



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 Sonderrechtes hinter der Zugangstüre zur StWEP (hinter der Wohnungstüre). Es ist nicht notwendig, interne Treppen in den Sonderrechtsbeschreibung 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 Sonderrechtsbeschreibung 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 Sonderrechtes, 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 Anmeldeunterlagen 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 Muttener.

Was macht eigentlich... *das Grundbuchamt?*

Petra Muttler

Petra Muttler, «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 Vorkaufrechten oder die Eintragung von Pfandrechten und Dienstbarkeiten aller Art, um nur einige aufzuzählen.

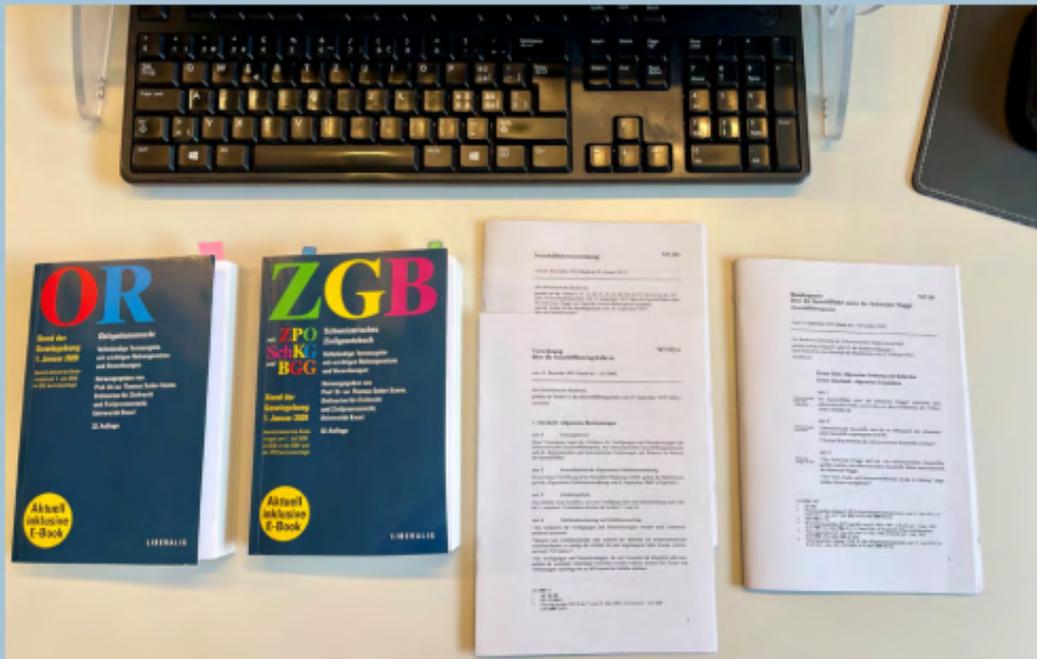
Die eigentliche Eintragung ist allerdings nur ein geringer Teil unserer Arbeit. Diese besteht nämlich zum grössten Teil aus juristischer Kopfarbeit, da wir die von Notaren, Banken, Ämtern und Privatpersonen zwecks Eintragung von Eigentümerwechseln aller Art bei Grundstücken im Kanton Basel-Stadt angemeldeten 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 Amtes. 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. ♦