

GRUNDSTÜCKKATASTER

Inhaltsübersicht

1. **Rechtsquellen**
2. **Kataster**
3. **Katasterblatt / Katasteranzeige**
4. **Die Handänderung / Mutationen (Grundbucheintrag)**
 - 4.1 Handänderungen
 - 4.2 Mutationen Parzellen
5. **Eigentumsverhältnisse**
 - 5.1 Alleineigentum (Art. 641 ff. ZGB)
 - 5.2 Gesamteigentum / einfache Gesellschaft (OR 530)
 - 5.3 Erbengemeinschaft zu gesamter Hand
 - 5.4 Miteigentum (Art. 646 ff ZGB)
 - 5.5 Stockwerkeigentum (Art. 712a und 712b ZGB)
 - 5.6. Baurecht
 - 5.6.1 *Selbständiges und dauerndes Baurecht (Art. 779a ff ZGB)*
 - 5.6.2 *Unterbaurecht*
 - 5.6.3 *Unselbständiges Baurecht*
6. **Voraussetzungen für die Anpassung des Katasterwertes Gebäude**
 - 6.1 Endschätzung
 - 6.2 Nachschätzung
 - 6.3 Revisionschätzung
7. **Katasterneuschätzung**
8. **Katasterwerte (wie berechnen, gesetzliche Grundlagen)**
 - 8.1 Katasterwert für Grund und Boden
 - 8.2 Katasterwert Gebäude
9. **Einsprachemöglichkeiten**
10. **Datenschutz / Geheimhaltungspflicht**

1. Rechtsquellen

- Anmeldungs- und Registergesetz ARG vom 19. Juni 2008 SGS 111
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/111
- Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 7. Februar 1974 SGS 331
 (Steuergesetz)
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/331
- Verordnung zum Steuergesetz vom 13. Dezember 2005 SGS 331.11
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/331.11/versions/923
- Dekret zum Steuergesetz vom 19. Februar 2009 SGS 331.1
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/331.1/versions/488
- Reglement für die Gebäudeeinschätzung vom 2. Dezember 1988 SGS 350.113
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/350.113/annex
- Reglement zum Sachversicherungsgesetz vom 26. Oktober 1988 SGS 350.111
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/350.111/art/5/annex
- RRV über das Verfahren für die Katasterneuschätzung 1983 SGS 331.13
 vom 9. Februar 1982
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/331.13/versions/495
- RRV über den Informationsaustausch der Gemeinden und SGS 350.12
 Bezirksschreibereien mit der BGV vom 18. Dezember 1984
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/350.12/versions/507
- TVAV – Technische Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung 1
 (VBS = Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport)
- Verordnung über geografische Namen und Gebäudeadressen (GeoNAV) SGS 145.91
 vom 1. März 2011
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/145.91/versions/363
- Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister SR 431.841
 (VGWR) vom 9. Juni 2017
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20162291/index.html>
- Verordnung über die Gebühren zum Zivilrecht vom 8. Januar 1991 (GebV) SGS 211.71
http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/211.71

2. Kataster

Das Kataster (bzw. Liegenschaftskataster) ist die flächendeckende Beschreibung sämtlicher Flurstücke (Parzellen) eines Landes resp. einer Gemeinde. Dazu gehören Karten (Zonenplan mit den einzelnen Parzellen), auf welchen die geometrische Lage und die baulichen Anlagen sowie die Nutzung und Grösse beschrieben werden sowie das GIS (Geografisches Informations-System).

Das Wort Kataster kam über das französische Wort *cadastre* in das Deutsche und wird auf das griechische Wort *katástichon* „Liste, Register, Geschäftsbuch“ zurückgeführt.

Das Kataster hat nicht nur die Aufgabe, die jeweiligen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse auf dem neuesten Stand zu halten, sondern bietet gleichzeitig mit der Katasteranzeige die Grundlage für die steuermässige Einschätzung von Boden und Gebäude.

Fazit: Das Kataster ist das steuerliche Liegenschaftsverzeichnis!

Die Katasterwerte für Boden und Gebäude dienen als Grundlage für die Besteuerung der Grundstücke resp. Liegenschaften, wobei beide Katasterwerte zum Vermögen gezählt werden.

Der Brandlagerwert Gebäude (siehe Abs. 6) bildet die Basis für die Berechnung des Eigenmietwertes (bis 2007 galt der Katasterwert Gebäude als Berechnungsbasis). Gestützt auf diesen Brandlagerwert lässt sich der Eigenmietwert berechnen (www.steuern.bl.ch), welcher für die Staats- und Direkte Bundessteuer mit einem unterschiedlichen Multiplikator berechnet wird. Der daraus resultierende Eigenmietwert wird zum Einkommen gerechnet.

3. Katasterblatt / Katasteranzeige

Pro Parzelle wird von der Gemeinde ein Katasterblatt erstellt.

Darauf sind aufgeführt:

- Gemeindenamen
- Parzellen-Nummer
- Liegenschaftsbeschrieb (Strasse / Flurname)
- Eigentümerschaft mit Adresse
- Datum Erstellung neues Katasterblatt
- Mutationsgrund
- Datum letzter Grundbucheintrag
- Antritt (Werte gültig ab)
- Parzellenbeschrieb Grund und Boden
- Fläche (m²)
- Lageklasse = Bewertungsansätze (Gebäude / Bodenwert) pro Quadratmeter
- Katasterwert Grund und Boden
- Gebäude auf der Parzelle mit Bezeichnung (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus usw.)
- Brandlagerwert Gebäude
- Letztes Schätzungsdatum Gebäudeversicherung (Gebäude)
- Katasterwert Gebäude

Weiter können aufgeführt werden:

- Frühere Eigentümer
- Kaufpreis
- Flächenaufteilung Parzelle
- Zonenzuteilung

Wann wird ein neues Katasterblatt erstellt?

- Eigentümerwechsel = Handänderung
 - Kauf
 - Tausch
 - Schenkung
 - Erbgang (Todesfall) / Erbteilung
 - Ehe-/ und Erbvertrag
 - Urteile (z.B. Scheidungen)
 - Änderung der Gesellschaftsverhältnisse
 - Begründung von Miteigentum/Stockwerkeigentum
 - Begründung von Baurecht
- Mutation Parzelle
 - Vereinigung mit anderer Parzelle
 - Parzellierung (Aufteilung einer Parzelle in mehrere Parzellen)
 - Grenzänderungen zwischen Parzellen
 - Vermessung der Fläche (z.B. neues Gebäude auf Parzelle)
 - Amtliche Neuvermessung
 - Baurechtsbegründung
 - Stockwerkeigentumsbegründung
- Schätzung Gebäude durch Gebäudeversicherung
 - Endschätzungen
 - Nachschätzungen
 - Revisionsschätzungen (Achtung: spezielles Vorgehen!)
- Weitere Gründe
 - Zonenplanrevision mit neuer Zonenzuordnung und/oder neuen Lageklassen

4. Die Handänderung / Mutationen (Grundbucheintrag)

Ein neues Katasterblatt darf erst erstellt werden, wenn Handänderungen und Mutationen auch im Grundbuch eingetragen sind. Die Meldung erfolgt aktiv durch das Grundbuchamt durch eine Handänderungsanzeige an die Gemeinde.

4.1 Handänderungen:

Jeder Eigentumswechsel basiert auf einer Handänderung.

Jeder Eigentumswechsel muss öffentlich verkündet werden (Eintrag im Grundbuch). Die Handänderungen werden zudem wöchentlich im kantonalen Amtsblatt publiziert.

Bei einem reinen Eigentümerwechsel werden auf der Katasteranzeige nur der Eigentümer und das Antritts- und Grundbucheintragsdatum angepasst. An den Katasterwerten Gebäude ändert sich nichts.

4.2 Mutationen Parzellen:

Jede Mutation einer Parzelle wird vom Geometer der Gemeinde vermessen. Die Gemeinde erhält eine Mutationstabelle mit Plan. Eine Anpassung im Kataster erfolgt erst, wenn die Mutation auch im Grundbuch eingetragen ist.

Mit einer Mutation einer Parzelle kann gleichzeitig eine Handänderung erfolgen.

5. Eigentumsverhältnisse

Eigentum ist die unbeschränkte Sachherrschaft. Wer Eigentümer/-in einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen, d.h. er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

Grundeigentum

Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten, auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Die Grenzen werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstück selbst angegeben.

5.1 Alleineigentum (Art. 641 ff. ZGB)

Eine Einzelperson trägt sich im Grundbuch als Alleineigentümer ein. Er oder sie kann damit frei über das Haus verfügen, trägt aber auch allein die Verantwortung. Ist die Person verheiratet oder im Rahmen einer gleichgeschlechtlichen Partnerschaft registriert, wird der andere Partner jedoch durch das Gesetz geschützt. Dient das Haus nämlich als Familienwohnung, kann es nur mit Zustimmung des (Ehe-)Partners veräussert werden. Bei einer Scheidung/Auflösung der Partnerschaft kann das Gericht einem Partner ein befristetes Wohnrecht einräumen, auch wenn nicht er der Eigentümer des Hauses ist.

5.2 Gesamteigentum / einfache Gesellschaft (OR 530)

Haben mehrere Personen, die durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Sache kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum, so sind sie Gesamteigentümer und es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache (oft Ehepartner oder Erbengemeinschaften), d.h. über die Sache kann nur im Einvernehmen mit den übrigen Eigentümern verfügt werden.

5.3 Erbengemeinschaft zu gesamter Hand

Nach dem Tod des Erblasser/der Erblasserin bilden die Erben (z.B. der überlebende Ehegatte, die Kinder, Geschwister etc.) von Gesetzes wegen eine sogenannte Erbengemeinschaft. Eine Erbengemeinschaft ist ein Gesamteigentumsverhältnis, d.h. über die Erbschaft können die Erben nur gemeinsam bestimmen. Jeder kann aber die Teilung (Erbteilung) der Erbschaft verlangen.

5.4 Miteigentum (Art. 646 ff ZGB)

Ein und dieselbe Sache steht anteilmässig mehreren Personen zu. Die Sache kann nach Bruchteilen unterteilt werden (1/2, 1/3, 1/8 etc.). Jeder Miteigentümer/jede Miteigentümerin hat für den entsprechenden Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers und kann diesen Anteil veräussern oder verpfänden, soweit dies mit den Rechten der übrigen Miteigentümer in Einklang steht.

Oft wird im Grundbuch ein Miteigentum eingetragen, wenn ein unverheiratetes Paar zusammen eine Liegenschaft erwirbt (je die Hälfte).

Gemeinsame Wegzufahrten gehören oft anteilmässig den zu erschliessenden Parzellen. Die Miteigentumsanteile werden oft subjektiv-dinglich mit der zu erschliessenden Parzelle verknüpft. Das heisst, die Parzelle kann nicht ohne das Miteigentum am Weg verkauft werden. Dasselbe kann bei Einstellplätzen in Autoeinstellhallen so im Grundbuch eingetragen werden.

5.5 Stockwerkeigentum (Art. 712a und 712b ZGB)

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer (Stockwerkeigentümer) das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes (Wohnung) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung eines gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen (Treppenhaus, Gartenanlage etc.) in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion oder äusseren Erscheinung beeinträchtigen.

Das Stockwerkeigentum wird durch Eintragung im Grundbuch begründet.

5.6. Baurecht

Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist.

5.6.1 selbständiges und dauerndes Baurecht (Art. 779a ff ZGB)

Häufig gehört das Wohnhaus (Baurechtsnehmer) einem anderen Eigentümer als der Boden (Baurechtsgeber). Baurechtsverträge werden immer auf lange Zeit abgeschlossen, um eine gewisse Sicherheit für die Baurechtsnehmenden zu gewährleisten. Die Errichtung eines Baurechts bedarf einer öffentlichen Urkunde (Grundbucheintrag). Höchstdauer: 100 Jahre, erneuerbar, d.h. mit der Möglichkeit, den Vertrag um bis 2 x 25 Jahre zu verlängern. Der Baurechtsgeber seinerseits verlangt vom Baurechtsnehmer einen Baurechtszins.

Auf der *Baurechtsgeberparzelle* (Stamm-Parzelle mit Baurecht) wird kein Brandlager- resp. Katasterwert der Gebäude aufgeführt, lediglich der Katasterwert Boden.

Auf der *Baurechtsnehmerparzelle* (Baurechtsparzelle = separates Grundbuchblatt resp. separate Parzelle) wird kein Katasterwert Boden aufgeführt, hingegen die jeweiligen Gebäude mit Brandlager- und Katasterwert.

5.6.2 Unterbaurecht

Zulasten eines als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts kann ein weiteres Baurecht (Unterbaurecht) für die gesamte Fläche oder für eine Teilfläche errichtet werden, das, falls ebenfalls selbständig und dauernd, als Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden kann. Ein Unterbaurecht kann somit nur auf einer Baurechtsparzelle stehen!

5.6.3 unselbständiges Baurecht

Ein unselbständiges Baurecht steht in der Regel auf einer normalen Parzelle (z.B. Gartenhaus, Bienenhaus, Trafostation etc.). Dem Gebäude wird der entsprechende Eigentümer zugewiesen (inkl. Brandlager- resp. Katasterwert des Gebäudes). Diese Gebäudewerte werden nicht zum Total der Brandlager- und Katasterwerte der anderen Gebäude auf dieser Parzelle hinzugezählt!

6. Voraussetzungen für die Anpassung des Katasterwertes Gebäude

Der Brandlagerwert Gebäude ändert sich aufgrund einer aktuellen Schätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV).

Sinn der Schätzungen ist immer die Festlegung eines aktuellen Brandlagerwertes, welcher die Basis für die Festlegung der Brandlagerversicherung bildet. Der Brandlagerwert ist der auf das Jahr 1939 (Index 100) zurückgerechnete Zeitwert eines Gebäudes. Brennt beispielsweise ein Gebäude ab, so steht der Ersatzwert bereits fest.

Gegen eine Schätzung kann der/die Eigentümer/in Einsprache bei der BGV erheben.

6.1 Endschätzung

Diese erfolgt einmalig nach Fertigstellung eines Gebäudes (Neubau). Die Schätzung wird von der BGV erst vorgenommen, wenn die definitive Bauabrechnung vorliegt.

6.2 Nachschätzung

Am Gebäude oder auf der Parzelle wurde gestützt auf ein Baubewilligungsverfahren etwas verändert oder ergänzt (Um-/Anbau). Nach Fertigstellung und Bauabnahme ist eine Nachschätzung durchzuführen, wenn die definitive Bauabrechnung vorliegt.

6.3 Revisionsschätzung

Eine Revisionsschätzung ist im Kataster in jedem Fall nachzuführen. Achtung: ein höherer Brandlagerwert darf in diesem Fall keine Änderung des Katasterwertes Gebäude auslösen (heisst: für die Berechnung des Katasterwertes gilt der bisherige Brandlagerwert)!

Die Revisionsschätzung wird in der Regel von der BGV nach einer gewissen Zeitdauer (ab 10 Jahren) durchgeführt. Eine Revisionsschätzung kann auch von der Eigentümerschaft oder der Gemeinde beantragt werden. Meistens ist der Brandlagerwert bei einer Revisionsschätzung niedriger (Berücksichtigung der Altersentwertung).

7. Katasterneuschätzung

Eine Katasterneuschätzung betrifft – im Gegensatz zu den vorher aufgeführten Schätzungsarten – sämtliche Katasterwerte im ganzen Kantonsgebiet. Im Abstand von ca. 15 bis 20 Jahren – frühestens aber nach 6 Jahren – ordnet der Regierungsrat eine solche Neuschätzung an. Letztmals fand eine Katasterneuschätzung am 1.1.1983 statt, wobei auf sämtlichen Grundstücken (Katasterwert Boden und Gebäude) ein pauschaler Zuschlag von 50% angeordnet wurde.

8. Katasterwerte (wie berechnen, gesetzliche Grundlagen)

Die Steuereinschätzungen basieren auf den Katasterwerten Boden und Gebäude (Vermögenssteuer) und auf dem Brandlagerwert des Gebäudes (Eigenmietwert – Staats- und Direkte Bundessteuer).

Die Katasterwerte sind auf die nächsten CHF100 abzurunden (SGS 331.13 / RRV).

8.1 Katasterwert für Grund und Boden

Gemäss RRB Nr. 345 vom 9. Februar 1982 über das Verfahren für die Katasterneuschätzung und der dazugehörigen Wegleitung sind die Gemeinden verpflichtet, ihren Bann in verschiedene Lageklassen einzuteilen.

Hat der Gemeinderat den Gemeindebann in verschiedene Lageklassen eingeteilt, können diesen die einzelnen Zonen und letzteren die einzelnen Bewertungsansätze zugewiesen werden.

Als Rechnungsformel gilt: Parzellenfläche x Bewertungsansatz (Franken pro Quadratmeter).

Eine vollkommene Neueinschätzung der Bodenwerte kann nur auf Anweisung eines Erlasses des Regierungsrates erfolgen, oder wenn sich wesentliche Veränderungen innerhalb der Gemeinden vollziehen. Eine umfassende Zonenplanrevision könnte allenfalls als auslösender Faktor für eine Neueinschätzung des Bodens in der Gemeinde herangezogen werden.

8.2 Katasterwert Gebäude

Beim Katasterwert Gebäude wird vom Brandlagerwert ausgegangen. Der Brandlagerwert ist der auf das Jahr 1939 (Index 100) zurückgerechnete Neuwert eines Gebäudes.

Drei Altersklassen mit den entsprechenden Bewertungsansätzen sind in der Verordnung zum Steuergesetz vom 13.12.2005 § 18 (§ 121 Abs. 4 StG), im RR-Protokoll Nr. 345 vom 9.2.1982 – RRV über das Verfahren für die Katasterneuschätzung §15 festgelegt.

Dabei gilt es zu beachten, dass für die nach dem 1. Januar 1983 erstellten Neubauten in allen Gemeinden die Höchstsätze gelten!

§ 18 Mittelwert nichtgewerblicher oder nichtindustrieller Gebäude (§ 121 Abs. 4 StG)

¹ Für die Berechnung des Mittelwertes (Bewertungsansätze) der nicht-gewerblich oder nicht-industriell genutzten Gebäude gelten folgende Limiten in Prozenten des Brandlagers (100%):

² Für die nach dem 1. Januar 1983 erstellten Neubauten gelten in allen Gemeinden die Höchstsätze!

Stichtag: 1.1.1983 (Katasterneuschätzung)	Altersklasse 1 (bis 20 Jahre)	Altersklasse 2 (20 – 50 Jahre)	Altersklasse 3 (über 50 Jahre)
Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser (bis 5 Wohnungen) Weekendhäuser Freistehende Privatgaragen STWE-Wohnungen	270 – 345%	225 – 300%	180 – 250%
Wohnblöcke Mehrfamilienhäuser (mit mind. 6 Wohnungen)	315 – 450%	270 – 405%	
Hochhäuser Mehrfamilienhäuser	375 – 450%	360 – 420%	330 – 370%
Bankgebäude	285 – 345%	240 – 300%	225 – 280%
Wirtschaften (Restaurants)	240 – 300%	195 – 270%	150 – 220%
Nebengebäude	240 – 300%	195 – 270%	150 – 220%
Trafo-Stationen Kraft-Stationen Öffentlichen Zwecken dienende Gebäude	225%	225%	220%

9. Einsprachemöglichkeiten

Die Katasteranzeige ist eine Verfügung, gegen welche innert 30 Tagen seit Erhalt beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erhoben werden kann. Deshalb muss die Katasteranzeige folgende **Rechtsmittelbelehrung** enthalten:

„Diese Einschätzung erwächst in Rechtskraft, sofern nicht innert 30 Tagen, vom Datum der Zustellung an gerechnet, schriftlich und begründet Einsprache erhoben wird. Die Einsprache ist an den Gemeinderat Musterdorf, Musterstrasse 111, 5000 Muster, zu richten. Diese Anzeige ist beizulegen.“

Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann wiederum innert 30 Tagen beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abt. Steuergericht, Liestal, schriftlich Rekurs eingelegt werden.

Der Gemeinderat kann nur prüfen, ob die Berechnungen aufgrund der Angaben des Grundbuchamtes und/oder der BGV sowie der massgeblichen Gesetzesbestimmungen korrekt erfolgt sind. Auf die Höhe des **Brandlagerwertes** kann der Gemeinderat keinen Einfluss nehmen.

Gegen die **Schätzungen der BGV** kann innert 10 Tagen bei der Direktion der BGV Einsprache erhoben werden ⇒ gegen Verfügungen der Direktion der BGV kann innert 10 Tagen bei der Verwaltungskommission Beschwerde erhoben werden ⇒ gegen Verfügungen der Verwaltungskommission kann innert 10 Tagen beim Kantonsgericht Beschwerde erhoben werden.

Der **Eigenmietwert** wird im Veranlagungsverfahren (Korrektur Steuererklärung) festgelegt, weshalb gegen diesen nur bei der Kantonalen Steuerverwaltung Einsprache erhoben werden kann. Deshalb darf der Eigenmietwert nicht auf der Katasteranzeige erscheinen.

Das von der Kantonalen Steuerverwaltung alljährlich versandte Liegenschaftsblatt an die Liegenschaftsbesitzer ist lediglich eine Information ohne Rechtsmittel.

10. Datenschutz / Geheimhaltungspflicht

Jedes Verzeichnis – so auch das Kataster – wird von verschiedenen Interessierten dazu verwendet, Angaben nachzuprüfen (z.B. auch durch die Steuerabteilung) oder Informationen zu erhalten. Möchte jemand eine Parzelle kaufen, so gibt es oft nur den Weg über das Kataster oder das Grundbuchamt, um die aktuellen Eigentümer/innen zu erfahren.

Um Missbräuche zu vermeiden und keinen Einfluss auf die freie Marktwirtschaft zu nehmen (also auch auf die Verkaufspreise von Liegenschaften), vor allem aber auch aus Datenschutzgründen, dürfen Personendaten bekannt gegeben werden, wenn:

- a) hierzu eine gesetzliche Verpflichtung oder Ermächtigung besteht oder
- b) es zur Erfüllung einer gesetzlichen Aufgabe erforderlich ist und es sich nicht um Personendaten aus der Intimsphäre handelt oder
- c) es im Interesse der betroffenen Person liegt und diese ausdrücklich zugestimmt hat oder, falls sie dazu nicht in der Lage ist, ihre Zustimmung vorausgesetzt werden darf.

Grundsätzlich ist es so, dass die Gemeindeverwaltungen auskunftssuchende Private für Anfragen nach den Grundeigentümer/innen an die Grundbuchämter verweisen sollten.

Weitere Begriffe und zusätzliche Erklärungen siehe im Stichwortverzeichnis.

Stichwortverzeichnis (Zahlen in Klammern > siehe Text Katasterleitfaden)	
Abparzellierung (Parzellierung)	Von einer Parzelle wird ein Teil (oder mehrere Teile) abgetrennt und daraus neue Parzellen begründet. Mutationstabelle Geometer <u>und</u> Handänderungsanzeige Grundbuchamt (GBA) müssen vorliegen! (2)
Alleineigentum	Eigentumsform, bei der der Eigentümer alleiniges und ausschliessliches Verfügungsrecht über eine Liegenschaft hat (natürliche oder juristische Personen). (5.1)
Anmerkungsgrundstück Anmerkungsparzelle	Auch Korporationsparzelle genannt (z.B. Zufahrtsweg, Hofraum). Gehört in der Regel anteilmässig verschiedenen Eigentümern mit einem entsprechenden Miteigentumsanteil. (5.3)
Archivierung/Aufbewahrungsfrist	Gemäss Empfehlung Staatsarchiv November 2002: <ul style="list-style-type: none"> • Nach Parzellennummern = unbegrenzt • nach Eigentümern (wenn Ablage vorhanden) = vernichten • Mutationen = mind. 10 Jahre archivieren
Altersentwertung	Zeitbedingter Wertverlust eines Gebäudes gegenüber einem gleichartigen Neubau.
Baurecht (BR)	Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden einen Baukörper zu erstellen. Der Baurechtsgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtsnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins. (5.6)
Besitz	Der Besitzer hat die tatsächliche Gewalt über eine Sache. Besitz ist nicht identisch mit Eigentum. Wer eine Sache als Eigentümer besitzt, hat selbständigen Besitz daran, der/die andere hat unselbständigen Besitz daran.
Bewertungsansatz (BWA)	Es gibt einen BWA Boden (Lageklasse, Zone) und einen BWA Gebäude (VO zum StG § 18 / § 121 Abs. 4 StG) in %. (8.1 / 8.2)
Brandlagerwert	Der Brandlagerwert ist der auf das Jahr 1939 (Index 100) zurückgerechnete Zeitwert eines Gebäudes. Die Festlegung erfolgt durch die BGV. Die BGV errechnet daraus den Brandversicherungswert; die Gemeinden den Steuerwert der Gebäude (= Katasterwert). (6 / 8.2)
EGID	Der <u>E</u> idgenössische <u>G</u> ebäude <u>i</u> dentifikator ist die Identifikationsnummer des Gebäudes, in dem die Person wohnt und das durch die Wohnadresse bestimmt ist. Der EGID wird durch das Gebäude- und Wohnungsregister generiert und erlaubt schweizweit eine eindeutige Identifikation des Gebäudes.
Eigenheim	Liegenschaft, die vom Eigentümer selber bewohnt wird.
Eigenmietwert	Der Eigenmietwert (Basis = Brandlagerwert) ist eine fiktive Steuergrösse, mit der Eigenheimbesitzer und Mieter steuerlich gleichgestellt werden sollen. Besitzer von selbst genutztem Wohneigentum müssen den Eigenmietwert als steuerbares Einkommen ausweisen, dafür dürfen sie ihre Schuldzinsen und die Unterhaltskosten abziehen. (2)

Eigentum	Der Eigentümer einer Sache kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, heraus zu verlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren (Art. 641 ff ZGB). (5)
Eigentümerwechsel (Handänderung)	Darf im Kataster erst vorgenommen werden, wenn die Handänderungsanzeige des Grundbuchamtes vorliegt. (4)
Einsprachemöglichkeiten	Gegen jede Katasterschätzung kann innert 30 Tagen seit Erhalt der Katasteranzeige beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Deshalb wird die Katasteranzeige auch mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung versehen. (9)
Endschätzung	Meldung durch BGV: Einmalige Schätzung nach Neubau eines Gebäudes. Änderungsdatum = Schätzungsdatum (6.1)
Erbengemeinschaft	Eine Erbengemeinschaft ist ein Gesamteigentumsverhältnis, d. h. über die Erbschaft können die Erben nur gemeinsam bestimmen. (5.4)
Erbgang	Tod eines Eigentümers / einer Eigentümerin. Die Meldung erfolgt mit Handänderungsanzeige durch GBA. Änderungs- und Antrittsdatum (für Erben) = Todestag. (3 / 4)
EWID	Der Eidgenössische <u>Wohnungs</u> identifikator ist die Identifikationsnummer der Wohnung, in der eine Person wohnt. Der EWID wird durch das GWR generiert und erlaubt zusammen mit dem EGID schweizweit eine eindeutige Identifikation der Wohnung. Eine Wohnung hat gemäss Merkmalskatalog des GWR einen eigenen Zugang entweder von aussen oder aus einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus). Ein Einfamilienhaus besteht in diesem Sinn aus <i>einer</i> Wohnung.
Faustpfand	Im Gegensatz zu den Grundpfandarten braucht es keinen Eintrag im Grundbuch. Zur Begründung des Pfandrechtes braucht es den Übergang der Pfandsache.
Fahniseigentum	Eigentum an beweglichen Sachen; hat auf das Katasterwesen keinen Einfluss.
Fahnisbauten	Hütten, Baracken und dergleichen verbleiben dem besonderen Eigentümer, wenn sie ohne die Absicht einer bleibenden Verbindung auf fremdem Boden aufgestellt werden. Ihr Bestand wird nicht im Grundbuch eingetragen.
Gesamteigentum / einfache Gesellschaft	OR 530 – Alle Eigentümer sind an der Liegenschaft als Ganzes beteiligt. Sie treten als Gemeinschaft auf und können nur gemeinsam handeln (keine frei nutzbaren Teile wie beim Miteigentum).
GIS	Amt für Geoinformation: Die GIS-Fachstelle ist das Kompetenzzentrum für Geoinformationssysteme (GIS) der kantonalen Verwaltung. Gemeinde-GIS: Geografisches Informationssystem Gemeinde.
Grunddienstbarkeit	Ein Grundstück kann zum Vorteil eines anderen Grundstückes in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers dieses anderen Grundstückes gefallen lassen muss (z.B. Wegrecht, Wohnrecht, Durchleitungsrecht etc.)

	oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf. Zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf es der Eintragung in das Grundbuch (Art. 731 ff ZGB).
Grundeigentum	Das Eigentum von Grund und Boden erstreckt sich nach oben und nach unten, auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Die Grenzen werden durch die Grundbuchpläne (Grundbuchamt) und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstück selbst (Grenzsteine) angegeben. (5)
Grundlasten	Durch die Grundlast wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet. Eine Grundlast bedarf zu ihrer Errichtung der Eintragung ins Grundbuch. Öffentlich-rechtliche Grundlasten bedürfen keiner Eintragung ins Grundbuch.
Grundpfandrechte	Grundpfandrechte werden in der Regel als Grundpfandverschreibung resp. als Schuldbrief bestellt. Unterschied zwischen Grundpfandverschreibung und Schuldbrief: Der Schuldbrief ist ein Wertpapier, die Grundpfandverschreibung nicht. Wird aber bei einer Grundpfandverschreibung ein Schriftstück ausgehändigt, so gilt dieses als reines Beweispapier. Durch eine Grundpfandverschreibung kann eine beliebige gegenwärtige, zukünftige oder bloss mögliche Forderung pfandrechtiglich sichergestellt werden. Das verpfändete Grundstück braucht nicht im Eigentum des Schuldners zu sein.
Grundstück	Das Grundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der <i>Grund</i> , der zu einer Liegenschaft gehört (ZGB Art. 655). (5)
GWR	Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister Das GWR enthält die wichtigsten Grunddaten zu Gebäude und Wohnungen. Es wird für Statistik-, Forschungs- und Planungszwecke genutzt und dient den Kantonen und Gemeinden für den Vollzug von gesetzlichen Aufgaben. Die Datenerhebung erfolgt in Koordination mit der jährlichen Bau- und Wohnbaustatistik.
Handänderung	Rechtsgültige Übertragung von Eigentum an Grundstücken. Bei der Handänderung wird eine Abgabe (Gebühr) fällig. (4)
Katasterneuschätzung	Allgemein: Kann nur durch Anordnung des Regierungsrates erfolgen (siehe § 121 Abs. 3 resp. Abs 4 StG). Letztmals per 01.01.1983: einheitlicher Zuschlag von 50% zur bisherigen Katasterschätzung). Individuell: § 121 Abs. 2 StG umschreibt die Voraussetzungen für eine individuelle Neuschätzung. Die individuelle Neuschätzung kann durch den Gemeinderat angeordnet werden, z.B. bei einer Nutzungsänderung als Folge einer Zonenplanrevision. (7)
Investitionsmehrwert	Mehrwert, den ein Gebäude als Folge einer Investition erhält (Renovationen und Unterhalt stellen keinen Investitionsmehrwert dar), z. B. Wärmedämmung Aussenfassade etc.
Katasterwert Boden	Faustformel: 10 bis 15% des Handels- resp. Verkehrswertes (Parzellenfläche x Bewertungsansatz). (8.1)

Katasterwert Gebäude	Brandlagerwert x Bewertungsansatz % (siehe Tabelle VO zum StG SGS 331.11 §18 / §121 Abs. 4 StG). Ein reiner Eigentümerwechsel hat keine Änderung der bisherigen Katasterwerte Gebäude zur Folge! (8.2)
Korporationsparzelle	Auch Anmerkungsgrundstück oder Anmerkungsparzelle genannt (z.B. Zufahrtsweg, Hofraum). Gehört in der Regel anteilmässig verschiedenen Eigentümern mit einem entsprechenden Miteigentumsanteil. (5.3)
Lageklassen	Die sogenannte Lageklassenmethode beruht auf der Beobachtung, dass Liegenschaften mit übereinstimmenden Lagemerkmalen ein annähernd gleiches Verhältnis von Boden- und Bauwert aufweisen. Durch Zuweisung des Grundstücks zu einer Lageklasse und Schätzung des Bauwertes kann man auf den Bodenwert schliessen. (8.1)
Liegenschaft	Bebaute oder unbebaute Bodenparzelle (Grundstück) resp. räumlich abgegrenzte Teile der Oberfläche.
Mehrwert	Wird, je nach Umfang von Um-/Anbau am bestehenden Gebäude, von der BGV auf separatem Blatt zusammen mit der Nachschätzung gemeldet.
Miteigentum	Eigentumsform, bei der die Miteigentümer ohne Aufteilung der Liegenschaft nach Bruchteilen berechtigt sind. Jeder Miteigentümer kann über seinen (ideellen) Anteil verfügen, ihn verpfänden oder veräussern. Grundsätzlich besitzt er ein Vorkaufsrecht an den anderen Miteigentumsanteilen (Art. 646 ff ZGB). (5.3)
Nachschätzung	Nach Um-/Anbau am bestehenden Gebäude (am Gebäude oder auf der Parzelle wurde, gestützt auf ein Baubewilligungsverfahren, etwas verändert oder ergänzt). Änderungsdatum = Schätzungsdatum. Berechnungsmodus in der Anleitung zur Vornahme von Katasterschätzungen) (6.2)
Nutzniessung	Gibt dem Berechtigten das uneingeschränkte Nutzungsrecht an einem fremden Vermögenswert. Die Nutzniessung ist an beweglichen Sachen, an Grundstücken, an Rechten oder an einem Vermögen möglich. Der Nutzniesser ist steuerpflichtig, weshalb ihm bei einer Änderung auch eine Katasteranzeige zugestellt wird (Art. 745 ff ZGB).
Parzellierung	siehe Abparzellierung
Revisionsschätzung (RS)	Die RS dient zur Überprüfung des Versicherungswertes eines Gebäudes. Die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft empfiehlt folgende Verarbeitung im Kataster: <u>Bei einem höheren Brandlagerwert:</u> Keine Änderung des Katasterwertes Gebäude! Der bisherige BWA ist entsprechend nach unten zu korrigieren. <u>Bei einem tieferen Brandlagerwert:</u> Brandlagerwert neu multipliziert mit bisherigem BWA. In beiden Fällen den bisherigen Brandlagerwert vermerken (wichtig für die Steuerverwaltung).

	Änderungsdatum = Schätzungsdatum (6.3)
Rundung	Die Katasterwerte sind auf die nächsten 100 Franken abzurunden (SGS 331.13 / RRV). (8)
Selbständige und dauernde Rechte	Bei selbständigen und dauernden Rechten wird zusätzlich zu den Eintragungen auch dessen Art (z.B. Baurecht), die Dauer, das mit diesem selbständigen und dauernden Recht belastete Grundstück sowie allfällige Lasten auf diesem Grundstück, welche dem selbständigen und dauernden Recht datummässig vorgehen und es flächenmässig betreffen, angezeigt.
Subjektiv-dinglich verknüpftes Eigentum	= unselbständiges Eigentum Hier ist das Eigentum an einem Grundstück (oder ein Anteil daran) mit dem Eigentum an einem anderen verknüpft. (5.3)
Schuldbrief	Zweck: Durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die pfandrechtlich, also hypothekarisch, sichergestellt ist.
Stockwerkeigentum (STWE)	Eigentumsform, bei der die Stockwerkeigentümer Miteigentümer an einer Liegenschaft sind. Sie besitzen ein Sonderrecht an bestimmten Einheiten (Wohnung, Keller, Garage usw.) Über diese verfügen sie wie Alleineigentümer. Die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft gehören nicht zum Sonderrecht. Die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer sind im Nutzungs- und Verwaltungsreglement festgelegt. Der Anteil/die Quote muss in /100 oder /1000 des Wertes der ganzen Liegenschaft angegeben werden (ZGB Art. 712a und 712b). (5.5) Achtung: bei einer Änderung des Brandlager- resp. Katasterwertes auf der Stamm-Parzelle sind zwingend alle STWE-Parzellen anzupassen und die Katasteranzeigen allen STWE-Eigentümern zuzustellen.
Tausch	Beim Tauschvertrag verpflichten sich die Parteien zur gegenseitigen Übertragung eines Tauschgegenstands. Im Unterschied zum Kauf wird als Gegenleistung zu einem Gegenstand also nicht Geld erbracht, sondern ein anderer Gegenstand. Die Bestimmungen über den Kauf gelten analog (OR 237).
Verkehrswert	§ 5 Reglement zum Sachversicherungsgesetz: Als Verkehrswert (§ 17 Abs. 4) gilt der handelsübliche Verkaufswert des Gebäudes ohne Land. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist vom Gesamtwert der Liegenschaft auszugehen. Bei der Festsetzung des Landwertes sind alle Vorteile, wie Lage, Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeiten, sowie alle Lasten auf dem Grundstück angemessen zu berücksichtigen. Beim Eigenheim entspricht der Verkehrswert in der Regel dem Realwert.
Versand Katasteranzeige	Je ein Exemplar an: <ul style="list-style-type: none"> • Alle Eigentümer (auch an alle einzelnen Mitglieder einer Erbgemeinschaft) • Steuerverwaltung Liestal • Archiv/Ablage • Nutzniesser/in (wenn vorhanden) • je nach Gemeinde an interne Steuerabteilung

Versicherungswert	Gebäudeschätzung zur Bestimmung der Feuerversicherungsprämien und der Versicherungssumme im Schadenfall. Der Bodenwert wird nicht in den Versicherungswert einbezogen, da er im Brand- oder Elementarschadenfall nicht vernichtet wird. Feuerversicherungsanstalten decken heute den Neuwert des Gebäudes. Nur selten werden Gebäude zum Zeitwert versichert.
Vorkaufsrecht	Recht, bei einem allfälligen späteren Verkauf statt eines Dritten in den Kaufvertrag einzutreten. Bei einem limitierten Vorkaufsrecht ist der Kaufpreis im Voraus festgelegt.