

Verordnung über das Grundbuch (VOGB) ¹⁾

Vom 16. Dezember 2003 (Stand 1. Januar 2012)

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

in Ausführung von § 204 und § 228 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1911 ²⁾ sowie von § 7 Abs. 2 des Gesetzes betreffend Grundbuchverwaltung und Vermessungswesen vom 11. April 1929 ³⁾,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen**§ 1. Anwendbares Recht**

¹⁾ Das Grundbuch wird nach den Vorschriften des eidgenössischen Grundbuchrechts und den ergänzenden Bestimmungen dieser Verordnung geführt.

²⁾ Für die Grundbuchführung gelten die Vorschriften des Zivilgesetzbuches und der bundesrechtlichen Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV) sowie die kantonalen Gesetze und Verordnungen, insbesondere die Verordnung zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 9. Dezember 1911 und das Gesetz betreffend Grundbuchverwaltung und Vermessungswesen vom 11. April 1929.

³⁾ Für die Regelung der Organisation der Grundbuchverwaltung gelten unter Vorbehalt der Vorschriften der Bundesgesetzgebung die allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes betreffend Grundbuchverwaltung und Vermessungswesen.

§ 2. Einteilung und Organisation des Grundbuchs

¹⁾ Der Kanton Basel-Stadt bildet einen Grundbuchkreis, bestehend aus dem Grundbuch Basel Sektion 1 bis 8, 9B und 9C, dem Grundbuch Riehen Sektion A bis F und dem Grundbuch Bettingen.

§ 2a. ⁴⁾ Zuständigkeit

¹⁾ Die Aufgaben für die Führung des Grundbuches werden vom Grundbuch- und Vermessungsamt wahrgenommen. Dieses untersteht der Aufsicht durch das Bau- und Verkehrsdepartement.

¹⁾ Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 16. 3. 2004.

²⁾ SG [211.100](#).

³⁾ SG [214.300](#).

⁴⁾ § 2a eingefügt durch § 3 Ziff. 22 der Zuständigkeitsverordnung vom 9. 12. 2008 (wirksam seit 1. 1. 2009, publiziert am 18. 3. 2009, SG [153.110](#)).

B. Besondere Bestimmungen

§ 3. *Nummerierung der Parzellen*

¹ Die Nummerierung der Parzellen erfolgt für jedes Grundbuch und jede Sektion separat nach dem kombinierten System der Fortnummerierung (neue Parzellen) sowie der Indexerhöhung (Quoten- und Flächenänderung bestehender Parzellen).

§ 4. *Strassen- und Allmendparzellen*

¹ Dem Gemeingebrauch dienende Strassen, Plätze und dergleichen sowie die öffentlichen Gewässer, die nicht als Allmendparzellen im Grundbuch aufgenommen sind, werden als Strassenparzellen bezeichnet. Sie werden in einem EDV-Register geführt, welchem keine Grundbuchwirkung zukommt. Die Nummerierung erfolgt sektionsweise, beginnend mit 9000.

² Dem öffentlichen Gebrauch dienende Grundstücke, die nicht im Privateigentum stehen, können gestützt auf eine Aufnahmeerklärung der zuständigen Behörde als Allmendparzellen in das Grundbuch aufgenommen werden. Die Aufnahme hat in jedem Fall zu erfolgen, wenn Rechte und Lasten an derartigen Grundstücken zur Eintragung gebracht werden sollen.

§ 4a.⁵⁾

¹ Die Zuordnung des Eigentums öffentlichrechtlicher Grundeigentümer zum Finanz- oder zum Verwaltungsvermögen sowie eine Ansprechstelle werden der Eigentumsbezeichnung im Sinne einer Bemerkung gemäss Art. 111d Abs. 4 GBV beigefügt.

² Änderungen einer Zuordnung sind dem Grundbuch- und Vermessungsamt durch die zuständige Stelle unverzüglich mitzuteilen.

³ Präzisierende Bemerkungen zum Eigentum und deren Änderungen bezüglich Rechte des Kantons oder der Einwohnergemeinde der Stadt Basel bedürfen jeweils der Zustimmung der Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV)⁶⁾

§ 5. *Anmerkungsgrundstücke*

¹ Steht das Eigentum an einem Grundstück (Anmerkungsgrundstück) dem jeweiligen Eigentümer oder der jeweiligen Eigentümerin eines anderen Grundstückes (Hauptgrundstück) zu, so wird statt des Namens der Eigentümerschaft die Nummer des Hauptgrundstücks in der Abteilung «Eigentum» eingetragen. Auf dem Hauptgrundstück wird in der Grundstückbeschreibung auf dieses Eigentumsverhältnis hingewiesen (Art. 32 Abs. 2 GBV).

⁵⁾ § 4a eingefügt durch RRB vom 8. 8. 2006 (wirksam seit 21. 10. 2006).

⁶⁾ § 4a Abs. 3: Jetzt: Immobilien Basel-Stadt.

§ 6. Grundbucheintragung

¹ Grundbucheintragungen werden nur auf Anmeldung hin vorgenommen. Vorbehalten bleiben die in Gesetz und Verordnung vorgesehenen Ausnahmen, in denen das Verfahren von Amtes wegen eingeleitet wird, insbesondere Berichtigungen und Löschungen gemäss Art. 976 und 977 ZGB.

² Bei einer Änderung des Eigentums infolge Universalsukzession (z.B. Erbgang, Fusion, Gütergemeinschaft) können die erforderlichen Eintragungen auf sämtlichen betroffenen Grundstücken vorgenommen werden, selbst wenn sie in der Grundbucheintragung nicht aufgeführt sind.

§ 7.⁷⁾ Veröffentlichungen

¹ Der Erwerb des Eigentums an Grundstücken wird im Kantonsblatt veröffentlicht. Der Erwerb durch Erbgang und durch Fusion wird nicht veröffentlicht.

² Die Veröffentlichung umfasst:

- a) Die Nummer, die Fläche, die Art und die Ortsbezeichnung des Grundstücks sowie die Gebäude;
- b) Bei Miteigentum den Anteil und bei Stockwerkeigentum die Wertquote;
- c) Die Namen und den Wohnort oder den Sitz der Personen, die das Eigentum veräussern, und derjenigen, die es erwerben.

³ Auf die Veröffentlichung des Erwerbs kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile und Wertquoten kann verzichtet werden.

§ 8. Ausstellen von Schuldbriefen

¹ Die Ausstellung eines Schuldbriefes erfolgt nach den Bestimmungen des Art. 53 GBV. Insbesondere beschränken sich die Angaben betreffend vorgehende und gleichrangige Belastungen auf den Inhalt gemäss Art. 53 Abs. 6 GBV. Für allfällige andere vorgehende Belastungen wird im Schuldbrief auf den Grundbucheintrag verwiesen.

² Die Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen können in einer separaten Vereinbarung zwischen Gläubigerschaft und Schuldnerschaft festgehalten werden. Im Schuldbrief wird lediglich auf diese Vereinbarung verwiesen. Sofern die Vereinbarung nichts anderes vorsieht, ist die Schuld vom Entstehungstag an vierteljährlich auf den 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember gemäss Art. 73 OR zu verzinsen und in Abweichung von Art. 844 Abs. 1 ZGB unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündbar.

⁷⁾ § 7 in der Fassung des RRB vom 8. 8. 2006 (wirksam seit 21. 10. 2006).

§ 9. *Begründung von Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung oder Umbau*

¹ Für die Ausstellung der in den Art. 33b und 33c GBV vorgesehenen amtlichen Bestätigung, sowie zur Anzeige der mit den Aufteilungsplänen übereinstimmenden Fertigstellung oder des Umbaus des Gebäudes, ist das Bauinspektorat zuständig.

§ 10. *Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten*

¹ Dienstbarkeiten und Grundlasten werden mit einem Stichwort im Hauptbuch eingetragen. Ebenfalls als Hauptbucheintrag gilt die sogenannte «wörtliche Fassung». Diese umfasst den von den Parteien festgesetzten, dinglichen Teil der Eintragung.

² Die örtliche Begrenzung einer Dienstbarkeit ist durch einen amtlichen Servitutplan festzulegen, sofern sich diese nicht aus einer einfachen und eindeutigen Umschreibung ergibt. Dienstbarkeiten, die zur Sicherung von Leitungen oder Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung errichtet werden oder an denen ein anderes öffentliches Interesse besteht, sind immer in einem amtlichen Servitutplan darzustellen.

³ Eine unwesentliche Grenzverschiebung oder die Vereinigung eines Grundstücks mit einem Landabschnitt, welcher in einem späteren Zeitpunkt nicht als selbständiges Grundstück abgetrennt werden kann, gelten nicht als Mehrbelastung im Sinne von Art. 91 Abs. 2 und 3 GBV.

§ 11. *Rangverhältnisse*

¹ Innerhalb der beschränkten dinglichen Rechte und der Vormerkungen sind die Rangverhältnisse übersichtlich zu gestalten.

² Ein Pfandrecht darf auf demselben Grundstück nicht in verschiedenen Pfandstellen stehen. Entsteht ein solches Rangverhältnis durch Löschung eines vorgehenden Pfandrechtes, muss von den betroffenen Parteien eine entsprechende Bereinigung vorgenommen werden.

³ Die Änderung eines beschränkten dinglichen Rechtes oder einer Vormerkung (Ausdehnung in Bezug auf Belastung, Berechtigung, Dauer oder auf den weiteren Inhalt) darf nur eingetragen werden, wenn die im Nachgang stehenden Berechtigten ihre Zustimmung (Rangrücktritt) dazu erteilen.

⁴ Handelt es sich beim belasteten Grundstück um eine Miteigentums- oder Stockwerkeigentumsparzelle, so gilt die gleiche Regelung auch in Bezug auf beschränkte dingliche Rechte und Vormerkungen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück respektive den gemeinschaftlichen Grundstücken.

⁵ Können die erforderlichen Rangrücktrittserklärungen nicht beigebracht werden, so sind neue Rechte zu begründen.

⁶ Eine Grundbuchanmeldung wird abgewiesen, wenn durch sie unklare Rangverhältnisse entstehen.

§ 12. *Aufbewahrung der Belege*

¹ Die Aufbewahrung der Belege erfolgt in chronologischer Reihenfolge.

§ 13. *Aushändigung entkräfteter Pfandtitel*

¹ Pfandtitel gelöschter Pfandrechte werden vom Grundbuch- und Vermessungsamt vernichtet, sofern die berechtigte Person nicht deren Herausgabe verlangt.

C. Grundbuchführung mit elektronischer Datenbankverarbeitung (EDV-Grundbuch)**§ 14. *Rechtswirkung des EDV-Grundbuchs***

¹ Das EDV-Grundbuch ersetzt die bisherigen kantonalen Eintragungsformen und die Führung des Grundbuchs auf Papier. Den Eintragungen im EDV-Grundbuch kommt volle Grundbuchwirkung zu.

§ 15. *Auswertungen aus dem Datenbestand*

¹ Folgende Auswertungen aus dem Datenbestand können einzeln oder als Listen erstellt werden:

Die Liste der

- Grundstücke;
- Eigentümer und Eigentümerinnen;
- provisorischen Eigentümer und Eigentümerinnen;
- Gläubiger und Gläubigerinnen;
- Schuldner und Schuldnerinnen;
- übrigen Berechtigten;
- Gebäude und Strassen.

² Das Grundbuch- und Vermessungsamt kann bei Bedarf weitere Auswertungen vornehmen

§ 16. *Systemänderungen*

¹ Das Grundbuch- und Vermessungsamt meldet wesentliche Änderungen des EDV-Grundbuch-Systems dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht.

§ 17. *Datenbezug*

¹ Im Rahmen der Datenschutzgesetzgebung kann das Grundbuch- und Vermessungsamt auf dem Weg der elektronischen Übermittlung Daten von andern Informationssystemen beziehen.

§ 18. Datenzugriff durch Dritte

¹ Personen und Behörden, welche nicht mit der Grundbuchführung betraut sind, kann unter Einhaltung der Voraussetzungen des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (Informations- und Datenschutzgesetz) vom 9. Juni 2010 durch das Grundbuch- und Vermessungsamt ein direkter Zugriff auf die Daten des Hauptbuches gewährt werden. Ein Online-Zugriffsrecht kann auf Gesuch erteilt werden an:⁸⁾

- a) Urkundspersonen und Steuerbehörden auf die Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;
- b) andere Behörden auf beschreibende Daten und die Eigentumsverhältnisse, wenn sie diese Daten zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen. Weitergehende Zugriffsberechtigungen aufgrund des kantonalen öffentlichen Rechts bleiben vorbehalten;
- c) die Eigentümerinnen und Eigentümer, sowie diejenigen Personen auf Daten derjenigen Grundstücke, an denen ihnen Rechte zustehen.

² Jede Abfrage durch eine Person, die einen direkten oder mittelbaren Zugriff hat, wird automatisch aufgezeichnet und kann während fünf Jahren abgerufen werden (Art. 111m Abs. 3 GBV). Ein Verstoß gegen die Auflagen der Zugriffsbewilligung oder der Missbrauch der Daten hat den sofortigen Entzug der Bewilligung zur Folge.

³ Bei direktem Zugriff mit Informatikmitteln muss sich der Benutzer oder die Benutzerin selber Klarheit über Aktualität, Qualität und Vollständigkeit verschaffen und bei Bedarf Bescheinigungen über die Richtigkeit (Beglaubigungen) einholen.

§ 19. Datensicherheit und Datenschutz

¹ Für die Datensicherheit und den Datenschutz sind die vom Regierungsrat erlassenen Ordnungen massgebend. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Datenschutzgesetzgebung.

D. Übergangsbestimmungen**§ 20. Datenübernahme**

¹ Das Grundbuch- und Vermessungsamt bestimmt den Ablauf der Datenersterfassung (Übernahme der Daten des Papiergrundbuchs) und das System, mit dem das Grundbuch geführt wird.

² In das EDV-Grundbuch werden alle aktuellen Eintragungen der einzelnen Abteilungen, mit Ausnahme des Erwerbsgrundes beim Eigentum, übernommen. Für den Erwerbsgrund gilt weiterhin der Eintrag im Papierhauptbuch (Loseblatt oder Lagerbuch).

⁸⁾ § 18 Abs. 1 in der Fassung von § 33 Ziff. 5 der Informations- und Datenschutzverordnung (IDV) vom 9. 8. 2011 (wirksam seit 1. 1. 2012, SG [153.270](#)).

³ Im Übrigen ist das Übergangsrecht zur Änderung der Eidgenössischen Grundbuchverordnung vom 23. November 1994 massgebend.

§ 21. *Berichtigung von Dienstbarkeiten bei der Überführung in das EDV Grundbuch*

¹ Bisher nur einseitig als Last eingetragene Dienstbarkeiten werden von Amtes wegen auch auf dem berechtigten Grundstück/den berechtigten Grundstücken eingetragen.

² Das Verfahren zur Berichtigung von Dienstbarkeiten, die nur als Recht eingetragen sind, richtet sich nach den Art. 975ff. ZGB.

³ Bei der Übernahme der Daten von Dienstbarkeiten ins EDV-Grundbuch werden die Stichwörter nach einem Stichwortregister vereinheitlicht.

⁴ Dienstbarkeiten, welche eigene Teilstücke als künftig berechnigte oder belastete Grundstücke bezeichnen, werden von Amtes wegen bereinigt, indem diese Teile als Berechnigte oder Belastete gestrichen werden.

§ 22. *Altrechtliche Einträge*

¹ Einträge des bisherigen Grundbuchrechts, die nach Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches nicht mehr begründet werden konnten, insbesondere jene der sogenannten «roten Einträge», werden als Anmerkung auf den betroffenen Grundstücken eingetragen.

§ 23. *Einführung des eidgenössischen Grundbuchs*

¹ Die Überführung der Grundstücke in das EDV-Grundbuch bildet die Grundlage für die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs.

² Sind in einer Sektion alle Grundstücke in das EDV-Grundbuch überführt worden, so beschliesst das Justizdepartement die Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuchs und veröffentlicht den Beschluss im Kantonsblatt ⁹⁾

§ 24. *Aufhebung bisherigen Rechts*

¹ Die Verordnung betreffend Zuständigkeit des Bauinspektorats zur Ausstellung der amtlichen, für die Eintragung von Stockwerkeigentum vorgesehenen Bestätigung (Grundbuchverordnung Art. 33b und 33c) vom 26. April 1965 wird aufgehoben.

² Die Verordnung betreffend Anzeigen des Grundbuchamtes vom 7. April 1917 wird aufgehoben.

§ 25. *Wirksamkeit*

¹ Diese Verordnung ist zu publizieren; sie bedarf der Genehmigung des Bundes.

⁹⁾ § 23 Abs. 2: Einführung des eidgenössischen Grundbuchs per 15. 4. 2004 gemäss Beschluss des Justizdepartements vom 7. 4. 2006 (KtBl 2006 I 560).

² Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt der Wirksamkeit. ¹⁰⁾

¹⁰⁾ Wirksam seit 15. 4. 2004.