



BVD/P

Anpassung der Verordnung über das Grundbuch (VOGB) und der Verordnung über die amtliche Vermessung (VOAV)

Erläuterungen

1. Ausgangslage

1.1 Beschreibung des aktuellen Zustands

Die Verordnung über das Grundbuch vom 16. Dezember 2003 (VOGB, SG 214.310) und die Verordnung über die amtliche Vermessung vom 7. August 2012 (VOAV, SG 214.320) sind kantonale Ausführungsbestimmungen. Sie regeln unter anderem Organisation und Verfahren der Grundbuchführung sowie den Plan für das Grundbuch.

Aktuell bezeichnet die VOGB die dem Gemeingebrauch dienenden Strassen, Wege, Plätze, Grünflächen und die öffentlichen Gewässer als sog. Strassenparzellen. Es handelt sich dabei um Allmend. Gemäss geltender Fassung der VOGB werden die Strassenparzellen im Kanton Basel-Stadt nicht im Grundbuch erfasst, sondern in einem EDV-Register ohne Grundbuchwirkung geführt. Strassenparzellen nehmen somit nicht am Rechtsverkehr teil. Soll Allmend beispielsweise mit einer Dienstbarkeit belastet werden, muss sie vorab als sog. Allmendparzelle in das Grundbuch aufgenommen werden. Die Aufnahme jeder einzelnen Allmendparzelle in das Grundbuch liegt in der Zuständigkeit des Regierungsrats. Künftig sollen Strassenparzellen am Rechtsverkehr teilnehmen können. Dies erfordert eine Anpassung der VOGB.

Diese Anpassung der VOGB wurde zum Anlass genommen, weitere Bestimmungen der VOGB zu revidieren, um Verfahren und Eintragungen zu optimieren und unklare Wortlaute anzupassen. Folgende Bestimmungen der VOGB sind überholt und bedürfen einer Anpassung:

Die Publikation von Handänderungen im Grundbuch erfolgt im Kantonsblatt. Seit der Digitalisierung des Kantonsblatts im Januar 2019 können im Rahmen der elektronischen Eingabe der Grundstückkenndaten nicht mehr alle Angaben publiziert werden.

Private Dienstbarkeitspläne, die nicht auf Daten der amtlichen Vermessung beruhen, können gemäss bundesrechtlicher Vorgaben und bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht mehr als planerische Grundlage von Dienstbarkeiten dienen.

Weiter wurden die Datensicherheit, die Überprüfung der Zugriffsberechtigten und die Massnahmen bei missbräuchlicher Nutzung des elektronischen Datenzugriffs auf Grundbuchdaten bis anhin nicht rechtsgenügend geregelt, weshalb auch in dieser Hinsicht Anpassungen an der VOGB vorzunehmen sind.

Schliesslich machen die geplanten Anpassungen der VOGB einzelne Änderungen der Verordnung über die amtliche Vermessung vom 7. August 2012 (VOAV, SG 214.320) notwendig.

1.2 Ziele der Anpassungen

Wenn Rechte und Lasten auf Allmend eingetragen werden sollen, verlangt die aktuelle Rechtslage in jedem einzelnen Fall die Überführung der betroffenen Strassenparzelle als Allmendparzelle in das Grundbuch durch einen Beschluss des Regierungsrats. Dies führt zu einem grossen Verwaltungsaufwand, verbunden mit verfahrenshemmenden zeitlichen Verzögerungen. Die zeitlichen Verzögerungen und der Verwaltungsaufwand soll mit den Anpassungen reduziert werden.

Weiter haben die vorliegenden Anpassungen zum Ziel, Verfahren und Eintragungen im Grundbuch zu optimieren, Regelungen betreffend Datenzugriff von Grundbuchinformationen, Dienstbarkeitspläne und Publikationen im Kantonsblatt zu revidieren und unklare Wortlaute zu bereinigen.

2. Zukünftige Bearbeitung

Um den Verwaltungsaufwand bei Strassenparzellen zu vermeiden, sollen diese in ihrer Gesamtheit in Allmendparzellen umgewandelt und in das Grundbuch aufgenommen werden. Damit wird der Regierungsrat von einer einzelfallweisen Beschlussfassung entlastet und die Dienstbarkeiten können entsprechend der Zuständigkeitsregelung gemäss Gesetz über die Nutzung des öffentlichen Raumes vom 16. Oktober 2013 (NöRG, SG 724.100) schneller und mit weniger Verwaltungsaufwand errichtet werden. Die Nummerierung der Allmendparzellen soll für eine einfache Erkennbarkeit im Grundbuch sektionsweise mittels 9000er-Nummern erfolgen. Das Grundbuch- und Vermessungsamt soll die Kompetenz erhalten, über untergeordnete Anpassungen der Erfassung und örtlichen Definition von Allmendparzellen von Amtes wegen zu entscheiden, sofern die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden.

Seit der Digitalisierung des Kantonsblatts im Januar 2019 können im Rahmen der elektronischen Eingabe der Grundstückkenndaten in standardisierte Publikations-Masken nicht mehr alle Angaben wie bisher publiziert werden. Bei der Publikation von Handänderungen im Grundbuch wird auf die Angabe von Zusatzinformationen zu Parzellen (Fläche, Gebäude, Quote) künftig verzichtet. Die Flächen- und Gebäude-Informationen können weiterhin zusammen mit weiteren öffentlichen Angaben auf dem kantonalen Geoportal (auf <https://map.geo.bs.ch>) kostenlos eingesehen werden.

Private Dienstbarkeitspläne, die nicht auf Daten der amtlichen Vermessung beruhen, dürfen gemäss bundesrechtlicher Vorgaben und bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht mehr als planerische Grundlage von Dienstbarkeiten dienen. Als Dienstbarkeitsplan kann ein amtlicher Servitutplan oder ein aus dem Internet heruntergeladener bzw. ausgedruckter Auszug aus dem kantonalen Geoportal, auf welchem die Lage der Dienstbarkeit eingezeichnet ist, eingereicht werden. Eine andere Darstellung kann gewählt werden, sofern der amtliche Servitutplan und der Auszug aus dem Geoportal nicht geeignet sind. Für in einem Plan darstellbare Dienstbarkeiten, bei welchen Gemeinwesen beteiligt sind, sind amtliche Servitutpläne einzureichen.

Der elektronische Datenzugriff auf Grundbuchdaten durch berechtigte Drittpersonen wird vom kantonalen elektronischen Portal *Intercapi* zur Verfügung gestellt. Die Zugriffsberechtigung der einzelnen Benutzerin oder des einzelnen Benutzers wird vom Grundbuch- und Vermessungsamt jeweils mit Abschluss einer besonderen Vereinbarung gewährt. Im Verdachtsfall oder bei Feststellung missbräuchlicher Zugriffe auf Grundbuchdaten muss die Zugriffsberechtigung vom Grundbuch- und Vermessungsamt entzogen werden können.

Die genannten Anpassungen sowie weitere redaktionelle Änderungen erfordern eine Teilrevision der folgenden Verordnungen:

- Verordnung über das Grundbuch vom 16. Dezember 2003 (VOGB; SG 214.310)
- Verordnung über die amtliche Vermessung vom 7. August 2012 (VOAV; SG 214.320).

3. Konsultation

Der Entwurf der Anpassungen der Verordnungen wurde mit den jeweils zuständigen Fachstellen abgesprochen und gemeinsam formuliert. Er wurde der Kantonalen Verwaltung, dem Datenschutzbeauftragten des Kantons Basel-Stadt den Gemeinden Riehen und Bettingen, den Industriellen Werken Basel (IWB), der Bodenordnungskommission Basel-Stadt und der Notariatskammer Basel-Stadt zur Konsultation vorgelegt.

Der Entwurf der Verordnungsanpassungen ist grundsätzlich auf grosse Zustimmung gestossen. Zu gewissen Bestimmungen gab es vereinzelt abweichende Formulierungsvorschläge und inhaltliche Anmerkungen. Diese wurden in der Folge ausgewertet und geprüft. Soweit möglich und sachlich angebracht, wurden die Anmerkungen und Vorschläge bei der Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt und/oder sind in den Erläuterungsbericht eingeflossen. Konkret wird aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen unter anderem darauf verzichtet, für Dienstbarkeiten unter Beteiligung öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Anstalten einen amtlichen Servitutplan vorzusehen. An der Vorgabe eines amtlichen Servitutplans für Dienstbarkeiten unter Beteiligung des Gemeinwesens wird festgehalten. Bei der Neuordnung der Publikation von Eigentumserwerb wurde der Formulierungsvorschlag der Notariatskammer übernommen. Der Erläuterungsbericht wurde auf Hinweis des Datenschutzbeauftragten hinsichtlich der Publikation des «Wohnort» bzw. «Sitz» präzisiert. Zudem wurde auf Hinweis des Datenschutzbeauftragten sowie der Notariatskammer hinsichtlich des Entzugs des erweiterten Zugriffs auf Grundbuchdaten der Verordnungs-Entwurf angepasst und klärende Ergänzungen im Erläuterungsbericht eingefügt. Weiter wurde im Erläuterungsbericht auf Hinweis der IWB das Erfordernis der Vermessung eines Plans deutlicher ausgeführt.

Die Anpassungen der Verordnungen sollen per 1. September 2020 in Kraft treten.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der anzupassenden Verordnungen

4.1 Verordnung über das Grundbuch (VOGB; SG 214.310)

4.1.1 Zu § 4 VOGB

Zu Abs. 1:

Nach Definition des Gesetzes über die Nutzung des öffentlichen Raumes (NöRG, SG 724.100) wird Allmend umschrieben als Teilgehalt des öffentlichen Raumes. Zur Allmend gehören insbesondere öffentliche Strassen, Wege, Plätze, Grünflächen und Gewässer (§ 2 Abs. 2 NöRG). Im Grundbuch werden Allmendflächen entweder als Strassenparzellen oder als Allmendparzellen geführt.

Die Differenzierung nach Strassen- und Allmendparzellen ist historisch bedingt und stellt eine kantonale Eigenheit dar, welche praktische Nachteile nach sich zieht. Als Strassenparzellen galten bis anhin die dem Gemeingebrauch dienenden Strassen, Wege, Plätze, Grünflächen und die öffentlichen Gewässer, welche nicht dem Rechtsverkehr unterstellt sind. Gemäss geltendem § 4 VOGB sind Strassenparzellen im Kanton Basel-Stadt nicht im Grundbuch erfasst, sondern in einem vom Grundbuch geführten EDV-Register ohne Grundbuchwirkung. Anpassungen von Strassenparzellen müssen somit beim Grundbuch durch eine Anmeldung der zuständigen Behörde unter Abgabe von weiteren Belegen und/oder Plänen angepasst werden. Die vermessungstechnische Anpassung erfolgt nach der Nachführung des EDV-Registers beim Grundbuch. Soll eine Allmendfläche in Form einer Strassenparzelle am Rechtsverkehr teilnehmen und bspw. mit einer Dienstbarkeit belastet werden, muss sie vorab als Allmendparzelle durch einen Beschluss des Regierungsrats in das Grundbuch aufgenommen werden. In den vergangenen Jahren waren

zahlreiche dieser Beschlüsse notwendig, bspw. zur Gewährung von Überbaurechten. Zum Abbau von Verwaltungsaufwand und um eine lückenlose und flächendeckende Führung aller Grundstücke im Grundbuch zu gewährleisten, werden mit der Inkraftsetzung des vorliegenden Verordnungsentwurfs die bisherigen Strassenparzellen neu als Allmendparzellen gesamthaft in das Grundbuch überführt. Der Begriff der Strassenparzelle wird aufgehoben.

Ins Grundbuch aufgenommene Allmendparzellen können wie bis anhin belastet werden, unterstehen jedoch weiterhin den Regelungen des NÖRG und dessen Ausführungsbestimmungen. Die Verfügungsfreiheit des Eigentümers von Allmendparzellen ist durch das NÖRG somit beschränkt. Diese Beschränkung stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar.

Die Allmendverwaltung kann als zuständige Behörde für Allmendparzellen im Grundbuch neu eine kantonale Anmerkung (Stichwort: „Allmendparzelle“) im Sinne eines Informationsmittels für den Hinweis auf Allmend beantragen. In der Vergangenheit sind Allmendparzellen im Grundbuch mit einer Bemerkung (Stichwort: „Allmendparzelle“) versehen worden, um sie von anderen Parzellen im Eigentum des Kantons abgrenzen zu können. Grundbuchliche Bemerkungen sind für Beschreibungen technischer Art vorgesehen (vgl. Art. 20 der bundesrechtlichen Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV, SR 211.432.1)). Mit einer Anmerkung kann auf privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse hingewiesen werden, auch wenn deren Bestand nicht vom Vorhandensein der Anmerkung im Grundbuch abhängt. Angemerkte Rechtsverhältnisse bestehen also auch ohne Anmerkung und nehmen aus diesem Grund nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Die neue Anmerkung ist auf dem Registerauszug ersichtlich. Damit erreicht sie eine höhere Rechtssicherheit und dient zur Unterscheidung von Allmendparzellen und anderen Grundstücken des Kantons, die dem Finanz- oder Verwaltungsvermögen unterstehen. Die neue kantonale Anmerkung „Allmendparzelle“ ist der Liste der Anmerkungstatbestände öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen hinzuzufügen und wird dem Bund (Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, EGBA) gemäss Art. 962 Abs. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) nach Inkrafttreten der vorliegenden Anpassungen mitgeteilt.

Zu Abs. 2:

Die Nummerierung erfolgt weiterhin sektionsweise, beginnend mit 9000. Die Nummerierung wird auch für schon bestehende Allmendparzellen übernommen, die altrechtlich nicht sektionsweise fortlaufende Nummern erhalten haben. Die Änderung hat keinen Einfluss auf die Rechtsverbindlichkeit der schon bestehenden Verträge und Eintragungen im Grundbuch (z.B. Dienstbarkeiten, die auf den Allmendparzellen mit alter Nummerierung lasten). Da mit Inkrafttreten der angepassten Verordnung eine Allmendparzelle anhand der Nummerierung als solche erkennbar sein wird, wird zukünftig darauf verzichtet, den Allmendparzellen auf dem Plan für das Grundbuch und weiteren Planwerken ein A voranzustellen.

4.1.2 Zu § 7 VOGB

Neu wird der Begriff „Publikation“ statt „Veröffentlichung“ verwendet, um eine einheitliche Formulierung zu erreichen. In neueren kantonalen Erlassen wird der Begriff „Publikation“ verwendet (vgl. insbesondere Publikationsgesetz und Publikationsverordnung, SG 151.200 und 151.210).

Zu Abs. 1:

Seit dem 1. Januar 2019 werden Handänderungen im elektronischen Kantonsblatt veröffentlicht. Von der Publikation waren bisher von den sog. deklaratorischen Erwerbsarten des Eigentums einzig der Erbgang und die Fusion ausgenommen. In Fällen deklaratorischer Erwerbsarten wird das Eigentum bereits mit Eintritt des Erwerbsfalls ohne Grundbucheintrag erworben. Der Erbe erwirbt beispielsweise das Grundstück mit dem Tod des Erblassers. Doch erst mit dem Grundbucheintrag kann der Erwerber über das Grundstück verfügen. Diese Nachführung des Grundbuchs durch die Erwerbenden geschieht regelmässig mit einer zeitlichen Verzögerung, weshalb eine Publikation des Nachführungsdatums den falschen Eindruck erwecken könnte, das Eigen-

tum sei erst zu diesem Zeitpunkt übergegangen. Die aktuell lückenhafte Aufzählung wird durch den revidierten Wortlaut ersetzt. Statt weitere Ausnahmen aufzuzählen, wird der Regelfall abschliessend normiert. Damit sind sämtliche aussergrundbuchlichen Eigentumsübergänge von Grundstücken von der Publikation ausgenommen, wie bspw. Handänderungen infolge Erbgangs, Begründung einer Gütergemeinschaft oder diverser Fusions- und Übertragungstatbestände.

Zu Abs. 2 lit. a):

Alle zu veröffentlichenden Grundstücksinformationen müssen in der vorgegebenen Maske Platz finden. Vor Einführung des elektronischen Kantonsblatts sind die Publikationstexte einzeln von Hand in einem Worddokument ohne Beschränkung erfasst und per E-Mail an die Redaktion des Kantonsblatts gesendet worden. Bei dieser Vorgehensweise konnten eine grosse Anzahl unterschiedlicher Fälle berücksichtigt und zusätzliche Informationen publiziert werden. Die alte Vorgehensweise, die nicht mehr zur Verfügung steht, war jedoch sehr zeitaufwändig und im Gegensatz zur elektronischen Eingabe fehleranfälliger.

Künftig wird bei der Publikation im Kantonsblatt auf die Angabe der Grundstücksfläche verzichtet. Bei der Parzellenfläche handelt es sich formell nicht um einen Grundbucheintrag. Die Ermittlung der Grundstücksfläche liegt in der Kompetenz der amtlichen Vermessung. Deren Publikationsorgan wiederum ist das Geoportal, dessen Informationen umfassender sind und im Gegensatz zur Publikation des Grundbuchs ein Gesamtbild der Parzelle ermöglicht. Die Parzellenfläche kann im Geoportal unter <https://map.geo.bs.ch> jederzeit kostenlos abgefragt werden. Des Weiteren werden bei der Eigentümergegenwart über das Geoportal sämtliche Eigentümer dargestellt und nicht nur diejenigen, die am publizierten Geschäft beteiligt sind.

Weiterhin veröffentlicht werden Art und Nummer der handändernden Parzelle, Strasse und evtl. die Hausnummer, sowie Namen und Wohnort bzw. Gesellschaftssitz der veräussernden und der erwerbenden Personen. Der Wohnort bezeichnet die politische Gemeinde, in der eine natürliche Person ihren Wohnsitz oder, falls kein Wohnsitz vorhanden ist, sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat. Der Gesellschaftssitz ist die politische Gemeinde, in welcher die Gesellschaft betriebswirtschaftliche Anknüpfungspunkte besitzt. Die Adressen der veräussernden und erwerbenden Personen werden wie bis anhin nicht angegeben. Publiziert werden Handänderungen an Grundstücken (auch an Miteigentumspartellen und Stockwerkeigentumspartellen) sowie die Veräusserung von selbständigen und dauernden Rechten (bspw. Baurechte und Unterbaurechte).

Zu Abs. 2 lit. b):

Auf die Angabe der Wertquote einer Stockwerkeigentumspartelle am Liegenschaftsgrundstück und des Anteils einer Miteigentumspartelle am Stammgrundstück wird künftig verzichtet. Für die Öffentlichkeit ist von Interesse, wer Miteigentümer ist, der Quotenanteil betrifft jedoch das interne Verhältnis. Beim Stockwerkeigentum ist die Wertquote massgebend für die Stimmkraft der Mitglieder sowie für die Berechnung des Kostenanteils. Der publizierten Parzellenummer kann entnommen werden, dass ein Anteil veräussert worden ist. Wer Auskunft über den Anteil von Miteigentumspartellen und die Wertquote bei Stockwerkeigentumspartellen sucht, erhält diese weiterhin ohne Interessennachweis beim Grundbuch.

Bei Grundstücken in Miteigentum ohne eigenes Grundbuchblatt ist ohne Angabe des Anteils nicht ersichtlich, dass eine anteilmässige Handänderung erfolgt ist. Weiterhin publiziert wird deshalb der Hinweis des Anteils bei Grundstücken in Miteigentum ohne eigenes Grundbuchblatt.

4.1.3 Zu § 10 VOGB

Zu Abs. 2 und 2^{bis}:

Zur besseren Übersicht werden die allgemeinen Bestimmungen zu Dienstbarkeiten in § 10 VOGB von den Bestimmungen zu den Anforderungen an die Dienstbarkeitspläne im Besonderen ge-

trennt und diese werden zukünftig im neu eingefügten § 10a VOGB geregelt. Gleichzeitig werden § 10 Abs. 2 und 2^{bis} VOGB, die ebenfalls Normen über Dienstbarkeitspläne enthielten, gestrichen.

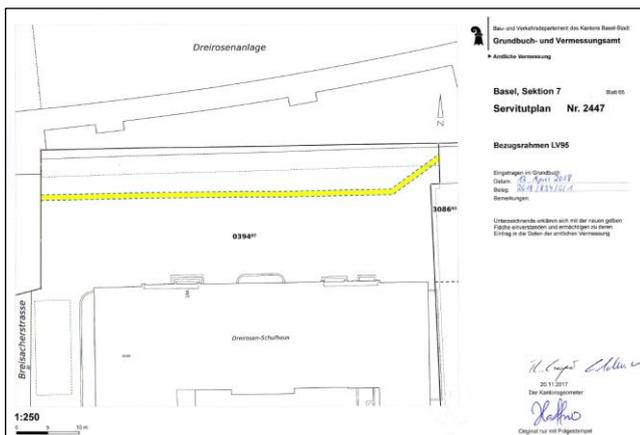
4.1.4 Zu § 10a VOGB

Bei einer örtlich begrenzten Dienstbarkeit ist dem Rechtsgrundaussweis 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). Die weiteren Bestimmungen zu Dienstbarkeitsplänen, die zu berücksichtigen sind, finden sich einerseits im bisherigen § 10 VOGB und andererseits in den gesetzlichen Grundlagen der amtlichen Vermessung (bundesrechtliche Verordnung über die amtliche Vermessung_VAV und VOAV), da Dienstbarkeiten im Kanton Basel-Stadt Bestandteil der Daten der amtlichen Vermessung sind.

Gemäss Art. 732 ZGB sind Dienstbarkeitspläne in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen. Der Plan für das Grundbuch stellt einen aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellten analogen oder digitalen graphischen Auszug dar (Art. 7 Abs. 1 VAV). Private, beispielsweise durch einen Architekten erstellte Pläne, die nicht auf den Daten der amtlichen Vermessung beruhen, vermögen den Anforderungen des Gesetzes zur Darstellung von Dienstbarkeiten nicht mehr zu genügen. Mit Urteil vom 1. November 2012 (BGE 138 III 742 ff., E. 2.2) spezifizierte das Bundesgericht den für die Eintragung einer Dienstbarkeit einzureichenden Plan für das Grundbuch. Aus dem bisherigen Wortlaut von § 10 Abs. 2 VOGB konnte diese Praxis nicht ohne weiteres entnommen werden. § 10a Abs. 1 bis 3 legen neu fest, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Art Plan eine Dienstbarkeit zeichnerisch darzustellen ist.

Zu Abs. 1:

Neben dem amtlichen Servitutplan bleibt ein aus dem Internet heruntergeladener bzw. ausgedruckter Auszug aus dem kantonalen Geoportal (MapBS, abrufbar unter: <https://map.geo.bs.ch>) zulässig, auf welchem die in geeigneter Weise dargestellte Lage der Dienstbarkeitsausübung von den Parteien eingetragen wird. Die in dieser Weise abgebildeten Dienstbarkeiten werden mit Eintragung ins Grundbuch ebenfalls in die Daten der amtlichen Vermessung überführt. Für diese Übertragung ist im Regelfall, sofern die Verhältnisse nicht zu komplex sind, mit einer Gebühr von 150 Franken zzgl. MwSt. zu rechnen (vgl. § 52 Abs. 3 lit. e der Verordnung zum Einführungs-gesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 9. Dezember 1911 (SG 211.110, VO EG-ZGB).



Amtlicher Servitutplan



Auszug Geoportal

Zu Abs. 2:

Gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62) gehört das Bereitstellen des Plans für das Grundbuch zu den Aufgaben der amtlichen Vermessung. In Art. 5 der Verordnung über die amtliche

Vermessung vom 7. August 2012 (VOAV, SGS 214.320) wird konkretisiert, worin die amtliche Vermessung besteht. Gemäss lit. c bilden der Plan für das Grundbuch und die weiteren zum Zwecke der Grundbuchführung erstellten Auszüge aus den Daten der amtlichen Vermessung Bestandteile der amtlichen Vermessung. Die vorgesehene Regelung in der VOGB stützt sich insbesondere auf Art. 7 Abs. 3 VAV, wonach die Kantone vorschreiben können, dass zusätzlich zu den Daten der amtlichen Vermessung auch Dienstbarkeitsgrenzen dargestellt werden, sofern diese lagemässig eindeutig definiert sind. Schliesslich bestimmt Art. 25 Abs. 2 VAV, der Geschäftsverkehr zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuch werde durch die Kantone geregelt.

Der Kanton Basel-Stadt hat von der Möglichkeit, Dienstbarkeitsgrenzen in die Daten der amtlichen Vermessung aufzunehmen, mit § 8 Abs. 1 lit. a VOAV Gebrauch gemacht. Gemäss dieser Bestimmung ergänzt der kantonale Objektkatalog jenen des Bundes um die Informationsebene Servitute (Dienstbarkeitsgrenzen).

In der Praxis haben sich in den vergangenen Jahren Schwierigkeiten für die amtliche Vermessung ergeben, die Dienstbarkeitsgrenzen auf der Basis von „eigenhändigen Zeichnungen“ auf einem Auszug aus dem Geoportal mit der gesetzlich geforderten Genauigkeit zu erfassen und eintragen zu können. In die Daten der amtlichen Vermessung aufgenommene Dienstbarkeitsgrenzen haben erhöhten Anforderungen an die Genauigkeit der Geometrie zu genügen (1.8 cm für exakt definierte Grenzpunkte gemäss Anhang der VOAV).

Aus Gründen der Publizität, der Rechtssicherheit, der höheren Zuverlässigkeit sowie der Sicherstellung einer einheitlichen, vollständigen und langlebigen Archivierung sind für in einem Plan darstellbare Dienstbarkeiten, bei welchen Gemeinwesen am Prozess beteiligt sind, amtliche Servitutpläne einzureichen. Hierunter fallen auch Dienstbarkeiten, für die es für die Löschung und Änderung der Zustimmung des Gemeinwesens bedarf. Sofern sich die Dienstbarkeit in der wörtlichen Fassung genügend bestimmbar umschreiben lässt, ist ein Plan weiterhin nicht erforderlich (z.B. bei Veränderungsbeschränkungen z.G. der Kantonalen Denkmalpflege). Es ist weiterhin möglich, in der wörtlichen Fassung auf Bauentscheide zu verweisen. Ebenso können ergänzend – d.h. ohne Erwähnung in der wörtlichen Fassung – für das bessere Verständnis weitere Unterlagen, wie z.B. Schnittpläne, Bilder und Ansichtspläne eingereicht werden.

Das Grundbuch- und Vermessungsamt hat die Gebühren für amtliche Servitutpläne per 1. Januar 2020 reduziert (§ 52 VO EG-ZGB). Die Kosten für Pläne mit einem einfachen Servitutverlauf belaufen sich nun auf 502 Franken anstatt 877 Franken, jeweils zzgl. MwSt. (vgl. § 52 Abs. 3 VO EG-ZGB). Zudem konnte die Bearbeitungszeit zur Erstellung eines amtlichen Servitutplans auf rund 10 Tage verkürzt werden. Die Gebühr für die Nachführung privater Dienstbarkeitspläne auf der Basis von Geoportal-Auszügen in den Daten der amtlichen Vermessung beträgt seit dem 1. Januar 2020 im Regelfall 150 Franken, sofern der Dienstbarkeitsverlauf nicht zu komplex ist. Die Mehrkosten aufgrund des Erfordernisses eines amtlichen Servitutplans betragen somit 352 Franken.

Die Gebühren eines amtlichen Planes sind etwas höher. Es sind jedoch der Wert und der Nutzen, der ein amtlicher Plan mit sich bringt, im Vergleich zu den genannten Gebühren zu berücksichtigen. Dienstbarkeitspläne, die als Beilage zu einem Rechtsgrundaussweis dem Grundbuch eingereicht werden, wird pauschal ausgedrückt unter anderem die Hauptfunktion „Abgrenzung von Nachbarrechten und Verhinderung nachbarrechtlicher Streitigkeiten“ zugeordnet. Die Folgen, die bei Streitigkeiten hinsichtlich ungenauer Dienstbarkeitspläne für das Gemeinwesen und den Gegenparteien entstehen können, können durch amtliche Dienstbarkeitspläne, welche erhöhte Genauigkeit aufweisen, verhindert werden. Die vorliegende Regelung bringt somit einen Schutz für die Parteien sowie für jeden künftigen Eigentümer der mit der Dienstbarkeit belasteten und/oder berechtigten Liegenschaft. Auf die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der amtlichen Servitutpläne können die Parteien und jeder künftige, hinsichtlich der Dienstbarkeit belastete und/oder berechtigte Eigentümer vertrauen. Die amtliche Vermessung plant zudem, die Produktionsabläufe für

amtliche Pläne zu vereinfachen. Kann dies umgesetzt werden, wird auch die Gebühr weiter nach unten korrigiert werden.

Bei Dienstbarkeiten unter Beteiligung von Gemeinwesen handelt es sich ferner regelmässig um Dienstbarkeiten, die zur Einhaltung des Bau- und Planungsrechts erforderlich sind. In diesen Fällen besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, sie mit grosser Zuverlässigkeit und Genauigkeit in den Daten der amtlichen Vermessung zu erfassen.

Für Dienstbarkeiten mit amtlichem Servitutplan stehen den Berechtigten künftig im kantonalen Geoportal zusätzliche Informationen zur Verfügung: ID der Dienstbarkeit, Art der Dienstbarkeit und ein Direktlink auf den amtlichen Servitutplan (s. nachfolgende Abbildung).



Zu Abs. 3:

In einigen Fällen– bspw. für die Darstellung von Fassaden mittels Fassadenschnittplänen – können Auszüge aus dem Geoportal die örtliche Lage der Dienstbarkeit nicht in geeigneter Weise darstellen, weil die von der Dienstbarkeit betroffenen Teile auf dem Auszug nicht erkennbar sind. In diesen Fällen sind weiterhin sog. Architektenpläne zulässig. Die Anforderungen gemäss § 10a Abs. 4 Entwurf-VOGB sind auch für die alternativen Darstellungsformen verbindlich. Das Bundesgericht hat in BGE 139 III 742 ff. den Anspruch auf Einreichung von rein privaten Dienstbarkeitsplänen bzw. Architektenplänen in allgemeiner Form verneint. Es hat dabei jedoch keine Aussage zu denjenigen Fällen getroffen, bei welchen amtliche Servitutpläne oder Geoportalauszüge nicht geeignet sind, weil die Dienstbarkeit darin nicht darstellbar ist. Kann die örtliche Lage einer Dienstbarkeit weder auf einem amtlichen Servitutplan oder Auszug aus dem Geoportal abgebildet werden, noch in der wörtlichen Fassung genügend beschrieben werden, muss eine alternative Darstellungsform zulässig sein. Die alternativen Darstellungsformen sind subsidiärer Natur. Diese Pläne werden in der Regel nicht in die Daten der amtlichen Vermessung übernommen. In Ausnahmefällen kann das Grundbuch- und Vermessungsamt solche Dienstbarkeitspläne in die Daten der amtlichen Vermessung überführen.

Zu Abs. 4:

Der Dienstbarkeitsplan muss mindestens die Angabe des Plandatums sowie der Grundstücksnummern enthalten. Dienstbarkeitspläne sind stets von den Parteien handschriftlich zu unterzeichnen, sofern der Dienstbarkeitsplan nicht in einer öffentlichen Urkunde eingenäht wird. Auch amtliche Dienstbarkeitspläne, die nicht in einer öffentlichen Urkunde eingenäht werden dürfen, sind von den Parteien handschriftlich zu unterzeichnen. Durch die Unterzeichnung eines Plans wird gewährleistet, dass die Parteien den Plan gesehen haben und mit dem Inhalt des Plans einverstanden sind.

Dienstbarkeiten ohne Beteiligung des Gemeinwesens können auch weiterhin auf Basis eines Auszugs aus dem Geoportal dargestellt werden. In diesen Fällen müssen die aktuellen Parzellengrenzen ersichtlich sein. Damit die Dienstbarkeiten mit der geforderten Genauigkeit in die Daten der amtlichen Vermessung aufgenommen werden können, muss die Dienstbarkeitsgeometrie eine eindeutige Vermessung aufweisen. Eine eindeutige Vermessung beinhaltet mindestens die Angabe von Massangaben in Zahlen und die zeichnerische Darstellung der Masslinien. Dies kann auch mit einem Verweis auf CAD-Daten in Landeskoordinaten (LV95) oder mittels einer beigelegten Koordinatenliste (LV95) erfolgen. Der abschliessende Entscheid hinsichtlich der Zulässigkeit des eingereichten Plans liegt wie bis anhin beim Grundbuch- und Vermessungsamt.

4.1.5 Zu § 18 VOGB

In § 18 VOGB ist der elektronische Zugang zu Daten im Grundbuch für Personen und Behörden geregelt, die nicht mit der Grundbuchführung betraut sind. Über das elektronische Auskunftsportal *Intercapi* wird diesen Personen und Behörden der Zugang zu nicht öffentlich zugänglichen Daten, sog. erweiterten Daten, im Grundbuch gewährt. Gemäss Art. 28 der bundesrechtlichen Grundbuchverordnung (GBV) hat ein beschränkter Kreis von Personen und Behörden aufgrund besonderer Vereinbarung die Möglichkeit auf Zugang zu Grundbuchdaten, ohne im Einzelfall ein Interesse glaubhaft machen zu müssen. Die Zugriffsberechtigung, die Einzelheiten des Verfahrens sowie die Anforderungen an die besondere Vereinbarung richten sich nach den Vorschriften der Art. 28–30 GBV.

Die bundesrechtlichen Vorgaben in Art. 28 ff. GBV sollen nicht wiederholt werden. § 18 Abs. 1 bis 7 VOGB dienen dem besseren Verständnis und der kantonalen Umsetzung bundesrechtlicher Vorgaben, weshalb der bisherige Titel „Datenzugriff durch Dritte“ gestrichen und analog zu Art. 28 ff. GBV neu mit dem Titel „Erweiterter Zugang“ ersetzt wird.

Zu Abs. 1:

Die Zugriffsberechtigung der einzelnen Benutzerin oder des einzelnen Benutzers wird von der zuständigen Behörde, hier das Grundbuch- und Vermessungsamt, im Einzelfall mit Abschluss einer besonderen Vereinbarung nach den Vorgaben von Art. 28 Abs. 1 und 2 GBV gewährt. Die Definition einzelner Rollen hinsichtlich des Umfangs der elektronischen Zugriffsberechtigung erfolgt ebenfalls durch die zuständige Behörde (Grundbuch- und Vermessungsamt). Die Rollendefinition hat den datenschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen und die bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 28 ff. GBV einzuhalten.

Zu Abs. 4:

Der elektronische Zugang wird stets einer natürlichen Person zur ausschliesslichen Nutzung gewährt. Behörden, Organisationen, juristische Personen etc. haben für jeden Benutzer resp. jede Benutzerin einen individuellen Zugang zu beantragen.

Zu Abs. 5:

Zugriffe werden protokolliert und zwei Jahre lang gesichert (analog zu Art. 30 Abs. 2 GBV). Damit können Verwendungen des elektronischen Zugangs zu den Grundbuchdaten der einzelnen Benutzerinnen und Benutzer überwacht werden. Es besteht kein Anspruch auf den elektronischen erweiterten Zugriff auf Grundbuchdaten gemäss Art. 27 ff. GBV. Der Zugriff wird gestützt auf besondere Vereinbarungen mit der zuständigen Behörde vereinbart. Der Kanton bzw. die zuständige kantonale Behörde entscheidet als Datenherrin über die Zugriffsberechtigung (vgl. Erläuterungsbericht zur Teilrevision der GBV: S. 6, Erläuterung zu Art. 28 Entwurf-GBV) und hat somit auch die Aufsichtspflicht über den Datenschutz und die Datensicherheit ihrer zur Verfügung gestellten Daten. Bei missbräuchlichen Zugriffen oder missbräuchlicher Nutzung der Grundbuchdaten wird die Zugriffsberechtigung unverzüglich entzogen (Art. 30 Abs. 3 GBV).

Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird nicht in jedem Fall eine unrechtmässige Datenbearbeitung abschliessend feststellen können. Wahrscheinlicher ist, dass sich dem Grundbuch- und

Vermessungsamt ein Verdacht auf eine unbefugte Datenbearbeitung aufdrängt. In solchen Fällen hat das Grundbuch gestützt auf die Aufsichtspflicht dem Verdacht nachzugehen. Stellt es beispielsweise diverse Unregelmässigkeiten hinsichtlich der Nutzung eines Benutzers oder einer Benutzerin fest und kann der Benutzer oder die Benutzerin diese nicht plausibel erklären, so kann das Grundbuch- und Vermessungsamt auch bei begründetem Verdacht den elektronischen Zugriff entziehen. Ausser Frage steht, dass der Entzug nicht bei jedem, sondern nur bei begründetem Verdacht vollzogen wird.

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.

Zu Abs. 6:

Der elektronische Zugang auf Daten des Grundbuchs, das elektronische Generieren eines Grundbuchauszuges sowie das Ausstellen von Zugriffsprotokollen sind gestützt auf § 51 Abs. 1 lit. e sowie Abs. 7 lit. e VO EG-ZGB gebührenpflichtig. Mit der bevorstehenden Inkraftsetzung des Art. 30 Abs. 2 Entwurf-GBV kann der Eigentümer oder die Eigentümerin jederzeit Zugriffsprotokolle verlangen. Den unentgeltlichen Bezug solcher Protokollauszüge ist in der GBV nicht vorgesehen. Die vorgesehene Regelung entspricht dem Anspruch des Eigentümers oder der Eigentümerin auf Erhalt eines Grundbuchauszuges, der gegen Gebühr erfolgt (§ 51 Abs. 7 lit. e VO EG-ZGB).

Das Grundbuch kann für besondere Tätigkeiten, insbesondere für die Einrichtung der Zugriffsberechtigung sowie weitere nutzungsbezogene Aufwände, Gebühren verlangen (§ 51 Abs. 1 lit. e VO EG-ZGB). Mit der Anpassung von § 18 Entwurf-VOGB wird darauf verzichtet, die Höhe der Gebühr für den einzelnen elektronischen Zugriff, für Downloads oder weitere nutzungsbezogene Aufwände festzulegen. Die Gebühr bestimmt sich nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip (vgl. hierzu auch HÄFELIN/ MÜLLER/ UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage 2016, Rz. 2777 ff.). Die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges dürfen den Gesamtertrag der Abgaben nicht oder nur minimal übersteigen und die Höhe der Abgabe hat in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert der vom Staat erbrachten Gegenleistung zu stehen. Der Benutzer oder die Benutzerin kann die Rechtmässigkeit der Gebühr mit Gebühren von Anbietern wie *Terravis* oder weiteren Grundbuch-Auskunftsportalen anderer Kantone, aber auch anderweitigen Auskunftsportalen wie bspw. der Geoinformation jederzeit prüfen. Somit sind Durchschnittserfahrungen bzw. ein Handelswert ermittelbar, weshalb die Höhe der Gebühren nicht in der Verordnung festgelegt werden muss (vgl. unter anderen BGE 122 I 279 ff., BGE 121 I 230 ff.). § 51 Abs. 1 lit. e und Abs. 7 lit. e VO EG-ZGB dienen somit als Tarifbegrenzung und genügen als Rechtsgrundlage (siehe HÄFELIN/ MÜLLER/ UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage 2016, Rz. 2807 ff.).

Mit § 18 Abs. 6 Entwurf-VOGB wird keine neue Gebühr eingeführt. Es wird die bereits bestehende Gebühr in der VO EG-ZGB umschrieben und die einzelnen Gebührenpositionen, die sich aus der Nutzung des elektronischen Zugriffs ergeben können, werden aufgezeigt. § 18 Abs. 6 Entwurf-VOGB dient dem besseren Verständnis hinsichtlich des Inhalts der Gebühr für die Benutzerinnen und Benutzer. Der bisher erhobene Gebührentarif der einzelnen Gebührenpositionen des seit 2001 eingeführten Auskunftsportals *Intercapi* wird beibehalten und nicht angepasst. Die in § 18 Abs. 6 Entwurf-VOGB erwähnten Gebührenpositionen bemessen sich somit weiterhin nach der Zugriffsvereinbarung mit dem Benutzer oder der Benutzerin unter Anwendung des Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzips oder lässt sich aus der VO EG-ZGB eruieren.

Zu Abs. 7:

Art. 949d ZGB schafft bereits 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. Die Vereinbarung kann aber weiterhin zwischen dem Kanton und einer Personengruppe geschlossen werden (wie bspw. im Kanton BL). Der private Aufgabenträger ist an die rechtlichen Vorgaben des ZGB, der GBV und der VOGB gebunden.

4.2 Verordnung über die amtliche Vermessung (VOAV; SG 214.320)

Im Zuge der Anpassungen der VOGB erfährt zugleich die VOAV verschiedene Änderungen und Ergänzungen.

4.2.1 Zu § 8 Abs. 1 VOAV

In Abs. 1 wird lit. d ersatzlos aufgehoben. § 8 Abs. 1 lit. d VOAV erfasste die Ergänzung der amtlichen Vermessung (kantonaler Objektkatalog) mit der Informationsebene Strassenparzellen. Da es nach der Revision der VOGB keine Strassenparzellen mehr geben wird und die Allmend ohnehin im Grundbuch aufgenommen sein wird, fällt diese Ergänzung in lit. d ersatzlos dahin.

4.2.1 Zu § 28 Abs. 4 lit. a VOAV

In Nachvollzug der Einführung des ÖREB-Katasters muss die Meldepflicht der Gemeinden und kantonalen Behörden bei Veränderungen angepasst werden. So entfällt die Meldepflicht für Veränderungen betreffend Zonenpläne, Gewässerschutzzonen und statistische Einteilungen. Neu in die Meldepflicht aufzunehmen sind dafür Bäume im öffentlichen Raum, da sie Bestandteil der kantonalen Ergänzungen der amtlichen Vermessung sind (§ 8 Abs. 2 lit. e VOAV). Die Meldepflicht für Einrichtungen in der Allmend wird auf Einrichtungen im öffentlichen Raum geändert. Der Begriff des öffentlichen Raums umfasst auch die Allmend und geht somit weiter.

4.2.1 Zu § 30 Abs. 3 VOAV

Infolge der Überführung der Strassenparzellen zu Allmendparzellen wird in § 30 VOAV ein neuer Abs. 3 eingefügt, welcher die Befugnis des Grundbuch- und Vermessungsamts vorsieht, die Allmendparzellen von Amtes wegen auf einen einfachen Grenzverlauf festlegen zu können. Damit kann die Form der Allmendparzelle mit kleineren Grenzanpassungen ohne öffentliche Urkunde angepasst werden. Auf den Beizug von Notarinnen bzw. Notaren kann in diesen Fällen verzichtet werden. Dies entspricht der bisherigen Praxis bei den Strassenparzellen, die nun aufgrund der Überführung in Allmendparzellen und der zeitgleichen Unterstellung unter den Rechtsverkehr gesetzlich zu normieren ist. Eine Anpassung im Sinne von Abs. 3 setzt jedoch stets voraus, dass die Rechte Dritter nicht eingeschränkt werden.

Basel, den 19. Juni 2020