zwei Stockwerkseinheiten

a) Mit Wertquotenänderung

In öffentlicher Urkunde handeln die direkt betroffenen Stockwerkeigentümer.[6] Die StWE-Versammlung hat der Änderung mit einfachem Mehr zuzustimmen (Art. 712e Abs. 2 ZGB; vorbehaltlich eines abweichenden Zustimmungsquorums im bestehenden Reglement). Hinsichtlich einer allfälligen Handänderung und der Zustimmungserfordernisse gilt das sub. 1.1.1 Bst. a) Dargelegte.

b) Ohne Wertquotenänderung

In öffentlicher Urkunde handeln die direkt betroffenen Stockwerkeigentümer.[7] Die StWE-Versammlung hat der Änderung nicht zuzustimmen, da die weiteren Eigentümer in ihrer Rechtsposition nicht tangiert sind. Die Grundpfandgläubiger, deren Unterpfand potentiell eine Wertminderung erfährt, und die Inhaber weiterer beschränkter dinglicher Rechte an den betroffenen StWE-Einheiten, deren Recht sich durch die Änderung verschlechtert, haben zuzustimmen[8].

---

3 Vgl. WOLF/KERNEN (a.a.O.), S. 42 f.; WERMELINGER (a.a.O.), Art. 712b ZGB N 20.
4 Vgl. WOLF/KERNEN (a.a.O.), S. 42 f.; WERMELINGER (a.a.O.), Art. 712b ZGB N 20.
5 Vgl. BRÜCKNER/KUSTER (a.a.O.), Rz. 1313.
6 Vgl. WERMELINGER (a.a.O.), Art. 712b ZGB N 18; BRÜCKNER/KUSTER (a.a.O.), Rz. 1315.
7 Vgl. WOLF/KERNEN (a.a.O.), S. 38; WERMELINGER (a.a.O.), Art. 712b ZGB N 19 zum Tausch; BRÜCKNER/KUSTER (a.a.O.), Rz. 1313.
8 Vgl. BRÜCKNER/KUSTER (a.a.O.), Rz. 1313; WOLF/KERNEN (a.a.O.), S. 38.

1.2 Schlussbemerkungen

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass sich die zustimmenden Gläubiger von Papier-Schuldbriefen jeweils durch Vorlage der betreffenden Titel zu legitimieren haben. Ferner ist bei jeder Abänderung von Stockwerkeigentum zu prüfen, ob ein bestehendes Reglement infolge der vorgenommenen Änderungen ebenfalls revidiert werden muss.

2. Bedeutung altrechtlicher Nutzniessungen betreffend das Grundbuch

Unter dem vor dem 1. Januar 1988 geltenden Recht wurde dem überlebenden Ehegatten mittels einer Vereinbarung unter den Erben die unentgeltliche Nutzniessung an einem Wohnhaus, welches im Eigentum des verstorbenen Ehegatten stand, eingeräumt. Eine Eintragung dieser Nutzniessung ins Grundbuch ist jedoch nie erfolgt. Es stellte sich nun die Frage, ob diese Nutzniessung heute auch ohne Eintragung im Grundbuch gültig ist. Art. 1 Abs. 1 SchlT ZGB hält fest, dass die rechtlichen Wirkungen von Tatsachen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten sind, auch im Nachgang gemäss den Bestimmungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts beurteilt werden, die zur Zeit des Eintritts dieser Tatsachen gegolten haben. Betreffend die Wirkungen des Erbgangs hält Art. 15 SchlT ZGB das Gleiche fest. Die im Zeitpunkt der Einräumung der Nutzniessung geltenden Gesetzesbestimmungen sind folglich weiterhin anwendbar.

Gemäss Art. 462 Abs. 1 aZGB – welcher hier zur Anwendung gelangt, da der Erblasser vor dem 1. Januar 1988 und somit vor der Aufhebung dieser Bestimmung verstorben ist[9] – erhält der überlebende Ehegatte, wenn der Erblasser Nachkommen hinterlässt, nach seiner Wahl entweder die Hälfte der Erbschaft zu Nutzniessung oder einen Viertel zu Eigentum. Dem überlebenden Ehegatten stand somit unter dem alten Recht - bei entsprechender Entscheidung - von Gesetzes wegen die Nutzniessung an der Hälfte des Nachlasses zu. Im Rahmen einer Teilungsvereinbarung konnten die Erben die mit der Nutzniessung belasteten Vermögenswerte bezeichnen, was in casu erfolgt ist, indem der überlebende Ehegatte die Nutzniessung an der Liegenschaft erhalten hat und die Ansprüche der weiteren Erben mit den übrigen Vermögenswerten abgegolten worden sind. Gemäss Art. 747 Abs. 1 aZGB war die Eintragung einer gesetzlichen Nutzniessung an Liegenschaften im Grundbuch nicht zwingend erforderlich. Eine *erga omnes*-Wirkung konnte hingegen nur mit der Eintragung im Grundbuch erreicht werden (Art. 747 Abs. 2 aZGB).[10] Die unter dem alten Recht gestützt auf Art. 462 i. V. m. 747 aZGB entstandene gesetzliche Nutzniessung ist demzufolge gemäss Art. 21 SchlT ZGB auch unter dem neuen Recht ohne Eintragung im Grundbuch gültig und entfällt nur im Falle einer Handänderung an einen gutgläubigen Dritten. Somit behält die gesetzliche Nutzniessung am Wohnhaus, welche dem überlebenden Ehegatten eingeräumt worden ist, heute auch ohne Eintragung im Grundbuch ihre Gültigkeit.

Diese Sachlage führt zu verschiedenen grundbuchlichen Problemen: So würde, etwa bei der Beschwerung eines vor der Vereinbarung der altrechtlichen Nutzniessung eingetragenen Pfandrechtes, ein unzulässiger gebrochener Rang entstehen. Ebenfalls nicht geprüft werden kann die Verfügungsmacht des Grundeigentümers bei einer Belastung der Liegenschaft mit Dienstbarkeiten, Vormerkungen etc., da diesem bei Vorhandensein einer Nutzniessung an sich nur das „nackte Eigentum" zusteht. Da das Vorhandensein einer altrechtlichen Nutz-

---

9 TUOR/SCHNYDER/JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, § 64 Rz. 7.
10 TUOR/SCHNYDER/JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, § 64 Rz. 17.

niessung durch das Grundbuch nicht geprüft werden kann, wird dieser Aspekt bei der Bearbeitung von Grundbuchgeschäften nicht weiter beachtet.

3. Vertretungsverhältnisse im Rahmen einer Indossierung/Übertragung von Schuldbrieforderungen

Gemäss Art. 864 Abs. 1 ZGB bedarf es zur Übertragung der Schuldbrieforderung der Übergabe des Pfandtitels an den Erwerber. Art. 864 Abs. 2 ZGB ergänzt dass, wenn der Titel auf den Namen einer Person lautet, es ausserdem einen Übertragungsvermerk (sog. Indossament) auf dem Titel unter Angabe des Erwerbers bedarf. Zur Zession besagt Art. 164 Abs. 1 OR, dass *„der Gläubiger (...) eine ihm zustehende Forderung ohne Einwilligung des Schuldners an einen anderen abtreten [kann], soweit nicht Gesetz, Vereinbarung oder Natur des Rechtsverhältnisses entgegenstehen"*.

Gemäss der herrschenden Lehre kann das Indossament von einem Stellvertreter unterschrieben werden[11], da es sich dabei nicht um ein höchstpersönliches einseitiges Rechtsgeschäft handelt. Ist eine juristische Person Gläubigerin des Namenschuldbriefes, so muss das Indossament mittels Firmenunterschrift nach Art. 719 OR erfolgen.[12] Hierbei ist auch eine Unterzeichnung durch einen Prokuristen möglich, da es sich nicht um einen Vorgang handelt, zu welchem dieser gemäss Art. 459 Abs. 2 OR ausdrücklich ermächtigt werden muss.

Für die Zession gilt, dass solange der abtretende Gläubiger (Zedent) die Verfügungsmacht über die abzutretende Forderung hat, er oder ein zur Verfügung über die Forderung bevollmächtigter Stellvertreter des Gläubigers diese Forderung zedieren kann.[13] Der Gläubiger eines Namenschuldbriefes kann sich folglich zu diesem Zwecke vertreten lassen, indem er jemanden hierfür beauftragt.

4. Zulässige Quoren bei StWE-Reglementsänderungen

Die Bestimmung von Art. 712g Abs. 3 ZGB sieht vor, dass die Begründung sowie Änderung eines Reglements der Stockwerkeigentümer für dessen Verbindlichkeit eines Mehrheitsbeschlusses der Stockwerkeigentümer, welche zugleich zu mehr als die Hälfte anteilsberechtigt sind, bedarf. Dies gilt auch für bereits im Begründungsakt aufgestellte Reglemente. Aus der gesetzlichen Bestimmung geht hingegen nicht hervor, ob eine Erschwerung bzw. Erleichterung dieses Quorums zulässig ist.

In der Literatur werden unterschiedliche Auffassungen dazu vertreten. Ein Teil der Lehre befürwortet ein Erschweren des Quorums[14], ein Teil der Lehre spricht sich dagegen aus.[15] Das Bundesgericht hat sich im Urteil 5C.50/2004, E. 4.2 vom 23. Juni 2004 ebenfalls mit der kontrovers diskutierten Thematik befasst und kam zum Schluss, dass eine Erschwerung des Quorums für kleinere Gemeinschaften zweckmässig und daher grundsätzlich als zulässig zu erachten sei. Im Gegensatz dazu sei eine Erschwerung des Quorums bzw. ein reglementari-

---

11 STAEHELIN, BS-Komm., Art. 864 ZGB N 12; JÄGGI, ZH-Komm., Art. 967 OR N 87 und Art. 968 f. OR N 22; LEEMANN, BE-Komm., Art. 869 aZGB N 15; PFÄFFLI, Theorie und Praxis zum Grundpfandrecht, in: recht (6/1994), S. 266.

12 STAEHELIN, BS-Komm., Art. 864 ZGB N 12; PFÄFFLI, Theorie und Praxis zum Grundpfandrecht, in: recht (6/1994), S. 266; WIELAND, ZH-Komm., Art. 869 aZGB N 4a.

13 GIRSBERGER/HERMANN, BS-Komm., Art. 164 OR N 17; HUGUENIN, Obligationenrecht – Allgemeiner und Besonderer Teil, N 1342; SCHAUFELBERGER/KELLER, KurzKomm., Art. 164 OR N 6.

14 MEIER-HAYOZ/REY, BE-Komm., Art. 712g ZGB N 88 f.; REY, Die Grundlagen des Sachenrechts, 2. Auflage, 2000, Rz. 834 f.; WEBER, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum, in: ZBGR (60/1979), S. 150 f.

15 BÖSCH, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Art. 712g ZGB N 11; MÜLLER, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, S. 99 f.; WERMELINGER, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t du CC, Art. 712g ZGB N 145.

sches Einstimmigkeitserfordernis zur Änderung von Nebenpunkten nicht zulässig, da sich dies mit dem gesetzgeberischen Grundgedanken des Minderheitenschutzes nicht vereinbaren liesse.

Das Grundbuch folgt der Rechtsprechung des Bundesgerichts und erachtet eine Erschwerung des Zustimmungsquorums bei StWE-Reglementsänderungen zu wesentlichen Punkten, wozu zweifellos sämtliche Fragen zu Nutzung und Kostentragung gehören, für zulässig.

5. Gemischte Schenkung ein Vorkaufsfall?

Für das Grundbuch stellt sich im Zusammenhang mit gemischten Schenkungen die Frage, wann eine solche vorliegt und ob dadurch ein Vorkaufsfall gem. Art. 216c OR ausgelöst wird.

Das Bundesgericht geht von einer gemischten Schenkung aus, wenn die Parteien, das Leistungsverhältnis kennend, einen erheblich tieferen Wert vereinbaren und das auch wollen. Preisvergünstigungen im Sinne eines Freundschaftspreises begründen jedoch keine unentgeltliche Zuwendung, soweit der Veräusserer die Veräusserung als durch den Kaufpreis gedeckt betrachtet.[16] Die Steuerverwaltung Basel-Stadt geht für steuerrechtliche Belange bereits dann von einer gemischten Schenkung aus, wenn der Verkaufswert einer Liegenschaft einen Franken unter dem Steuerwert liegt.

Gemäss herrschender Lehre[17] und Rechtsprechung[18] wird die gemischte Schenkung nicht als Vorkaufsfall behandelt. Dies mit der Begründung, dass die Vorteile einer gemischten Schenkung dem Dritterwerber auf Grund seiner persönlichen Eigenschaften zukommen sollen und nicht dem Vorkaufsberechtigten.[19]

In Anbetracht der per 1. Januar 2017 erfolgten steuerrechtlichen Neubewertungen der Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt, welche auf Grund der genannten Praxis auch bei verhältnismässig hohen Bewertungen der Liegenschaft von einer gemischten Schenkung ausgehen, und zur Verhinderung der Aushebelung von Vorkaufsrechten, behält sich das Grundbuch Basel-Stadt vor, bei Verdacht auf Umgehungsgeschäft gemischte Schenkungen dennoch als einen Vorkaufsfall zu behandeln.[20]

6. Erforderlichkeit einer Vollmacht für die Anmeldung der Erbteilung

Die Prüfung des Verfügungsrechts gehört gemäss Art. 965 ZGB zu den Aufgaben des Grundbuchs. Handelt der Verfügungsberechtigte durch einen Bevollmächtigten, so muss sich dieser durch die Vorlage einer Vollmacht ausweisen (Art. 965 Abs. 2 ZGB und Art. 83 Abs. 2 lit. d GBV).

---

16 Mit weiteren Verweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung VOGT/VOGT, BS-Komm., Art. 239 OR N 5.

17 FASEL, BS-Komm., Art. 216c OR N 5, m. w. Verw. auf BGE 92 II 160 und Botschaft, BBl 1988 III 1079; m. w. Verw. auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung; VOGT/VOGT, BS-Komm., Art. 239 OR N 5d; MEIER-HAYOZ, BE-Komm., Art. 681 ZGB N 171; KOLLER, Der Grundstückkauf, in: Anwaltsrevue (03/2017), S. 117; RÜEGG, Zwei Fragen zum Vorkaufsrecht aus einem erbrechtlichen Blickwinkel, in: successio (4/2016), S. 285 f.

18 Vgl. BGE 102 II 243 ff., 250 E. 4; BGE 115 II 175 ff., 178 E. 4a.

19 Mit weiteren Verweisen WERREN, Der Vorkaufsfall nach Art. 216c OR, in: Jusletter vom 17. September 2012, S. 5; MEIER-HAYOZ, BE-Komm., Art. 681 ZGB N 171.

20 Vgl. MEIER-HAYOZ, BE-Komm., Art. 681 ZGB N 171; BGE 85 II 474 ff., 482 E. 4.

Nach der aktuellen Praxis des Grundbuchs wird im Rahmen der Anmeldung einer Erbteilung durch mindestens einen Erben oder durch den Notar auf die Einreichung von Vollmachten verzichtet.

Die bisherige Praxis lässt den Fall unberücksichtigt, wenn sich einer der Erben nach der Unterzeichnung der Erbteilung nicht mehr mit der Durchführung und Anmeldung der Erbteilung einverstanden erklärt und hierdurch die Eintragungsermächtigung widerruft. Folglich ist die bisherige Praxis betreffend die Überprüfung der Vertretungsmacht problematisch.

Neu muss die Grundbuchanmeldung entweder durch alle Erben unterzeichnet werden oder der Anmeldende muss sich durch die Vorlage von Vollmachten ausweisen, beispielsweise im Rahmen des Erbteilungsvertrages. Somit kann sichergestellt werden, dass ein allfälliger Widerruf einer Vollmacht seine Wirkung entfalten kann und dass das Verfügungsrecht im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung vollständig geprüft werden kann.

7. Flächenmässige Ausdehnung von Baurechten

Eine flächenmässige Ausdehnung eines Baurechts ist – unabhängig von dessen Umfang – rangbegründend. Ein Auslegungsspielraum, wonach bei nur geringfügigen Ausdehnungen eines Baurechts kein neues Eintragungsdatum im Grundbuch entstehen würde, birgt die Gefahr von einer willkürlichen Behandlung dieser Fälle in sich. Dem kann mit der Gleichbehandlung sämtlicher Ausdehnungen entgegen gewirkt werden. Soll das Baurecht seinen Rang behalten, müssen mit der Anmeldung allfällige Rücktritte der nachgehenden Berechtigten mit eingereicht werden. Die Verlängerung eines selbständigen und dauernden Baurechts bleibt in Anlehnung an die herrschende Lehre weiterhin nicht rangbegründend.[21]

8. Nachweis gemäss Art. 169 ZGB

Nach Art. 169 Abs. 1 ZGB kann ein Ehegatte nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern Ehegatten das Haus oder die Wohnung der Familie veräussern oder durch andere Rechtsgeschäfte die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränken. Die Zustimmung des andern Ehegatten kann vor, bei und nach Abschluss des Rechtsgeschäfts in einfacher Schriftform abgegeben werden.[22] Der zustimmungsbedürftige Vertrag kann beim Grundbuch aber nicht angemeldet werden, bevor die Zustimmung vorliegt.

Kann die Zustimmung des anderen Ehegatten aus objektiven Gründen nicht innert nützlicher Frist beigebracht werden, kann die Urkundsperson beurkunden, das Grundstück, über welches verfügt wird, sei keine Familienwohnung.[23] Für die Feststellung, dass es sich nicht um eine Familienwohnung handelt, reicht eine blosse Aktennotiz der Urkundsperson nicht aus. Vielmehr muss der Tatbestand der Nicht-Familienwohnung beurkundet werden.[24]

---

21 Vgl. dazu Newsletter Grundbuch Nr. 5 mit entsprechenden Hinweisen. BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht für Praktiker, Rz. 1558.

22 SCHWANDER, BS-Komm., Art. 169 ZGB N 18.

23 BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht für Praktiker, Rz. 2618; BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Rz. 3195 ff. m. w. H.

24 BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Rz. 3201.

9. Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) im Kanton Basel-Stadt

9.1 Einleitung

Der ÖREB-Kataster ist ein systematisches und öffentlich zugängliches Inventar, welches zuverlässig und aktuell über die vom Bund und von den Kantonen bezeichneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) informiert. Er beinhaltet insbesondere Geobasisdaten, Rechtsvorschriften und Hinweise auf die gesetzlichen Grundlagen. Bei der Einführung des ÖREB-Katasters handelt es sich um eine Verbundaufgabe von Bund und Kantonen, welche in allen Kantonen gemäss Geoinformationsgesetz des Bundes bis spätestens Ende 2019 realisiert werden muss. Im Kanton Basel-Stadt ist die Inbetriebnahme des Katasters auf Anfang 2019 vorgesehen.

9.2 Das Projekt ÖREB-Kataster im Kanton Basel-Stadt

Mit der Ausarbeitung der Projektdefinition[25] sowie des Projektauftrages – dieser wurde mit RRB Nr. P161534 vom 18. Oktober 2016 durch den Regierungsrat genehmigt – startete das Projekt ÖREB-Kataster im März 2016. Es folgte die Erstellung des Konzepts[26] zu Handen des Bundes, welches im Dezember 2016 vom Bundesamt für Landestopografie (swisstopo) abgenommen wurde. Im August 2016 wurde ein sogenanntes Schwergewichtsprojekts des Kantons Basel-Stadt in die Wege geleitet. Dabei wurde die rechtliche Problematik der Verwendung des ÖREB-Katasters als Publikationsorgan – wie vom Bund in der Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV) vorgesehen – durch das GVA untersucht. Mit der Abnahme des Schlussberichts[27] durch die swisstopo fand das Schwergewichtsprojekt Ende Juli 2017 seinen erfolgreichen Abschluss. Die im Rahmen des Schwergewichtsprojekts erlangten Erkenntnisse und Lösungsansätze haben wichtige Auswirkungen auf die vom Kanton Basel-Stadt erarbeitete Weisung zum ÖREB-Kataster, die vom Kanton zu erlassende Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (KÖREBKV) und die Fachgesetzgebung. Die vom GVA verfasste verwaltungsinterne Weisung dient der einheitlichen Organisation und Koordination der Abläufe des ÖREB-Katasters. Sie richtet sich an die betroffenen Fachämter. Die vorgenannte KÖREBKV regelt die Einzelheiten des Verfahrens, der Organisation, des Zugangs und der Publikation des ÖREB-Katasters. Im Rahmen der Einführung der KÖREBKV müssen zudem einige Bestimmungen der Fachgesetzgebung (Verordnungen und Gesetze) angepasst werden, um den durch die Einführung des Katasters veränderten Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Am 2. November 2017 gingen die KÖREBKV, die anzupassende Fachgesetzgebung mit den entsprechenden Berichten und die Weisung in die verwaltungsinterne Konsultation, welche bis am 1. Dezember 2017 dauern wird.

Die Erkenntnisse und Lösungsansätze des Schwergewichtsprojekts des Kantons Basel-Stadt hatten ferner wesentliche Auswirkungen auf die vom Bund aktuell revidierte ÖREBKV. In der dazu einberufenen Arbeitsgruppe „Revision ÖREBKV" des Bundes war auch das GVA in

---

25 Vgl. Projektdefinition vom 9. August 2016, abrufbar unter: http://www.gva.bs.ch/dam/jcr:bcecde38-4a0d-42c8-b2d8-599cc69a0aaa/ÖREB-K_Projektdefintion_RRB.pdf (zuletzt besucht am 20. November 2017).

26 Vgl. Phasenbericht Konzept vom 15. Dezember 2016, abrufbar unter: http://www.gva.bs.ch/dam/jcr:d4b81fab-3d5c-4642-8347-7132f4d635eb/20161215_ÖREB-K_Konzept_BS_v1.1_inklAnhänge.pdf (zuletzt besucht am 20. November 2017).

27 Vgl. Schlussbericht zum Schwergewichtsprojekt i. S. ÖREB-Kataster Nr. SGP17-BS (Publikationsorgan) vom 28. Juli 2017, abrufbar unter: http://www.gva.bs.ch/dam/jcr:45b31e16-f9b1-444e-b8be-f0d4785f8c91/Schlussbericht_SGP-17_Publikationsorgan.pdf (zuletzt besucht am 20. November 2017).

Person von Herrn Dr. A. Moshe, Grundbuchverwalter und Leiter Recht GVA, und Herrn S. Rolli, Leiter GVA, vertreten. Am 14. November 2017 fand die letzte Sitzung im Rahmen der Arbeitsgruppe statt. Auf Grund der stichhaltigen Argumente fanden sämtliche Interessen des Kantons Basel-Stadt Eingang in die revidierte ÖREBKV. Die Verordnung geht nun in die Vernehmlassung des Bundes.

9.3 Schnittstellen zum Grundbuch

Die Vorschrift von Art. 16 Abs. 1 GeoIG hält fest, dass all jene ÖREB Gegenstand des ÖREB-Katasters sind, welche gemäss ZGB nicht im Grundbuch anzumerken sind. Der ÖREB-Kataster verhält sich zum Grundbuch komplementär, wobei Ersterem – wie es der Name schon besagt – betreffend die Führung und Darstellung der ÖREB unbestritten die Leadfunktion zukommt.

Durch die Anmerkung der ÖREB im Grundbuch einerseits und deren Führung im ÖREB-Kataster andererseits würde dies wiederum für den Rechtssuchenden bedeuten, dass dieser - zwecks Erlangung eines vollständigen Überblicks - in beide Kataster, mithin in das Grundbuch und den ÖREB-Kataster, Einsicht nehmen müsste. Aus Gründen der Vollständigkeit und Benutzerfreundlichkeit werden deshalb die im Grundbuch angemerkten ÖREB neu auch im ÖREB-Kataster geführt und in Anlehnung an Art. 129 Abs. 2 GBV im ÖREB-Kataster mit Hinweis auf bestehende Anmerkungen im Grundbuch ergänzt.

Da richtigerweise der ÖREB-Kataster im Verhältnis zum Grundbuch betreffend der ÖREB die Lead-Funktion innehaben muss, kann es langfristig nur Ziel sein, sämtliche ÖREB in den ÖREB-Kataster zu überführen und lediglich jene zusätzlich im Grundbuch zu belassen, welche, wie z.B. die Anmerkung der belastenden Standorte, eine Verfügungsbeschränkung darstellen, mithin eine grundbuchrechtliche Wirkung entfalten.

Selbstverständlich wird auf Grund der Benutzerfreundlichkeit mit der Einführung des ÖREB-Katasters der Grundbuchauszug künftig einen Disclaimer enthalten, welcher darauf hinweist, dass die jeweilige ÖREB im ÖREB-Kataster geführt wird.

9.4 Vorteile für die Benutzerinnen und Benutzer

Der ÖREB-Kataster bringt für alle Beteiligten einen grossen Gewinn mit sich. Die Bevölkerung, die Wirtschaft wie auch die öffentliche Verwaltung profitieren von dem schnelleren (elektronischen) Zugriff auf alle Informationen betreffend die ÖREB, welche auf einem Grundstück lasten. Von grossem Vorteil ist, dass die ÖREB des Bundes, wie auch jene des Kantons, nun über den Kataster an ein und demselben Ort abrufbar sind. Des Weiteren liegen - im Gegensatz zum Grundbuch - im ÖREB-Kataster für jedes ÖREB alle Rechtsdokumente vor. Der ÖREB-Kataster ist kosteneinsparend, bringt mehr Transparenz und somit auch eine höhere Rechtssicherheit im Immobilienbereich mit sich.

10. Umzug GVA am Freitag 24. November 2017

Am Freitag, den 24. November 2017, wird das Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt von der Rittergasse 4 an den neuen Standort an der Dufourstrasse 40/50 umziehen. Auf Grund der Umzugsarbeiten bleiben das Kundenzentrum GVA und der Notarenschalter am Freitag den 24. November 2017 ganztags sowie am Montag den 27. November 2017 vormittags geschlossen. Während dieser Zeit können die Grundbuchgeschäfte beim Emp-

fang BVD im Erdgeschoss an der Dufourstrasse 40 abgegeben werden (8:00 – 12:00 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr). Ein Bezug von erledigten oder beanstandeten Grundbuchgeschäften wird nicht möglich sein.

Gerne begrüssen wir Sie am Montag, den 27. November 2017, ab 13:30 Uhr in unserem neuen Kundenzentrum GVA an der Dufourstrasse 40 im 2. Obergeschoss und freuen uns auf eine weiterhin angenehme und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Dr. Amir Moshe
Grundbuchverwalter und
Leiter Recht GVA

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.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Basel, 16. Mai 2017

Grundbuch-Newsletter Nr. 7

1. Eintrag Bauhandwerkerpfandrecht bei Stockwerkeigentum

Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die zu Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer oder einen Unternehmer zum Schuldner haben, Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes.

Beim Stockwerkeigentum stellt sich die Frage, auf welchem Grundstück – auf dem Stammgrundstück (Liegenschaft oder Baurecht) oder auf den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten – das Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden muss oder kann. Diesbezüglich wurden von der herrschenden Lehre und Rechtsprechung folgende Grundsätze erarbeitet:

Wurden die Bauarbeiten lediglich für im Sonderrecht stehende Räume erbracht, so ist das Bauhandwerkerpfandrecht zu Lasten der entsprechenden Stockwerkeigentumseinheit einzutragen. Bei Forderungen des Bauhandwerkers aus Bauarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen kann der Bauhandwerker grundsätzlich wählen, ob er das Stammgrundstück belasten oder seinen Anspruch anteilsmässig auf alle Stockwerkeigentumseinheiten verlegen will. Wurde eine Stockwerkeigentumseinheit jedoch bereits mit Grundpfandrechten belastet, so darf das Stammgrundstück ohne Zustimmung aller Beteiligten, insbesondere auch der Pfandgläubiger der Pfandrechte an den Anteilen, nicht mehr mit einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden (Art. 648 Abs. 3 ZGB), was zu bedeuten hat, dass die vorgenannte Wahlmöglichkeit des Bauhandwerkers in vielen Fällen entfällt. Das Bauhandwerkerpfandrecht muss folglich anteilsmässig auf den verschiedenen Stockwerkeigentumseinheiten errichtet werden. Beantragt der Bauhandwerker die Belastung aller Stockwerkeigentumseinheiten, muss er die von ihm geltend gemachte Gesamtsumme des Bauhandwerkerpfandrechts im Verhältnis ihres Werts auf die Stockwerkeigentumseinheiten verteilen.

Diese Grundsätze werden vom Grundbuch Basel-Stadt bereits seit längerer Zeit angewendet.

In BGE 5A_924/2014 vom 7. Mai 2015 (E.4.1.3 sowie E.4.2) hat das Bundesgericht festgehalten, dass ein Gesamtpfand auf allen Stockwerkeigentumseinheiten grundsätzlich nicht möglich ist, da ein Gesamtpfand nur zulässig ist, wenn alle verpfändeten Grundstücke dem gleichen Eigentümer gehören oder im Eigentum solidarisch verpflichteter Schuldner stehen (Art. 798 Abs. 1 ZGB). Das Grundbuch Basel-Stadt folgt diesem Grundsatz.

2. Gesetzliches Pfandrecht der Gemeinschaft für Beitragsforderungen

Die gesetzliche Bestimmung von Art. 712i Abs. 1 ZGB sieht vor, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft Anspruch auf Errichtung eines (gesetzlichen) Pfandrechts für die „auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen“ hat. Aus dem Gesetzestext geht jedoch nicht hervor, auf welchen Zeitpunkt für den Beginn der 3-Jahres-Frist abzustellen ist. Ebenso wenig ist daraus zu entnehmen, ob nur Forderungen aus den drei bereits abgeschlossenen Rechnungsjahren gesichert werden können oder auch Forderungen aus dem laufenden Rechnungsjahr.

Das Bundesgericht hat sich zur vorliegenden Problematik bisher nicht geäussert und in der Literatur sind unterschiedliche Auffassungen dazu vertreten.

Aus der Rechtsprechung des Obergerichts ZH (Urteil des Obergerichts - LF 160001) geht jedoch Folgendes dazu hervor:

Der Zweck der zeitlichen Beschränkung liegt darin, den Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit zu schützen. Eine zu sehr verzögerte Erhebung der Beitragsforderungen ist zu vermeiden, da der Anteil des Erwerbers mit einem Pfandrecht für Beiträge, die der Verkäufer schuldig geblieben ist, belastet sein kann.

Dementsprechend ist die 3-Jahres-Frist ab dem Zeitpunkt des Eingangs des Begehrens um Eintragung des Pfandrechts bei Gericht zurückzurechnen und festzulegen.

Die Pfandhaft ist dabei nicht auf die Forderungen der letzten drei abgeschlossenen Rechnungsjahre zu erstrecken, da hierdurch eine faktische 4-Jahres-Frist geschaffen werden könnte, was den Schutzzweck des Stockwerkeigentumserwerbs untergraben und letztendlich auch eine gewisse Rechtsunsicherheit mit sich bringen würde.

In diesem Sinne besteht das Pfandrecht somit nicht nur für abgeschlossene Rechnungsjahre, sondern auch für Forderungen aus dem laufenden Rechnungsjahr. Dies bedeutet, dass das Pfandrecht nur für die tatsächlich in den letzten drei Jahren vor dem Einreichen des Begehrens um Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts angefallenen Forderungen besteht. Auch für ein abgeschlossenes Rechnungsjahr kann daher die Pfandhaft nur für den Betrag geltend gemacht werden, der den Zeitraum betrifft, welcher zum Zeitpunkt des Einreichens des Begehrens max. drei Jahre zurückliegt.

Vorteilhaftere Fristberechnungen für die Gemeinschaft bzw. den Verwalter von Stockwerkeigentum sind mit Vorbehalt zu beachten, da keine Garantie besteht, dass das Bundesgericht diese vorteilhafteren Varianten berücksichtigen würde.

Daher ist es zu empfehlen, diese für die Stockwerkeigentümergemeinschaft ungünstigere Variante der Fristberechnung zu wählen.

3. Notwendigkeit der Prosequierung von Ehe- und Erbverträgen mittels Erbteilung

Ehegatten unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft können in einem Ehevertrag vereinbaren, dass bei der Auflösung der Gütergemeinschaft durch Tod das ganze Gesamtgut mit dinglicher Wirkung dem überlebenden Ehegatten zu Alleineigentum anwächst (sogenannte Überlebensklausel, Art. 241 Abs. 2 ZGB). Das Grundbuch Basel-Stadt folgt der herrschenden Lehre, wonach der überlebende Ehegatte das Gesamtgut durch Anwachsung (Akkreszenz) aufgrund des Güterrechts erwirbt[1]. Die Grundstücke des Gesamtgutes gehen in Anwendung von Art. 656 Abs. 2 ZGB ausserbuchlich in das Alleineigentum des überlebenden Ehegatten über.[2] Eine Erbteilung ist folglich nicht erforderlich.

Für die Eintragung des überlebenden Ehegatten im Grundbuch kann auf die Zustimmung weiterer Erben verzichtet werden, denn diese können gegen eine allfällige Pflichtteilsverletzung die Herabsetzungsklage erheben und gegebenenfalls eine Grundbuchberichtigung verlangen.

[1] Vgl. PFÄFFLI/BYLAND, Anwaltsrevue 2015, S. 82.
[2] SCHMID, ZBGR 83/2002, S. 340 f.

In allen anderen Fällen braucht es eine Erbteilung, insbesondere wenn die Ehegatten unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung vereinbaren, dass beim Tod eines Ehegatten beide Vorschläge dem überlebenden Ehegatten zustehen (Art. 216 Abs. 1 ZGB) und dass dem Überlebenden ein Grundstück in Anrechnung an seine Vorschlagsansprüche zugewiesen werden soll. Es handelt sich hierbei um keinen Fall eines aussergrundbuchlichen Erwerbs, sondern gemäss Art. 210 Abs. 1 ZGB um eine obligatorische Forderung gegenüber dem Nachlass respektive des Nachlassvermögens gegenüber dem überlebenden Ehegatten. Die Zuweisung von Grundstücken an den überlebenden Ehegatten erfolgt mittels einer Erbteilung, auch wenn die Zuweisung real vor der Erbteilung erfolgt.[3]

4. Verfügung über ein zum Gesamtgut zählendes Grundstück

Nach neuer Praxis des Grundbuchs Basel-Stadt kann ein unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft lebender, fälschlicherweise jedoch als Alleineigentümer eines im Gesamtgut stehenden Grundstücks eingetragener Ehegatte nicht selbständig über das betreffende Grundstück verfügen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn letzterer hierfür nachweislich die Einwilligung des nicht eingetragenen Ehegatten nach Art. 228 Abs. 1 ZGB erhalten hat. Vielmehr muss – zusätzlich zum Erfordernis der Einwilligung des Ehegatten – zuerst das Gesamthandverhältnis, mithin also der nicht eingetragene Ehegatte als Gesamteigentümer im Grundbuch aufgenommen werden.[4]

Ableiten lässt sich dies aus dem relativen Eintragungsprinzip nach Art. 656 Abs. 2 ZGB. Dieser Artikel enthält eine nicht abschliessende Aufzählung von Tatbeständen, bei denen der Eigentumserwerb unabhängig vom Grundbucheintrag erfolgt.[5] Hierzu zählt auch das gültige Zustandekommen eines Ehevertrages, mit welchem die Ehegatten Gütergemeinschaft vereinbaren, was unmittelbar die Entstehung von Gesamteigentum an den Objekten des Gesamtguts bewirkt.[6] Indessen kann der Erwerber gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB erst dann über das Grundstück verfügen, wenn seine Eintragung im Grundbuch erfolgt ist. Ist dem Grundbuchverwalter bekannt, dass die Eintragung eines Ehegatten als Alleineigentümer deshalb unkorrekt ist, weil das Grundstück zum Gesamtgut gehört, so ist das Grundbuch vor einer weiteren grundbuchlichen Verfügung richtigzustellen.[7]

Dem steht auch der Wortlaut von Art. 228 Abs. 1 ZGB nicht entgegen, wonach ein Ehegatte im Rahmen der ausserordentlichen Verwaltung des Gesamtguts „nur [aber immerhin] mit Einwilligung des anderen die Gemeinschaft verpflichten und über das Gesamtgut verfügen [kann]“. Sofern eine Einwilligung erteilt worden ist, führt dieses gesetzliche Vertretungsverhältnis jedoch lediglich dazu, dass der vertretende Ehegatte zwar „selbständig“, dabei aber auch für und mit Wirkung für den vertretenen Ehegatten über das Gesamtgut verfügt. Durch seine Einwilligung und in seiner Eigenschaft als Gesamteigentümer verfügt in sachenrechtlicher Hinsicht indes auch der vertretene Ehegatte über das Gesamtgut mit. Dies kann er gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB aber erst dann, wenn er im Grundbuch eingetragen ist.[8]

---

3 SCHMID, ZBGR 83/2002, S. 330 f. m. w. H.

4 Im Gegensatz zu den Grundstücken fallen die einem Ehegatten zustehenden Gesamthandsanteile an einem Grundstück nicht in das Gesamtgut. Es findet kein Eintritt des Gütergemeinschaftsehegatten in das Gemeinschaftsverhältnis des anderen Ehegatten statt – so z.B. bei einer Erbengemeinschaft oder einer einfache Gesellschaft. Lediglich der Liquidationsanteil an diesem Gemeinschaftsverhältnis gehört zum Gesamtgut. Wird ein Grundstück im Rahmen der Liquidation des Gesamthandverhältnisses dem anteilhabenden Ehegatten zu Allein- oder zu Miteigentum zugewiesen, so fällt das Grundstück bzw. der Miteigentumsanteil daran hinwiederum in das Gesamtgut (so SCHMID, ZBGR 83/2002, S. 331).

5 Vgl. STREBEL/LAIM, BS-Komm., Art. 656 ZGB N 36.

6 Vgl. STREBEL/LAIM, BS-Komm., Art. 656 ZGB N 57.

7 STREBEL/LAIM, BS-Komm., Art. 656 ZGB N 61.

8 Vgl. HAUSHERR/AEBI-MÜLLER, BS-Komm., Art. 227/228 ZGB N 13.

5. Kraftloserklärung von Schuldbriefen

Im Rahmen der Kraftloserklärung eines nicht mehr beibringbaren Papier-Schuldbriefs sind dem Grundbuch Basel-Stadt die folgenden Rechtsgrundausweise beizubringen.

Zunächst ist der Anmeldung eine Kraftloserklärung des zuständigen Gerichts beizulegen. Für die Kraftloserklärung von Schuldbriefen betreffend Grundstücke, die im Grundbuch Basel-Stadt aufgenommen sind, ist das Zivilgericht Basel-Stadt zwingend und ausschliesslich zuständig. Sodann ist ein schriftlicher Antrag des Grundeigentümers und des Schuldners erforderlich, falls anstelle des kraftlos erklärten Schuldbriefs ein neuer ausgestellt werden soll. Dieser hat den Hinweis zu enthalten, dass er den bisherigen Schuldbrief ersetzt. Soll hingegen das Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht werden, ist dem Grundbuch eine Löschungsbewilligung zu behändigen. Zu unterzeichnen ist die Löschungsbewilligung durch den Schuldner oder – im Rahmen eines Drittpfandverhältnisses – durch den Eigentümer, falls dieser den Gläubiger vorgängig befriedigt hat oder durch den Notar. Der Notar, der die Partei im Kraftloserklärungsverfahren vertreten hat, kann die Löschung nicht einzig auf der Grundbuchanmeldung beantragen, sondern eine separate Löschungsbewilligung ist zwingend beizulegen.

6. Neuer Art. 331e Abs. 5 OR

Seit dem 1. Januar 2017 ist der neue Art. 331e Abs. 5 OR mit folgendem Wortlaut in Kraft getreten. „Ist der Arbeitnehmer verheiratet, so sind der Bezug und jede nachfolgende Begründung eines Grundpfandrechts nur zulässig, wenn sein Ehegatte schriftlich zustimmt. Kann der Arbeitnehmer die Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm verweigert, so kann er das Zivilgericht anrufen. Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften."

Ist auf einer Liegenschaft eine BVG-Anmerkung eingetragen, gilt es bei Grundbuchgeschäften betreffend die Pfandrechte zukünftig Nachstehendes zu beachten. Zuvörderst ist die Zustimmung des Ehegatten unabhängig der Eigentumsverhältnisse an der betreffenden Liegenschaft einzuholen. Des Weiteren ist die neue gesetzliche Bestimmung in einem weiteren Sinne zu verstehen und hat ihre Gültigkeit nicht nur bei der Begründung von Grundpfandrechten, sondern darüber hinaus auch bei der Beschwerung von Grundpfändern. Ferner hat der Notar bei der Anmeldung der Errichtung eines Grundpfandrechts bzw. der Beschwerung eines Grundpfandes den Zivilstand des verpfändenden Arbeitnehmers anzugeben.

Die Zustimmung des Ehegatten kann – analog der Zustimmung gemäss Art. 169 ZGB – im Rahmen einer öffentlichen Urkunde oder auch in einer separaten, schriftlichen Zustimmungserklärung abgegeben werden. Indes ist die Zustimmung des Ehegatten gemäss Art. 169 ZGB bezüglich der Errichtung eines Grundpfandes etc. weiterhin grundsätzlich nicht erforderlich.

7. Nutzungsdienstbarkeit als andere Dienstbarkeit nach Art. 781 ZGB

Im Sinne eines cave! sollte bei der Anmeldung von „anderen Dienstbarkeiten“ nach Art. 781 ZGB darauf geachtet werden, dass diese bzw. deren Ausgestaltung nicht den Typenzwang der vom Gesetz allein zugelassenen Kategorien von Dienstbarkeiten verletzen.

Zufolge des Typenzwangs sind nur bestimmte Arten von Dienstbarkeiten erlaubt, wobei Mischformen nicht zulässig sind.[9] Innerhalb der Grenzen der einzelnen Kategorien zugelassener Dienstbarkeiten lässt das Gesetz indes einen weiten, durch die Vertragsfreiheit geprägten Gestaltungsspielraum. Den „anderen Dienstbarkeiten“ nach Art. 781 ZGB geht eine gesetzliche Umschreibung gar gänzlich ab, womit deren Inhalt durch die Beteiligten frei bestimmt werden kann. Gemäss Art. 781 ZGB „[können] Dienstbarkeiten anderen Inhaltes zugunsten einer beliebigen Person oder Gemeinschaft an Grundstücken bestellt werden, so oft diese in bestimmter Hinsicht jemandem zum Gebrauch dienen können […]“.[10]

Der Inhalt der Dienstbarkeit darf indes nicht so ausgestaltet werden, dass damit der Eigentümer sein Recht in zeitlicher und sachlicher Hinsicht überhaupt aufgibt. Mithin darf die Dienstbarkeit im Ergebnis nicht auf die Übertragung des Eigentums hinauslaufen und das Eigentum dadurch völlig entleeren. Was der Gesetzgeber bei den bestimmten Dienstbarkeiten ausgeschlossen hat, weil er darin eine übermässige Beschränkung des Eigentums sah, kann nicht Gegenstand einer irregulären Dienstbarkeit bilden.[11] Mit anderen Worten können „andere Dienstbarkeiten“ im Sinne von Art. 781 ZGB mit beliebigem Inhalt begründet werden, sofern sie nicht unmittelbar gegen eine vom Gesetzgeber vorgesehene Einschränkung, namentlich die Frage der Übertragbarkeit und Vererblichkeit, verstossen.[12]

Der Typenzwang verbietet somit die Ausgestaltung einer gesetzlich typisierten Dienstbarkeit als „andere Dienstbarkeit“ im Sinne von Art. 781 ZGB zwecks Umgehung derjenigen Einschränkungen, welche der Gesetzgeber bei diesen bestimmten Typen von Dienstbarkeiten vorgesehen hat.[13] Solange hingegen eine derartige „andere Dienstbarkeit“ im Sinne von Art. 781 ZGB gegenüber dem gesetzlichen Typ aus Sicht des Dienstbarkeitsbelasteten ein Weniger und nicht ein Mehr darstellt, kann diese auch als Nutzniessung, Wohnrecht, Baurecht oder Quellenrecht ausgestaltet werden.[14]

8. Fragen zur Regulierung der beanstandeten Punkte und allfälliger Bezug von Belegen

Im Rahmen des Beanstandungsverfahrens ist für das Grundbuch Basel-Stadt nicht immer ersichtlich, ob die eingereichten Belege durch den Anmeldenden zur Erledigung der Beanstandung bezogen werden müssen. Um nun zu vermeiden, dass die Belege unnötigerweise in das Notarenfach und allenfalls unerwünscht zurück in die Kanzlei gelangen, oder im umgekehrten Fall nicht oder die falschen Belege in das Notarenfach gelegt werden, können die gewünschten Belege zukünftig vorgängig telefonisch oder per E-Mail bestellt werden.

Des Weiteren können Fragen zur Regulierung der beanstandeten Punkte unmittelbar an die/den das Geschäft bearbeitende/n Mitarbeiter/in gerichtet werden, sodass eine zügige Bearbeitung des Geschäfts gewährleistet werden kann.

---

9 Vgl. hierzu BGE 114 II 426 ff., 430 f.
10 Vgl. BGE 116 II 281 ff., 289 f.
11 Vgl. BGE 116 II 281 ff., 290; vgl. sodann BGE 113 II 146 ff. und 103 II 176 ff.
12 PETITPIERRE, BS-Komm., Art. 781 ZGB N 13.
13 PETITPIERRE, BS-Komm., Art. 781 ZGB N 12.
14 Vgl. PETITPIERRE, BS-Komm., Art. 781 ZGB N 9 ff. mit Hinweis auf BGE 116 II 281 ff.

Auf dem Beanstandungsschreiben werden neu der jeweilige verantwortliche Mitarbeitende des Grundbuchs Basel-Stadt und dessen direkte Telefonnummer und E-Mail-Adresse aufgeführt.

Alle weiteren rechtlichen Fragen – insbesondere im Zusammenhang mit nach Meinung der Parteien zu Unrecht erfolgten Beanstandungen – müssen wie bis anhin direkt mit dem Grundbuchverwalter besprochen werden, zumal das Beanstandungsschreiben durch ihn unterzeichnet wird.

Dr. Amir Moshe
Grundbuchverwalter und
Leiter Recht GVA

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.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Basel, 23. Dezember 2016

Grundbuch-Newsletter Nr. 6

1. Anmerkung von Vertretungen gem. Art. 962a ZGB

Im Rahmen einer Anfrage beim Grundbuchverwalter wurde ersichtlich, dass die Möglichkeit, eine Vertretung im Grundbuch anmerken zu lassen, nur selten genutzt wird, weshalb in dieser Ausgabe des Newsletters auf dieses Instrument eingegangen werden soll.

Der mit der Revision des Sachenrechts (Register-Schuldbriefe und weitere Änderungen im Sachenrecht)[1] neu eingeführte und seit 1. Januar 2012 in Kraft getretene Art. 962a ZGB regelt, welche Vertretungen im Grundbuch angemerkt werden können. Nach altem Recht konnte lediglich die Verfügungsbeschränkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Konkurseröffnung im Grundbuch angemerkt werden. Seit dem Inkrafttreten des Art. 962a ZGB können im Grundbuch auch der gesetzliche Vertreter (Vormund, Beistand), der Erbschaftsverwalter, der Erbenvertreter, der amtliche Liquidator, der Willensvollstrecker, der Vertreter eines unbekannten oder nicht identifizierbaren Grundeigentümers oder seiner unbekannten Erben, der Vertreter eines unbekannten oder nicht identifizierbaren Grundpfandgläubigers oder Dienstbarkeitsberechtigten, der Vertreter einer juristischen Person oder anderen Rechtsträgerin beim Fehlen der vorgeschriebenen Organe und der Verwalter einer Stockwerkeigentümergemeinschaft angemerkt werden. Der Vertreter eines Grundeigentümers oder seiner Erben, eines Grundpfandgläubigers oder Dienstbarkeitsberechtigten und einer juristischen Person oder anderen Rechtsträgerin sollte gemäss der Botschaft aber nur dann im Grundbuch angemerkt werden, wenn es sich um eine länger dauernde Vertretung handelt.[2]

Die Vertretungen gemäss Art. 962a Ziff. 1 bis 4 haben zur Folge, dass der Vertreter anstelle des Vertretenen die Verfügungsberechtigung hat. Durch die Anmerkung eines solchen Vertretungsverhältnisses im Grundbuch wird der gute Glaube eines Dritten in die Verfügungsberechtigung des eingetragenen Eigentümers gemäss Grundbucheintrag zerstört. Daraus resultiert de facto eine Grundbuchsperre, womit der Willensvollstrecker die Kontrolle über den Nachlass behält. Dies ist etwa notwendig, wenn der Willensvollstrecker durchsetzen muss, dass der Alleinerbe Vermächtnisse ausrichtet, sei es, dass die betroffene Liegenschaft Gegenstand eines Vermächtnisses ist oder dass der Willensvollstrecker nicht über genügend liquide Mittel verfügt, um ein Vermächtnis auszurichten oder Schulden zu bezahlen.[3]

In allen in Art. 962a ZGB aufgeführten Fällen hat die Anmerkung im Grundbuch keine konstitutive Wirkung sondern zerstört lediglich – aber immerhin – den guten Glauben gegenüber Dritten in die Verfügungsberechtigung des eingetragenen Eigentümers. Im Falle einer Verfügung über das Grundstück hat das Grundbuchamt zu prüfen, ob das angemerkte Stellvertretungsverhältnis noch besteht. Den Vertreter trifft die Pflicht, bei einer Beendigung der Stellvertretung die Löschung der Anmerkung zu veranlassen.[4]

---

1 BBl 2009 8779.
2 Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007, BBl 2007 5283, S. 5333 f.
3 KÜNZLE HANS RAINER, Willensvollstreckung, in: Nachlassplanung und Nachlassteilung, Hrsg. Jürg Schmid, 2014, S. 436 f.
4 SCHMID, BS-Komm. Art. 962a ZGB, N 6 f.

Die Anmeldung einer Vertretung hat nach dem Antragsprinzip zu erfolgen, wobei dem Grundbuch ~~keine~~ Originalunterlagen eingereicht werden müssen. *[Korrektur 01.04.2026: Erforderlich sind Original oder beglaubigte Kopie der vollstreckbaren Ernennungsverfügung sowie Pass-/ID-Kopie der Beistandsperson.]*

2. Anforderungen an die Anmeldung von Balkonen oder Terrassen im Sonderrecht

Das Gesetz hält in Art. 712b Abs. 1 ZGB fest, dass Gegenstand des Sonderrechts einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein können, die als Wohnungen oder Räume mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen. Somit kann Stockwerkeigentum einerseits nur an Räumen begründet werden, die andererseits eine wirtschaftliche Einheit bilden, wobei sich das Erfordernis der wirtschaftlichen Einheit aus den grundsätzlich streng zu handhabenden Anforderungen an die Abgeschlossenheit und den eigenen Zugang des Raums ergibt.[5]

Das Grundbuch Basel-Stadt folgt der herrschenden Lehre[6], wonach Sonderrechte, trotz der strengen Anforderungen, auch an Balkonen, Veranden und Loggien errichtet werden können, nicht hingegen an Dachterrassen, da diese zum Gebäudemantel gehören und somit zwingend zu den gemeinschaftlichen Teilen.

Vor dem Hintergrund, dass Räume als Teile eines Gebäudes zu verstehen sind, die auf allen Seiten durch Baustoffe (Beton, Mauerwerk, Glas etc.) umgeben sind – im Sinne einer dreidimensionalen Abgrenzung mit Boden, Decke und Wänden – kann ein Balkon, eine Loggia und dergleichen nicht als Raum bezeichnet werden. In diesem Zusammenhang muss sich die Ausscheidung von Balkonen, Veranden und Loggien zu Sonderrecht eindeutig als solche aus dem beurkundeten Rechtsgeschäft ergeben. Demnach reicht es nicht, diese im Errichtungsakt als „Räume“ im Sonderrecht zu bezeichnen, sondern sie müssen klar als „Balkon“, „Terrasse“, „Loggia“ etc. bezeichnet werden.

[5] MAYER-HAYOZ/REY, BE-Komm., Art. 712b ZGB N 45 ff.
[6] THURNHERR, Kurzkommentar ZGB, Art. 712b N 7 f.

3. „Lex Koller“-Beurkundung

Das Bundesgericht hatte in seinem Entscheid 2C_219/2015 vom 20. November 2015 zu beurteilen, ob eine Aktiengesellschaft für den Erwerb einer Stockwerkeigentumseinheit eine Bewilligung nach dem BewG (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, SR 211.412.41) benötigt. Dabei äusserte es sich zur Beweiskraft öffentlicher Beurkundungen und den Anforderungen an diese, damit ihnen die verstärkte Beweiskraft gemäss Art. 9 ZGB zukommt.

3.1 Anforderungen an eine notarielle Beurkundung sowie an eine Bestätigung der Revisionsstelle

Im erwähnten Entscheid konkretisiert das Bundesgericht unter Hinweise auf die bisherige Rechtsprechung zur öffentlichen Urkunde gem. Art. 9 ZGB die Anforderungen an eine notarielle Lex Koller-Beurkundung wie folgt: „Nach Art. 9 ZGB erbringen öffentliche Urkunden für die durch sie bezeugten Tatsachen vollen Beweis, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhalts nachgewiesen ist. Die Tragweite der Vermutung der Richtigkeit von Eintragungen in öffentlichen Registern hängt davon ab, welche Tatsachen sie bezeugen (BGE 130 III 478 E. 3.3 S. 480). Die verstärkte Beweiskraft umfasst nur das, was die Urkundsperson nach Massgabe der Sachlage kraft eigener Prüfung als richtig bescheinigen kann. Andere Erklärungen erhalten keine verstärkte Beweiskraft für ihre inhaltliche Richtigkeit, nur weil sie öffentlich beurkundet worden sind (Urteil 5A_507/2010 vom 15. Dezember 2010 E. 4.2). Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes kann sich sodann die Beweiskraft der Urkunde nur auf Tatsachen beziehen, nicht auf deren rechtliche Würdigung. Insoweit im Einklang mit Art. 9 ZGB stehen Art. 18 Abs. 2 und 3 BewV, wonach öffentliche Urkunden für durch sie bezeugte Tatsachen vollen Beweis erbringen, wenn die Urkundsperson darin bescheinigt, sich über die Tatsachen aus eigener Wahrnehmung vergewissert zu haben (Abs. 2). Allgemeine Erklärungen, die lediglich Voraussetzungen der Bewilligungspflicht bestreiten oder Voraussetzungen der Bewilligung behaupten, erbringen in keinem Falle Beweis; vorbehalten bleiben Erklärungen über die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks im Sinne von Art. 18a (Abs. 3).“[7]

Die Lex Koller-Beurkundung des Notars oder die Erklärung der Revisionsstelle muss im Einzelnen und nachvollziehbar festhalten, durch welche Einsicht in welche Dokumente der Erwerb für bewilligungsfrei beurkundet werden kann. Eine „Blankobescheinigung“ durch den Notar vermag diesem Erfordernis nicht zu genügen.[8] Des Weiteren hat der Anmeldung an das Grundbuchamt eine aktuelle Beurkundung beizuliegen. Aktuell in diesem Sinne ist nach der Basler Grundbuchpraxis eine Beurkundung, die nicht mehr als sechs Monate zurück liegt. Sofern betreffend eine Lex Koller-Beurkundung auf ein bereits durch denselben Notar angemeldetes Vorgängergeschäft verwiesen wird und die Beurkundung nicht länger als sechs Monate zurück liegt, nimmt das Grundbuch dies an, sofern der Verweis in der Anmeldung angegeben wird.

Bei Einreichung einer Erklärung der Revisionsstelle benötigt das Grundbuch zur Eintragung des Geschäfts entweder eine Unterschriftsbeglaubigung der für die jeweilige Firma unterzeichnungsberechtigten Personen und ihrer Zeichnungsberechtigung (Unterschrift zu zweien etc.) oder einen aktuellen beglaubigten HR-Auszug (Kopie genügt) sowie die Ausweiskopien der Unterzeichneten.

3.2 Erfordernis des ausdrücklichen Erwerbs zur Hauptwohnung als Befreiungsgrund

„Keiner Bewilligung bedarf eine natürliche Person im Ausland für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, d.h. wenn sie ein Grundstück erwirbt, das ihr als Hauptwohnung am Ort ih-

[7] BGer 2C_219/2015 vom 20. November 2015, E. 6.3.

[8] Anders jedoch § 43 Abs. 3 des kantonalen Notariatsgesetzes: *„Die Notarin oder der Notar hat den Sachverhalt ohne Verzug und sorgfältig abzuklären und das Ergebnis ihrer oder seiner Ermittlungen vollständig und klar zu beurkunden. Die konsultierten Register, Dokumente und allfällige weitere Ermittlungshandlungen brauchen nicht angegeben zu werden.“*

res rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG). Weil Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten, die in der Schweiz Wohnsitz haben, keine Personen im Ausland sind (…), gelten die Bestimmungen über die Hauptwohnung nur für Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten.

Handelt es sich nach Angaben des Erwerbers um einen solchen Erwerb, muss das Grundbuchamt prüfen, ob alle Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb vorliegen, bevor es das Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch einträgt. Der Erwerber muss zur Wohnsitznahme am Ort des Grundstücks berechtigt sein (in der Regel mit Aufenthaltsbewilligung B). **Er muss schriftlich bestätigen, dass er das Grundstück für sich und seine Familie als Hauptwohnung benutzen wird** (Art. 18a Abs. 2 Bst. a und b BewV[9]). Zudem muss das Grundbuchamt prüfen, dass keine verbotene Kapitalanlage (Art. 12 Bst. a BewG) getätigt wird, also nicht mehr als eine Wohnung erworben oder erstellt wird (wobei aber die Nettowohnfläche nicht limitiert ist). Wird Bauland erworben, muss das Haus innert kurzer Frist, d.h. in ein bis zwei Jahren, erstellt sein. Zudem darf die Grundstücksfläche nicht grösser sein, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG, Art. 18a Abs. 2 Bst. c BewV). Insbesondere muss die Möglichkeit ausgeschlossen werden können, dass das Grundstück weiter überbaut, allenfalls parzelliert und veräussert werden kann.“[10]

Nach dem Gesagten genügt die schriftliche Bestätigung im Rechtsgrundausweis, dass vorliegend der tiefere Handänderungssteuersatz von 1,5 Prozent gemäss § 4 Abs. 2 Handänderungssteuergesetz[11] zur Anwendung komme, nicht zum Nachweis des Erwerbs als Hauptwohnung. Vielmehr bedarf es der expliziten schriftlichen Erklärung, dass der Erwerber oder die Erwerberin das Grundstück für sich und seine bzw. ihre Familie als Hauptwohnung benutzen wird.

3.3 Grenzgänger

„EG- und EFTA-Staatsangehörige, die als Grenzgänger in der Schweiz arbeiten, können bewilligungsfrei eine Zweitwohnung in der Region des Arbeitsorts erwerben (Art. 7 Bst. j BewG, Art. 18a Abs. 3 BewV;…).“[12] „(…) Ob alle Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb vorliegen, ist in den meisten Fällen nicht ohne weiteres ersichtlich. Deshalb ist der Erwerber in der Regel an die Bewilligungsbehörde zu verweisen. Davon absehen und ein Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch eintragen, sollte das Grundbuchamt nur (Art. 18a Abs. 3 BewV), wenn der Erwerber eine gültige Grenzgängerbewilligung EG/EFTA G vorlegt (Bst. a), er schriftlich erklärt, das Grundstück als Zweitwohnung zu benutzen (Bst. b), die Fläche des Grundstücks 1'000 m^2 nicht übersteigt (Bst. c) und zudem Nachweise und Erklärungen analog (…) zum bewilligungsfreien Erwerb von Hauptwohnungen(...)“[13] erbringen kann.

„Das Grundbuch trägt den Erwerb einer Hauptwohnung direkt, also ohne Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde, in das Hauptbuch ein (Art. 18a Abs. 2 BewV), wenn (kumulative Voraussetzungen) er nachweist, dass es sich um eine Wohnliegenschaft und nur um eine einzige Wohnung handelt (…);[14] und er schriftlich erklärt, dass er die Wohnung nur für sich und seine Familie benutzen, nicht auch nur teilweise vermieten und auch keine zweite Wohnung einbauen wird; und er beim Erwerb von Bauland nachweist, dass das Grundstück in einer Zone liegt, in der ein Einfamilienhaus erstellt werden kann, und schriftlich erklärt, darauf innert einem Jahr mit dem Bau des Hauses zu beginnen. Die Erklärungen können in der notariellen Urkunde über den Grundstückerwerb enthalten sein.“[15]

---

9 Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1. Oktober 1984, SR 211.412.411.
10 Wegleitung, Ziff. 51.
11 Vgl. Gesetz über die Handänderung (Handänderungssteuergesetz) vom 26. Juni 1996, SG 650.100.
12 Wegleitung, Ziff. 15.3.
13 Wegleitung, Ziff. 68.
14 Dieser Nachweis kann durch eine Bestätigung der Gemeinde, eine aktuelle Grundstücksbeschreibung, Baupläne, eine Baubewilligung, andere Belege oder eigene Kenntnisse des Grundbuchamtes erfolgen.
15 Wegleitung Ziff. 52 ff.

4. Zum Verhältnis zwischen Nutzniessung und Eigentum

Die Nutzniessung ist eine reguläre Dienstbarkeit, die dem Berechtigten grundsätzlich ein inhaltlich umfassendes dingliches Nutzungs- und Gebrauchsrecht – voller Genuss i. S. eines ausschliesslichen Rechts auf Besitz, Gebrauch und Nutzung – an einem fremden Vermögen einräumt.

Die dingliche Berechtigung ist gegen jedermann (erga omnes), auch gegen den Eigentümer, gerichtet. Betreffend die Rechtsbehelfe ist der Nutzniesser dem Eigentümer gleichgestellt, sodass dieser auch berechtigt ist, die Eigentumsklage (Art. 641 Abs. 2 ZGB), die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 Abs. 1 ZGB), die Fahrnisklage (Art. 934 Abs. 1 ZGB) etc. anzustrengen.

Art. 745 Abs. 2 ZGB ist dispositives Recht und statuiert, dass die Nutzniessung dem Berechtigten den vollen Genuss des Nutzniessungsgegenstands bzw. des –vermögens verleiht, sofern die Parteien keine anders lautende Vereinbarung getroffen und einzelne Rechte ausgeschlossen haben. Wird keine solche Vereinbarung abgeschlossen – und der Nutzniesser verfügt mithin über ein umfassendes dingliches Nutzungs- und Gebrauchsrecht – so steht dem Eigentümer des Nutzniessungsobjekt nur noch das nackte Eigentum (sog. nuda proprietas) zu. Dies hat wiederum zur Konsequenz, dass bei einer Belastung des Nutzniessungsobjekts mit einem anderen beschränkten dinglichen Recht der Nutzniessungsberechtigte neben dem Eigentümer zwingend zustimmen muss. Die Basler Grundbuchpraxis wird in diesem Sinne geändert.

5. Pfändung / Arrest eines Gesamthandanteils kann als Bemerkung in der Abteilung Eigentum des Hauptbuchs eingetragen werden

Da die Pfändung bzw. der Arrest eines Gesamthandanteils resp. des Liquidationserlöses nicht auf der betreffenden Liegenschaft vorgemerkt werden kann, wird diese Tatsache vom Grundbuchamt auf Anmeldung des zuständigen Betreibungs- und Konkursamts im Grundbuch als Bemerkung in der Abteilung Eigentum eingetragen. Hinsichtlich der Wirkung der eingetragenen Bemerkung zum Eigentum hält die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts in Erwägung 3. des Entscheids B 108/76 vom 8. Oktober 1976 fest, dass „(…) der Grundbuchverwalter keine Verfügungen im Grundbuch eintragen darf, zu denen das Betreibungsamt nicht im Sinne von Art. 6 Abs. 1 VVAG seine Zustimmung erteilt hat.“

Da diese höchstrichterliche Rechtsprechung für das Grundbuch- und Vermessungsamt verbindlich ist, werden jegliche Verfügungen der Eigentümerschaft über eine Liegenschaft beanstandet, sofern die benötigte Zustimmung des Betreibungsamts nicht vorliegt. Scheidet der Anteilhaber, dessen Liquidationsanteil gepfändet worden ist, im Rahmen einer Handänderung aus dem Eigentum der Liegenschaft aus, ist zwingend eine Löschungsbewilligung des Betreibungsamts betreffend die eingetragene Bemerkung in der Abteilung Eigentum beizubringen.

6. Behandlung von Vorprüfungen

Im Verlauf des Jahres 2016 wurden über 100 schriftliche Gesuche um Vorprüfungen an das Grundbuch gerichtet. Diese wurden parallel zum Tagesgeschäft bearbeitet und allesamt zeitnah erledigt. Die grosse Nachfrage an Vorprüfungen bindet jedoch auch Personalressourcen, da der Zeitpunkt des Eingangs eines Vorprüfungsgesuchs nur in den wenigsten Fällen antizipiert werden kann. Die Bearbeitung der eingehenden Vorprüfungen erfolgt chronologisch nach Zeitpunkt des Eintreffens. Die Gesuchsteller werden daher angehalten, zu klärende Fragestellungen, die bis zu einem fixen Zeitpunkt beantwortet sein sollten, möglichst frühzeitig an das Grundbuch zu richten, damit eine Stellungnahme im gewünschten Zeitraum möglich ist. Eine Abweichung vom Grundsatz der chronologischen Bearbeitung infolge subjektiver Dringlichkeit einzelner Vorprüfungen oder die Bereitstellung zusätzlicher Personalressourcen zu Lasten des Tagesgeschäfts steht ausser Frage.
Ferner sollen nur umstrittene oder objektiv unklare Sachverhalte vorgeprüft werden. Bei Fragestellungen, zu welchen die Basisliteratur ausreichende Antworten liefert, ist primär diese zu konsultieren. Zuletzt möchten wir darauf hinweisen, dass ein Vorprüfungsergebnis nur Geltung haben kann, wenn das später angemeldete Grundbuchgeschäft den vorgeprüften Akten auch entspricht. Liegen im Zeitpunkt der Vorprüfung notwendige Zustimmungserklärungen Dritter, Bewilligungen etc. noch nicht vor, wird davon ausgegangen, dass diese im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung in der korrekten Form auch vorhanden sind.

Dr. Amir Moshe
Grundbuchverwalter und
Leiter Recht GVA

Impressum:
Der Grundbuch-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 > über uns > Grundbuch > Newsletter abrufbar.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Basel, 30. Juli 2015

Grundbuch-Newsletter Nr. 5

1. Verlängerung von selbständigen und dauernden Baurechten sowie die Unterschiede zu anderen verlängerbaren Rechten

Das Grundbuch des Kantons Basel-Stadt schliesst sich – in Abweichung der bisherigen Praxis, wonach bei einer Verlängerung eines Baurechts Rücktritte der nachgehenden Berechtigten beizubringen waren wenn der Rang gehalten werden sollte – der unbestrittenen herrschenden Lehre an, wonach das verlängerte Baurecht seinen bisherigen Rang beibehält und das Rangverhältnis zu allfälligen später eingetragenen Rechten gerade nicht überprüft werden muss.[1] Es handelt sich um eine Fortsetzung des bestehenden Vertragsverhältnisses mit sämtlichen Bestimmungen des ursprünglichen Begründungsakts, die nicht nachträglich abgeändert/aufgehoben worden sind.

Bei einer vorzeitigen Verlängerung eines Baurechts bemisst sich die zulässige Höchstdauer von 100 Jahren gemäss Art. 779l Abs. 2 ZGB aus der Summe der Restdauer, der Verlängerungsdauer sowie einer allfälligen echten Verlängerungsoption (sämtliche wesentlichen Vertragspunkte bereits festgelegt). Letztere ist zu berücksichtigen, da ansonsten der Wortlaut von Art. 779l Abs. 2 ZGB unterlaufen würde.[2] Nicht überzeugend ist deshalb die teilweise im Schrifttum vertretene Ansicht, der echten Option käme keine dingliche Wirkung zu, dies ist nur auf die unechte Option zutreffend, bei welcher noch einzelne Vertragspunkte durch die Parteien zu bereinigen sind.[3]

Die Tatsache, dass eine Baurechtsverlängerung nicht rangbegründend wirkt[4], stellt einen Einzelfall dar und muss als solcher isoliert betrachtet werden. Keinesfalls darf eine analoge Anwendung auf andere verlängerbare Grundbucheintragungen, wie etwa vorgemerkte Mietverträge, Kauf- und Vorkaufsrechte oder befristete Grund- oder Personaldienstbarkeiten erfolgen. Bei diesen gilt weiterhin das Prinzip, wonach eine Verlängerung rangbegründend wirkt, was zur Folge hat, dass die der ursprünglichen Eintragung im Rang nachgehenden Berechtigten der Verlängerung zuzustimmen resp. gegenüber dem verlängerten Recht den Rücktritt zu erklären haben, oder die Vertragsparteien ihrerseits mit ihrem verlängerten Recht im Range hinter die zwischenzeitlich eingetragenen Lasten zurücktreten müssen.

---

1 Vgl. PETER LIVER, Fragen aus dem Gebiet des Stockwerkeigentums und des Baurechtes, in: Der bernische Notar, BN 1969 S. 336; HANS-PETER FRIEDRICH, Die Neuordnung des Baurechtes im Zivilgesetzbuch, in: Basler Juristische Mitteilungen, BJM 1966 S. 10; HANS-ULRICH FREIMÜLLER, Die Stellung der Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte, Bern 1967, S. 68 f. m. w. H.; PETER ISLER, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Bern 1973, S. 117 f.

2 Statt vieler ISLER/COSTANTINI, BS-Komm., Art. 779l ZGB N 10.

3 So aber Stephan Spycher, Dienstbarkeiten im Wandel – von Weg und Steg zum Energie-Contracting, in Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern, Bern 2014, S. 125 ff. m.w.H., der die Ansicht vertritt, dass durch die Summe von Rest- und Verlängerungsdauer sowie der Dauer der Verlängerungsoption die gesetzliche Höchstdauer von 100 Jahren überschritten werden könne.

4 Die Lehre begründet dies denn auch nur sehr lapidar, indem sie darauf hinweist, dass – im Unterschied zu den übrigen verlängerbaren Rechten – in Art. 779l Abs. 2 ZGB die Möglichkeit das Baurecht zu verlängern im Gesetz sanktioniert würde.

2. Tod des Verfügungsberechtigten vor der Grundbuchanmeldung

Hat der Erblasser zu Lebzeiten einen „Veräusserungsvertrag" abgeschlossen, diesen indes vor seinem Tod noch nicht beim Grundbuch angemeldet bzw. anmelden lassen, so drängt sich die Frage auf, ob dieser gestützt – ohne Beibringung eines Erbenscheins und einer Eintragungsermächtigung der Erben – auf eine mögliche vorhandene über den Tod hinaus erteilte Eintragungsermächtigung im Grundbuch vollzogen werden kann.[5]

Die bisherige Basler Grundbuchpraxis liess die ausdrückliche Eintragungsermächtigung über den Tod hinaus – entgegen der herrschenden Lehre, die den Einsatz postmortaler Vollmachten im Grundbuchverkehr ablehnt[6] - zu. Das Bundesgericht hat diese Frage in zwei Entscheiden[7] jeweils offen gelassen, weshalb ein Ermessensspielraum des Grundbuchverwalters in dieser Frage gegeben ist.

Das Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt hat im Zuge der Bearbeitung aktueller Grundbuchgeschäfte die bestehende Praxis überprüft und hält daran fest. Demnach wird bei ausdrücklich über den Tod hinaus stipulierten Eintragungsermächtigungen weiterhin direkt der Erwerber als neuer Eigentümer eingetragen. Auf die Beibringung einer Eintragungsermächtigung der Erben und auf eine Eintragung dieser als zwischenzeitliche Eigentümer wird verzichtet. Die Rechtsstellung der Erben wird dadurch gewahrt, dass jeder von ihnen – wie auch ein allfälliger Willensvollstrecker oder Erbenvertreter – einzeln die Ermächtigung jederzeit widerrufen kann[8].

3. Nebenpflichten bei Dienstbarkeiten und Problematik der Kumulierung mehrerer Dienstbarkeiten in einer einzigen wörtlichen Fassung

Gemäss Art. 730 Abs. 2 ZGB kann eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen mit einer Dienstbarkeit nur nebensächlich verbunden sein. Eine Handlungspflicht ist von nebensächlicher Bedeutung, wenn sie dazu dient, die Ausübung der Dienstbarkeit zu ermöglichen, erleichtern oder zu sichern und im Umfang nach nicht die hauptsächliche Last darstellt[9]. Das Bundesgericht hat sich in diversen Entscheiden über die nebensächliche Bedeutung einer Leistungspflicht geäussert[10].

Die nebensächliche Handlungspflicht gehört nicht zum Inhalt der Grunddienstbarkeit, sondern ist eine schuldrechtliche Verpflichtung im Rahmen des Dienstbarkeitsvertrages. Vor der ZGB-Revision vom 1.1.2012 bestand Unklarheit über die Überbindung nebensächlicher Handlungspflichten auf die Rechtsnachfolger. Das Bundesgericht hielt fest[11], dass mit einer Dienstbarkeit verbundene Leistungen nur dann realobligatorische Wirkung erhalten, wenn der Grundbucheintrag entsprechend umschrieben wird, dabei bedarf es mindestens eines besonderen Hinweises im Hauptbuch auf den Beleg. Im Interesse der Rechtssicherheit wurde diese Rechtsprechung mit dem Inkrafttreten der vorgenannten ZGB-Revision kodifiziert, indem Art. 730 Abs. 2 ZGB um den

---

5 Vgl. etwa ROLAND PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentumsübertragung im Grundbuch, S. 114, der diesfalls – ohne dabei die Möglichkeit einer postmortalen Vollmacht zu erörtern – postuliert, dass beim Grundbuch der Erbenschein und die Eintragungsbewilligung der Erben eingereicht werden müsste.

6 Vgl. etwa WATTER, BS-Komm., Art. 35 OR N 5, der sich zu Unrecht auf BGE 111 II 39 ff. beruft, da in diesem das rechtliche Konstrukt der postmortalen Vollmacht gerade nicht entschieden wurde.

7 BGE 111 II 39 ff., 40 E. 1 BGE 97 I 268 ff., 274 E. 4.

8 Vgl. ZÄCH, BE-Komm., Art. 35 OR N 73; WATTER, BS-Komm., Art. 35 OR N 11.

9 PETITPIERRE, BS-Komm., Art. 730 ZGB N 24.

10 BGE 106 II 315 ff., 320 E. 2e, Legen eines Spannteppichs als Nebenpflicht.

11 BGE 124 III 289 ff., 291 E. 1c.

Satz erweitert wurde, dass für den Erwerber eines berechtigten oder belasteten Grundstücks eine solche Verpflichtung nur verbindlich ist, wenn sie sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt. Das Grundbuchamt im Kanton Basel-Stadt trägt die vollständige wörtliche Fassung einer Dienstbarkeit in das Hauptbuch ein, weshalb die Nebenpflicht mit dem Eintrag verbindlich wird.

Von der zulässigen Ergänzung einer Dienstbarkeit mit einer realobligatorischen Nebenpflicht zu unterscheiden ist die Kumulierung von zwei oder mehreren Dienstbarkeiten in einer einzigen wörtlichen Fassung, wie sie in der Vergangenheit gelegentlich auf Antrag in das Hauptbuch eingetragen worden sind.

Angesichts des im Sachenrecht vorherrschenden Prinzips des numerus clausus ist dies nicht zulässig. Auch wurden zahlreiche Probleme, die sich durch eine derartige Zusammenfassung ergeben können, durch diese Praxis ausgeblendet: So beispielsweise, wenn im Rahmen der Teilung eines Grundstücks eine von mehreren in einer einzigen wörtlichen Fassung zusammengefassten Dienstbarkeiten auf einem der neuen Grundstücke gelöscht werden soll, weil deren Ausübung nur auf einen Teil der ursprünglichen Parzelle beschränkt war und das entstandene neue Grundstück von dieser nicht mehr betroffen ist (vgl. Art. 743 Abs. 2 ZGB). Eine Löschung des betreffenden Teils der wörtlichen Fassung kann durch das Grundbuch nicht ohne Weiteres vorgenommen werden, sondern erfordert eine Dienstbarkeitsänderung in öffentlicher Urkunde, an welcher sämtliche beteiligten Personen mitzuwirken haben. Alternativ kommt eine Löschung und Neuerrichtung der gesamten Dienstbarkeit in Frage, was indes wiederum einen neuen Rang begründet, da eine „Rückdatierung" auf das Datum der ursprünglichen Eintragung nicht zulässig ist. Ferner ist unklar, wie die Übertragung nur einer der beiden Dienstbarkeiten ausgestaltet werden müsste.

Aufgrund der obigen Ausführungen wird das Grundbuch zukünftig eigenständige Dienstbarkeiten einzeln in das Hauptbuch eintragen. Dienstbarkeitsverträge mit zwei oder mehr Dienstbarkeiten in einer wörtlichen Fassung werden beanstandet. Weiterhin zulässig ist indessen das Kumulieren von Dienstbarkeiten, die – wie das Wohn- und Benutzungsrecht – akzessorisch zueinander stehen[12].

4. Frist von drei Jahren für die Gültigkeit von Mutations- und Servitutplänen

(Paul Haffner, pat. Ing.-Geom. Kantonsgeometer)

Mit Inkraftsetzung des Geoinformationsgesetzes (KGeoIG) vom 1. September 2012 wurde u.a. auch die Verordnung über die amtliche Vermessung (VOAV) in verschiedenen Bereichen angepasst.

Gemäss Art. 23 der Verordnung des Bundes über die amtliche Vermessung (VAV) regeln die Kantone das Meldewesen und legen die Nachführungsfristen für die Informationsebenen der amtlichen Vermessung fest. Die in § 29 der kantonalen Verordnung VOAV festgelegten Fristen wurden einerseits an die bundesrechtlichen Vorgaben in Art. 23 und 24 VAV, andererseits aber auch an die gelebte Praxis angepasst.

Neu gilt mit lit. e eine Frist von drei Jahren für die Grundbuchanmeldung von Mutationen der Informationsebene „Liegenschaften" und „Servitute" nach Auslieferung des Planes durch die amtliche Vermessung. Unterbleibt die fristgerechte Anmeldung beim Grundbuch, erfolgt die Löschung der projektierten Mutation von Amtes wegen.

---

12 Vgl. in diesem Sinne BGE 52 II 124 ff., 132 f. E. 2; BICHSEL-MAUERHOFER, OF-Komm., Art 776 ZGB N 5.

Mit der Befristung auf drei Jahre wird einerseits die Koordination mit § 55 der Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (ABPV) sichergestellt, welche für Baubewilligungen eine Gültigkeitsdauer von drei Jahren vorsieht. Andererseits wird auch die Praxis anderer Kantone übernommen, die teilweise noch kürzere Fristen vorsehen. Die Befristung fördert die Rechtssicherheit, die Gewährleistung des Öffentlichkeitsprinzips des Grundbuches und sorgt dafür, dass die verfahrensrechtlichen Abläufe innert nützlicher Frist durchgeführt und Folgemutationen nicht blockiert werden.

Am 1. September 2015 werden sämtliche hängigen Mutationen, deren Plan vor dem 1. September 2012 ausgeliefert wurde, von Amtes wegen gelöscht. Es handelt sich dabei um rund 90 Geschäfte, die bis ins Jahr 1976 zurückreichen. Falls in den Akten Kontaktpersonen vermerkt sind, die heute noch ansprechbar sind, wird das Grundbuch- und Vermessungsamt diese vor Ablauf der Frist informieren. In begründeten Fällen kann die Frist auf Antrag verlängert werden. In allen anderen Fällen werden die Mutationen von Amtes wegen gelöscht. Die betroffenen Mutations- und Servitutpläne verlieren damit ihre Gültigkeit und können nicht mehr für die Anmeldung eines Grundbuchgeschäftes genutzt werden.

Die Frist von drei Jahren und das oben beschriebene Verfahren gelten analog auch für Mutations- und Servitutpläne, die seit dem 1. September 2012 ausgeliefert wurden.

Simon Rolli
Leiter Grundbuch- und Vermessungsamt

Dr. Amir Moshe
Grundbuchverwalter und Leiter Recht

Impressum:
Der Newsletter des Grundbuchs erscheint mehrmals jährlich. Er richtet sich primär an die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt und wird elektronisch per E-Mail zugestellt. Digital sind die Newsletter unter www.gva.bs.ch > über uns > Grundbuch > Newsletter abrufbar.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Basel, 30. Oktober 2014

Grundbuch-Newsletter Nr. 4

1. Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit von gerichtlichen und behördlichen Entscheiden, insbesondere über die Kraftloserklärung von Schuldbriefen

Ist der Rechtsgrund einer Grundbuchanmeldung ein gerichtlicher Entscheid oder ein Bescheid einer Behörde, so umfasst die Prüfungsbefugnis des Grundbuchs neben der örtlichen oder sachlichen Zuständigkeit des Gerichts bzw. der Behörde, auch die Rechtskraft des der Grundbuchanmeldung zugrundeliegenden Entscheids.

Bis zum Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) am 1. Januar 2011 galten rechtskräftige Urteile grundsätzlich auch als vollstreckbar. Mit der neuen ZPO können indes der Begriff der Rechtskraft einerseits und der der Vollstreckbarkeit andererseits auseinanderfallen, wobei grundsätzlich ein rechtskräftiger Entscheid auch vollstreckbar ist. Das Gericht hat jedoch die Möglichkeit, bei einem rechtskräftigen Entscheid die Vollstreckung aufzuschieben (vgl. Art. 336 Abs. 1 lit. a. ZPO, bei der Beschwerde Art. 325 Abs. 2 ZPO, bei der Revision Art. 331 Abs. 2 ZPO), oder aber einen noch nicht rechtskräftigen Entscheid für vorzeitig vollstreckbar zu erklären (Art. 336 Abs. 1 lit. b. ZPO, bei der Berufung Art. 315 Abs. 2 ZPO). Da nun für das Grundbuch die Vollstreckbarkeit von den Grundbuchanmeldungen zugrundeliegenden Entscheiden massgebend ist und nicht etwa die Rechtskraft, ist im Rechtsverkehr mit dem Grundbuch ausschliesslich auf den Begriff der Vollstreckbarkeit abzustellen[1].

Das Grundbuch hat in der Vergangenheit die Prüfung bezüglich der Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit von Entscheiden nicht immer einheitlich gehandhabt. So wurden beispielsweise für Entscheide über die Kraftloserklärung für unauffindbare oder irrtümlich vernichtete Grundpfandtitel, welche im summarischen Verfahren ergehen (vgl. Art. 865 ZGB und 249 lit. d Ziff. 10 ZPO), keine Vollstreckbarkeitsbescheinigung verlangt. Weil es sich um einen Akt der freiwilligen Gerichtsbarkeit handelt, wird der Entscheid nach Ablauf der Rechtsmittelfrist nicht rechtskräftig, das heisst unabänderlich, sondern kann bei nachträglich festgestellter Unrichtigkeit unter gewissen Voraussetzungen ausserhalb eines Rechtsmittelverfahrens abgeändert werden (Art. 256 Abs. 2 ZPO). Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die Vollstreckbarkeit des Entscheids festgestellt werden muss. Das Rechtsmittel gegen einen erstinstanzlichen Entscheid auf Kraftloserklärung ist das ordentliche Rechtsmittel der Berufung (Art. 308 ff. ZPO), wenn der Streitwert mindestens CHF 10‘000.-- beträgt. Im Katalog der von der Berufung ausgenommenen Entscheide in Art. 309 ZPO ist der Sachverhalt der Kraftloserklärung nicht enthalten. Die innert der Frist von 10 Tagen eingereichte Berufung hat in der Regel die aufschiebende Wirkung der Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids zur Folge (Art. 315 ZPO). Es ist daher unerlässlich, dass gegenüber dem Grundbuch die Vollstreckbarkeit des Entscheids auf Kraftloserklärung nachgewiesen werden muss, damit eine Änderung oder Löschung des eingetragenen Grundpfandrechts vorgenommen werden kann.

[1] Ungenau daher auch die Vorschrift von Art. 65 Abs. 1 lit. e und Abs. 2 lit. c. GBV, wo immer noch auf den Begriff der Rechtskraft abgestellt wird, anstatt auf jenen der Vollstreckbarkeit.

Mithin ist dem Grundbuch – ausgeklammert die Entscheide über superprovisorische Massnahmen – im Zusammenhang mit einem gerichtlichen oder behördlichen Entscheid stets eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung einzureichen, es sei denn dem Entscheid wurde die aufschiebende Wirkung entzogen[2].

2. Veräusserung im Sinne von Art. 32dbis Abs. 3 USG

Im letzten Newsletter hat das GVA unter anderem auf die am 1. Juli 2014 neu in Kraft getretene Vorschrift des Art. 32dbis Abs. 3 und 4 USG (Umweltschutzgesetz; SR 814.01) aufmerksam gemacht, welche im Rahmen einer Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, eine Bewilligungspflicht stipuliert.

Während der Begriff der „Teilung“ keinen weiteren Anlass zu Diskussionen gab, wurde jener der „Veräusserung“ in der Folge kontrovers diskutiert, da es der Bundesgesetzgeber – anders als bei dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)[3] – unterlassen hatte, den Begriff der „Veräusserung“ genauer zu definieren. Anlässlich der Problematik dieses Regelungsvakuums kam es zu einem Zusammentreffen zwischen dem AUE, WSU und dem GVA, an dem die Auslegung des Begriffs „Veräusserung“ erörtert wurde.

Im Anschluss wurde das GVA gebeten, ein unverbindliches Empfehlungsschreiben an das WSU und AUE zu verfassen, worin es die aus seiner Sicht relevanten Fälle einer Veräusserung aufführt. Aus Sicht des Grundbuchs sind folgende Tatbestände unter den Begriff „Veräusserung“ zu subsumieren:

a) Verkauf, Tausch und Schenkung (gemischte Schenkung)
b) Vermögensübertragung (Singularsukzession)
c) Begründung und Veräusserung, beziehungsweise Übertragung eines Baurechts (selbständiges und unselbständiges Baurecht)
d) Begründung eines Kaufrechts oder eines limitierten Vorkaufsrechts. Bei diesen beiden Fällen tritt die Veräusserung – wenn überhaupt – erst später ein. Eine Bewilligungspflicht dient dem Schutz des Notars bzw. der vertretenen Parteien.
e) Sacheinlage und Sachübernahme nach Gesellschaftsrecht
f) Vermächtnis

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Je nachdem wie weit oder eng der Begriff „Veräusserung“ ausgelegt wird, gibt es mehr oder weniger Anwendungsfälle. So wäre es beispielsweise auch denkbar, die Erbteilung für bewilligungspflichtig zu erklären, obwohl sie im streng rechtlichen Sinne keine Veräusserung ist, sondern im Zuge dieser die Eigentumsverschiebung kraft Akkreszenz vollzogen wird[4].

Um die Rechte der tangierten Parteien nicht unnötig einzuschränken, spricht sich das Grundbuch für eine restriktive Auslegung des Begriffs „Veräusserung“ aus. Deutlich abzulehnen ist auch die Ansicht – wie sie indes im Kontext der Auslegung von Art. 32dbis Abs. 3 in anderen Kantonen zuweilen vertreten wird – der Begriff der Veräusserung mit jenem der Handänderung gleichzusetzen. So lange bis keine Umsetzung des USG auf kantonaler Ebene erfolgt ist, werden fehlende Bewilligungen ausschliesslich in den oben aufgelisteten Fällen beanstandet.

[2] So zum Beispiel vorgesehen in der Bestimmung von Art. 450c ZGB.
[3] Vgl. Art. 4 Abs. 1 BewG (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; SR 211.412.41), welcher abschliessend definiert, welche Tatbestände als Erwerb eines Grundstückes gelten.
[4] Zur Rechtsnatur der Erbteilung vgl. BGE 116 II 174 ff.; 103 II 197 ff.; 96 II 426 ff., BGE 86 II 347 ff. und WOLF – Erbschaftserwerb durch mehrere Erben und Erbteilungsrecht – Erbengemeinschaft – Erbteilung in ZSR 2006 II S. 211 ff., 268.

3. DBG-Visum bei einer Veräusserung durch den Willensvollstrecker

Gemäss Art. 172 Abs. 1 DBG (Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer; SR 642.11) benötigt es ein Visum der kantonalen Behörde, wenn eine in der Schweiz ausschliesslich aufgrund von Grundbesitz steuerpflichtige natürliche oder juristische Person ein in der Schweiz gelegenes Grundstück veräussert. Im Rahmen der Veräusserung nach Erbgang durch den Willensvollstrecker muss nach der aktuellen Praxis des Grundbuchs keine erneute Prüfung des Auslandbezugs der Erben nach Art. 172 DBG durchgeführt werden, wenn der Erbenschein bzw. die Erbgangsbeurkundung nicht älter als sechs Monate ist.

Die bisherige Praxis lässt den Fall unberücksichtigt, dass ein Erbe in der Zeitspanne zwischen der Ausstellung des Erbenscheins und der Anmeldung des Grundbuchgeschäfts seinen Wohnort in das Ausland wechseln könnte.

Neu muss der Notar zeitnah zur Grundbuchanmeldung stets beurkunden, dass die Erben in der Schweiz wohnhaft sind, damit überprüft werden kann, ob ein DBG-Visum erforderlich ist.

Das Gesagte gilt auch für den Erbenvertreter, Erbschaftsverwalter und Erbschaftsliquidator.

Aufgrund der vorherigen Ausführungen unter Punkt 2 USG betreffend die Erbteilung ist an dieser Stelle der Vollständigkeit halber hinzuweisen, dass im Zuge von Erbteilungen keine Zustimmung im Sinne von Art. 172 DBG verlangt wird.

4. Vorgemerkte Nachrückungsrechte von bestehenden Pfandrechten

Gemäss der aktuellen Praxis des Grundbuchs wird im Zuge einer Löschung eines Grundpfandrechts und des daraus resultierenden Nachrückens eines anderen Grundpfandrechts in den ersten Rang, das vorgemerkte Nachrückungsrecht von Amtes wegen gelöscht.

Diese Praxis lässt hingegen unberücksichtigt, dass das Nachrücken nicht nur für den Vorrang vereinbart werden kann, sondern gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Lehre auch für den Nebenrang[5]. Die vorherrschende Lehre nimmt an, dass der Grundpfandgläubiger jede gleichrangige oder vorgehende Pfandstelle in Anspruch nehmen kann, wenn präzisierende Bestimmungen fehlen[6].

Folglich hat im Falle eines Nebenrangs das vorgemerkte Nachrückungsrecht im ersten Rang durchaus seine Bedeutung und Berechtigung. Wird der Nebenrang frei, so rückt das Grundpfandrecht in die frei werdende Pfandstelle desselben Ranges. Andernfalls bliebe der Nebenrang frei und es könnte ein neues Grundpfandrecht im Nebenrang errichtet werden.

Ferner steht die bisherige Praxis des Grundbuchs im Widerspruch zu Art. 976 ZGB, der die erleichterte Löschung zweifelsfrei bedeutungsloser Einträge regelt. Denn im Unterschied zum bisherigen Recht werden die Voraussetzungen, unter denen ein Eintrag als zweifelsfrei bedeutungslos gilt, im Gesetz abschliessend normiert. Demnach kann das Grundbuch von Amtes wegen Einträge löschen, die befristet sind und infolge Fristablaufs ihre Bedeutung verloren haben, eine berechtigte Person eines unübertragbaren und unvererblichen Rechts gestorben ist, ein Eintrag

[5] Vgl. eingehend BGE 71 II 460 ff., 462 E. 2.
[6] Statt vieler BSK ZGB II – TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 814 ZGB N 11.

das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann oder das betroffene Grundstück untergegangen ist.

Infolge der obigen Ausführungen löscht das Grundbuch Nachrückensrechte nicht mehr von Amtes wegen. Auch wenn die Nachrückensrechte vorübergehend keine Wirkung entfalten, muss die Löschung beim Grundbuch beantragt werden.

5. Terravis

Vor mehr als zehn Jahren hat der Bund das Projekt elektronisches Grundstücksinformationssystem (eGRIS) lanciert. Mit eGRIS soll der Informationsaustausch im Grundbuchwesen schweizweit vereinheitlicht und automatisiert werden. Folgende Lieferobjekte stehen dabei im Vordergrund:

- Zentrales, kantonsübergreifendes Auskunftsportal für Daten des Grundbuchs und der amtlichen Vermessung.
- Elektronischer Geschäftsverkehr zwischen Grundbuchämtern, Handelsregistern, Notaren, Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Geometern und weiteren Berechtigten.
- Einheitliche Sicherung und Archivierung der Grundbuchdaten (Langzeitsicherung).

Während das Lieferobjekt Langzeitsicherung sowie die im Rahmen eGRIS unabdingbaren rechtlichen Anpassungen nach wie vor unter der Leitung des Bundesamtes für Justiz (BJ) bearbeitet werden, sind die beiden „Lieferobjekte“ Auskunftsportal und elektronischer Geschäftsverkehr seit 2008 durch die SIX Group in Partnerschaft mit weiteren Beteiligten vorangetrieben worden.

Mit Terravis hat die SIX Group mittlerweile eine Plattform aufgebaut, welche als elektronisches Auskunftsportal für Grundbuchdaten und auch für den elektronischen Geschäftsverkehr genutzt werden kann. Das Auskunftsportal Terravis befindet sich bereits im produktiven Betrieb, sodass Grundbuchdaten einzelner Kantone aufgeschaltet und für Terravis-Kunden zentral abrufbar sind.

Das GVA bietet mit der Lösung Intercapi bereits seit über zehn Jahren einen raschen und unkomplizierten Zugriff auf seine Grundbuchinformationen. Das GVA sieht vor, künftig auch das Auskunftssystem Terravis mit nach dem Bundesdatenmodell eGRISDM vereinheitlichten kantonalen Grundbuchinformationen zu bedienen. In welcher Form und ab wann dies in Basel-Stadt umgesetzt wird, ist noch offen und zurzeit Gegenstand einer internen Voranalyse. Neben datenschutzrechtlichen Abklärungen sind auch betriebliche, technische und finanzielle Abklärungen nötig, bevor mit dem Anschlussprojekt begonnen werden kann. Mit einer Integration ins Auskunftsportal Terravis ist realistischerweise frühestens im Jahre 2016 zu rechnen.

Bezüglich des mittlerweile ebenfalls möglichen elektronischen Geschäftsverkehrs Terravis sind noch zu viele Fragen offen (z. B. Bedarfsabklärung, Nutzwert-Analyse, Sicherheit), als dass bereits heute eine Aussage über eine mögliche Einführung in Basel-Stadt gemacht werden könnte.

6. Neue Öffnungszeiten des Kundenzentrums GVA

Ab dem 2. Januar 2015 werden das Kundenzentrum des GVA und mithin auch der im Kundenzentrum integrierte Notarenschalter neu zu folgenden Zeiten geöffnet sein:

Montag – Donnerstag:	8:00 – 12:00 Uhr, 13:30 – 16:30 Uhr
Freitag:	8:00 – 12:00 Uhr, 13:30 – 16:00 Uhr

In den Briefkasten beim ehemaligen Notarenschalter können weiterhin bis 18:00 Uhr Grundbuchgeschäfte eingeworfen werden. Nach Absprache steht Ihnen das GVA gerne auch ausserhalb der regulären Öffnungszeiten zur Verfügung.

Simon Rolli
Leiter Grundbuch- und Vermessungsamt

Dr. Amir Moshe
Grundbuchverwalter a. i.

Impressum:
Der Newsletter des Grundbuch- und Vermessungsamtes erscheint mehrmals jährlich. Er richtet sich primär an die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt und wird diesen direkt auf dem Postweg zugestellt. Digital sind die Newsletter unter www.gva.bs.ch > über uns > Grundbuch > Newsletter abrufbar.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Basel, 10. April 2014

Newsletter Nr. 3

1. Dienstbarkeitspläne

Seit dem 1. Januar 2012 sieht Art. 732 Abs. 2 ZGB vor, dass wenn sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des belasteten Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben ist, die Dienstbarkeit „in einem Auszug des Planes für das Grundbuch“ zeichnerisch darzustellen ist. Art. 7 Abs. 1 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV; SR 211.432.2) definiert den Plan für das Grundbuch als aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellten analogen oder digitalen graphischen Auszug, der als Bestandteil des Grundbuchs die Liegenschaften sowie die flächenmässig ausgeschiedenen selbständigen und dauernden Rechte und Bergwerke abgrenzt. In BGE 138 III 742 ff. vom 1. November 2012 hat schliesslich das Bundesgericht festgehalten, dass privat, beispielsweise durch einen Architekten erstellte Pläne den Anforderungen des Gesetzes nicht mehr genügen.

Vor diesem Hintergrund wurde § 10 Abs. 2^{bis} in die VOGB aufgenommen, welcher an den Dienstbarkeitsplan die folgenden Voraussetzungen stellt:

a) DIN-Format A4 oder A3
b) aktuelle Parzellengrenzen und Grundstücksnummern
c) kleinster Massstab 1:1'000
d) Plandatum
e) Unterschrift der Parteien.

Leider erreichen das Grundbuch- und Vermessungsamt (GVA) bis heute noch regelmässig Dienstbarkeitspläne, welche diesen Voraussetzungen nicht genügen, indem beispielsweise keinerlei Parzellengrenzen abgebildet sind. In Übereinstimmung mit der Botschaft zur Revision des Sachenrechts (BBl 2007 5283, S. 5310), herrschender Lehre (vgl. die zahlreichen Hinweise im eingangs zitierten BGE) und bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist jedoch nicht ein eigentlicher vom Geometer ausgestellter und unterzeichneter Plan zu fordern. Vielmehr genügt auch ein aus dem Internet heruntergeladener bzw. ausgedruckter Auszug aus dem kantonalen Geoportal (www.geo.bs.ch/eigentumsauskunft), aus welchem die Grundstücksgrenzen und -nummern ersichtlich sind. Die Lage der Dienstbarkeit kann in diesen Plan von den Parteien oder ihren Hilfspersonen entweder elektronisch oder auch handschriftlich eingetragen werden.

2. Vormerkungen bei Baurechtsdienstbarkeiten

2.1 Weitere vertragliche Bestimmungen

Bis zur Teilrevision des Sachenrechts, welche am 1. Januar 2012 in Kraft trat, konnten im Zusammenhang mit selbständigen und dauernden Baurechten gestützt auf aArt. 779e ZGB verschiedene Bestimmungen aus dem Baurechtsvertrag im Grundbuch vorgemerkt und damit zu Realobligationen gemacht werden. Art. 779e ZGB ist seit dem 1. Januar 2012 aufgehoben und wurde durch die Bestimmung von nArt. 779b Abs. 2 ZGB ersetzt, wonach „weitere vertragliche

Bestimmungen“ im Grundbuch vorgemerkt werden können, falls die Parteien dies vereinbaren. In nArt. 779a Abs. 2 ZGB wird neben den „weiteren vertraglichen Bestimmungen“ auch der Baurechtszins als mögliche Vormerkung erwähnt.

Aus dieser Pauschalisierung ergibt sich eine grössere Gestaltungsfreiheit der Parteien, indem eine Vielzahl von vertraglichen Bestimmungen als im Grundbuch vorzumerken vereinbart werden können. In der Literatur werden zwei mögliche Wege der grundbuchlichen Umsetzung dieser neuen Gesetzesvorschrift vorgeschlagen. Ein Teil der Lehre will nicht einzelne Vertragsbestimmungen, sondern den ganzen Baurechtsvertrags als Einheit im Grundbuch vormerken.[1] Begründet wird dies mit praktischen Überlegungen. Ein anderer Teil des Schrifttums lehnt diese Lösung wiederum ab, da sie mit Blick einerseits auf das grundbuchliche Antragsprinzip und andererseits auf das Gebot der Klarheit des Grundbuchs nicht vereinbar ist.[2]

Das wichtigste Argument gegen eine einzige pauschale Vormerkung liegt schliesslich in der Gefahr von unklaren Rangverhältnissen. Wird nur eine einzige Vormerkung unter dem Titel „weitere vertragliche Bestimmungen“ im Grundbuch eingetragen, ergibt sich bei einer späteren Löschung, Modifikation oder Neuvereinbarung einzelner Punkte die Problematik, dass unklare Rangverhältnisse entstehen, bzw. dass nur aus den Grundbuchbelegen ersichtlich ist, welche vertraglichen Bestimmungen durch die Vormerkung im Grundbuch realobligatorischen Charakter haben, und welche nicht.

Das GVA hat sich deshalb entschieden, künftig die Baurechtsvormerkungen entweder unter dem Stichwort „Baurechtszins“ oder als „weitere vertragliche Bestimmungen“ im Grundbuch einzutragen. Erstere werden aufgrund ihrer gesonderten Erwähnung in Art. 779a Abs. 2 ZGB als eigenständige Kategorie der Vormerkungen behandelt. Letztere werden künftig jeweils in der zweiten Zeile des Eintrags mit einem Stichwort ergänzt, um eine Individualisierung zu gewährleisten. Für die Definition der Stichworte kann an erster Stelle auf die bisher verwendeten Vormerkungstatbestände aus aArt. 779e ZGB zurückgegriffen werden, aber auch weitere, vom jeweiligen Inhalt der vorzumerkenden vertraglichen Bestimmung abhängende Stichworte werden Einzug halten. Analog Art. 98 Abs. 3 bzw. Art. 100 Abs. 3 GBV obliegt es dem GVA, das genaue Stichwort zu bestimmen.

Nicht als „weitere vertragliche Bestimmungen“ vormerkbar sind schliesslich die gemäss Art. 779a Abs. 1 ZGB ohnehin dinglich wirkenden Vereinbarungen über Inhalt und Umfang des Baurechtes, wie namentlich über Lage, Gestalt, Ausdehnung und Zweck der Bauten sowie über die Benutzung nicht überbauter Flächen, die mit seiner Ausübung in Anspruch genommen werden. Eine zusätzliche „Verdinglichung“ durch die Vormerkung im Grundbuch ist hier weder möglich noch nötig.

Da das Gesetz nur eine einzige Vormerkung „weitere vertragliche Bestimmungen“ vorsieht und die hiervor dargelegte Praxis wohl grossmehrheitlich zu mehreren Vormerkungen führen wird, wird künftig für alle Vormerkungen von „weitere vertragliche Bestimmungen“ pro Parzelle und Anmeldung nur die einfache Gebühr von CHF 100.– verrechnet werden.

Vereinbarungen über Ausschluss oder Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben auch nach der Teilrevision des Sachenrechts in Art. 681b ZGB geregelt und werden demgemäss von der hier dargelegten Anpassung der Praxis nicht berührt. Sie sind auch künftig unabhängig von den übrigen Vormerkungen zu vereinbaren, dem GVA anzumelden, im Grundbuch vorzumerken und werden auch weiterhin als separater Punkt in Rechnung gestellt.

---

1 So etwa PFÄFFLI, Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht, in: Revision des Immobiliarsachenrechts, Bern 2011, S. 126; auch dieser Ansicht offenbar Notariatsinspektorat ZH, zit. nach WERMELINGER a.a.O.

2 Vgl. etwa SCHMID/HÜRLIMANN, Rn. 1379b; PIOTET, in: Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht, S. 74; WERMELINGER, in: Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht, S. 153.

2.2 Verfügungsbeschränkung

Oftmals wird in Baurechtsverträgen, welche ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB begründen, von den Parteien vereinbart, dass das Baurecht nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin veräussert werden darf. Teilweise wurden diese Vereinbarungen in der Vergangenheit im Grundbuch vorgemerkt, die Praxis dazu war jedoch nicht einheitlich. In der Lehre war lange umstritten, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen und mit welcher Wirkung sich eine solche Verfügungsbeschränkung mit der Forderung nach Selbständigkeit des Baurechts im Sinne von Art. 943 ZGB vereinbaren lasse. In BGE 135 III 103 ff. hat sich das Bundesgericht noch unter Geltung des alten Rechts mit dieser Frage befasst. Es kommt in seinem Entscheid zum Ergebnis, dass eine Verfügungsbeschränkung unter gewissen Voraussetzungen zwar zulässigerweise von den Parteien vereinbart werden kann, dass aber keine gesetzliche Grundlage für eine Vormerkung der Verfügungsbeschränkung im Grundbuch bestehe und daraus folgend das Grundbuchamt mangels Hinweis im Grundbuch nicht gehalten sei, bei Veräusserung des Baurechts eine Zustimmungserklärung der Baurechtsgeberin zu fordern.

Wie bereits oben unter Ziffer 2.1 ausgeführt, haben die Parteien eines Baurechtsvertrags seit dem 1. Januar 2012 die Möglichkeit, „weitere vertragliche Bestimmungen“ im Grundbuch vormerken zu lassen. Darunter fällt klarerweise auch die Vereinbarung eines Genehmigungsvorbehalts der Baurechtsgeberin bei Veräusserung des Baurechts. Im Falle eines als eigenes Grundstück im Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts sind jedoch nur Genehmigungsvorbehalte zulässig, welche eine Verweigerung der Genehmigung nur in besonderen Fällen (bspw. aus wichtigen Gründen) ermöglichen. Ansonsten wäre die Selbständigkeit des Baurechts – und damit korrelierend die Übertragbarkeit – nicht mehr gewährleistet. Vor dem Hintergrund der oben unter Ziffer 2.1 dargelegten Anpassung der Praxis wird künftig die Verfügungsbeschränkung unter dem Titel „weitere vertragliche Bestimmungen“ – ergänzt mit dem Stichwort „Verfügungsbeschränkung“ – im Grundbuch vorgemerkt werden können.

Gestützt auf Art. 960 Abs. 2 ZGB ist im Falle einer Verfügung über eine Baurechtsparzelle mit einer solchen Vormerkung dem GVA mit der Anmeldung die Bewilligung der Baurechtsgeberin einzureichen. Bei Fehlen dieser Bewilligung müsste das Geschäft beanstandet werden.

3. Neuer Art. 32d^{bis}Umweltschutzgesetz (USG)

Auf den 1. Juli 2014 treten die neuen Abs. 3 und 4 des neuen Art. 32d^{bis} USG (Umweltschutzgesetz; SR 814.01) in Kraft. Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG unterstellt neu die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, einer Bewilligungspflicht. Zuständig zur Erteilung dieser Bewilligung ist im Kanton Basel-Stadt das Amt für Umwelt und Energie (AUE). Gestützt auf Art. 32d^{bis} Abs. 4 USG kann die kantonale Behörde auf den betroffenen Grundstücken die Eintragung im Kataster anmerken lassen.

Das AUE plant in Absprache mit dem GVA, auf allen im Kanton gelegenen und im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Grundstücken eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch einzutragen. Die vom Kataster der belasteten Standorte betroffenen Grundstücke sind bereits heute über das kantonale Geoportal abrufbar (www.geo.bs.ch/kbs).

Bei Veräusserung des Grundstücks ist dem GVA die Bewilligung des AUE zusammen mit der Anmeldung einzureichen. Fehlt die Bewilligung, muss das Geschäft beanstandet werden. Im Falle einer Teilung eines Grundstücks, auf welchem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, wird das zuständige AUE im Rahmen des Zirkularverfahrens begrüsst werden.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Leiterin Fachstelle Altlasten können Bewilligungsgesuche schon vor der eigentlichen Beurkundung des Veräusserungsgeschäfts beim AUE eingereicht

werden. Dies ist insoweit zu begrüssen, als dass eine allfällige zu leistende Sicherstellung im Hinblick auf die Regulierung des Kaufpreises berücksichtigt werden könnte. Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass eine zu leistende Sicherstellung nur in ganz wenigen Ausnahmefällen zur Anwendung kommt. In allen anderen Fällen handelt es sich bei der Bewilligung um einen formellen Prozessablauf.

4. Beanstandungen

Die Anfang 2013 eingeführte und im Newsletter 2013/1 erläuterte Praxis in der Handhabung von Beanstandungen hat sich bewährt. Nach Ansicht des GVA handelt es sich bei der jeweils gestützt auf § 6a Abs. 2 VOGB angesetzten Frist von 14 Tagen um eine erstreckbare Ordnungsfrist. Fristerstreckungsgesuche sind ohne Weiteres auch per E-Mail möglich und in der Regel zu bewilligen. Vor Feiertagen etc. wird zukünftig diese Frist von Amtes wegen und mithin ohne Fristerstreckungsgesuch angemessen verlängert.

Neu sind Beanstandungen zudem gebührenfrei und auf eine Bearbeitungsgebühr wird verzichtet. In komplexen Fällen, in welchen der Beanstandung der Charakter einer Vorprüfung zukommt, muss die Erhebung einer Gebühr jedoch vorbehalten werden.

Simon Rolli
Leiter Grundbuch- und Vermessungsamt

Dr. Amir Moshe
Grundbuchverwalter a. i.

Impressum:
Der Newsletter des Grundbuch- und Vermessungsamtes erscheint mehrmals jährlich. Er richtet sich primär an die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt und wird diesen direkt auf dem Postweg zugestellt. Digital sind die Newsletter unter www.gva.bs.ch > über uns > Grundbuch > Newsletter abrufbar.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

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.

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