

An
Frau Caroline Rietschi
Gemeindeverwaltung Biel-Benken
Kirchgasse 9
4105 Biel-Benken

Arlesheim, 26. Mai 2014

Handänderungsanzeigen des Grundbuchamts an die Gemeinden

Sehr geehrte Frau Rietschi, sehr geehrte Damen und Herren

Nach dem Schreiben im Namen des *Verbandes der Gemeindeverwalterinnen und -Verwalter* vom 3. April 2014 und im Anschluss an das daraufhin am 15. Mai 2014 geführte offene und konstruktive Gespräch, wofür wir Ihnen bei der Gelegenheit nochmals ausdrücklich danken möchten, nutzen wir wie vereinbart gerne die Gelegenheit, mit diesem Schreiben an Sie die Baselbieter Gemeinden über die aktuelle Situation im Grundbuchamt des Kantons Basel-Landschaft zu informieren.

Nach der tiefgreifenden Reorganisation der Behörden im Zivilrecht per 1. Januar 2014 ist heute das kantonale Grundbuchamt für den Vollzug des Grundbuchwesens zuständig. Dazu waren die bisherigen sechs bezirksweise organisierten Grundbuchämter zusammenzulegen. In diesem Zusammenhang haben wir einige Besonderheiten angetroffen:

1. Zum einen sind die fachlichen Kenntnisse des aus den Bezirksschreibereien übernommenen Personals zum Teil auf markant unterschiedlichem Niveau, was einen zusätzlichen mitunter sehr hohen Ausbildungsbedarf auslöst. Dadurch werden Ressourcen gebunden, die der Produktion nicht zur Verfügung stehen, während die auszubildenden Mitarbeitenden derzeit noch eine eingeschränkte Produktivität aufweisen.
2. Aus den Bezirksschreibereien musste eine unerwartet hohe Zahl von Pendenzen übernommen werden, die nun in der neuen Organisation teilweise mit hohem Aufwand abgearbeitet werden mussten; wir sprechen hier von rund 8% einer ganzen Jahresproduktion, die die neue Organisation nebst dem neu anfallenden Tagesgeschäft mittragen muss.
3. Eine ganze Vollstelle im Grundbuchamt konnte bisher noch nicht auf geeignete Weise besetzt werden; das Rekrutierungsverfahren läuft derzeit.
4. Schliesslich belasten langfristige krankheitsbedingte Ausfälle den eher knapp dotierten Personalbestand zusätzlich. Dadurch fehlten zwischen Januar und April drei ganze Vollstellen; Stand per heute sind es noch deren zwei.

Diese Umstände führen dazu, dass das Grundbuchamt bei der Verarbeitung der eingehenden Geschäftsfälle bedauerlicherweise im Verzug ist. Statt der im Leistungsauftrag vorgesehenen



Bearbeitungsfrist von drei Wochen zwischen der Anmeldung und der rechtskräftigen Hauptbucheintragung, verzeichnen wir aktuell Bearbeitungsfristen von bis zu drei Monaten. Konsequenterweise sind dadurch auch die Handänderungsanzeigen betroffen, die unter anderem an die Gemeinden gehen.

Wir setzen aktuell alles daran, durch Ausbildung, durch personelle Stützmassnahmen, durch Sondereinsätze sowie durch und durch organisatorische und verfahrenstechnische Massnahmen die Bearbeitungsdauer für Grundbuchgeschäfte auf einen für die Kundschaft annehmbaren Stand zu bringen. Wir haben das Ziel, bis spätestens Ende 3. Quartal 2014 in die Region der im Leistungsauftrag fixierten Fristen zu gelangen und sind zuversichtlich, das mit den vorgesehenen und eingeleiteten Massnahmen zu erreichen. Wir bitten Sie deshalb um Geduld und um Verständnis, bis sich die Situation im Grundbuch wieder normalisiert hat und gleichzeitig auch um Mitteilung, wenn aus Ihrer Sicht die Dinge wider Erwarten sich nicht vorteilhaft entwickeln sollten.

Anlässlich des konstruktiven Gespräches mit einer Delegation der Gemeinden vom 15. Mai 2014 haben sich auch fachliche Fragen gestellt, die wir bei dieser Gelegenheit gerne klären möchten:

- Bei den Handänderungsanzeigen des Grundbuchamts kann es vorkommen, dass kein Antrittsdatum darin genannt wird. Dies ist kein Fehler, sondern kann daher kommen, dass das Grundbuchamt auf Grund der vorliegenden Urkunden selber gar keine Kenntnis vom Antrittsdatum hat, was etwas dann der Fall ist, wenn bei einem Kauf einer StWE-Einheit der Antritt erst bei Einzug erfolgen soll. Die Eintragung im Grundbuch kann in solchen Fällen gleichwohl erfolgen und deshalb wird am Ende auch eine Handänderungsanzeige ohne Antrittsdatum erstellt. Zur eindeutigen Klärung solcher Fälle werden wir zukünftig in solchen Fällen als Antrittsdatum ausdrücklich "unbekannt" angeben, damit nicht der Eindruck entsteht, dass das Antrittsdatum versehentlich vergessen wurde. Das Personal im Grundbuchamt wurde entsprechend instruiert, um dies ab sofort umzusetzen.
- Handänderungsanzeigen im Zusammenhang mit Mutationen, d.h. beispielsweise bei Aufparzellierungen, bei Zusammenlegungen, StWE-Begründungen u.ä. wurden bis Ende 2013 durch die Bezirksschreibereien unterschiedlich gehandhabt. Ab sofort werden in allen diesen Fällen auch die Gemeinden mit einer entsprechenden Anzeige bedient. Auch hierzu wurde das Personal entsprechend instruiert.
- Auf Grund der zur Zeit verlängerten Bearbeitungsdauer kann es vorkommen, dass die Kundschaft des Grundbuchamts in ihren Angelegenheiten aufgehalten wird, insbesondere wenn es um die Einreichung von Gesuchen um die Bewilligung von Bauvorhaben geht. Wenn grundbuchliche Tagebucheintragungsbestätigungen nicht ausreichen sollten, können in dringenden und begründeten Fällen solche Geschäfte ausnahmsweise durch das kantonale Grundbuchamt vorgezogen werden, damit die Handänderung im Grundbuch rasch vollzogen wird. Die Kundschaft muss sich dafür aber selber an das Grundbuchamt wenden, das Gespräch, wofür wir immer zur Verfügung stehen, suchen und die Dringlichkeit des Anliegens darlegen. Wir möchten bei der Gelegenheit aber auch darauf aufmerksam machen, dass wir nicht alle Fälle als dringlich betrachten können und die Gleichbehandlung unserer Kundschaft nicht ohne guten Grund aufgeben dürfen.

Zuletzt möchten wir darauf hinweisen, dass nach unserem Vorschlag im Verlauf der zweiten Jahreshälfte ein zweites Gespräch mit dem Verband der Gemeindeverwalterinnen und -Verwalter stattfinden soll, an dem wir uns wieder über die laufenden Entwicklungen unterhalten werden. Sie sind eingeladen, Ihre Anliegen an das Grundbuchamt dann oder auch schon vorher vorzutragen. Für ein klärendes Gespräch, für fachliche Auskünfte oder sonst für eine Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen sehr gerne jederzeit zur Verfügung. Ausserdem sind wir aktuell daran, zusätzliche technische Abklärungen zu unserer Grundbuchapplikation zu tätigen, um die von Ihnen

beschriebenen Bedürfnisse der Gemeinden bei den Mitteilungen des Grundbuchamts automatisiert oder auf andere Weise berücksichtigen zu können. Dazu würden wir Ihnen dann gerne zum gegebenen Zeitpunkt entsprechende Antworten geben.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem Schreiben dienen konnten, danken Ihnen für Ihre Geduld und für Ihr Verständnis und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Dr. Jens van der Meer
Leiter Registerbehörden



Freddy Keller
Leiter Grundbuchamt

Kopie an: Dr. Andreas Rebsamen, Dienststellenleiter Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft.