



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 Lehre¹, 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 erfolgen² (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 erfolgen³, 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 erfolgen⁴, dies ohne separate Zustimmung der StWE-Versammlung. Die Grundpfandgläubiger der StWE-Einheiten, denen die Nutzung an bislang allgemeinen Räumen entzogen wird, haben zuzustimmen⁵. Inhaber weiterer beschränkter dinglicher Rechte, insbesondere Nutzungsberechtigter, haben zuzustimmen, wenn sich ihr Recht durch die Änderung verschlechtert.

1.1.3 Verschiebung von Sonderrechtsräumen zwischen zwei Stockwerkeinheiten

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 Unterpfund potentiell eine Wertminderung erfährt, und die Inhaber weiterer beschränkter dinglicher Rechte an den betroffenen StWE-Einheiten, deren Recht sich durch die Änderung verschlechtert, haben zuzustimmen⁸.

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 ist⁹ – erhält der überlebende Ehegatte, wenn der Erblasser Nachkommen hinterlässt, nach seiner Wahl entweder die Hälfte der Erbschaft zu Nutzniessung oder ein 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.

nienung 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 Schuldbriefforderungen

Gemäss Art. 864 Abs. 1 ZGB bedarf es zur Übertragung der Schuldbriefforderung 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 werden¹¹, da es sich dabei nicht um ein höchstpersönliches einseitiges Rechtsgeschäft handelt. Ist eine juristische Person Gläubigerin des Namensschuldbriefes, 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 Namensschuldbriefes 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 anteilsberechtig 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 Quorums¹⁴, 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 Lehre¹⁷ und Rechtsprechung¹⁸ 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, BBI 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 Grundstückskauf, 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 blossе 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 Gebasisdaten, 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 Projektdefinition²⁵ 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 Konzepts²⁶ 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 Schlussberichts²⁷ 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:bceecde38-4a0d-42c8-b2d8-599cc69a0aaa/ÖREB-K_Projektdefinition_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 GeolG 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

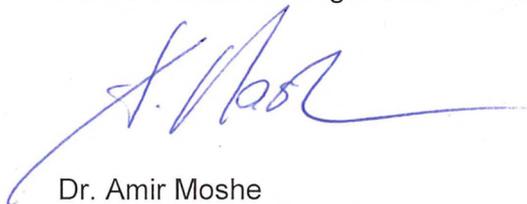
Der ÖREB-Kataster bringt für alle Beteiligten einen grossen Gewinn mit sich. Die Bevölkerung, die Wirtschaft wie auch die öffentliche Verwaltung profitieren von dem schnelleren (elektronischen) Zugriff auf alle Informationen betreffend die ÖREB, welche auf einem Grundstück lasten. Von grossem Vorteil 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 Notarschalter 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.