



## 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 beigelegt» 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 beigelegt).

Der Privatplan muss die örtliche Lage der Dienstbarkeit aufgrund seiner Vermessung geometrisch eindeutig nachvollziehbar wiedergeben. Dazu bedarf es einer massstäblichen Darstellung aller geometrischen Elemente inkl. Vermessungslinien mit angeschriebenen Längen in Metern und Winkeln. Die Beurteilung über eine genügende Vermessung 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 Vermessung 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 Vermessungsangaben 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 ausübbarer 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) VÖEGZGB). 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.

Vergrossert 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](mailto: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.