



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.

Nicht unter einem gemeinschaftlichen Güterstand zu leben, können weiterhin die Parteien erklären. *[Nachträglich ergänzt]*

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. Stockwerkeigentumspartellen 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 Pfandsomme, 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 Grundstückskauf, 2. Aufl. Bern 2001, S. 521 N 44 und weiteren Literaturhinweisen).