

Per Adresse:

Grundbuchamt Bern-Mittelland
Poststrasse 25
3071 Ostermundigen
Telefon 031 635 93 00
Telefax 031 635 93 01
E-Mail gba.bemi@jgk.be.ch

Unser Zeichen: SAD

Nidau, 8. März 2017

Weisungen

Weisungen betreffend die Löschung von abgelaufenen, als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommenen Baurechten

Die Geschäftsleitung der Grundbuchämter erlässt gestützt auf

- Artikel 124 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB)¹
- Artikel 1, 2, 9 Absatz 1 lit. b und d sowie Absatz 2 der Verordnung vom 9. September 2009 über die Organisation und Steuerung der dezentralen Verwaltung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (OSDV)²

folgende

Weisungen an die Grundbuchämter:

1. Vorbemerkungen

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion hat am 3. August 2009 eine gleichnamige Weisung an die damaligen Kreisgrundbuchämter erlassen. Als Folge des Bundesgerichtsurteils 142 III 329³ vom 10. März 2016 ist die seinerzeit vertretene Anweisung zur Übertragung von vorgemerkten Miet- und Pachtverträgen auf das Bodenblatt nicht mehr haltbar und die Weisungen sind zu ersetzen.

Die nachstehenden Ausführungen gelten ausdrücklich nur für selbstständige und dauernde Baurechte (SDR), die gestützt auf Artikel 779 Absatz 3 ZGB⁴ als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen worden sind. Sie sind insbesondere nicht auf Wasserrechtskonzessionen anwendbar. Beim Untergang anderer SDR (Quellenrechte, Nutzungsrechte), welche als Grundstücke ins

¹ BSG 211.1

² BSG 152.322.1

³ 4A_553/2015

⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)



Grundbuch aufgenommen worden sind, können die Darstellungen im Einzelfall analog Anwendung finden.

Beim Untergang anderer Baurechte stellen sich in der Regel nicht die gleichen Probleme. Unter Umständen kann diese Weisung auch in diesen Fällen analog angewendet werden.

2. Rechtliches

Ein abgelaufenes Baurecht kann nicht verlängert werden, auch nicht rückwirkend. Massgeblich für den Zeitpunkt des Ablaufes ist das im Grundbuch eingetragene Ablaufdatum der Dienstbarkeit. Ist kein Datum eingetragen, wie teilweise bei Baurechten vor 1965, so darf nicht auf die Maximalfrist von 100 Jahren abgestellt werden.

Mit dem Zeitablauf geht die Dienstbarkeit und damit das SDR-Grundstück unter. Sämtliche dinglichen und vorgemerkten obligatorischen Rechte zu Lasten und zu Gunsten dieses Grundstückes erlöschen. Vom Untergang betroffen sind insbesondere auch auf dem Baurechtsgrundstück lastende Schuldbriefe.

Eine allfällige „Verlängerung“ des abgelaufenen Baurechtes stellt rechtlich stets eine Neubegründung der Dienstbarkeit dar. Der Rang des neu begründeten Baurechtes richtet sich nach dem Zeitpunkt der Anmeldung der „Verlängerung“.

Innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Baurechtes kann die bauberechtigte Person oder eine Gläubigerin bzw. ein Gläubiger, der oder dem das Baurecht verpfändet war, den Eintrag des gesetzlichen Grundpfandrechtes zur Sicherung der Entschädigung im Range des untergegangenen Baurechtes verlangen (Art. 779d ZGB).

3. Löschung des bisherigen Baurechts

Wird ein infolge Zeitablaufs untergegangenes Baurechtsgrundstück entdeckt, so erteilt das Grundbuchamt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer den Auftrag zur entsprechenden Rückvermarchung und lässt die entsprechenden Mutationsakten erstellen. Die Geometerkosten gehen zu Lasten des Kontos 313000 „Dienstleistungen Dritte“ des Grundbuchamtes, sofern die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer sie weder dem Bauberechtigten noch der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer und auch nicht der Gemeinde oder Dritten auferlegen kann.

Das Grundbuchamt löscht das Baurecht gestützt auf die Planänderung der Nachführungsgeometerin oder des Nachführungsgeometers von Amtes wegen und schliesst das entsprechende Grundbuchblatt. Sämtliche bisherigen Dienstbarkeiten (Rechte und Lasten), Grundpfandrechte, Grundlasten (Rechte und Lasten) und Vormerkungen (Rechte und Lasten) auf dem SDR-Grundbuchblatt sind vollständig zu löschen. Der Erwerbstitel der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers ist zu ergänzen. Anmerkungen sind von Amtes wegen zu bereinigen, wobei öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen nach Möglichkeit auf dem Bodenblatt einzuschreiben sind. Durch das Baurecht dominierte Grundstücke (Anmerkungsgrundstücke) bleiben zugunsten des Bodenblattes bestehen, die entsprechenden Einträge sind zu bereinigen. Das Grundbuchamt fordert die auf dem Baurechtsblatt lastenden Papier-Schuldbriefe zur Löschung ein und macht die Gläubigerinnen und Gläubiger ausdrücklich darauf aufmerksam, dass das Pfandrecht untergegangen und eine weitere Verwendung der Titel nicht möglich ist. Bei bestehenden Gesamtpfandrechten verlangt das Grundbuchamt die Titel zur Vornahme der Pfandentlassung. Werden dem Grundbuchamt die einverlangten Papier-Schuldbriefe nicht eingereicht, so nimmt es die Löschung oder Pfandentlassung der Pfandrechte dennoch vor. Den im Grundbuch eingetragenen Gläubigerinnen und Gläubigern ist eine eingeschriebene Mitteilung zukommen zu lassen, in welcher darauf hingewiesen wird, dass eine Weiterverwendung der alten Titel strafrechtliche Konsequenzen hat.

Der oder dem bisherigen Bauberechtigten und der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer ist eine spezielle Avisierung zuzustellen, in welcher mitgeteilt wird, dass

- das bisherige Baurecht infolge Fristablauf von Gesetzes wegen vollständig untergegangen ist und das entsprechende Grundbuchblatt geschlossen worden ist;

- sämtliche dinglichen und vorgemerkten obligatorischen Rechte zu Lasten und zu Gunsten des Baurechtes erloschen sind;
- jede allfällig gewünschte Verlängerung des Baurechtes rechtlich eine Neuerrichtung eines Baurechtes ist und deshalb zwingend in den für die Errichtung von Baurechten geltenden Formen erfolgen muss;
- das erneuerte Baurecht auch nicht unter der bisherigen Nummer weiter geführt werden kann und demzufolge durch die Nachführungsgeometerin oder den Nachführungsgeometer neue Messakten zu erstellen sind;
- dingliche Rechte und Lasten sowie Vormerkungen zu Gunsten und zu Lasten des erneuerten Baurechtes vollständig neu zu begründen sind;
- die Handänderungssteuern bei einer Erneuerung des Baurechtes vollumfänglich zu entrichten sind.

Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ist überdies darüber zu orientieren, welche Lasten und Rechte auf die Bodenparzelle übertragen worden sind. Im Übrigen sind die üblichen Avisierungen vorzunehmen.

Der Steuerverwaltung ist die Löschung des Baurechtes zu melden. Auf allfällig bekannte Heimfallsentschädigungen ist hinzuweisen. Bei übergegangenen Gebäuden ist auch die Gebäudeversicherung über die neuen Eigentumsverhältnisse zu orientieren.

Das Grundbuchamt erhebt für sämtliche im Zusammenhang mit der Löschung des Baurechtes anfallenden Arbeiten keine Gebühren; sie gehen als Kosten für die Bereinigung des Grundbuches zulasten des Kantons.

Es ist zu beachten, dass beim Übergang von Gebäuden infolge Heimfall grundsätzlich Handänderungssteuern ausgelöst werden (Art. 4 Bst. d HG⁵). Dabei bildet die Heimfallsentschädigung in aller Regel die Bemessungsgrundlage.

4. Aufhebung der bisherigen Weisungen

Die Weisungen des Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektors vom 3. August 2009 betreffend die Löschung von abgelaufenen, als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommenen Baurechten werden mit dem Inkrafttreten dieser Weisungen aufgehoben.

5. Inkrafttreten

Diese Weisungen treten am 21. November 2017 in Kraft.

6. Publikation

Diese Weisungen sind im Internet zu publizieren.⁶

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung
der Grundbuchämter des Kantons Bern

Dr. iur. Daniel Santschi, Notar

Orientierungskopie an:

- Amt für Geoinformation, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

⁵ Gesetz vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (BSG 215.326.2)

⁶ <http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/direktion/organisation/gba/weisungen.html> (neu: https://www.gba.dij.be.ch/content/dam/gba_dij/dokumente/de/handbuch/Handbuch-de.pdf)