



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 m² 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 Rechtsgrundaussweis 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.

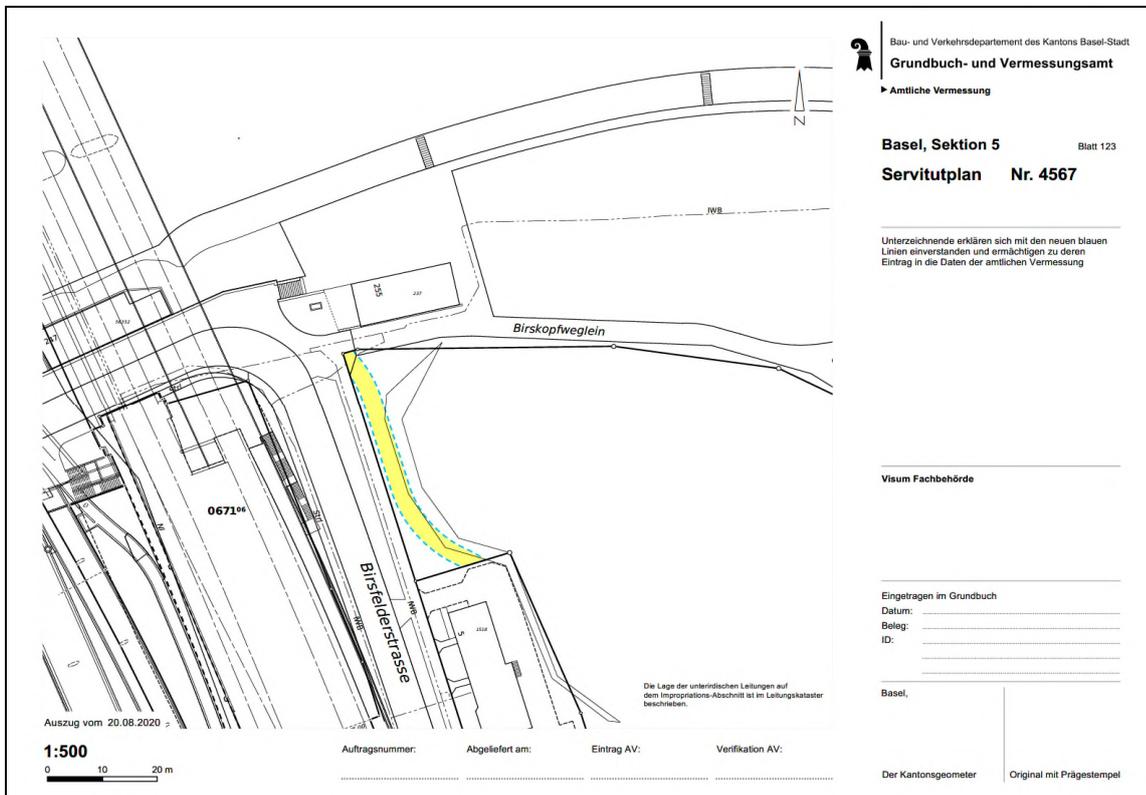
Ist für eine Dienstbarkeit kein amtlicher Plan vorgeschrieben, kann ein Auszug aus dem Geoportal heruntergeladen und ausgedruckt werden (siehe Beispiel Auszug Geoportal, (MapBS, abrufbar unter: <https://map.geo.bs.ch>). Eine Wegleitung für die Erstellung eines Privatplans MapBS finden Sie auf der Homepage 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 Vermessung der Dienstbarkeit im Dienstbarkeitsplan (§ 10a Abs. 4 VOGB). Die genaue Vermessung ist im Privatplan einzutragen (siehe Planbeispiel unten). Die Vermessung 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 Rechtsgrundaussweise

Urkunden, Rechtsgrundaussweise 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 Auskunftportal 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.