
Begleitunterlagen

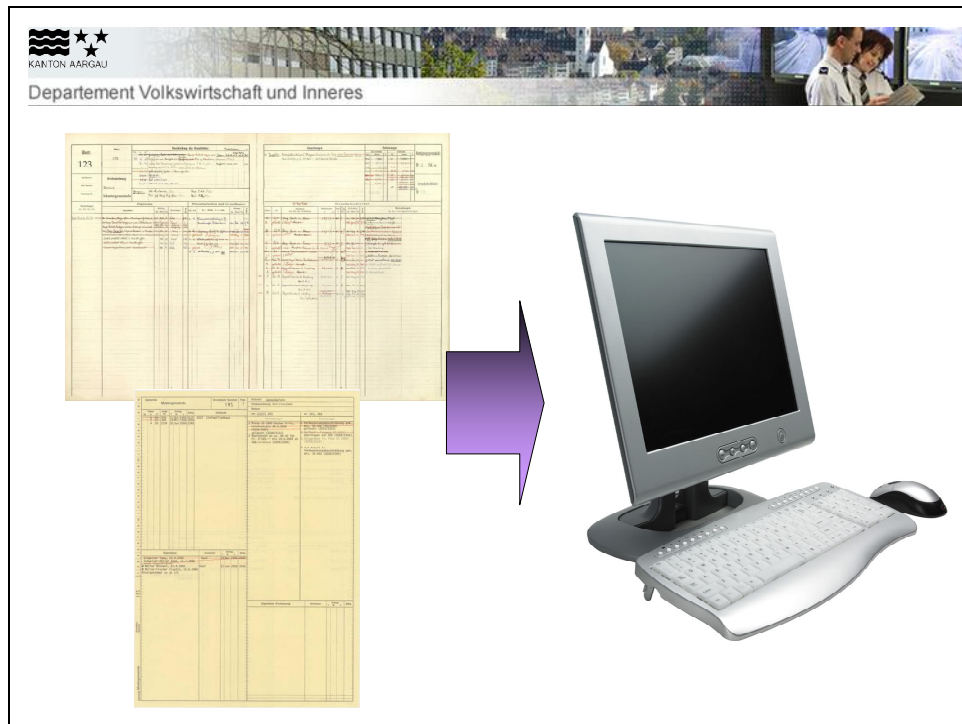
Informationsveranstaltung Aargauische Notariatsgesellschaft, 11. Mai 2011

Aarau, 11. Mai 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung GRUNAG	2
2.	Einführung Capitastra	4
2.1.	Allgemeine Informationen	4
2.2.	Nummerierung der Grundstücke	6
2.3.	ID-Nummer	8
3.	Ausgestaltung der Urkunde	9
3.1.	Grundstücke in Urkunden	9
3.2.	Dienstbarkeitsvereinigungen	13
3.3.	Neuumschreibung / Veränderung von Dienstbarkeiten	15
3.4.	Grundpfandrechte	16
3.5.	Löschungen	17
3.6.	Nachgangserklärung	18
4.	Einführung Intercapi	19
4.1.	Capitastra fürs Internet	19
4.2.	Technische Voraussetzungen	20
4.3.	Übrige Voraussetzungen	20
4.4.	Verfügbarkeit	21
5.	Ausblick	22

1. Einführung GRUNAG



Die rechtsgültigen Daten werden aus dem Papiergrundbuch in die informatisierte Grundbuchlösung Capitastra übertragen.



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Einführung GRUNAG (II)

- Aarau
- Baden
- Bremgarten
- Brugg
- Laufenburg
- Lenzburg



In den obenerwähnten Grundbuchämtern ist die Datenersterfassung im Gang. Auf Grund bezirksübergreifender Tatbestände ist auch in den übrigen Bezirken bereits mit Capitastra-Grundstücken zu rechnen.



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Einführung GRUNAG (III)

– Stellen:	27 Stellenprozente
– Personen:	45 zusätzlich angestellt
– Grundstücke:	420'000 geschätzt 63'000 erfasst (15%)
– Grosskredit:	20.925 Mio. Franken

Stand erfasste Grundstücke per 11. Mai 2011

2. Einführung Capitastra

2.1. Allgemeine Informationen





Departement Volkswirtschaft und Inneres

Capitastra (II)

- Zentrale Datenbank
 - keine Bezirksgrenzen
 - Miteintragungsgeschäfte

Bezirksübergreifende Grundbuchgeschäfte (Miteintragungsgeschäfte), die ausschliesslich Grundstücke in Capitastra betreffen, werden nur noch von jenem Amt erledigt, bei welchem das Geschäft angemeldet wurde. Es gilt weiterhin der Grundsatz, dass das Geschäft in der Regel jenem Amt einzureichen ist, in dessen Bezirk der wertmässig bedeutendere Teil der betroffenen Grundstücke liegt. Bei Dienstbarkeiten sollte die Anmeldung beim Amt mit dem belasteten Grundstück erfolgen.

2.2. Nummerierung der Grundstücke



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Capitastra (III)

- Grundstücknummerierung
 - Parzellennummer → Grundstücknummer
 - Grundbuchnummer wird nicht mehr geführt
- Vorhandene Nummerierung basierend auf Parzellennummer wird übernommen

In Capitastra wird der Begriff "Grundstücknummer" verwendet. Bei Liegenschaften entspricht die Grundstücknummer der Parzellennummer. Die Grundbuchnummer wird nicht mehr aktiv geführt. Sie ist teilweise in den Bemerkungen zum Grundstück in Klammern vorhanden.

In der Datenersterfassung gilt der Grundsatz

- Grundstücke auf Loseblatt werden mit den Nummern laut Loseblatt 1:1 übernommen (wenn diese Nummern auf den Parzellennummern basieren).
- Grundstücke aus dem Papiergrundbuch:
Die Grundstücknummerierung im Capitastra basiert auf der Parzellennummer.
- Grundstücke, bei denen die Grundstücknummerierung auf Grundbuchnummern beruht, also noch keine Parzellennummer oder keine Indexnummer (z.B. 100-1) besteht:
Das Grundbuchamt hat bei Stockwerkeigentum und Miteigentum eine Umnummerierung durchzuführen bzw. bei selbständigen und dauernden Rechten beim zuständigen Nachführungsgeometer eine Parzellennummer zu beschaffen.

 Departement Volkswirtschaft und Inneres		
Capitastra (IV)		
	Nummer	Bedeutung
Stammgrundstück	1234	Parzellennummer
Baurecht (Unterbaurecht)	1240	Parzellennummer
Stockwerkeigentum	1240-1 (-n)	Stockwerk an GS 1240
Gewöhnliches Miteigentum	1240- 0 -1 (-n)	Miteigentum an GS 1240
	1240-1-1 (-n)	Miteigentum an Stockwerkeinheit 1240.1 und dieses an GS 1240

Das obige Beispiel zeigt die Nummerierung der Grundstücke in einem Tagesgeschäft:

- Das Stammgrundstück hat die Grundstück- bzw. Parzellennummer 1234.
- Das Baurecht, welches auf diesem Grundstück 1234 zu Gunsten einer Immobiliengesellschaft eingetragen ist, hat die Grundstück- bzw. Parzellennummer 1240 (vergeben vom Nachführungsgeometer). Auf diesem Baurecht wird ein Mehrfamilienhaus errichtet.
- Das Baurecht wird zu Stockwerkeigentum aufgeteilt. Die Stockwerkeinheiten erhalten die Nummern 1240-1, 1240-2, 1240-3 usw.
- Die Stockwerkeinheit 1240-1 ist die Tiefgarage. Diese wird zu Miteigentum aufgeteilt, welche die Nummern 1240-1-1, 1240-1-2, 1240-1-3 usw. erhalten.

Wichtige Hinweise:

- Bei **neuen selbständigen und dauernden Rechten (SDR; ohne Baurechte)** fordert das Grundbuchamt **nach Anmeldung des Rechtsgeschäfts** eine neue Parzellen- bzw. Grundstücksnummer beim Nachführungsgeometer ein. Die Urkunde muss derart ausgestaltet sein, dass das Grundbuchamt die Nummer im Vertrag sinnvoll ergänzen kann. Sinnvoll heisst, pro SDR eine Linie, damit auch die ID-Nummer der zu begründenden Dienstbarkeit eingeschrieben werden kann.
- Wird beim Baurecht 1240 **gewöhnliches verselbständiges Miteigentum** eingetragen, erhalten die Miteigentumsanteile an der 1. Indexstufe eine 0 (Null), also 1240-**0**-1, 1240-**0**-2, 1240-**0**-3 usw.

2.3. ID-Nummer



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Capitastra (V)

– Pro Anmerkung, Vormerkung, Dienstbarkeit,
Grundlast, Pfandrecht

ID.006-2011/008143

Jede Eintragung in den Rubriken Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte erhält eine eindeutige ID, z.B. ID.006-2011/008143

ID.	006-	2011/	008143
ID	Amtsnummer 001 Aarau 002 Baden 003 Bremgarten 004 Brugg 005 Kulm 006 Laufenburg 007 Lenzburg 008 Muri 009 Rheinfelden 010 Zofingen 011 Zurzach	Jahr, in welchem der Eintrag in Capitastra erfasst wurde (muss nicht identisch sein mit Belegjahr, insbesondere bei Einträgen, die aus dem Papiergrundbuch in Capitastra erfasst wurden).	6-stellige Laufnummer Bei der Suche nach einer Eintragung mit der Laufnummer können die führenden Nullen weggelassen werden, also z.B. nur nach 8143 suchen.

3. Ausgestaltung der Urkunde

3.1. Grundstücke in Urkunden



Grundstücke in Urkunden (I)

Grundsatz

Beschrieb wie bisher



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Grundstücke in Urkunden (II)

Grundsatz bei elektronischem Auszug
(aus Capitastra oder Intercapi)

**Beschrieb gemäss Import,
jedoch ohne Teilflächen**

Auf schriftliche Bestellung (E-Mail oder ordentliche Post) können aargauischen Urkundspersonen Capitastra-Grundbuchauszüge im Sinne von Arbeitskopien (vgl. Richtlinie Nr. 12 vom 11. Januar 2005) als Word-Dokumente mit E-Mail zugestellt werden.

In der Bestellung ist festzuhalten, dass die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer einer Zustellung des Grundbuchauszugs in unverschlüsselter E-Mail durch das Grundbuchamt an die Urkundsperson ausdrücklich zugestimmt hat. Jede Bestellung hat deshalb zwingend den Satz zu enthalten: **"Die Grundeigentümerschaft hat einer Zustellung des Grundbuchauszuges mittels unverschlüsselter E-Mail durch das Grundbuchamt an die Urkundsperson ausdrücklich zugestimmt."**

Die Verantwortung für das Vorliegen dieser ausdrücklichen Zustimmung trägt die Urkundsperson. Bestehen begründete Zweifel bezüglich dieser Zustimmung, kann das Grundbuchamt den Nachweis derselben verlangen. Diese Capitastra-Grundbuchauszüge dienen ausschliesslich dem kanzleiinternen, notariellen Gebrauch und dürfen nicht an Dritte (insbesondere nicht an die Urkundsparteien, Banken usw.) weitergeleitet werden. Das Grundbuchamt erhebt dafür Gebühren im Sinne der Richtlinie Nr. 12 vom 11. Januar 2005.

Hinweis: Die Capitastra-Grundbuchauszüge können als Folge hängiger Geschäfte nicht aktuell sein (siehe jeweils Datum zu hängigen Grundbuchgeschäften auf Grundbuchauszug).



Grundstücke in Urkunden (III)

- Beschrieb bei Vorliegen eines **Capitastra-Auszugs auf Papier** bei

Handänderungsurkunden:

- Beschrieb gemäss Capitastra-Auszug (**ohne** Rechtsgründe und **ohne** IDs)
- Gesamtfläche (ohne Teilflächen, aber mit Gebäude)
- Grundstücke in aufsteigender Reihenfolge

Weiter zu beachten:

- In den Handänderungsurkunden sind die Grundstücke mit den Grundstücknummern laut Capitastra aufzuführen.
- Die bisherigen Grundbuchnummern sind wegzulassen.



Grundstücke in Urkunden (IV)

- Beschrieb bei Vorliegen eines **Capitastra-Auszugs auf Papier** bei

übrigen Urkunden:

- Beschrieb gemäss Capitastra-Auszug **auf Papier** (ohne Rechtsgründe, aber **mit IDs**)
- Gesamtfläche (ohne Teilflächen, aber mit Gebäude)
- Grundstücke in aufsteigender Reihenfolge

Weiter zu beachten:

- Die bisherigen Grundbuchnummern sind wegzulassen.

3.2. Dienstbarkeitsbereinigungen



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Dienstbarkeitsbereinigungen (I)

- Dienstbarkeiten mit Wortlaut und ID einzeln aufführen:

Last: Fussweg z.G. LIG Lenzburg/123, ID.007-2010/4561
- Präzis formulierter Bereinigungstext nach Dienstbarkeit

Grundsätzlich hat die Bereinigung nach dem Kreisschreiben vom 2. Dezember 1980 über die [Behandlung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- & Vormerkungen bei Parzellierungen und Vereinigungen](#) zu erfolgen. Gemäss diesem Kreisschreiben ist abzuklären und festzuhalten, auf welche Grundstückteile sich die bestehenden Rechte und Lasten beziehen. Es ist ausdrücklich zu sagen, ob und wohin eine Übertragung zu erfolgen bzw. nicht zu erfolgen hat. Schlussendlich hat die Feststellung zu folgen, ob eine Löschung oder ein Eintrag erfolgen bzw. bei bereits bestehendem Eintrag nicht zu erfolgen hat.

Der Bereinigungstext ist unmittelbar nach der zu bereinigenden Dienstbarkeit anzubringen und präzise auszuformulieren, z.B.:

- bleibt, nicht übertragen auf...
- bleibt und übertragen auf...
- betrifft die Stammparzelle nicht mehr, übertragen auf...
- übertragen auf..., wo schon eingetragen unter der ID-Nummer 007-2010/4561.
Diese ID-Nummer muss mit der ID-Nummer der zu übertragenden Dienstbarkeit übereinstimmen.



Dienstbarkeitsbereinigungen (II)

- Capitastra-Auszug gibt Reihenfolge vor
- Bereinigung grundstücksweise
- Zusammenfassung nur bei mehreren unmittelbar hintereinander folgenden Dienstbarkeiten, die **keine Veränderung** erfahren.

Die Bereinigung hat in der Reihenfolge der Dienstbarkeiten laut Capitastra-Auszug zu erfolgen.

Wenn mit dem gleichen Beleg gleichlautende Dienstbarkeiten (z.B. Näherbaurecht) zugunsten derselben Parzelle begründet worden sind, dann sind diese im Grundbuch/Loseblatt in der Reihenfolge laut Begründungsbeleg eingetragen. Das Capitastra übernimmt diese Reihenfolge nicht. Bei der Bereinigung solcher Dienstbarkeiten ist deshalb die Reihenfolge anhand der ID-Nummern aus dem Grundbuch/Loseblatt zu bestimmen. Die ID-Nummern sind im Grundbuch/Loseblatt bei den Dienstbarkeitseinträgen mit Bleistift angegeben.

Wenn mehrere Grundstücke parzelliert werden, hat die Bereinigung grundstücksweise zu erfolgen.

Eine Zusammenfassung des Bereinigungstexts darf nur im Falle von mehreren unmittelbar hintereinander folgenden Dienstbarkeiten, die durch die Parzellierung keine Veränderung erfahren, erfolgen. Keine Veränderung bedeutet, dass die Dienstbarkeit nicht übertragen, gelöscht oder ausgedehnt werden muss.

3.3. Neuumschreibung / Veränderung von Dienstbarkeiten



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

Neuumschreibung / Veränderung von Dienstbarkeiten

- Neu zu umschreibende oder zu verändernde Dienstbarkeit **mit ID** angeben.

Eine bestehende Dienstbarkeit, die neu umschrieben bzw. verändert wird, ist im Vertrag **mit der ID-Nummer** aufzuführen.

Es ist empfehlenswert, die anzupassende oder zu erweiternde Dienstbarkeit zu löschen und neu zu begründen.

Entsteht mit der Neuumschreibung bzw. Veränderung einer Dienstbarkeit ein gebrochener Rang zu den Grundpfandrechten, ist zwingend eine Rangreglung vorzunehmen und anzumelden. Die Schuldbriefe sind einzureichen bei der allfälligen Nachgangserklärung des Gläubigers.

Zu prüfen und gegebenenfalls zu regeln ist auch ein gebrochener Rang zu den nachfolgenden Dienstbarkeiten.

Die Ziffer 3.3 gilt sinngemäss auch für **Grundlasten**.

3.4. Grundpfandrechte



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Grundpfandrechte

- Bei Änderungen und Bereinigungen von Grundpfandrechten, ist immer die ID anzugeben:
 - Grundpfandrecht CHF 100'000, ID.007-2010/5458, im 1. Rang, vom 14.5.2010, lastend auf LIG Lenzburg/123

Zur eindeutigen Identifizierung der Grundpfandrechte ist immer die ID des zu behandelnden Grundpfandrechts anzugeben. Dies ermöglicht die Zuordnung, insbesondere bei gleichrangigen Verhältnissen.

Gleiches gilt bei der Anmeldung von **Gläubigerrechten**.

3.5. Löschungen



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Löschungen

- Präzise Angabe, was auf welchem Grundstück zu löschen ist:
 - Löschung auf LIG Lenzburg/234
Last: Fussweg z.G. LIG Lenzburg/123,
ID.007-2010/4561
 - Löschung auf LIG Lenzburg/123
Recht: Fussweg z.L. LIG Lenzburg/234,
ID.007-2010/4561

3.6. Nachgangserklärung



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Nachgangserklärung (I)

- Präzise Angabe
 - welches beschränkte dingliche Recht gegenüber
 - welchem beschränkten dinglichen Recht den Nachgang erklärt.
- Keine pauschalen Anmeldungen
- Die ID sind anzugeben

Beispiel:

Der Gläubiger des Pfandrechts per CHF 500'000, ID.007-2010/5879, lastend auf LIG Lenzburg/234 im 1. Rang, erklärt den Nachgang gegenüber

- Last: Fussweg z.G. LIG Lenzburg/123, ID.007-2010/4561
- Kaufsrecht, ID.007-2011/9743

4. Einführung Intercapi

4.1. Capitastra fürs Internet



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Intercapi (I)

- Capitastra fürs Internet
- Datenabfrage über Register, u.a.:
 - Grundstückregister
 - Eigentümerregister

4.2. Technische Voraussetzungen



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Intercapi (II)

- PC mit aktuellem Betriebssystem
- Aktueller Internet-Browser
- Internet-Zugang

4.3. Übrige Voraussetzungen



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Intercapi (III)

- Vereinbarung über den Zugriff im Abrufverfahren auf Daten des informatisierten Grundbuchs
- Persönliches Login
 - Benutzername
 - Passwort
- Zugriff derzeit kostenlos

4.4. Verfügbarkeit



KANTON AARGAU
Departement Volkswirtschaft und Inneres

Intercapi (IV)

- Verfügbarkeit voraussichtlich im 2. Halbjahr 2011
- Start mit Pilot-Notariatsbüros
- Sukzessiver Rollout
- Intercapi als Übergangslösung

Der Zeitpunkt der Verfügbarkeit ist u.a. abhängig von der Lieferbereitschaft der Bedag Informatik AG. Vorgesehen ist ein Pilotbetrieb mit einzelnen Notariatsbüros sowie einem gestaffelten Rollout an die aargauischen Urkundspersonen.

Intercapi ist jedoch nur eine Übergangslösung. Mit Terravis (<http://www.terravis.ch>) ist geplant, ein schweizweites Auskunftportal für Grundbuchdaten aufzubauen, welches künftig auf für die freiberuflichen Urkundspersonen zur Verfügung stehen sollte.

Bevor Terravis für die aargauischen Urkundspersonen verfügbar sein wird, sind diverse technische Voraussetzungen auf Seiten der Softwarehersteller zu erfüllen, die nicht direkt durch den Kanton Aargau beeinflusst werden können.

5. Ausblick



Departement Volkswirtschaft und Inneres

Ausblick

- Informationsveranstaltung im November oder Dezember 2011
 - Revision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts, Inkrafttreten per 1.1.2012
 - Grundbuchanmeldung