

**DEPARTEMENT  
VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**

Abteilung Register und Personenstand

Inkrafttreten: 1. April 2021

**WEISUNG**

---

**betreffend die Grundbuchführung sowie den Geschäftsverkehr zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuch**

---

**Änderungskontrolle Weisung**

Version	Datum	Bemerkungen
1	12.3.2021	Erstfassung
2	1.4.2022	Neue Ziffer 4.3 aufgrund der Integration der Mitteilung vom 13. April 2018 Neue Ziffer 4.4 aufgrund einer beschlossenen Praxisänderung durch die Geschäftsleitung der Grundbuchämter Anpassung von Ziffer 6.1 aufgrund eines Praxisnachvollzuges Anpassung von Ziffer 8.2.3 aufgrund der Integration der Mitteilung vom 9. Januar 2017 Anpassung von Ziffer 8.2.4 aufgrund eines Praxisnachvollzuges

**Änderungskontrolle Anhänge**

Anhang Nr.	Datum	Bemerkungen
1 - 11	12.3.2021	Anhänge zu aufgehobenen Weisungen und Kreisschreiben als Anhänge zur Weisung

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt</b> .....	<b>6</b>
1.1 Herausgabe von Belegen .....	6
1.1.1 Bei Abweisung (Art. 87 GBV).....	6
1.1.2 Bei Rückzug (Art. 47 GBV) .....	6
1.2 Geschäftsverkehr zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuchamt.....	6
1.2.1 Grenzänderungen.....	6
1.2.2 Meldepflicht der Grundbuchämter .....	7
1.2.3 Meldepflicht der Nachführungsgeometer .....	7
1.2.4 Definitiver Eintrag im Plan für das Grundbuch .....	7
1.2.5 Mahnung und Annullierung von Mutationsurkunden .....	7
1.2.6 Nummerierung.....	8
1.2.7 Kosten.....	8
1.2.8 Planwerke .....	9
1.3 Bestätigung des Eingangs der Grundpfandverträge zuhanden der Hypothekargläubiger (Interimszeugnis).....	9
<b>2. Eigentum</b> .....	<b>9</b>
2.1 Eintragung des Erbganges .....	9
2.2 Dereliktion und Aneignung von Grundstücken .....	9
<b>3. Dienstbarkeiten und Grundlasten</b> .....	<b>10</b>
3.1 Anforderungen an Dienstbarkeitspläne im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB.....	10
3.1.1 Auszug des Planes für das Grundbuch .....	10
3.1.2 Generelle Anforderungen an die Pläne .....	11
<b>4. Grundpfandrechte</b> .....	<b>11</b>
4.1 Löschung Gläubiger oder Gläubigerin eines Papier-Schuldbriefs oder einer Grundpfandverschreibung .....	11
4.2 Bankinstitut als Verwalterin privater Grundpfandtitel .....	12
4.3 Zustimmung von Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern zu Grundpfandverträgen (Art. 169 ZGB bzw. Art. 14 PartG).....	12
4.4 Pfandrechtszusammenlegungen und -aufteilungen; Zwischenschritte innerhalb einer Grundbuchanmeldung und Tagebuchnummer.....	12
<b>5. Vormerkungen</b> .....	<b>13</b>
5.1 Vormerkung von Kaufrechten, "überschiessende" Vormerkungsdauer .....	13
<b>6. Anmerkungen</b> .....	<b>13</b>
6.1 BVG-Anmerkungen (Art. 30e Abs. 2 BVG).....	13
6.2 Öffentliche Wege und Wegrechte; Begründung, Aufhebung und Verlegung; Verfahren und Rechtsgrundaussage .....	14
<b>7. Spezialgesetzgebung</b> .....	<b>14</b>
7.1 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland .....	14
7.1.1 Erwerb von Grundstücken durch juristische Personen und vermögensfähige Gesell- schaften ohne juristische Persönlichkeit; Feststellungsurkunden durch Urkundspersonen.....	14

7.2 Bäuerliches Bodenrecht .....	15
7.3 Strukturverbesserungen .....	15
7.3.1 Zuweisung von Massegrundstücken .....	15
<b>8. Abgaben und Gebühren.....</b>	<b>16</b>
8.1 Allgemeine Bestimmungen .....	16
8.1.1 Begrenzung der Gebührenhöhe bei gewissen Gebührentatbeständen aufgrund des Kostendeckungsprinzips.....	16
8.1.2 Gesellschafterwechsel bei einer Kollektiv- und Kommanditgesellschaft (§§ 1, 8 und 11 GBAG).....	16
8.1.3 Erlass von Abgaben und Gebühren von gemeinnützigen Institutionen (§ 3 GBAG und § 2 GBGD) .....	16
8.1.4 Blattanlage (§ 3 GBGD).....	18
8.2 Handänderungen.....	18
8.2.1 Kauf- und Werkvertrag (§ 10 Abs. 1 GBAG, vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 11.12.2002) .....	18
8.2.2 Tausch (§ 10 Abs. 3 GBAG) .....	19
8.2.3 Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum (§§ 10 Abs. 3 und 11 GBAG) .....	20
8.2.4 Umstrukturierungen (§ 4a GBGD).....	20
8.3 Selbständige und dauernde Rechte, Stockwerkeigentum, Parzellierungen.....	21
8.3.1 Umwandlung von gewöhnlichem Miteigentum in Stockwerkeigentum (§§ 8, 16 Abs. 1 und 20 GBAG) .....	21
8.4 Grundpfandrechte .....	21
8.4.1 Gleichzeitige Anmeldung der Pfandvermehrung und der Pfandsummenerhöhung (§ 24 Abs. 2 GBAG) .....	21
8.5 Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten .....	22
8.5.1 Übertragung eines Kaufsrechtes (Vormerkung eines neuen Kaufsrechtsberechtigten, § 27 GBAG und § 16 GBGD).....	22
8.6 Anwendung des GBAG und des GBGD bei Baurechten.....	22
8.7 Kanzleigeühren .....	22
8.7.1 Spezielle Schreibgebühren/Einzahlungsgebühren und dergleichen.....	22
8.7.2 Bestätigung einer vollzogenen BVG-Anmerkung / einer vollzogenen Eintragung eines Gläubigers oder einer Gläubigerin eines Papier-Schuldbriefs oder einer Grundpfandverschreibung (§ 1 lit. a Kanzleigeührenverordnung) .....	22
8.7.3 Ergänzungsschreiben/Abweisungsverfügungen (§ 1 lit. g und h Kanzleigeührenverordnung) .....	23
8.7.4 Telefonische Auskünfte (§ 2 Abs. 2 Kanzleigeührenverordnung) .....	23
8.7.5 Vorprüfung von Rechtsgeschäften (§ 2 Abs. 3 Kanzleigeührenverordnung).....	23
<b>9. Diverses.....</b>	<b>24</b>
9.1 Keine Eintragung von Steuer- und Versicherungswerten im Grundbuch.....	24
<b>10. Aufhebung bestehender Weisungen.....</b>	<b>24</b>
<b>Verzeichnis der Anhänge.....</b>	<b>27</b>

### **Vorbemerkung**

Zwecks Übersichtlichkeit sollen die Anweisungen an die Grundbuchämter künftig möglichst in einem Dokument enthalten sein. Ziel ist dabei nicht eine umfassende Aufarbeitung sämtlicher Themen, sondern Regelungen zu treffen, wo sie nötig sind.

Bereits bestehende Kreisschreiben, Weisungen und dergleichen werden soweit wie möglich in das vorliegende Dokument integriert. Mittelfristig sollen auch jene Kreisschreiben und Weisungen integriert werden, auf welche derzeit noch mittels Link verwiesen wird. Diese bereits bestehenden Anordnungen können vereinzelt überholte Aussagen bzw. überholte Verweisungen auf gesetzliche Grundlagen enthalten.

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AGIS	Aargauisches Geografisches Informationssystem
AGVE	Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide
Art.	Artikel
AVGBS	Schnittstelle für den Datenaustausch zwischen der amtlichen Vermessung und dem Grundbuch
BeurG	Beurkundungs- und Beglaubigungsgesetz vom 30. August 2011 (SAR 295.200)
BeurV	Beurkundungs- und Beglaubigungsverordnung vom 4. Juli 2012 (SAR 295.211)
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41)
BewV	Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1. Oktober 1984 (SR 211.412.411)
BGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
BVG	Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidensorge vom 25. Juni 1982 (SR 831.40)
Delegation- verordnung	Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 (SAR 153.113)
E-GRID	Eidgenössische Grundstücksidentifikation
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 2017 (SAR 210.300)
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
GBAG	Gesetz über die Grundbuchabgaben vom 7. Mai 1980 (SAR 725.100)
GBGD	Dekret über die Grundbuchgebühren vom 7. Mai 1980 (SAR 725.110)
GBV	Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1)
GERES	Einwohnerregistersoftware
i.V.m.	in Verbindung mit
Kanzleigeühr- enverordnung	Verordnung über die Kanzleigeühren im Grundbuchbereich vom 22. Juni 1992 (SAR 725.131)
lit.	Litera
PartG	Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare vom 18. Juni 2004 (SR 211.231)
PDF-Datei	Datei im Portable Document Format
SAR	Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundesrechts
StHG	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (SR 642.14)
vgl.	vergleiche
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (SAR 271.200)
WEF	Wohneigentumsförderung
XML-Datei	Erweiterbare Auszeichnungssprache (englisch Extensible Markup Language), abgekürzt XML; Auszeichnungssprache zur Darstellung hierarchisch strukturierter Daten in Form von Textdateien.
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

## **1. Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt**

### **1.1 Herausgabe von Belegen**

Herausgegeben wird nur der Rechtsgrundaussweis samt den dazugehörigen Beilagen (vgl. Art. 2 lit. g GBV). Die Anmeldung ist als separates Dokument einzureichen, da sie vom Grundbuchamt dauernd aufzubewahren ist. Die Verbindung der Anmeldung mit dem Rechtsgrundaussweis schliesst eine allfällige Herausgabe des entsprechenden Belegs aus. Es werden folgende Fälle unterschieden:

#### **1.1.1 Bei Abweisung (Art. 87 GBV)**

Sämtliche originalen Belege verbleiben beim Grundbuchamt bis die Beschwerdefrist unbenützt abgelaufen oder eine erhobene Beschwerde rechtskräftig erledigt ist. Nach Eintritt der Rechtskraft der Abweisungsverfügung ist der Rechtsgrundaussweis zeitnah und ohne Anfertigung einer beglaubigten Kopie für die Grundbuchakten herauszugeben. Nur die Anmeldung ist vom Grundbuchamt dauernd aufzubewahren. Befindet sich in einem Geschäft, das abgewiesen werden soll, ein Schuldbrief, so wird dieser an den Anmelder zurückgeschickt, ausser es ist mit einer erneuten Anmeldung des Geschäfts zu rechnen.

Belege sind einzig vorgängig herauszugeben, wenn ein Beschwerdeverzicht von sämtlichen im Sinne von Art. 956a ZGB Beschwerdeberechtigten vorliegt. Entsprechende Vollmachten sind beizubringen und zusammen mit dem Beschwerdeverzicht dauernd beim Grundbuchamt aufzubewahren bzw. können in Form einer Ermächtigung in der öffentlichen Urkunde enthalten sein.

Haben die Belege darüber hinaus in weiteren laufenden Verfahren eine Beweisfunktion (z.B. Disziplinarverfahren gemäss § 39 BeurG), so verbleiben sie solange beim Grundbuchamt, bis auch diese Verfahren rechtskräftig erledigt sind.

#### **1.1.2 Bei Rückzug (Art. 47 GBV)**

Eine Anmeldung kann nur mit Zustimmung der begünstigten Personen zurückgezogen werden. Bei Vertretung sind entsprechende Vollmachten für den Rückzug beizulegen. Das Grundbuchamt gibt den Rechtsgrundaussweis ohne Anfertigung einer beglaubigten Kopie heraus und bewahrt nur die Anmeldung sowie das Rückzugsschreiben dauernd auf.

### **1.2 Geschäftsverkehr zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuchamt**

#### **1.2.1 Grenzänderungen**

Bei Grenzänderungen von Liegenschaften oder flächenmässig ausgeschiedenen selbständigen und dauernden Rechten (Baurechte und Quellenrechte), wenden sich die Parteien oder die von ihnen beauftragte Urkundsperson an den örtlich zuständigen Nachführungsgeometer. Dieser erstellt die Mutationsurkunde (Mutationstabelle und Mutationsplan) und sendet sie der beauftragten Urkundsperson. Kopien oder Duplikate der Mutationsurkunde sind zu kennzeichnen. Zur Information erhält das örtlich zuständige Grundbuchamt gleichzeitig über die AVGBS die Daten als XML-Datei und die Mutationsurkunde als PDF-Datei.

Erfolgt die Teilung eines Grundstückes durch eine Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung, so ist dies durch den Nachführungsgeometer im Sinne von Art. 126 Abs. 1 GBV in der Mutationstabelle auf der Mutationsurkunde festzuhalten. Die beauftragte Urkundsperson meldet den Sachverhalt «Projektmutation» zur Anmerkung bei den betroffenen Grundstücken an.

Die Begründung von selbständigen und dauernden Rechten (Baurechte und Quellenrechte) erfordert immer eine Mutationsurkunde, auch wenn das ganze Grundstück damit belastet wird.

Die Mutationsurkunde muss vom Grundeigentümer respektive den beteiligten Parteien und dem Nachführungsgeometer sowie der Urkundsperson unterzeichnet werden. Sie ist mit dem Rechtsgrundausweis dem Grundbuchamt einzureichen.

Löschungen von selbständigen und dauernden Rechten, welche in die amtliche Vermessung aufgenommen wurden, bedürfen einer Mutationsurkunde.

### **1.2.2 Meldepflicht der Grundbuchämter**

Sobald eine Mutationsurkunde zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet ist, teilt das Grundbuchamt dem Nachführungsgeometer den Eintrag im Tagebuch mittels Vollzugsmeldung der AVGBS mit. Damit können unnötige Mahnungen ausstehender Mutationsurkunden vermieden werden.

Via das elektronische Meldesystem bzw. den GERES Message Viewer (GMV) erfolgt eine Mitteilung an den Nachführungsgeometer über jede Änderung bezüglich des Grundeigentums an Liegenschaften und selbständigen und dauernden Rechten, soweit diese Teil der amtlichen Vermessung sind (Eigentumsänderungen, Namens- und Firmaänderungen, usw.).

Das Grundbuchamt teilt dem Nachführungsgeometer den rechtsgültigen Eintrag im Hauptbuch mittels Vollzugsmeldung der AVGBS mit.

Bei rechtskräftigen Abweisungen durch das Grundbuchamt wird dem Nachführungsgeometer mittels Vollzugsmeldung der AVGBS der Grund für die Abweisung mitgeteilt. Diese Vollzugsmeldung dient lediglich als Information für den Nachführungsgeometer und bewirkt nicht die Annullation der Mutationsurkunde. Der Nachführungsgeometer schliesst die Mutationsurkunde erneut in das Mahnwesen ein.

Verlegungen und Löschungen von Wegrechten, welche in den Plänen für das Grundbuch eingezeichnet sind, sind vom Grundbuchamt dem Nachführungsgeometer per E-Mail zu melden.

Bei Landumlegungen oder Bodenverbesserungen orientiert das Grundbuchamt, nach dem Vollzug der Anmerkung, den Nachführungsgeometer per E-Mail über das Umlegungs- oder Beizugsgebiet.

### **1.2.3 Meldepflicht der Nachführungsgeometer**

Nach der Vermarkung der Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung teilt der Nachführungsgeometer dem Grundbuchamt mit, dass die Anmerkung «Projektmutation» gelöscht werden kann oder mit dem Vollzug einer Korrekturmutation zu löschen ist.

### **1.2.4 Definitiver Eintrag im Plan für das Grundbuch**

Der Nachführungsgeometer nimmt aufgrund der Bescheinigung des rechtsgültigen Eintrags im Hauptbuch (Vollzugsmeldung AVGBS) des Grundbuchamtes die Nachführung im Plan für das Grundbuch vor.

### **1.2.5 Mahnung und Annullierung von Mutationsurkunden**

Die Kontrolle der Mutationsurkunden mit Einschluss des Mahnwesens ist vom Nachführungsgeometer zu führen.

Mutationsurkunden, welche nicht innert einem halben Jahr nach ihrer Ausstellung zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet werden, können vom Nachführungsgeometer, gestützt auf die vorliegende Weisung, nach vorgängiger Mahnung annulliert werden.

Der Nachführungsgeometer kann nach Ablauf von sechs Monaten und muss spätestens nach einem Jahr seit Ausstellung der Mutationsurkunde den Auftraggeber der Mutation mahnen (Muster Mahnschreiben siehe Anhang 1). Der Urkundsperson ist eine Kopie der Mahnung zuzustellen.

Dabei ist

- eine Nachfrist zur Einreichung der Mutationsurkunde anzusetzen;
- der Auftraggeber aufzufordern, ein allfälliges schriftliches Fristerstreckungsgesuch mit Antrag und Begründung innert gleicher Frist einzureichen;
- dem Auftraggeber anzudrohen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist die ausstehende Mutationsurkunde annulliert, in den Plänen der dem Grundbucheintrag entsprechende Zustand wieder eingetragen und die Vermarkung entsprechend rekonstruiert wird;
- hinzuweisen, dass die Kosten für die Annullierung der Mutationsurkunde und die Rekonstruktion vom Auftraggeber der Mutationsurkunde zu tragen sind.

Wird die ausstehende Mutationsurkunde trotz Mahnung und ohne Fristerstreckung innert der angesetzten Frist nicht zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet, ist diese vom Nachführungsgeometer zu annullieren (Muster Annullierungsverfügung bezüglich Mutationsurkunden siehe Anhang 2). Die kostenpflichtige Annullierung ist dem Auftraggeber der Mutationsurkunde mittels Verfügung des Nachführungsgeometers zu eröffnen. Der Urkundsperson und dem Grundbuchamt ist eine Kopie der Verfügung zuzustellen. Auf Ersuchen stellt die Abteilung Register und Personenstand, Rechtsdienst, die Rechtskraftbescheinigung aus. Das Grundbuchamt erhält eine Kopie der Rechtskraftbescheinigung. Nach Rechtskraft dieser Verfügung ist in den Plänen der dem Grundbucheintrag entsprechende Zustand wiederherzustellen. Auf Seiten Grundbuchamt wird das Geometergeschäft manuell rückmutiert.

### **1.2.6 Nummerierung**

Die E-GRID ist jedem Grundstück zuzuordnen. Die E-GRID wird für die Liegenschaften sowie für die selbständigen und dauernden Rechte, soweit diese flächenmässig ausgeschieden werden können, durch den Nachführungsgeometer erstellt und vergeben. Für die restlichen Grundstücke wird sie durch das Grundbuchamt erstellt und vergeben.

Die AVGBS lässt Grundstücksnummern mit maximal einer Indexstufe zu (z.B. 876.1). Bei der Nummernvergabe von selbständigen und dauernden Rechten, welche zusammen mit einer Mutationsurkunde dem Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet werden, sind nur einfache Grundstücksnummern (also ohne Index, z.B. 876) oder Grundstücksnummern mit maximal einer Indexstufe erlaubt (z.B. 876.1).

### **1.2.7 Kosten**

Der Nachführungsgeometer, das Vermessungsamt und das Grundbuchamt unterstützen sich im Rahmen des gesetzlichen Auftrages gegenseitig. Auskünfte zwischen dem Grundbuchamt, dem Vermessungsamt und den Nachführungsgeometern erfolgen kostenlos.

### 1.2.8 Planwerke

Alle Pläne und Akten sind geordnet und sicher aufzubewahren. Die Auflagepläne der genehmigten Vermessungswerke sowie die Mutationsurkunden sind grundsätzlich im Grundbuchamt aufzubewahren. Die Nachführungsgeometer haben Zugriff auf die Mutationsurkunden. Die Pläne für das Grundbuch und alle weiteren Akten verbleiben beim Nachführungsgeometer.

### 1.3 Bestätigung des Eingangs der Grundpfandverträge zuhanden der Hypothekargläubiger (Interimszeugnis)

Dem Hypothekarinstitut bzw. dem Pfandgläubiger ist auf Verlangen eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass der Grundpfandvertrag zur Anmeldung gebracht und unter dem Eingangsdatum ins Tagebuch eingeschrieben ist. Dabei bleibt die Bereinigung des Tagebuches vorbehalten.

## 2. Eigentum

### 2.1 Eintragung des Erbanges

Erben werden nur gestützt auf die in Art. 65 Abs. 1 lit. a GBV genannte Erbescheinigung oder gestützt auf ein richterliches Urteil gemäss Art. 65 Abs. 1 lit. e GBV im Grundbuch eingetragen. Auch wenn die Parteien dem Grundbuchamt nebst einem dieser beiden Dokumente weitere Unterlagen einreichen (z.B. eine aussergerichtliche Einigung zwischen dem Universalerben und den übergebenen Pflichtteilerben über die gemeinsame Erbenstellung), können im Grundbuch gleichwohl nur jene Personen als Erben eingetragen werden, die in der Erbescheinigung resp. dem Gerichtsurteil als Erben anerkannt sind. Eine Anmeldung, die gestützt auf andere Dokumente noch die Eintragung zusätzlicher Personen als Erben im Grundbuch verlangt, ist abzuweisen.

In Art. 65 Abs. 1 lit. a GBV sind zusätzliche Dokumente *neben* der Erbescheinigung bei der Anmeldung eines Erbanges nicht vorgesehen. Die *Erbescheinigung* mit der darin enthaltenen vorläufigen Auslegung über die Erbberechtigung ist für das Grundbuchamt *verbindlich* (vgl. Martin Karrer, in Basler Kommentar zum ZGB, N 46 zu Art. 559 ZGB); das Grundbuchamt hat grundsätzlich keine eigene Auslegung über die Erbberechtigung in einer bestimmten Erbschaftssache vorzunehmen. Im Grundbuch darf das Grundbuchamt nur das vollziehen, was sich aus der Erbescheinigung selbst zweifelsfrei ergibt. Bei *offensichtlicher Fehlerhaftigkeit* der Erbescheinigung kann es die entsprechende Grundbuchanmeldung abweisen. Es darf jedoch nichts anderes im Grundbuch eintragen, als es der Erbescheinigung entnehmen kann. Wollen die Parteien andere Personen als die in der Erbescheinigung genannten Erben im Grundbuch eintragen lassen, haben sie entweder die Erbescheinigung durch die ausstellende Behörde neu abfassen zu lassen oder ein Gerichtsurteil vorzulegen, das die Erbberechtigung der weiteren einzutragenden Personen anerkennt.

### 2.2 Dereliktion und Aneignung von Grundstücken

Für die Dereliktion steht das [Formular "Verzichtserklärung"](#) zur Verfügung.

### **3. Dienstbarkeiten und Grundlasten**

#### **3.1 Anforderungen an Dienstbarkeitspläne im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB**

##### **3.1.1 Auszug des Planes für das Grundbuch**

Die Grundbuchämter akzeptieren folgende Pläne als Auszug des Planes für das Grundbuch im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB (vgl. auch BGE 138 III 742), wobei die Kopie einer Kopie nicht zulässig ist:

##### **a) Katasterplankopie und Orientierungskopie des Nachführungsgeometers**

Sowohl die Katasterplankopie (mit Beglaubigung; siehe Anhang 3) als auch die Orientierungskopie (ohne Beglaubigung; siehe Anhang 4) werden vom [Nachführungsgeometer](#) erstellt und können in allen Fällen als Dienstbarkeitspläne verwendet werden.

##### **b) Mutationsplan, bei gleichzeitiger Anmeldung einer Grenzmutation und einer Dienstbarkeit**

Erfolgt eine Dienstbarkeiterrichtung in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Grenzmutation und wird beides gleichzeitig angemeldet, so kann die Dienstbarkeit als Alternative zu einer Katasterplankopie oder Orientierungskopie gemäss Ziffer 3.1.1.a) auch auf einer Farbkopie des originalen Mutationsplans eingezeichnet werden. Die Farbkopie hat 1:1 mit dem originalen Mutationsplan übereinzustimmen und darf insbesondere keinen Verzug aufweisen.

##### **c) Ausdruck aus dem Geoportal (Publikationsportal)**

Der Ausdruck (AGIS-Plan; siehe Anhang 5) wird aus dem Geoportal des Kantons Aargau erstellt (Massstab 1:500 oder 1:1000). Der Zugang zum Geoportal erfolgt über folgende Links:

[www.ag.ch/geoportal](http://www.ag.ch/geoportal)

oder

[www.ag.ch/vermessungsamt](http://www.ag.ch/vermessungsamt)

Für den Ausdruck des Plans ist die auf der Homepage des Kantons Aargau aufgeschaltete [Wegleitung betreffend Dienstbarkeitspläne](#) zu beachten ([www.ag.ch/av](http://www.ag.ch/av) → [Dokumente und Grundlagen](#) → [Vermessungsamt](#)).

Ein gemäss Wegleitung erstellter Ausdruck aus dem Geoportal kann nur als Auszug des Planes für das Grundbuch im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB verwendet werden, wenn er weder digital noch manuell verändert oder bearbeitet worden ist. Dieser Ausdruck darf einzig mit der manuellen, klar erkenn- und unterscheidbaren Einzeichnung der Dienstbarkeit ergänzt werden.

##### **d) Privat erstellter, vom Nachführungsgeometer beglaubigter Plan (z.B. Architektenplan)**

Ein privat erstellter Plan wird akzeptiert, wenn der Nachführungsgeometer Inhalt und Darstellung auf Übereinstimmung mit der amtlichen Vermessung überprüft und den Plan beglaubigt hat. Die Darstellung eines privat erstellten Plans richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften für den Plan für das Grundbuch. Diesbezüglich wird auf die Produktedeklaration für die Daten aus der amtlichen Vermessung und auf das Portal der amtlichen Vermessung verwiesen ([www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende)).

### 3.1.2 Generelle Anforderungen an die Pläne

#### a) Anforderungen gemäss § 44 BeurV

##### "§ 44 Planbeilagen

<sup>1</sup> Planbeilagen, die integrierender Bestandteil einer öffentlichen Urkunde bilden, sind grundsätzlich höchstens im Format DIN A3 und auf alterungsbeständigem Papier zu erstellen.

<sup>2</sup> Farbliche Einzeichnungen in den Planbeilagen müssen in haltbarer Farbe vorgenommen werden.

<sup>3</sup> Planbeilagen sind zu datieren, zu stempeln und von den Urkundsparteien sowie der Urkundsperson zu unterzeichnen."

Hinsichtlich § 44 Abs. 2 BeurV ist zu beachten, dass insbesondere Einzeichnungen mit Leuchtmarker nicht zulässig sind.

#### b) Weitere Anforderungen

- aa. Ein Dienstbarkeitsplan muss im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung aktuell sein und einen gängigen Massstab (1:500 oder 1:1000) aufweisen.
- bb. Auf dem Dienstbarkeitsplan müssen Gemeinidenamen, Massstab, Nordrichtung, Grundstücksgrenzen und Grundstücknummern sowie die Lage der Gebäude deutlich zu erkennen sein.
- cc. Wenn eine Dienstbarkeit auf einem Plan mit gängigem Massstab nicht genügend detailliert dargestellt werden kann, ist sie auf einem vom Nachführungsgeometer gemäss Ziffer 3.1.1.a) erstellten oder gemäss Ziffer 3.1.1.d) beglaubigten Plan (Massstab 1:50, 1:100, 1:200 oder 1:250) massstabsgetreu einzuzeichnen (siehe Anhang 6).
- dd. Sofern das belastete Grundstück im Plan nicht vollständig abgebildet wird, ist die örtliche Lage der Dienstbarkeit zusätzlich in der Gesamtansicht des belasteten Grundstücks auf einer Katasterplankopie/Orientierungskopie des Nachführungsgeometers gemäss Ziffer 3.1.1.a) oder auf einem Ausdruck aus dem Geoportal (AGIS-Plan) gemäss Ziffer 3.1.1.c) darzustellen (siehe Anhang 7, Planausschnitt mit Gesamtansicht).
- ee. Der Umfang bzw. das flächenmässige Ausmass der Dienstbarkeit muss sich aus der Umschreibung (Wortlaut) des Rechtsgrundausweises und/oder aus dem Plan widerspruchsfrei klar ergeben. Aus Gründen der Übersichtlichkeit hat sich der Dienstbarkeitsplan auf die Daten aus der amtlichen Vermessung und die Einzeichnung der Dienstbarkeit zu beschränken.

Bei Unklarheiten in Bezug auf die Gestaltung des Dienstbarkeitsplans empfiehlt es sich, das zuständige Grundbuchamt oder den zuständigen Nachführungsgeometer vorgängig zur Dienstbarkeitserrichtung zu kontaktieren.

## 4. Grundpfandrechte

### 4.1 Löschung Gläubiger oder Gläubigerin eines Papier-Schuldbriefs oder einer Grundpfandverschreibung

Für die Löschung der Angabe bedarf es einzig einer schriftlichen Erklärung der berechtigten Person. Nicht verlangt werden darf, dass gleichzeitig das neue Gläubigerrecht angemeldet oder das Grundpfandrecht gelöscht wird.

Ist das Gläubigerrecht des Gläubigers zur Zeit der Errichtung des Namen-Papierschuldbriefs zu löschen und ist der Gläubiger unbekannt, wird unter Gläubiger "Grundpfandgläubiger unbekannt" erfasst.

#### **4.2 Bankinstitut als Verwalterin privater Grundpfandtitel**

Verwaltet eine Bank im Rahmen eines Verwaltungsdepots Grundpfandtitel und meldet sie dies dem Grundbuchamt an, wird die Bank als "Titelverwalterin" eingetragen. Diese Bezeichnung "Titelverwalterin" kann nicht mit "Bevollmächtigte Person" gemäss Art. 850 ZGB gleichgesetzt werden, da der Bank lediglich die allgemeine Verwaltung von Grundpfandtiteln übertragen wird. Der Bank kommt insbesondere trotz der Eintragung als "Titelverwalterin" ohne entsprechende Spezialvollmacht keine Befugnis zu Ausstellung von Löschungsbewilligungen für Grundpfandtitel zu, da die Erteilung von Löschungsbewilligungen nicht als übliche Verwaltungshandlung betrachtet werden kann.

#### **4.3 Zustimmung von Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern zu Grundpfandverträgen (Art. 169 ZGB bzw. Art. 14 PartG)**

Bei der Anmeldung von Grundpfandverträgen, welche die Familienwohnung belasten (namentlich Errichtung und Erhöhung von Grundpfandrechten), ist die Zustimmung des Ehegatten bzw. des eingetragenen Partners oder der eingetragenen Partnerin beizubringen.

Von der Zustimmung kann abgesehen werden, wenn aus den Anmeldebelegen hervorgeht, dass es sich beim mit dem Grundpfandrecht zu belastenden Grundstück nicht um die Familienwohnung nach Art. 169 bzw. nicht um die gemeinsame Wohnung nach Art. 14 PartG handelt. Eine diesbezügliche Parteierklärung in der öffentlichen Urkunde genügt nicht. Die Feststellung hat durch die Urkundsperson (Feststellungsbeurkundung) zu erfolgen, welche im Verbal anzusiedeln ist.

Beispiel einer notariellen Feststellung im Pfandvertrag: "Die Urkundsperson stellt fest, dass nicht über die Wohnung der Familie gemäss Art. 169 ZGB verfügt wird. Die Zustimmung des anderen Ehegatten ist deshalb nicht erforderlich."

Der Klarheit halber wird festgehalten, dass bei der Liquidation einer Erbengemeinschaft keine Zustimmung im Sinne von Art. 169 ZGB nötig ist, da der Teilungsanspruch der Miterben dem Schutz der Familienwohnung vorgeht. Dem Ehegatten des an der Familienwohnung berechtigten Erben steht in der Erbengemeinschaft kein Mitwirkungsrecht zu, weshalb in der Erbteilung auch der Güterstand nicht zu behandeln ist.

#### **4.4 Pfandrechtszusammenlegungen und -aufteilungen; Zwischenschritte innerhalb einer Grundbuchanmeldung und Tagebuchnummer**

Im Rahmen von Pfandrechtszusammenlegungen und -aufteilungen sind nicht zwingend alle Zwischenschritte ausdrücklich anzumelden, sofern sich aus der Anmeldung ergibt, dass sie gewünscht sind. Werden beispielsweise ein Namensschuldbrief und ein Inhaberschuldbrief zu einem Registerschuldbrief zusammengelegt, ist die Umwandlung des Inhaber-Papierschuldbriefs in einen Namensschuldbrief implizit in der Anmeldung enthalten und nicht zwingend ausdrücklich anzumelden.

Da es sich um Zwischenschritte handelt, die aus dem Grundbuch nicht zwingend ersichtlich sein müssen, um das Endresultat der Zusammenlegung oder Aufteilung eintragen zu können, wird unabhängig davon, ob diese explizit angemeldet werden, auf den grundbuchlichen Vollzug derselben verzichtet. Mangels Eintragung der Zwischenschritte im Grundbuch entfällt auch der jeweilige Gebührentatbestand.

Diese Regelung kommt nur zur Anwendung, wenn sich die Zwischenschritte aus ein und derselben Grundbuchanmeldung ergeben und vom Grundbuchamt unter einer einzigen Tagebuchnummer zusammengefasst werden können.

## 5. Vormerkungen

### 5.1 Vormerkung von Kaufsrechten, "überschiessende" Vormerkungsdauer

Kaufrechte können laut überwiegender Meinung in Lehre und Rechtsprechung nicht für eine längere Zeitdauer im Grundbuch vorgemerkt werden, als das Recht selbst besteht (es ist also beispielsweise nicht zulässig, ein Kaufrecht bis zum 30.6.2010 einzuräumen, eine Vormerkung aber bis zum 31.7.2010 vorzusehen). Wird dem Grundbuchamt eine solche "überschiessende" Vormerkungsdauer angemeldet, weist es die Anmeldung gemäss Art. 87 Abs. 1 GBV ab.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Rechtsgrundaussweis für eine Vormerkung die Bedingungen für die Ausübung des vorgemerkten Rechts und allfällige Beschränkungen seiner Dauer enthalten muss (vgl. Art. 77 Abs. 1 GBV). Die Nennung der Vormerkungsdauer im Hauptbuch erleichtert insbesondere auch die Löschung einer Vormerkung von Amtes wegen, wenn die in der Vormerkung angegebene Frist abgelaufen ist (vgl. Art. 976 Ziffer 1 ZGB).

## 6. Anmerkungen

### 6.1 BVG-Anmerkungen (Art. 30e Abs. 2 BVG)

Die Veräusserungsbeschränkung nach Art. 30e Abs. 2 BVG kann *nur beim eigentlichen Wohngrundstück* angemerkt werden.

Für andere Grundstücke (z.B. für einen separaten Autoabstellplatz oder Bastelraum) kann gemäss einer Mitteilung des Bundesamtes für Sozialversicherung vom 20. Februar 2004 kein WEF-Vorbezug getätigt und deshalb auf diesen Grundstücken auch keine BVG-Anmerkung angebracht werden. Entsprechende Anträge auf Anmerkung sind abzuweisen. Für die (Teil-)Abweisungsverfügung ist *keine Gebühr* zu erheben.

Verfrühte Anmeldungen von BVG-Anmerkungen (Handänderungsvertrag dem Grundbuchamt noch nicht eingereicht) sind ins Tagebuch aufzunehmen und abzuweisen. Auf eine Gebühr für die Abweisung ist zu verzichten.

Mitteilung eines Wechsels der Vorsorgeeinrichtung:

Die Mitteilung wird als Anmeldung ins Tagebuch aufgenommen. Im Hauptbuch wird die ursprüngliche Anmerkung ergänzt mit dem neuen Datum und der neuen Beleg-Nummer. Für diese Ergänzung der ursprünglichen Anmerkung wird *keine Gebühr* erhoben.

## **6.2 Öffentliche Wege und Wegrechte; Begründung, Aufhebung und Verlegung; Verfahren und Rechtsgrundaussweise**

[vgl. Kreisschreiben vom 29.10.2009 betreffend öffentliche Wege und Wegrechte; Begründung, Aufhebung und Verlegung; Verfahren und Rechtsgrundaussweise](#)

## **7. Spezialgesetzgebung**

### **7.1 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland**

#### **7.1.1 Erwerb von Grundstücken durch juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit; Feststellungsurkunden durch Urkundspersonen**

##### **a) Funktion der Feststellungsurkunde**

Gemäss Art. 18 BewG i.V.m. Art. 18 BewV können Grundbuchamt und Handelsregisteramt ein angemeldetes Geschäft ohne Verweisung an die Bewilligungsbehörde eintragen, wenn sie die Bewilligungspflicht ohne weiteres ausschliessen können. In der Regel sind dazu gewisse Ermittlungen über den massgebenden Sachverhalt notwendig. Da öffentliche Urkunden für durch sie bezeugte Tatsachen vollen Beweis erbringen (Art. 18 Abs. 2 BewV), kann eine Urkundsperson dem Grundbuchamt oder dem Handelsregisteramt eine Feststellungsurkunde vorlegen, statt ihm Unterlagen und Akten zu unterbreiten. Wenn die Urkundsperson im Rahmen der Geschäftsabwicklung in die massgeblichen Unterlagen Einsicht nimmt und ihre Feststellungen in einer öffentlichen Urkunde festhält, kann die Behandlung des Rechtsgeschäftes in vielen Fällen erheblich beschleunigt werden. Das Grundbuchamt oder das Handelsregisteramt können vielfach aufgrund solcher Feststellungsurkunden die Bewilligungspflicht ohne weiteres ausschliessen, und es erübrigt sich, weitere Unterlagen einzuholen oder die Urkundsparteien an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.

##### **b) Inhalt**

Die Feststellungsurkunde hat einzig Tatsachen zu enthalten, unter Angabe der eingesehenen Dokumente. Die rechtliche Würdigung dieser Tatsachen im Hinblick auf eine mögliche Bewilligungspflicht wird vom Grundbuchamt oder Handelsregisteramt vorgenommen, nicht von der Urkundsperson. Urkunden einer Urkundsperson mit der Feststellung, es bestehe keine ausländische Beherrschung im Sinne von Art. 6 BewG, sind wertlos, da sie keine rechtliche Würdigung zulassen. Dasselbe gilt für Feststellungsurkunden, die sich allein auf persönliche Kenntnisse der Verhältnisse stützen.

Wie viele Dokumente eingesehen und welche Tatsachen beurkundet werden sollen, hängt vom jeweils zu behandelnden Geschäft ab. Da die beurkundeten Tatsachen dem Grundbuchamt und dem Handelsregisteramt als Grundlage für eine Beurteilung dienen müssen, sind die nötigen Angaben über die beteiligten Personen, das Rechtsgeschäft und die Finanzierung zu machen. Bei den Finanzierungsverhältnissen können die Bilanzstruktur einer juristischen Person und die Finanzierung des konkreten Geschäftes von Bedeutung sein. Die Urkundsperson ist dafür verantwortlich, dass die beurkundeten Tatsachen mit den eingesehenen Dokumenten übereinstimmen.

Aus der Musterurkunde in Anhang 8 ist ersichtlich, welchen Dokumenten die Urkundsperson Informationen für eine Feststellungsurkunde entnehmen kann. Die Musterurkunde ist sehr umfassend gehalten. In der Praxis kann vielfach bereits die Einsichtnahme in bedeutend weniger Dokumente [in der Regel mindestens Aktionärsverzeichnis, Bilanz/Erfolgsrechnung, Handelsregisterauszug, Erklärung des Verwaltungsrates ([Formular B](#), Anhang 10)] genügen, um über Beteiligungs- und Finanzierungsverhältnisse die wichtigsten Tatsachen beurkunden zu können.

### **c) Anwendungsfälle**

Die Errichtung von Feststellungsurkunden ist vor allem für juristische Personen mit Sitz in der Schweiz sinnvoll, sofern relativ einfache Beteiligungs- und Finanzierungsverhältnisse bestehen. Für reine Immobiliengesellschaften sind Feststellungsurkunden nur bei klaren Verhältnissen zweckmässig (z.B. Familiengesellschaft, Ortsansässigkeit, Namenaktien).

Juristische Personen mit Sitz in der Schweiz und mit sehr komplexen Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverhältnissen sind in der Regel zur Feststellung der Bewilligungspflicht an die Bewilligungsbehörde zu verweisen. Dies gilt erst recht, wenn der tatsächliche Zweck der Gesellschaft im Erwerb von Grundstücken besteht.

Sogar ohne Feststellungsurkunde können Geschäfte direkt im Grundbuch oder im Handelsregister eingetragen werden, wenn eine Feststellungsverfügung einer Bewilligungsbehörde vorliegt, die nicht mehr als ein Jahr alt ist, und die Organe der Gesellschaft unter Kenntnis der Straffolgen gemäss BewG bestätigen ([Formular A](#), Anhang 9), dass bezüglich Beteiligung und bezüglich Finanzierung keine neuen Verhältnisse vorliegen. Bei reinen Immobiliengesellschaften ist jedoch Zurückhaltung angebracht. Insbesondere wenn der Erwerbspreis beim neuen Rechtsgeschäft erheblich höher ist, darf vielfach nicht allein auf die alte Feststellungsverfügung und die erwähnte Bescheinigung abgestellt werden.

Ohne Feststellungsurkunde direkt eingetragen werden zudem Personalfürsorgestiftungen gemäss BVG von Betrieben und Unternehmen mit Sitz in der Schweiz (falls die zuständige kantonale BVG- und Stiftungsaufsicht bestätigt hat, dass es sich um eine BVG-Stiftung handelt), schweizerische Banken (welche gemäss der FINMA-Bankenliste oder einer Bestätigung der FINMA schweizerisch beherrscht sind) oder notorisch schweizerische Unternehmen wie beispielsweise Coop, Migros, Landwirtschaftliche Genossenschaften, Raiffeisenkassen.

Im Übrigen bleibt festzuhalten, dass keine Feststellungsurkunden nötig sind, wenn die ausländische Beherrschung feststeht. Hier ist direkt die Bewilligungsbehörde anzugehen.

### **d) Beurteilung durch Grundbuchamt/Handelsregisteramt**

Die Grundbuchämter und das Handelsregisteramt gehen von den beurkundeten Tatsachen aus und würdigen sie im Hinblick auf eine allfällige Bewilligungspflicht im Sinne des BewG. Nebst dem von der Urkundsperson beurkundeten Sachverhalt können eigene Kenntnisse des Grundbuchamtes und des Handelsregisteramtes massgebend sein. Ergibt sich, dass das angemeldete Rechtsgeschäft offensichtlich nicht bewilligungspflichtig ist, wird es eingetragen. Kann jedoch trotz der Feststellungsurkunde die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden, wird der Anmeldende an die Bewilligungsbehörde verwiesen. Die Feststellungsurkunde kann auch der Bewilligungsbehörde als Beweismittel dienen und somit die Dauer des Verfahrens verkürzen.

## **7.2 Bäuerliches Bodenrecht**

[vgl. Kreisschreiben vom 1.7.1994 zum Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht \(BGBB\) vom 4. Oktober 1991](#)

## **7.3 Strukturverbesserungen**

### **7.3.1 Zuweisung von Massegrundstücken**

[vgl. Kreisschreiben vom 12.7.1937 betreffend Zuweisung von Massegrundstücken](#)

## **8. Abgaben und Gebühren**

### **8.1 Allgemeine Bestimmungen**

#### **8.1.1 Begrenzung der Gebührenhöhe bei gewissen Gebührentatbeständen aufgrund des Kostendeckungsprinzips**

Zwecks Einhaltung des Kostendeckungsprinzips gilt bei folgenden Gebührentatbeständen eine maximale Begrenzung:

- Blattabschluss/Blattneuanlage
- Namens-/Firmaänderung/Sitzverlegung
- Nachgangserklärungen
- Anmerkungen/Vormerkungen (ohne Zugehör)

Bei der Verarbeitung der vorstehend erwähnten Tatbestände entsteht ein Grundaufwand. Die Erfassung auf weiteren Grundstücken führt zu einem Zusatzaufwand, der aber wesentlich kleiner ist als der Grundaufwand. Als Grenze für den Grundaufwand wird aufgrund von Erfahrungswerten die Zahl von 30 Grundstücken pro Gebührentatbestand festgelegt. Erfolgt eine Erfassung auf weiteren Grundstücken, wird nur noch der Zusatzaufwand verrechnet. Die Begrenzung gilt pro Geschäftsfall (z.B. STWE-Begründung mit Reglement = 1 Geschäftsfall; Parzellierung = 1 Geschäftsfall).

Für die Berechnung der Gebühr bedeutet dies folgendes: Der Grundbetrag von Fr. 40.-- ist bei 30 Grundstücken (d.h. Fr. 1'200.--) begrenzt. Für weitere Grundstücke kommt ein reduzierter Ansatz (Fr. 5.--) pro Grundstück zur Anwendung (Bsp. 80 Grundstücke: Fr. 1'200.-- [Begrenzung: 30 mal Fr. 40.--] + Fr. 250.-- [50 mal Fr. 5.--] = Fr. 1'450.--).

#### **8.1.2 Gesellschafterwechsel bei einer Kollektiv- und Kommanditgesellschaft (§§ 1, 8 und 11 GBAG)**

Der Wechsel von Gesellschaftern einer Kollektivgesellschaft oder Kommanditgesellschaft löst keine Grundbuchabgaben aus. Da die Kollektiv- und die Kommanditgesellschaft unter ihrer Firma in der Eigentümerspalte im Grundbuch eingetragen werden (ohne Angabe der einzelnen Gesellschafter), führt ein Wechsel von Gesellschaftern nicht zu einer Mutation im Grundbuch. Für die Erhebung einer Grundbuchabgabe fehlt es daher an dem gemäss § 1 GBAG für jegliche Abgabenerhebung erforderlichen "grundbuchlichen Vorgang".

#### **8.1.3 Erlass von Abgaben und Gebühren von gemeinnützigen Institutionen (§ 3 GBAG und § 2 GBGD)**

Der Regierungsrat *kann* gemäss § 3 GBAG und § 2 GBGD gemeinnützigen Institutionen auf begründetes Gesuch hin die Abgaben und Gebühren ganz oder teilweise erlassen. Vom Erlass ausgenommen sind regelmässig die direkten Auslagen (Porti, etc.) des zuständigen Grundbuchamtes. Diese Befugnis zum Erlass wurde gemäss § 1 Abs. 1 lit. d der Delegationsverordnung auf das Departement Volkswirtschaft und Inneres übertragen.

Das Departement Volkswirtschaft und Inneres befindet nach pflichtgemäßem Ermessen über einen Erlass von Grundbuchabgaben und -gebühren. Auch eine gemeinnützige Institution hat grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf einen Erlass. Es wird geprüft, ob das konkrete, dem Grundbuchamt zum Vollzug unterbreitete Rechtsgeschäft unmittelbar der Verwirklichung des gemeinnützigen Zweckes der gemeinnützigen Institution dient, und beurteilt, ob die Institution im Zeitpunkt der Anmeldung der Grundbucheintragungen eine gemeinnützige Institution war.

#### **a) Unmittelbare Zweckverwirklichung**

Bei der Prüfung, ob das Rechtsgeschäft unmittelbar der Verwirklichung des gemeinnützigen Zweckes dient, wird auf den jeweiligen gemeinnützigen Zweck der Institution, d.h. auf den Zweckartikel in der Stiftungsurkunde bzw. der Statuten, abgestellt.

Die Unmittelbarkeit der Zweckverwirklichung ist grundsätzlich zu bejahen, wenn das Grundstück selber unmittelbar dem gemeinnützigen Zweck dient. D.h. wenn es diesem Zweck entsprechend auf besondere Weise genutzt wird, also dazu in einer besonderen, engen Beziehung steht, durch seinen Bestand als solchen die steuerbefreite Aufgabe erfüllen hilft. Bei einem Grundstückserwerb dürfte dies regelmässig der Fall sein, ausser das Grundstück wird nicht im Sinne der Zweckverwirklichung genutzt, sondern dient als Kapitalanlage und wird beispielsweise kommerziell vermietet oder verpachtet.

Dient das Grundstück selber nicht unmittelbar dem gemeinnützigen Zweck, besteht in der Regel keine Erlasswürdigkeit. Für die Unmittelbarkeit ist insbesondere nicht ausreichend, wenn der Ertrag aus einem Grundstückrechtsgeschäft allgemein dem gemeinnützigen Zweck der gemeinnützigen Institution zugeführt wird. Veräusserungsgeschäfte sind deshalb grundsätzlich nicht erlasswürdig.

#### **b) Gemeinnützigkeit der Institution**

Eine Abgabenbefreiung kann grundsätzlich einzig Institutionen gewährt werden, die sich als juristische Personen konstituiert haben. Insbesondere kommen *nur gemeinnützige Institutionen* des Privatrechts in den Genuss des Abgabenerlasses (AGVE 1991 S. 493). Gemeinden und deren Verbände fallen nicht unter den Begriff der gemeinnützigen Institution i.S.v. § 3 GBAG.

Der Begriff der Gemeinnützigkeit wird durch das Steuerrecht geprägt; er unterscheidet sich von der Bedeutung des Begriffs im allgemeinen Sprachgebrauch und wird nach der geltenden Praxis des Departements Volkswirtschaft und Inneres und des Regierungsrates stets im Sinne der steuerrechtlichen Terminologie ausgelegt. Wurde früher kaum zwischen öffentlichen, gemeinnützigen, wohltätigen oder kirchlichen Zwecken unterschieden, findet heute, seit Inkrafttreten von Art. 23 Abs. 1 lit. f StHG bzw. des im aargauischen Steuergesetz identisch formulierten § 14 Abs. 1 lit. c am 1. Januar 2001, eine klarere und eindeutige Trennung insbesondere zwischen öffentlichen und gemeinnützigen Zwecken statt. Das kantonale Steueramt führt die entsprechenden Institutionen in zwei Kategorien. Da es sich sowohl bei den Grundbuchabgaben und -gebühren als auch den Steuern um öffentliche Abgaben handelt und diese denselben Befreiungsgrund nennen, nämlich die Gemeinnützigkeit der betreffenden Institution, kann grundsätzlich auf die rechtliche Beurteilung des kantonalen Steueramtes verwiesen werden. Im Unterschied zum Steuerrecht ist im Grundbuchabgabengesetz ein Erlass der Abgaben nur dann möglich, wenn ausschliesslich ein gemeinnütziger Zweck verfolgt wird. Das Departement Volkswirtschaft und Inneres behält sich vor, eine erneute Überprüfung der Institution im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuches vorzunehmen. Bestehen Anhaltspunkte, dass die steueramtlichen Organe den Gesuchsteller in diesem Zeitpunkt mit anderer Begründung von der Steuerpflicht befreien würden (namentlich Wechsel in der Begründung der Steuerbefreiung von „Gemeinnützigkeit“ zur „öffentlichen Zweckverfolgung“), kann eine neue Beurteilung verlangt werden.

Der steuerrechtliche Begriff der Gemeinnützigkeit setzt insbesondere Förderung einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Aufgabe, Uneigennützigkeit, Opferbringen und einen offenen Destinatärkreis voraus (AGVE 1980 S. 384 f.), ohne aber unter den Begriff des öffentlichen Zwecks zu fallen. Gemeinnützig ist grundsätzlich jede von der Allgemeinheit unter dem Aspekt des Gesamtinteresses als förderungswert betrachtete Tätigkeit, die aber nicht bloss nützlich oder ideell sein darf. Dabei muss die gemeinnützige Tätigkeit unter Ausschluss persönlicher Interessen auf das Wohl Dritter gerichtet

sein. Eine Institution, die gemeinnützige Zwecke verfolgt, hat in altruistischer Weise für einen ausserhalb ihres Interessenkreises liegenden Zweck zu arbeiten und dabei erhebliche personelle oder finanzielle Opfer unter gleichzeitigem Verzicht auf eine Gegenleistung zu erbringen. Opfer können erbracht werden durch Leistungen aus dem Vermögen oder dem Ertrag eines Vermögens, wie Spenden, Legate, Schenkungen, oder durch Verzicht auf Forderungen oder auf die Geltendmachung eines branchenüblichen Honorars bzw. Lohns. Die Tätigkeit muss einem grundsätzlich unbeschränkten Kreis von Personen zugutekommen (offener Destinatärkreis) und gegenwärtig wie künftig aktiv auf den gemeinnützigen Zweck ausgerichtet sein. Ein Rückfall des Vermögens auf die Mitglieder der Institution muss ausgeschlossen sein (AGVE 1995 S. 210).

Dagegen liegen öffentliche Zwecke vor, wenn die Institution ihre Zwecksetzung auf die Erfüllung von Aufgaben gerichtet hat, die zugleich auch öffentliche Aufgaben sind oder doch in den staatlichen oder kommunalen Aufgabenbereich fallen können. Solche öffentliche Zwecke werden mit der Übernahme von Aufgaben auf dem Gebiet des öffentlichen Verkehrs, des Spital- und Schulwesens, von Altersheimen usw. erfüllt. Entscheidend ist, ob das Gemeinwesen von einer öffentlichen Aufgabe, zu der es gesetzlich verpflichtet ist, entlastet wird (AGVE 1995 S. 211). So wird z.B. gemäss kantonalem Pflegegesetz den Gemeinden ein gesetzlicher Auftrag im Bereich Langzeitpflege erteilt. Im Übrigen bedingt die öffentliche Zwecksetzung keine Opferwilligkeit.

#### **8.1.4 Blattanlage (§ 3 GBGD)**

Für die Anlage von neuen Grundbuchblättern ist, soweit die Blattanlage nicht bereits in einer Grundbuchabgabe enthalten ist (wie etwa bei § 21 GBAG, Parzellierung), *pro neu angelegtes Grundbuchblatt* eine Gebühr von Fr. 40.-- zu erheben.

### **8.2 Handänderungen**

#### **8.2.1 Kauf- und Werkvertrag (§ 10 Abs. 1 GBAG, vgl. [Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 11.12.2002](#))**

Bei angemeldeten Kaufverträgen über Bauland hat das Grundbuchamt zur Veranlagung der Grundbuchabgaben grundsätzlich abzuklären, ob nicht bereits ein Werkvertrag über die Erstellung einer Baute auf dem Grundstück geschlossen wurde. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich entsprechende Anhaltspunkte im Kaufvertrag finden oder aufgrund der Umstände oder eigener Kenntnisse des Grundbuchamtes auf das Vorhandensein eines Werkvertrages geschlossen werden muss.

Kaufvertrag und Werkvertrag sind für die Erhebung der Grundbuchabgaben zusammenzurechnen, wenn die beiden Verträge zusammen ein einheitliches Geschäft bilden und als Ganzes dem Verkauf eines schlüsselfertigen Hauses gleichkommen.

Ob ein einheitliches Geschäft vorliegt, muss anhand des Inhalts der Verträge respektive des sich daraus ergebenden Parteiwillens der Vertragspartner beurteilt werden. Nebst der ganzen oder auch nur teilweisen rechtlichen oder wirtschaftlichen Identität von Landverkäufer und Werkersteller, und nebst dem zeitlich nah beieinander liegenden Abschluss von Kauf- und Werkvertrag, sprechen die folgenden Indizien für eine Einheit des Geschäfts (nach Richner/Frei/Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999, § 230 N.9):

- der Abschluss des Werkvertrags ist Kaufbedingung;
- ein Pauschalpreis für Land und Baute ist vereinbart;
- der Werkvertrag wird zum integrierenden Bestandteil des Kaufvertrags erklärt;
- der Werkvertrag wird vor dem Kaufvertrag abgeschlossen;

- im Kaufvertrag wird vereinbart, dass bei Rücktritt vom Werkvertrag eine hohe Konventionalstrafe geschuldet werde;
- im Kaufvertrag sind Hinweise auf die geplante Überbauung (z.B. in Form von Ausnutzungsrevers, Durchleitungsrechten, Näher- und Grenzbaurechten) vorhanden;
- der Antritt wird auf den Zeitpunkt der Bauvollendung hinausgeschoben;
- im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist der Bau bereits weit fortgeschritten;
- bei Vertragsabschluss liegt bereits ein detailliert ausgearbeitetes Projekt vor;
- der Verkauf schlüsselfertiger Häuser wurde inseriert.

Die genannten Indizien müssen dabei nicht kumulativ vorliegen.

Gemäss § 7 GBAG sind die Parteien sowie die Urkundspersonen verpflichtet, dem Grundbuchamt die für die Berechnung der Abgaben erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Wir halten aus verfahrensökonomischen Gründen dafür, dass die Urkundspersonen resp. die anmeldenden Parteien bereits bei der Grundbuchanmeldung auf abgeschlossene oder in Vorbereitung begriffene Werkverträge hinweisen und vorhandene Verträge von sich aus dem Grundbuchamt einreichen.

Das Grundbuchamt kann aber ungeachtet dessen von den Parteien und den Urkundspersonen im Veranlagungsverfahren jederzeit Auskünfte über allfällig abgeschlossene oder in Vorbereitung begriffene Werkverträge, oder Auskünfte zur wirtschaftlichen Verflechtung zwischen Verkäuferschaft und Werkersteller, oder andere mit der konkreten Veranlagung in Zusammenhang stehende Auskünfte und Unterlagen, einverlangen. In der Regel fordert das Grundbuchamt diese zusätzlichen Auskünfte und Unterlagen schriftlich mittels Ergänzungsschreiben ein. Dabei setzt es für die Beibringung der Auskünfte und Unterlagen eine angemessene Frist. Werden die verlangten Auskünfte nicht oder nur unvollständig erteilt oder angeforderte bestehende Unterlagen nicht eingereicht, würdigt das Grundbuchamt dieses Verhalten gestützt auf § 23 Abs. 2 VRPG nach freiem Ermessen, was bedeuten kann, dass das Grundbuchamt gegebenenfalls die Grundbuchabgaben und -gebühren zuungunsten der die Auskunft verweigernden Partei veranlagt. Das Grundbuchamt weist auf diese Folge (d.h. auf § 23 Abs. 2 VRPG) bereits in seinem Ergänzungsschreiben hin.

### **8.2.2 Tausch (§ 10 Abs. 3 GBAG)**

Gemäss § 10 Abs. 3 GBAG sind bei Tauschverträgen zur Abgabenerhebung die Werte sämtlicher (getauschten) Grundstücke zusammenzuzählen, wobei die Abgabe in der Höhe von 4 ‰ alsdann von der Gesamtsumme berechnet wird. Handelt es sich um wertlose Grundstücke oder kleine Grundstücksflächen bei Grenzbereinigungen so wird 2 mal die Minimalgebühr (d.h. 2 mal Fr. 100.--) pro Handänderung erhoben.

Unter dem Begriff "Werte sämtlicher Grundstücke" sind die Verkehrswerte der Grundstücke zu verstehen (vgl. in diesem Zusammenhang die Botschaft des Regierungsrates vom 23.12.1998 zum Finanzpaket 98, Seite 6).

Soweit sich im Tauschvertrag Angaben zu den Verkehrswerten finden, ist zur Abgabenerhebung grundsätzlich auf diese Werte abzustellen. Finden sich keine Angaben, haben die Parteien dem Grundbuchamt gestützt auf § 7 GBAG (Auskunftspflicht der Parteien) die effektiven Verkehrswerte der getauschten Grundstücke bekanntzugeben. Frühere Erwerbsverträge können dann beigezogen werden, wenn die darin verkündeten Preise nach wie vor dem aktuellen Preisniveau entsprechen. Zu beachten ist im Weiteren, dass Steuerwert und Verkehrswert in der Regel unterschiedliche Grössen darstellen: Zumeist liegt der Steuerwert *unter* dem Verkehrswert des Grundstücks und kann deshalb nur ausnahmsweise als Verkehrswert Verwendung finden.

### 8.2.3 Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum (§§ 10 Abs. 3 und 11 GBAG)

Die Auflösung von Miteigentum oder Gesamteigentum, auch durch Realteilung eines Grundstücks, unterliegt der Handänderungsabgabe (Grundbuchabgabe) nach den §§ 10 Abs. 3 und 11 GBAG.

Die Grundbuchabgabe in der Höhe von 4 ‰ wird auf dem Verkehrswert des jeweils übernommenen Fremdanteils erhoben. Soweit sich im Aufhebungsvertrag Angaben zu den Verkehrswerten finden, ist zur Abgabenerhebung grundsätzlich auf diese Werte abzustellen. Finden sich keine Angaben, haben die Parteien dem Grundbuchamt gestützt auf § 7 GBAG (Auskunftspflicht der Parteien) die effektiven Verkehrswerte der Grundstücke bekanntzugeben. Frühere Erwerbsverträge können dann beigezogen werden, wenn die darin verkündeten Preise nach wie vor dem aktuellen Preisniveau entsprechen. Es gilt das [Verwaltungsgerichtsurteil vom 29.10.2015](#), wonach § 8 Abs. 2 GBAG auf die Berechnung der Abgabe gemäss § 11 GBAG nicht anwendbar ist. Entsprechend ist auf eine zwischen den Parteien vereinbarte Gegenleistung, welche nicht dem Verkehrswert entspricht, nicht abzustellen.

Die Abgabepflicht erstreckt sich grundsätzlich auch auf die auf dem Grundstück befindlichen Bauten. Für den Fall, dass die übernommenen Bauten *nachgewiesenermassen* vom Erwerber von Anbeginn weg auf eigene Rechnung und im Hinblick auf die spätere Übernahme zu Alleineigentum erstellt wurden, ist *auf der Baute* keine Handänderungsabgabe zu erheben. Parteien, die sich bezüglich der Baute auf einen solchen Fall berufen, haben dem Grundbuchamt anlässlich der Grundbuchanmeldung das Vorliegen der fraglichen Voraussetzungen mitzuteilen und zu belegen (Ausfluss der Auskunftspflicht nach § 7 GBAG).

### 8.2.4 Umstrukturierungen (§ 4a GBGD)

Der in § 4a Abs. 1 GBGD verankerte Grundstücksbegriff umfasst alle Grundstücksarten von Art. 655 Abs. 2 und Art. 943 Abs. 1 ZGB sowie von § 51 Abs. 1 des aargauischen Steuergesetzes (SAR 651.100). Die Gebühr von Fr. 250.-- gilt damit auch für Grundstücke mit kleinerem Wert, wie z.B. Miteigentumsanteile für Autoabstellplätze und dergleichen.

Entscheidend ist, dass sich die Anwendung von § 4a GBGD - bezogen auf die gesamte Umstrukturierung - stets günstiger auswirkt als die Anwendung des § 8 GBAG. Führt im Einzelfall bei einer Umstrukturierung die Anwendung von § 4a GBGD gegenüber einer Anwendung des § 8 GBAG zu einer abgabemässigen Schlechterstellung (dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn im Rahmen der Umstrukturierung ausschliesslich Grundstücke mit geringem Wert übertragen werden), so ist für die gesamte Umstrukturierung § 8 GBAG anzuwenden. Es kann somit bezüglich einer bestimmten Umstrukturierung nur entweder einheitlich § 4a GBGD oder einheitlich § 8 GBAG angewendet werden. Eine gemischte Anwendung von § 4a GBGD und § 8 GBAG bei derselben Umstrukturierung (z.B. § 4a GBGD für die werthaltigen Grundstücke, § 8 GBAG für die kleinen Grundstücke) ist ausgeschlossen.

Wird eine Handänderung im Sinne von § 4a Abs. 2 lit. a GBGD geltend gemacht, ist dem Grundbuchamt zusammen mit der Anmeldung ein entsprechender Antrag zu stellen. (vgl. [Merkblatt "Erheben von Grundbuchgebühren bei Handänderungen im Zusammenhang mit steuerneutralen Umstrukturierungen \[§ 4a Abs. 2 lit. a GBGD\]"](#), [www.ag.ch/grundbuch](http://www.ag.ch/grundbuch) → Praxishilfen → Merkblätter).

Stellt das Grundbuchamt bei der Veranlagung eines Umstrukturierungsfalles ohne tieferegehende Recherchen fest, dass die Anwendung von § 4a GBGD für die Parteien ganz offensichtlich zu einer deutlich höheren Grundbuchgebühr führt als die Anwendung von § 8 GBAG im gleichen Fall, wendet es von Amtes wegen auf die Umstrukturierung § 8 GBAG an.

Die Aufzählung der Umstrukturierungstatbestände in § 4a Abs. 2 lit. a - c GBGD ist abschliessend.

Die Anwendung einer der Tatbestände nach den § 4a Abs. 2 lit. a oder b schliesst die Anwendung des § 4a Abs. 2 lit. c aus. § 4a Abs. 2 lit. c kann somit nur zum Zuge kommen, wenn keiner der Tatbestände nach den Buchstaben a oder b vorliegt.

Bei der Anwendung von § 4 Abs. 2 lit. c GBGD wird grundsätzlich eine 100-prozentige Beherrschung verlangt. Ein geringerer Prozentsatz genügt nicht. Zudem muss diese Beherrschung zwingend seit einem Jahr gegeben sein. Weder eine Verkürzung der Frist noch Ausnahmen von der Regelung sind vorgesehen.

### **8.3 Selbständige und dauernde Rechte, Stockwerkeigentum, Parzellierungen**

#### **8.3.1 Umwandlung von gewöhnlichem Miteigentum in Stockwerkeigentum (§§ 8, 16 Abs. 1 und 20 GBAG)**

Werden den einzelnen Miteigentümern Stockwerkeinheiten exakt nach Massgabe ihrer bisherigen Quote am Gesamtgrundstück zugewiesen, so wird ihnen bloss ein bestimmter Miteigentumsanteil zur Sondernutzung zugewiesen (Art. 712a ZGB). Eine Umgestaltung der Eigentumsrechte findet anders als bei der Realteilung solchenfalls nicht statt. Es können daher keine Handänderungsabgaben im Sinne des § 8 GBAG veranlagt werden.

Diese Umwandlung löst auch keine Grundbuchabgaben nach § 16 GBAG aus. In § 16 GBAG sind die Tatbestände der Umwandlung gemeinschaftlichen Eigentums abschliessend beschrieben: Ausschliesslich für die Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt werden nach Massgabe des § 16 GBAG Abgaben erhoben.

Einzig für die Anlage der Stockwerkeinheiten fallen bei der beschriebenen Umwandlung Grundbuchabgaben an, und zwar nach Massgabe des § 20 GBAG. Allfällig für die früheren Miteigentumsanteile bestehende separate Grundbuchblätter werden im Zuge der Umwandlung geschlossen. Für die Schliessung eines Blattes ist gestützt auf § 3 GBGD und in Analogie zu § 4 GBGD eine Gebühr von Fr. 40.-- zu erheben.

Sofern allerdings im Rahmen der Umwandlung Quoten von einem Miteigentümer auf einen anderen verschoben werden, ist für die verschobene Quote eine Handänderungsabgabe nach § 8 GBAG zu veranlagern.

### **8.4 Grundpfandrechte**

#### **8.4.1 Gleichzeitige Anmeldung der Pfandvermehrung und der Pfandsummenerhöhung (§ 24 Abs. 2 GBAG)**

Mit dem Begriff "gleichzeitig" in § 24 Abs. 2 GBAG ist die gleichzeitige Anmeldung der Pfandvermehrung und der Pfandsummenerhöhung beim Grundbuchamt gemeint. Pfandvermehrung und Pfandsummenerhöhung betreffend dasselbe Grundstück können also in zwei verschiedenen Urkunden abgefasst sein. Sofern die beiden Urkunden gleichzeitig dem Grundbuchamt zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet werden, berechnet das Grundbuchamt die Grundbuchabgabe nach § 24 Abs. 2 GBAG. Gleichzeitige Anmeldung heisst dabei gleichzeitiger Eingang der Urkunden beim Grundbuchamt, d.h. gleiche Uhrzeit. Eintreffen bloss am gleichen Tag genügt nicht.

## **8.5 Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten**

### **8.5.1 Übertragung eines Kaufsrechtes (Vormerkung eines neuen Kaufsrechtsberechtigten, § 27 GBAG und § 16 GBGD)**

Für die Übertragung eines Kaufsrechtes, *d.h. für die Vormerkung eines neuen Kaufsrechtsberechtigten bei einem bereits im Grundbuch vorgemerkten Kaufsrecht*, ist keine Abgabe nach § 27 GBAG (1 ‰ des Kaufpreises) zu erheben, sondern nur eine Gebühr für den grundbuchamtlichen Aufwand. Dies namentlich aus der Überlegung heraus, dass bei der Eintragung eines neuen Berechtigten das Kaufsrecht an und für sich nicht ändert:

Es bleibt nach wie vor grundsätzlich *dasselbe Kaufsrecht*, das bereits im Grundbuch vorgemerkt wurde und behält auch den entsprechenden Rang bei. Lediglich die Person des Berechtigten wird beim bereits bestehenden Eintrag geändert. Eine nochmalige Erhebung einer Abgabe in der Höhe von 1 ‰ des Kaufpreises, die ja für die *Eintragung des Kaufsrechtes an sich* erhoben wird (vgl. den Wortlaut von § 27 GBAG: Für die Vormerkung *eines Kaufsrechtes* ...), erscheint nicht sachgerecht.

Der Regelung in § 16 GBGD folgend, die *"für andere Vormerkungen"* eine Gebühr von Fr. 40.-- vorsieht, ist für die Vormerkung eines neuen Kaufsrechtsberechtigten bei einem bereits im Grundbuch vorgemerkten Kaufsrecht eine Gebühr von Fr. 40.--, zuzüglich die Auslagen des Grundbuchamtes, zu erheben.

## **8.6 Anwendung des GBAG und des GBGD bei Baurechten**

Für die Anwendung bei Baurechten wird auf die tabellarische Übersicht in Anhang 11 verwiesen.

## **8.7 Kanzleigebühren**

### **8.7.1 Spezielle Schreibgebühren/Einzahlungsgebühren und dergleichen**

Die im Grundbuchabgabengesetz vorgesehenen Abgaben (d.h. das darin enthaltene Entgelt) sowie die im Grundbuchgebührendeckret und in der Kanzleigebührenverordnung vorgesehenen Gebühren sind grundsätzlich *kostendeckend* konzipiert. Sie umfassen bei einer bestimmten grundbuchlichen Verrichtung *alle damit zusammenhängenden Teilarbeiten*, so auch beispielsweise die Einschreibearbeit und Fakturierungsarbeit. Spezielle Schreibgebühren, Fakturierungsgebühren und dergl., sind daher neben den ordentlichen Abgaben und Gebühren für die Verrichtung *nicht* einzuverlangen. *Auslagen des Grundbuchamtes* im Zusammenhang mit einer Verrichtung (z.B. Briefporti, Gesprächstaxen Telefon, andere Auslagen gegenüber Dritten, etc.) sind dagegen *in jedem Falle zusätzlich* in Rechnung zu stellen. Sie sind in der Rechnung ausdrücklich als "Auslagen" (und nicht als "Gebühren") zu deklarieren.

### **8.7.2 Bestätigung einer vollzogenen BVG-Anmerkung / einer vollzogenen Eintragung eines Gläubigers oder einer Gläubigerin eines Papier-Schuldbriefs oder einer Grundpfandverschreibung (§ 1 lit. a Kanzleigebührenverordnung)**

Für diese Bestätigungen ist, sofern sie beim Vollzug der Anmeldungen erfolgen, *keine gesonderte Gebühr* zu berechnen. Die Bestätigung gilt in diesen Fällen als in der Grundgebühr (Fr. 40.-- pro betroffenes Grundstück) enthalten (dies namentlich aus der Überlegung heraus, dass diese Eintragungen ohnehin *bloss der Information* dienen und eine zusätzliche Gebühr von Fr. 20.-- für die Bestätigung auch in einem gewissen *Missverhältnis* zur Grundgebühr von Fr. 40.-- stünde). Bestätigungen für Gläubigereintragungen beim Registerschuldbrief werden mit Fr. 20.-- in Rechnung gestellt.

### 8.7.3 Ergänzungsschreiben/Abweisungsverfügungen (§ 1 lit. g und h Kanzleigebührenverordnung)

Ergänzungsschreiben:

Die Gebühr pro Ergänzungsschreiben beträgt – je nach Aufwand – zwischen Fr. 30.-- und 200.--. Sie wird mit der Schlussrechnung des Geschäfts bezogen.

Abweisungsverfügungen:

Die Gebühr für eine Abweisungsverfügung ist *in der Regel* anlässlich der erneuten Anmeldung des Geschäfts in Rechnung zu stellen.

Kann *in Ausnahmefällen* nicht mit einer erneuten Anmeldung des Geschäfts gerechnet werden (z.B. bei rechtlicher Unmöglichkeit des angemeldeten Vorhabens), ist für die Abweisungsverfügung eine separate Rechnung auszustellen und zusammen mit der Abweisungsverfügung zu verschicken.

Für die Abweisung von verfrüht angemeldeten BVG-Anmerkungen oder von gerichtlichen Konkursanzeigen, wenn dem Konkursiten keine Grundstücke im Bezirk gehören, sind grundsätzlich *keine Gebühren* zu erheben (vgl. Ziffer 6.1 vorne).

*Auslagen des Amtes* (Briefporti, Gesprächstaxen Telefon etc.) sind immer *zusätzlich* zu den Abgaben und Gebühren, somit auch zusätzlich zur Gebühr für Ergänzungsschreiben und Abweisungsverfügungen, zu berechnen (vgl. § 1, 2. Satz, GBAG und § 2 GBGD).

Zusätzliche Schreibgebühren, Rechnungsgebühren etc., dürfen dagegen *nicht* erhoben werden (vgl. Ziffer 8.7.1 vorne).

### 8.7.4 Telefonische Auskünfte (§ 2 Abs. 2 Kanzleigebührenverordnung)

Sie fallen, sofern sie der Kunde nicht nur einmalig, sondern mit einer gewissen Regelmässigkeit verlangt (Banken, Notariatsbüros, etc.), unter die "anderen mündlichen Auskünfte" gemäss § 2 Abs. 2 der Kanzleigebührenverordnung und sind *nach Massgabe des Zeitaufwandes* mit einer *Gebühr ab Fr. 20.--* (bis maximal Fr. 100.--) abzurechnen. Keine Rolle spielt dabei, auf wieviele Grundstücke sich die Auskunft bezieht. Nur der Zeitaufwand ist massgeblich. Umfassende telefonische Auskünfte werden nur dann erteilt, wenn es die zeitliche Beanspruchung durch das Tagesgeschäft erlaubt.

Bei einer einmaligen Auskunft (z.B. gegenüber dem Grundeigentümer), die zudem nicht länger als eine Viertelstunde dauert, gilt § 2 Abs. 1 der Kanzleigebührenverordnung (Gebührenfreiheit). Wird eine Viertelstunde überschritten, ist in der Regel eine Gebühr zu verlangen.

*Vor der jeweiligen Auskunftserteilung* ist der Kunde auf die Grundsätze des Gebührenbezugs hinzuweisen.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Grundeigentümerabfragen über das [kantonale Geoportal](http://www.ag.ch/geoportal) ([www.ag.ch/geoportal](http://www.ag.ch/geoportal) → [Online Karten](#)) getätigt werden können.

### 8.7.5 Vorprüfung von Rechtsgeschäften (§ 2 Abs. 3 Kanzleigebührenverordnung)

Für das Grundbuchamt besteht *keine Pflicht* zur Vorprüfung von Rechtsgeschäften, da die Grundbuchverordnung ein solches Vorprüfungsverfahren nicht kennt. Das Grundbuchamt kann jedoch auf Wunsch eines Kunden komplexe Rechtsgeschäfte punktuell (konkrete Bezeichnung der Fragestellung sowie der zu prüfenden Punkte erforderlich) vorprüfen, sofern die Tagesgeschäfte eine zusätzliche zeitliche Beanspruchung durch die Vorprüfung erlauben. Standardgeschäfte oder komplette Verträge werden hingegen grundsätzlich nicht geprüft.

Wird ein Geschäft vom Grundbuchamt vorgeprüft, ist für den Zeitaufwand Rechnung zu stellen, wobei nach Massgabe des § 2 Abs. 3 Kanzleigebührenverordnung abzurechnen ist (Gebühr zwischen Fr. 100.-- und 300.--). Im Vorfeld ist jeweils über die anfallende Gebühr respektive den Gebührenrahmen zu orientieren.

## **9. Diverses**

### **9.1 Keine Eintragung von Steuer- und Versicherungswerten im Grundbuch**

Steuer- und Versicherungswerte (vgl. Art. 20 Abs. 1 lit. f GBV) werden im Grundbuch nicht geführt.

## **10. Aufhebung bestehender Weisungen**

Folgende Kreisschreiben, Weisungen und Richtlinien werden aufgehoben:

- Weisung von 25.1.2016 betreffend Herausgabe von Belegen
- Weisung vom 25.4.2017 betreffend Geschäftsverkehr zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuch
- Kreisschreiben vom 24.9.1963 betreffend Bestätigung des Eingangs der Grundpfandverträge zuhanden der Hypothekargläubiger
- Weisung vom 7.8.2000 betreffend Dereliktion und Aneignung von Grundstücken (Aufhebung des Kreisschreibens vom 30. Juni 1976 an die Grundbuchämter betreffend Aneignung von Land und Ersitzung von Grundstücken)
- Kreisschreiben vom 21.8.1995 betreffend Begründung und Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten unter Berücksichtigung öffentlicher Eigentumsbeschränkungen oder Leistungspflichten
- Weisung vom 24.10.2013 betreffend Anforderungen an Dienstbarkeitspläne im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB
- Mitteilung vom 5.11.1942; Bankinstitut als Verwalterin privater Grundpfandtitel erteilt Löschungsbewilligungen
- Kreisschreiben vom 26.11.1987 betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
- Kreisschreiben vom 12.10.1932 betreffend Entschädigung für die Enteignung; Auszahlungsverfahren
- Kreisschreiben vom 20.11.1911 betreffend Weisungen und Wegleitungen zu den Vorschriften über den Liegenschaftsverkehr
- Kreisschreiben vom 17.10.1985 betreffend Eintragung der Gebäude- und Grundstückschatzungen im Grundbuch
- Weisung Nr. 1 vom 19.8.2004 betreffend BVG-Anmerkungen
- Weisung Nr. 2 vom 19.8.2004 betreffend Eintragung des Erbgangs (Art. 18 Abs. 2 lit. a GBV)

- Weisung Nr. 3 vom 23.6.2005 betreffend Vormerkung von Kaufsrechten, "überschiessende" Vormerkungsdauer
- Weisung Nr. 4 vom 30.9.2008 betreffend Art. 66 und 108 Abs. 1 lit. b GBV; Gläubigerregister; Namensschuldbrief; Gläubigerrechtslöschung; Teilweise Aufhebung Kreisschreiben und Praxisänderung; Weisung
- Richtlinie Nr. 1 vom 15.1.2003 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) §§ 8, 18 und 29 sowie des Grundbuchgebührendekrets (GBGD) §§ 4 und 18
- Richtlinie Nr. 2 vom 16.9.2003 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) § 24 Abs. 2
- Richtlinie Nr. 3 vom 16.9.2003 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) § 10 Abs. 1
- Richtlinie Nr. 4 vom 16.9.2003 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) § 22 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a - e
- Richtlinie Nr. 5 vom 16.9.2003 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) § 22 (allgemein) und § 22 Abs. 1
- Richtlinie Nr. 6 vom 16.9.2003 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) § 22 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. b
- Richtlinie Nr. 7 vom 16.9.2003 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) §§ 8, 16 Abs. 1 und 20
- Richtlinie Nr. 8 vom 4.12.2003 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) Gesellschaftswechsler bei einer Kollektiv- und Kommanditgesellschaft §§ 1, 8 und 11 GBAG
- Richtlinie Nr. 9 vom 19.8.2004 zur Anwendung der Kanzleigebührenverordnung (SAR 725.131)
- Richtlinie Nr. 10 vom 19.8.2004 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) § 10 Abs. 3 (Tausch)
- Richtlinie Nr. 11 vom 19.8.2004 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) Realteilung von Miteigentum oder Gesamteigentum
- Richtlinie Nr. 12 vom 11.1.2005 zur Anfertigung von Arbeitskopien von Loseblättern für Urkundspersonen durch die Grundbuchämter; Versand per Brief, Fax oder E-Mail (als pdf-file) § 2 Abs. 2 und § 1 Bst. d der Kanzleigebührenverordnung (SAR 725.131)
- Richtlinie Nr. 13 vom 11.1.2005 zur Anwendung des Grundbuchgebührendekretes (GBGD) § 3 GBGD, Blattanlage (z.B. für Miteigentumsanteile)
- Richtlinie Nr. 14 vom 23.6.2005 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) und des Grundbuchgebührendekretes (GBGD) Übertragung eines Kaufsrechts (Vormerkung eines neuen Kaufrechtsberechtigten), § 27 GBAG und § 16 GBGD
- Richtlinie Nr. 15 vom 1.12.2010 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) § 3 sowie des Gebührendekretes (GBGD) § 2

- Richtlinie Nr. 16 vom 17.6.2005 zur Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes (GBAG) und des Gebührendeckretes (GBGD) betreffend Gemeindefusionen; Grundbuch- und Vermessungskosten

Aarau, 12. März 2021

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES  
Abteilung Register und Personenstand

Andreas Bamert-Rizzo  
Abteilungsleiter

Stefan Luterbacher  
Leiter Grundbuchführung Aargau

Christian Gamma  
Kantonsgeometer

## **Verzeichnis der Anhänge**

- Anhang 1: Muster Mahnschreiben
- Anhang 2: Muster Annullierungsverfügung bezüglich Mutationsurkunden
- Anhang 3: Plan gemäss Ziffer 3.1.1.a) (Katasterplankopie)
- Anhang 4: Plan gemäss Ziffer 3.1.1.a) (Orientierungskopie)
- Anhang 5: Plan gemäss Ziffer 3.1.1.c)
- Anhang 6: Plan gemäss Ziffer 3.1.2.b) cc
- Anhang 7: Plan gemäss Ziffer 3.1.2.b) dd
- Anhang 8: Muster für eine Feststellungsurkunde (vgl. Ziffer 7.1)
- Anhang 9: Erklärung des Verwaltungsrates, dass keine Änderungen eingetreten sind (Formular A, vgl. Ziffer 7.1)
- Anhang 10: Erklärung des Verwaltungsrates, dass die vorgelegten Dokumente den Tatsachen entsprechen (Formular B, vgl. Ziffer 7.1)
- Anhang 11: Tabellarische Aufstellung zu Ziffer 8.6 (Anwendung des GBAG und GBGD bei Baurechten)



KANTON AARGAU

## Amtliche Vermessung

Nachführungskreis ZZ

Gemeinde XX

XX YY

Nachführungsgeometer Kreis ZZ

Adresse

Telefon XXXXXXXX

Fax XXXXXXXX

E-Mail XXXXXXXX

U/Zeichen

I/Zeichen

### A-Post Plus

Empfänger:

Auftraggeber der Mutationsurkunde

Ort, Datum

### Mutationsurkunde Nr. .... der Gemeinde .....; Mahnung

Sehr geehrte .....

Am ..... wurde Ihnen die obgenannte Mutationsurkunde (Mutationstabelle und Mutationsplan) zugestellt. Diese Mutationsurkunde wurde bis heute noch nicht zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet.

Längere Zeit ausstehende Mutationsurkunden erschweren den Grundstückverkehr wesentlich und verunmöglichen diesen teilweise gänzlich. Deshalb wird die Annullierung der bezeichneten Mutationsurkunde in Erwägung gezogen.

Wir eröffnen Ihnen deshalb gemäss § 42 Abs. 1 lit. d der Verordnung über die Geoinformation im Kanton Aargau (Kantonale Geoinformationsverordnung, KGeoIV)<sup>1</sup> vom 16. November 2011 und der Weisung der Abteilung Register und Personenstand vom 1. April 2021 betreffend die Grundbuchführung sowie den Geschäftsverkehr zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuch folgendes:

1. Es wird Ihnen eine Nachfrist bis ..... (genaues Datum, min. 30 Tage) gesetzt.  
Bis zu diesem Datum ist die Mutationsurkunde zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden.
2. Ein allfälliges schriftliches Gesuch um Erstreckung der Nachfrist gemäss Ziffer 1 ist mit Antrag und Begründung innert der gleichen Frist einzureichen.
3. Bei unbenutztem Ablauf der Frist wird die ausstehende Mutationsurkunde annulliert, in den Plänen der dem Grundbucheintrag entsprechende Zustand wieder eingetragen und die Vermarkung entsprechend rekonstruiert. Die Kosten für die Annullierung der Mutationsurkunde und die Rekonstruktion sind vom Auftraggeber der Mutationsurkunde zu tragen.

Freundliche Grüsse

Der Nachführungsgeometer

Kopie an:

- Urkundsperson .....

---

<sup>1</sup> SAR 740.111



KANTON AARGAU

**Amtliche Vermessung**

Nachführungskreis ZZ

Gemeinde XX

XX YY  
Nachführungsgeometer Kreis ZZ  
Adresse

Telefon XXXXXXX  
Fax XXXXXXX  
E-Mail XXXXXXX

U/Zeichen  
I/Zeichen

**Einschreiben mit Rückschein**

Empfänger:  
Auftraggeber der Mutationsurkunde

Ort, Datum

**Mutationsurkunde Nr. .... der Gemeinde .....; Annullierung**

Sehr geehrte .....

Trotz Mahnung vom ..... wurde die obgenannte Mutationsurkunde (Mutationstabelle und Mutationsplan) bis heute nicht zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet.

Gestützt auf § 42 Abs. 1 lit. d der Verordnung über die Geoinformation im Kanton Aargau (Kantonale Geoinformationsverordnung, KGeoIV)<sup>1</sup> vom 16. November 2011 und der Weisung der Abteilung Register und Personenstand vom 1. April 2021 betreffend die Grundbuchführung sowie den Geschäftsverkehr zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuch wird

**verfügt:**

1. Die Mutationsurkunde Nr. .... der Gemeinde ..... wird annulliert. In den Plänen des Nachführungsgeometers wird der dem Grundbucheintrag entsprechende Zustand wieder eingetragen und die Vermarkung entsprechend rekonstruiert.
2. Die Kosten für die Löschung und die Rekonstruktion gehen zu Lasten von .....

Der Nachführungsgeometer

Kopie

- Urkundsperson .....
- Grundbuchamt .....

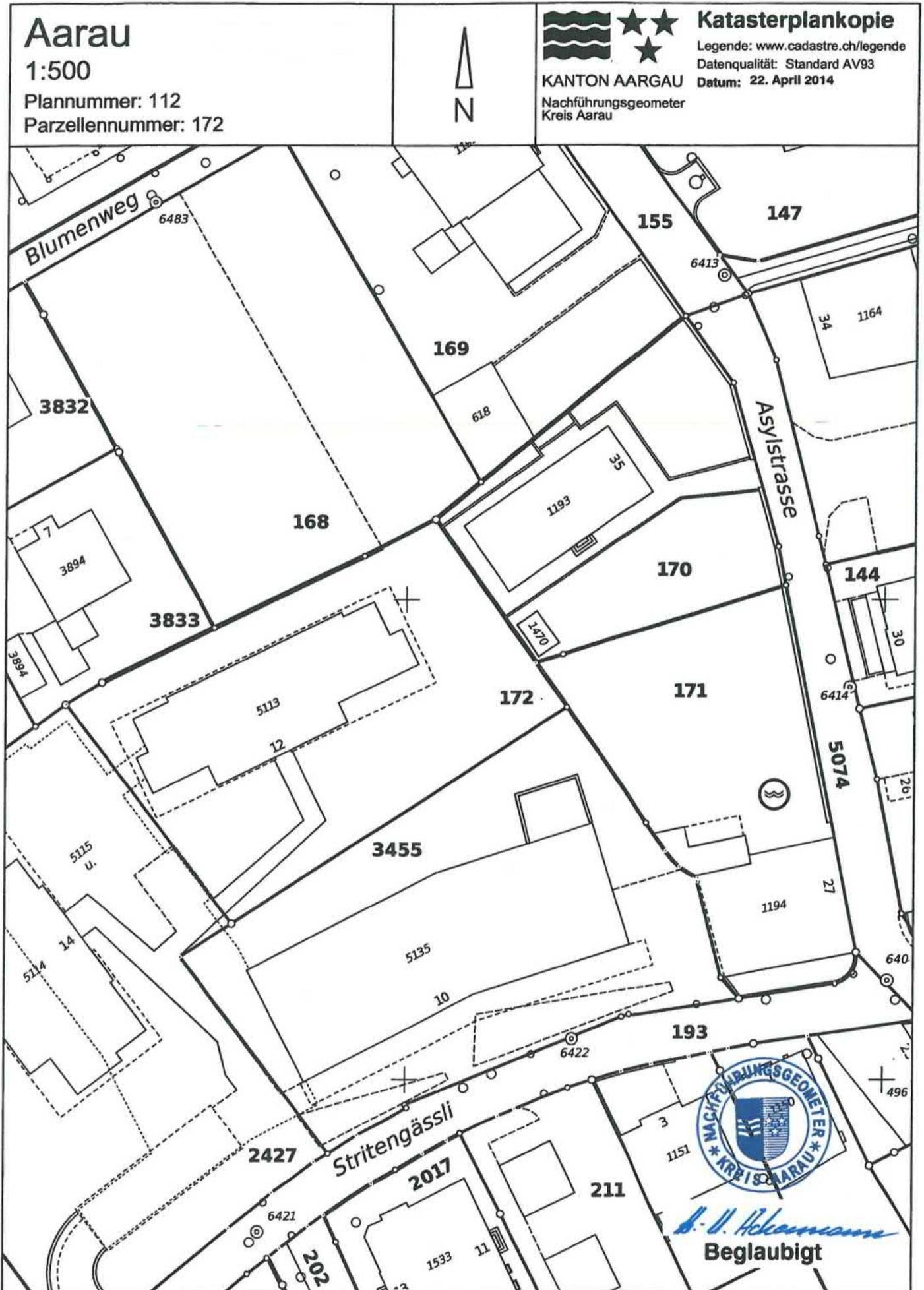
Mitteilung nach Rechtskraft

- Urkundsperson .....
- Grundbuchamt .....

<sup>1</sup> SAR 740.111

Rechtsmittelbelehrung:

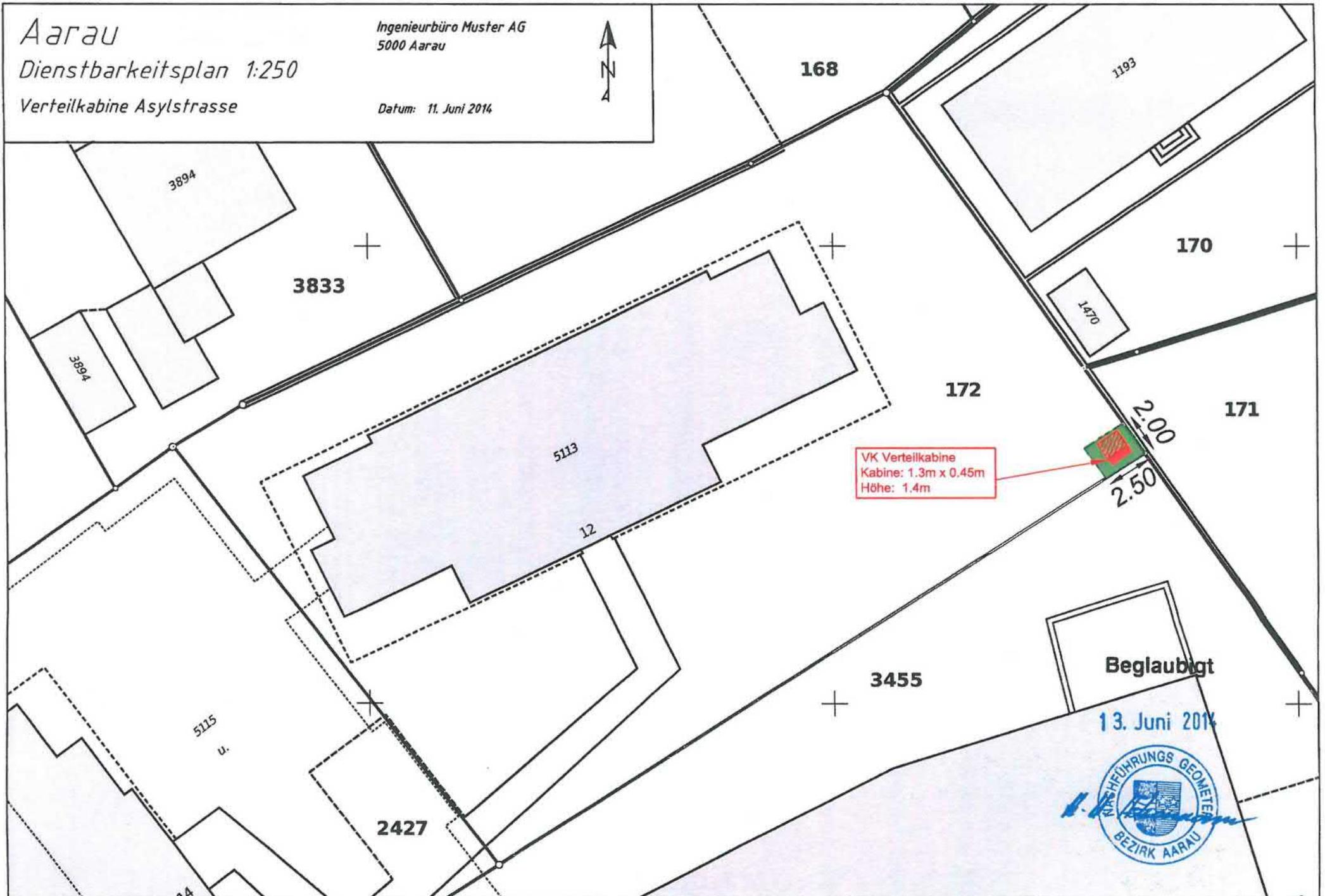
1. Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau, Abteilung Register und Personenstand, Rechtsdienst, Bahnhofplatz 3c, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.
2. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h., es ist
  - a) anzugeben, wie das Departement Volkswirtschaft und Inneres entscheiden soll, und
  - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Der angefochtene Entscheid ist anzugeben, allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Die Beschwerdeschrift ist zu unterzeichnen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h., die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.



Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.  
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen  $\triangle$ ,  $\odot$ ,  $\ominus$ ,  $\otimes$ ) sind umgehend zu melden (Tel. 062 200 28 28).







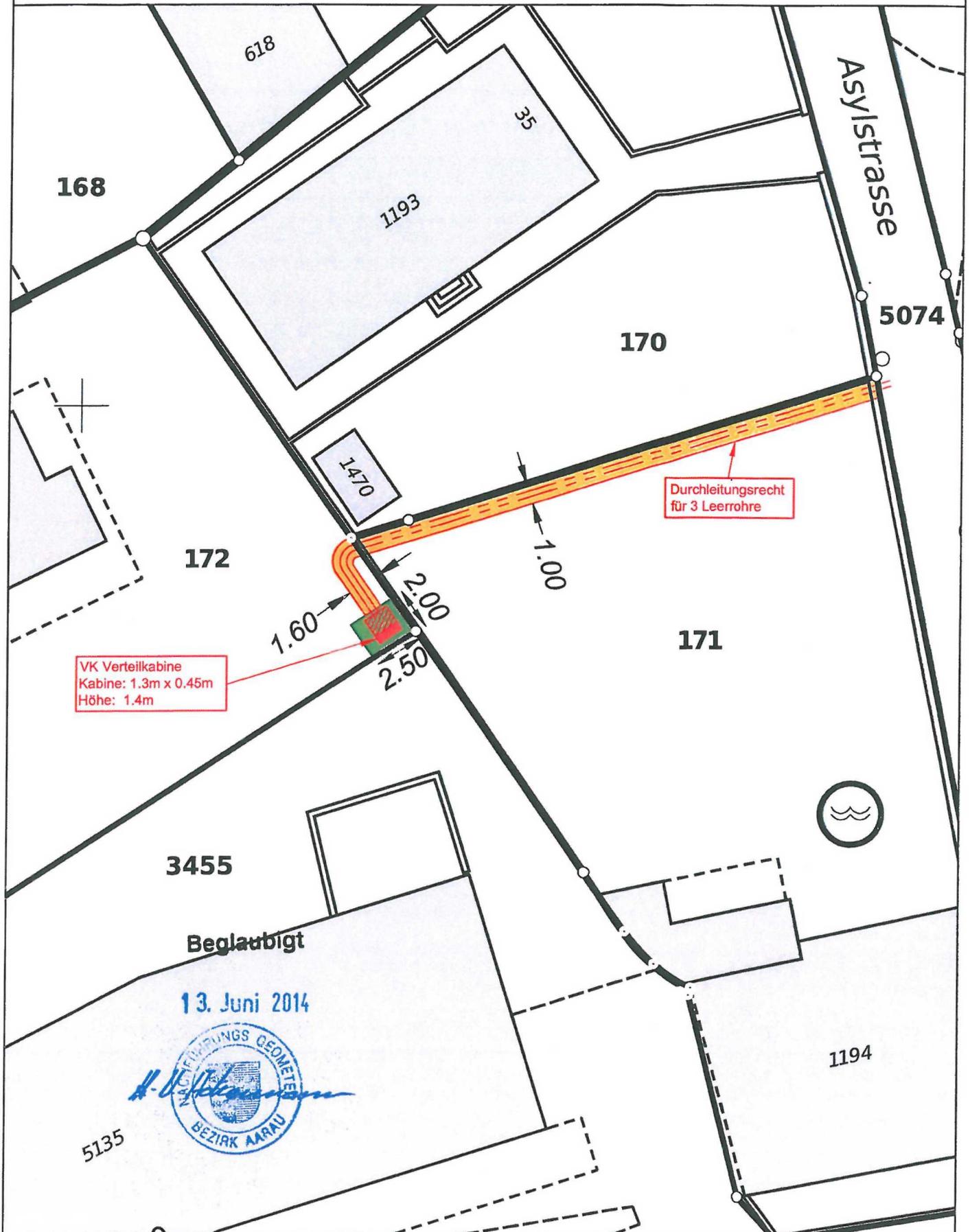
Aarau

Dienstbarkeitsplan 1:250

Verteilkabine Asylstrasse

Ingenieurbüro Muster AG  
5000 Aarau

Datum: 11. Juni 2014





## Anhang 8: Muster einer Feststellungsurkunde

Die unterzeichnete Urkundsperson . . .  
auf Ersuchen der . . . AG, mit Sitz in . . .

b e s t ä t i g t,

dass sie die folgenden Dokumente der ersuchenden Gesellschaft eingesehen und kontrolliert hat:

- Handelsregisterauszug vom . . .
- unterzeichnete Erklärung (Formular B) des Verwaltungsrates vom . . .
- Bilanz und Erfolgsrechnung vom . . .
- Aktienbuch oder Aktionärsverzeichnis
- Statuten vom . . .
- Gründungsurkunde vom . . .
- Urkunde über die Kapitalerhöhung vom . . .
- Bericht der Kontrollstelle zu Bilanz und Erfolgsrechnung vom . . .
- Protokoll der Generalversammlung inkl. Präsenzliste vom . . .
- Steuererklärung inkl. Wertschriftenverzeichnis des Hauptaktionärs XY vom . . .
- Verzeichnis der Darlehensgeber mit Angabe der Kredithöhe, Staatsangehörigkeit, Heimatort oder Aufenthaltsbewilligung, Wohnort des Kreditgebers
- Verzeichnis der Bankkredite und der dafür geleisteten Sicherheiten
- Vorprojektstudie und Finanzierungsplan vom . . .
- Bankbestätigung über . . . hinterlegte Inhaberaktien von . . .
- . . .

Gestützt darauf und im Hinblick auf die Eintragung des folgenden Vertrages im Grundbuch:

- Kaufvertrag vom . . . zwischen . . .

werden die folgenden Tatsachen bescheinigt:

1. Von . . . Namen(Inhaber)aktien der X AG à Fr. . . . sind . . . im Eigentum von Schweizer Bürgern . . .

. . . im Eigentum von Ausländern mit Niederlassungsbewilligung

. . . im Eigentum von bewilligungspflichtigen Ausländern

2. Es bestehen keine Aktionärsdarlehen von bewilligungspflichtigen Ausländern.

Es bestehen Aktionärsdarlehen von bewilligungspflichtigen Ausländern im Betrage von Fr. . . .

3. Allfällige der X AG von Personen im Ausland gewährte Darlehen sind kleiner als das Eigenkapital.

4. Die Gesellschaft ist aufgrund der üblichen Bankkredite und/oder der ausgewiesenen Eigenmittel in der Lage, die nötigen Mittel für den Grundstückerwerb und die vorgesehene Ueberbauung aufzubringen.

5. . . .

Beurkundet im Büro der Urkundsperson am . . .

Die Urkundsperson:

## Anhang 9: Formular A

Formular A

### E r k l ä r u n g

Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) erklären die Unterzeichneten bezüglich der nachgenannten

Aktiengesellschaft, Genossenschaft, GmbH, Kommanditaktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft, Kollektivgesellschaft (nichtzutreffendes streichen)

(Firma, Sitz)

folgendes:

1. Vor weniger als einem Jahr wurde in der beigelegten rechtskräftigen Verfügung festgestellt, dass ein Grundstückerwerb nicht der Bewilligungspflicht gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland unterliegt.
2. Die damaligen Verhältnisse bezüglich der Gesellschafter und der Kredite von Ausländern haben sich seither nicht verändert.
3. Personen im Ausland im Sinne des BewG sind weder an der Gesellschaft noch am konkreten Rechtsgeschäft finanziell beteiligt.

Diese Erklärung wurde in Kenntnis der Straffolgen bei unrichtigen Angaben und bei Umgehung der Bewilligungspflicht (Freiheitsstrafe, Geldstrafe oder Busse gemäss Art. 28/29 BewG) abgegeben.

Ort und Datum:

Unterschrift(en):

## Anhang 10: Formular B

Formular B

### E r k l ä r u n g

Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) erklären die Unterzeichneten bezüglich der nachgenannten

Aktiengesellschaft, Genossenschaft, GmbH, Kommanditaktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft, Kollektivgesellschaft (nichtzutreffendes streichen)

(Firma, Sitz)

folgendes:

1. Alle der Urkundsperson für die Feststellungsurkunde vorgelegten Dokumente sind echt und entsprechen den tatsächlichen Verhältnissen.
2. Es ist uns/mir kein Umstand bekannt, der darauf schliessen lässt, dass ein Aktionär/Gesellschafter/Genossenschafter seine Rechte ganz oder teilweise für Dritte ausübt.
3. Keine bewilligungspflichtige Person übt auf die Gesellschaft einen beherrschenden Einfluss aus.
4. Der Landerwerb und/oder die geplanten Bauprojekte werden nicht durch bewilligungspflichtige Personen finanziert.

Diese Erklärung wurde in Kenntnis der Straffolgen bei unrichtigen Angaben und bei Umgehung der Bewilligungspflicht (Freiheitsstrafe, Geldstrafe oder Busse gemäss Art. 28/29 BewG) abgegeben.

Ort und Datum:

Unterschrift(en):

## Anhang 11: Tabellarische Aufstellung zu Ziffer 8.6

Tabellarische Übersicht betreffend Anwendung des GBAG und des GBGD bei Baurechten

Bei der Anwendung des Grundbuchabgabengesetzes und des Grundbuchgebührendekretes bei Baurechten ist Folgendes zu beachten:

Anzuwendende §§ GBAG/GBGD	Bemerkungen
------------------------------	-------------

### Errichtung:

1. Eintragung eines nicht selbständigen bzw. nicht dauernden Baurechts, <u>ohne</u> Übergang von bestehenden Bauten	§ 29 GBAG	siehe Fussnote 1)
2. wie 1., jedoch <u>mit</u> Übergang von bestehenden Bauten	§ 29 GBAG + § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnote 2)
3. Eintragung eines selbständigen und dauernden Baurechts (ohne eigenes Grundbuchblatt), <u>ohne</u> Übergang von bestehenden Bauten	§ 29 GBAG	siehe Fussnote 3)
4. wie 3., jedoch <u>mit</u> Übergang von bestehenden Bauten	§ 29 GBAG + § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnoten 2) und 3)
5. Eintragung eines selbständigen und dauernden Baurechts (mit Aufnahme als eigenes Grundstück), <u>ohne</u> Übergang von bestehenden Bauten	§ 18 GBAG	siehe Fussnote 4)
6. wie 5., jedoch <u>mit</u> Übergang von bestehenden Bauten	§ 18 GBAG + § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnoten 2) und 4)

### Übertragung:

7. Übertragung eines nicht dauernden Baurechts (Eintragung eines neuen Berechtigten), <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 29 GBAG	siehe Fussnote 1)
8. wie 7., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 29 GBAG+ § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnote 2)
9. Übertragung eines nicht als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts (Eintragung eines neuen Berechtigten), <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 29 GBAG	siehe Fussnote 3)

10. wie 9., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 29 GBAG+ § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnoten 2) und 3)
11. Übertragung eines als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts, <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 8 GBAG	siehe Fussnote 5)
12. wie 11., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 8 GBAG	siehe Fussnote 6)

**Löschung:**

13. Löschung eines nicht selbständigen bzw. nicht dauernden Baurechts infolge Zeitablaufs, <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 18 GBGD	siehe Fussnote 7)
14. wie 13., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 18 GBGD + § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnote 8)
15. Löschung eines nicht als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts infolge Zeitablaufs, <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 18 GBGD	siehe Fussnote 7)
16. wie 15., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 18 GBGD + § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnote 8)
17. Löschung eines als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts infolge Zeitablaufs, <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 4 GBGD (+ § 18 GBGD)	siehe Fussnote 9)
18. wie 17., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 4 GBGD + § 8 GBAG (für Baute) (+ § 18 GBGD)	siehe Fussnoten 8) und 9)
19. Löschung eines nicht selbständigen bzw. nicht dauernden Baurechts vor Zeitablauf (z.B. infolge rechtsgeschäftlicher Aufhebung), <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 18 GBGD	siehe Fussnote 7)
20. wie 19., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 18 GBGD + § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnote 8)
21. Löschung eines nicht als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts vor Zeitablauf (z.B. infolge rechtsgeschäftlicher Aufhebung), <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 18 GBGD	siehe Fussnote 7)

22. wie 21., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 18 GBGD + § 8 GBAG (für Baute)	siehe Fussnote 8)
23. Löschung eines als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts vor Zeitablauf (z.B. infolge rechtsgeschäftlicher Aufhebung), <u>ohne</u> bestehende Bauten	§ 4 GBGD (+ § 18 GBGD)	siehe Fussnote 9)
24. wie 23., jedoch <u>mit</u> bestehenden Bauten	§ 4 GBGD + § 8 GBAG (für Baute) (+ § 18 GBGD)	siehe Fussnoten 8) und 9)

**Verlängerung** (siehe Fussnote 10):

25. Verlängerung einer Baurechtsdienstbarkeit (nicht selbständiges bzw. nicht dauerndes Baurecht, mit oder ohne bestehende Bauten)	§ 29 GBAG	siehe Fussnote 11)
26. Verlängerung eines nicht als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts (mit oder ohne bestehende Bauten)	§ 29 GBAG	siehe Fussnote 11)
27. Verlängerung eines als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts (mit oder ohne bestehende Bauten)	§ 18 GBAG	siehe Fussnote 12)
28. Wie 27., jedoch ist das ursprüngliche Baurecht infolge Zeitablauf untergegangen. Das bisherige aber abgelaufene, selbständige und dauernde Baurecht wird durch Neubegründung wieder im Grundbuch eingetragen.	§ 18 GBAG	Siehe Fussnote 13)

Pro memoria:

Die Veranlagung von Baurechten bei Unternehmensumstrukturierungen wird im Rahmen der vorliegenden Zusammenstellung nicht behandelt.

#### Fussnoten:

- 1) Wenn im Vertrag *keine* Angaben zum Wert gemacht werden, soll das Baurecht nicht bewertet werden, sondern es ist gemäss den Richtlinien des Grundbuchinspektorates von 1982 die Minimalabgabe von Fr. 50.-- zu erheben (was einem Wert des Baurechts von Fr. 50'000.-- entspricht).
- 2) Wird bei der Einräumung des Baurechts gleichzeitig auch noch eine bestehende Baute übertragen, wird auf die vereinbarte Entschädigung für die Baute eine Handänderungsabgabe von 4 ‰ nach § 8 GBAG bezogen, mindestens jedoch Fr. 100.--. Wird keine Entschädigung abgemacht und handelt es sich um eine Kleinbaute (z.B. Bienenhaus, Rebhaus oder dergl., soweit keine Fahrnisbaute) wird die Minimalabgabe von Fr. 100.-- für die Baute erhoben (was umgerechnet einem Wert der Baute von Fr. 20'000.-- entsprechen würde). Im Falle von bedeutenderen Bauten dürfte davon auszugehen sein, dass für diese im Vertrag eine Entschädigung vereinbart wird. Notfalls (d.h. bei bedeutsamen Bauten, wenn auch eine namhaftere Abgabe zu erwarten ist) ist auf den Steuerwert (sofern vorhanden) abzustellen oder es ist eine Verkehrswertschätzung gemäss § 8 Abs. 2 GBAG einzuverlangen.

Eine Handänderungsabgabe auf die bei der Baurechtseinräumung mitübertragene Baute wurde vom Bundesgericht in einem Beschwerdefall gutgeheissen: Siehe BGE 85 I 276 ff.

Folgender Fall eines Gebäudeübergangs ist allerdings abgabenmässig speziell zu behandeln: Wurden die Gebäude vom *Baurechtsnehmer* vor der Einräumung des Baurechts aus eigenen Mitteln erstellt und bestand mit dem Grundeigentümer eine Vereinbarung über die nachträgliche Einräumung eines diesbezüglichen Baurechts, so wird der Wert der vom Baurechtsnehmer erstellten Gebäude nicht in die Abgabeberechnung miteinbezogen (vgl. diesbezüglich den BGE 53 I 187, ZBGR 9, S. 179 ff., sowie einen unveröffentlichten Bundesgerichtsentscheid vom 4.7.1977 i.S. X. gegen Gemeinde N., Kanton Zürich).

- 3) Der Ausdruck "Aufnahme" in § 18 GBAG bedeutet "Anlegen eines eigenen Grundbuchblattes", analog dem Begriff "Aufnahme" in § 20 GBAG (Stockwerkeigentum). Da im vorliegenden Fall kein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird, lässt sich § 18 GBAG hier nicht anwenden; § 29 GBAG kommt deshalb zum Zuge. RIEMER vertritt zwar in seiner Dissertation "Das Baurecht (Baurechtsdienstbarkeit) des Zivilgesetzbuches und seine Behandlung im Steuerrecht" auf Seite 183 die Meinung, dass nicht aufgenommene selbständige und dauernde Baurechte steuermässig den aufgenommenen gleichzusetzen sind. Der Wortlaut von § 18 GBAG, insbesondere von dessen Absatz 2, schliesst aber eine solche Praxis für den Kanton Aargau aus. Wie der § 18 Abs. 1 und 2 GBAG auszulegen ist, kann auch einem Entscheid des DI (Nr. 20332/44.2 vom 8.12.1975) entnommen werden (der Entscheid ist zwar noch unter dem alten Grundbuchtarif vom 15.12.1970 ergangen, gilt aber von der Sache her auch für das GBAG vom 7.5.1980).
- 4) Die Blattanlage ist in der Abgabe von § 18 GBAG enthalten.
- 5) Es ist die normale Handänderungsabgabe von § 8 GBAG (4 ‰ vom Übernahmepreis) zu erheben, da das grundbuchlich verselbständigte Baurecht als Grundstück zu qualifizieren ist (siehe Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Eine solche Übertragung (mit gleicher abgabenmässiger Behandlung) liegt auch vor bei einer Übertragung des Baurechtsgrundstücks auf den Grundeigentümer, und zwar sowohl bei der rechtsgeschäftlichen Übertragung sowie der Geltendmachung des gesetzlichen (Art. 682 Abs. 2 ZGB) oder eines vereinbarten Vorkaufsrechts wie auch bezüglich des *vorzeitigen* Heimfalls (Art. 779f ZGB).

Die notwendig werdende Anpassung des Dienstbarkeitseintrages beim belasteten Grundstück erfolgt in Anlehnung an den § 18 Abs. 2 GBAG abgaben- und gebührenfrei.

- 6) Die Bauten gehören zum Baurechtsgrundstück (sofern für sie kein Unterbaurecht besteht). Im Übernahmepreis für das Baurechtsgrundstück werden deshalb die Bauten regelmässig miteingeschlossen sein.

- 7) Die Löschung der blossen Baurechtsdienstbarkeit ist gemäss ausdrücklicher Vorschrift von § 18 des Grundbuchgebührendeckretes (GBGD) gebührenfrei.
- 8) Durch die Löschung der Baurechtsdienstbarkeit werden die Bauten kraft des Akzessionsprinzips wieder zu Bestandteilen des (ehemals belasteten) Grundstücks. Bezüglich der Bauten findet somit ein Eigentumsübergang statt. Dieser ist nach § 8 GBAG abzurechnen (der Begriff "Grundstücke" in § 8 GBAG umfasst auch die Bauwerke als Bestandteile von Grundstücken). Als Übernahmepreis gilt die bezahlte Heimfallsentschädigung. Wurde keine Heimfallsentschädigung bezahlt, ist bei Kleinbauten (siehe Fussnote 2) die Minimalabgabe von Fr. 100.-- gemäss § 8 Abs. 1 GBAG zu veranlassen. Bei anderen, das heisst bedeutsameren Bauten, dürfte regelmässig eine Heimfallsentschädigung abgemacht sein. Sollte eine solche wider Erwartens fehlen, ist auf den Steuerwert der Baute (sofern vorhanden) resp. auf den aktuellen Verkehrswert der Baute abzustellen.
- 9) Für die Schliessung des Grundbuchblattes sind gemäss § 4 GBGD Fr. 40.-- zu verrechnen. Die Löschung der Dienstbarkeit (beim belasteten Grundstück) erfolgt gemäss § 18 GBGD gebührenfrei.
- 10) Zu beachten ist Folgendes: Verlängert werden kann nur, was noch nicht abgelaufen ist. Eine Verlängerung muss daher lückenlos an die bisherige Baurechtsdauer anschliessen und *vor deren Ablauf* beim Grundbuchamt angemeldet werden. Wenn ein Baurecht infolge Zeitablauf untergegangen ist, kann es nicht mehr verlängert, sondern nur noch neu begründet werden (Ausnahme: Siehe Fussnote 13).
- 11) Die Verlängerung wirkt sich hinsichtlich der Dienstbarkeit abgabemässig aus wie eine Neubegründung: Es kommt § 29 GBAG zum Zuge. Allfällig im Baurecht erstellte Bauten wechseln dagegen bei der Verlängerung nicht die Hand. Für die Bauten wird daher anlässlich einer Verlängerung keine Abgabe erhoben (anders bei der Neubegründung: Siehe Fussnote 2 oben).
- 12) Die Verlängerung ist ausdrücklich im Wortlaut von § 18 Abs. 1 GBAG vorgesehen. Bezüglich der im Baurecht erstellten Bauten gilt das in Fussnote 11 Gesagte (keine Abgabe).
- 13) Ist ein Baurecht infolge Zeitablauf untergegangen und wird dasselbe Baurecht neu begründet so ist nach § 18 GBAG abzurechnen. Dabei müssen folgende Voraussetzungen kumulativ gegeben sein:
  1. Identische Vertragsparteien bei Neubegründung wie im Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls des ursprünglichen Baurechts.
  2. Das neue Baurecht wird innert einer Frist von 3 Jahren seit Ablauf des ursprünglichen Baurechts wieder neu begründet (Grundbucheintrag). Bei einer längeren Zeitdauer müssen spezielle Gründe vorliegen.
  3. Aus den Unterlagen muss klar hervorgehen, dass eine Verlängerung der Baurechtsdauer durch die Parteien bereits vor dem ordentlichen Heimfall beabsichtigt war. Die beabsichtigte Verlängerung kann z.B. durch obligatorische Bestimmungen im ursprünglichen Baurechtsvertrag oder andere, zweckdienliche Dokumente nachgewiesen werden.
  4. Im Grundbuch erfolgte keine durch die Parteien beantragte Löschung des ursprünglichen Baurechts.
  5. Es darf keine Heimfallentschädigung bezahlt worden sein, was durch die Parteien schriftlich zu bestätigen ist.

Grundsätzlich gehen mit Untergang des Baurechts sämtliche Einträge (Dienstbarkeiten, Pfandrechte, Vormerkungen ...) unter. Sämtliche untergegangene Einträge müssen wieder Neubegründet werden. Für diese Neubegründungen fallen die normalen Grundbuchabgaben an.