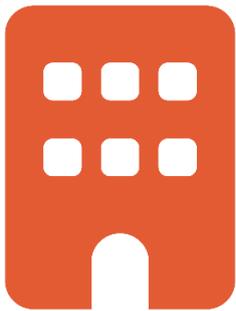


Benutzerhandbuch

Dialog G6 Objekte



Änderungsnachweis

Version	Autor	Datum	Bemerkung
6.2.12	Stefan Fellmann	01.03.2017	Erstellung
6.2.13	Stefan Fellmann	17.07.2017	Begründung Miteigentum Begründung Stockwerkeigentum Anteil an Korporationsparzelle
6.2.19	Stefan Fellmann	12.04.2019	Anpassungen Handänderungen Anpassung Nutzniesser Flächenmutationen
6.2.21	Stefan Fellmann	24.05.2019	Unselbständiges Baurecht
6.2.33	Stefan Fellmann	05.08.2020	Manueller Geschäftsfall eingefügt.
6.3.16	Stefan Fellmann	21.10.2022	Handänderung mit umfassender Eigentümerschaft effizient erfassen, z.B. Erbgang.
6.3.18	Stefan Fellmann	22.12.2022	Gebäude löschen und Parzelle aufheben
6.3.22	Stefan Fellmann	08.05.2023	Handhabung Bodenbedeckungen bei Baurechtspartellen
6.3.31	Stefan Fellmann	29.02.2024	Unselbständiges Baurecht

Hinweis: Sämtliche Daten in den aufgeführten Beispielen sind frei erfunden.

Inhaltsverzeichnis

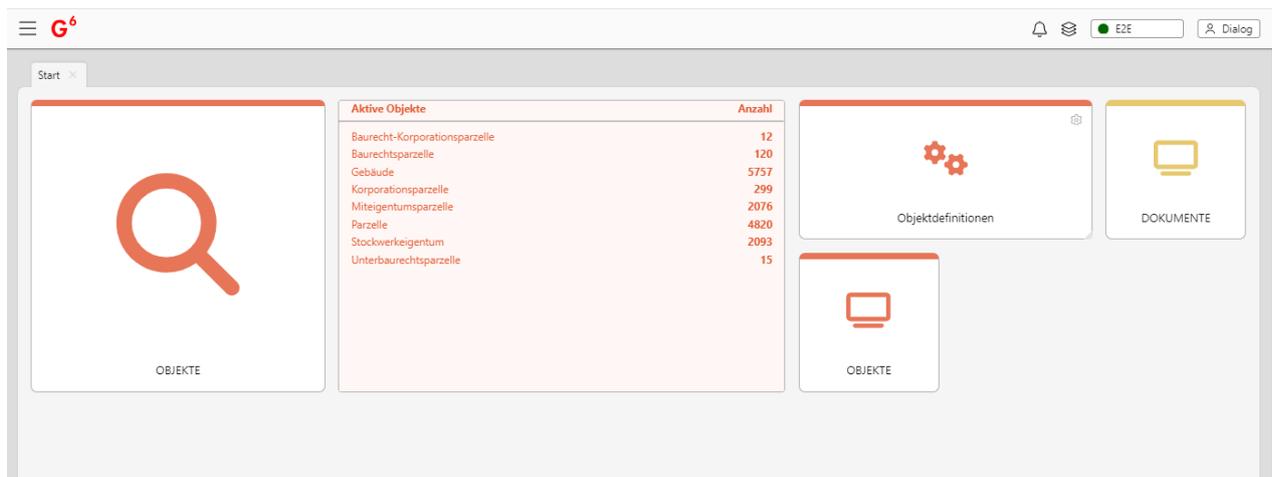
Änderungsnachweis	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Gegenstand	3
2. Objektstart-Desktop	3
3. Objektsuche	3
3.1 Einfache Suche	3
3.2 Erweiterte Suche.....	4
4. Objekte	5
4.1 Parzellen	5
4.2 Gebäude	9
4.3 Gebäudeschätzung	11
4.4 Objektverbindung – Gebäude auf Parzelle	13
4.5 Objektverbindung – Begründung Miteigentum oder STWEG.....	15
4.6 Handänderung	16
4.7 Baurecht.....	19
4.8 Unselbständiges Baurecht	21
4.9 Anteil an Korporationsparzelle.....	22
4.10 Manueller Geschäftsfall.....	23
4.11 Gebäude abbrechen	23
4.12 Parzelle aufheben	26
4.13 Katasteranzeige	27
5. Flächenmutationen	28
6. Index	32

1. Gegenstand

Das Dokument beschreibt die Programmbedienung der Dialog G6 Objekte. Es werden die Geschäftsfälle mit entsprechenden Beispielen beschrieben. Der fachliche Zusammenhang und weiterführende Informationen sind im Kataster-Leitfaden enthalten. Allgemeine Grundlagen zur Programmbedienung, Anmeldung und nützliche Tipps entnehmen Sie dem Benutzerhandbuch Dialog G6 Grundlagen.

2. Objektstart-Desktop

Die wesentlichen Funktionalitäten vom Objektwesen werden im Objekt-Start-Desktop zur Verfügung gestellt.

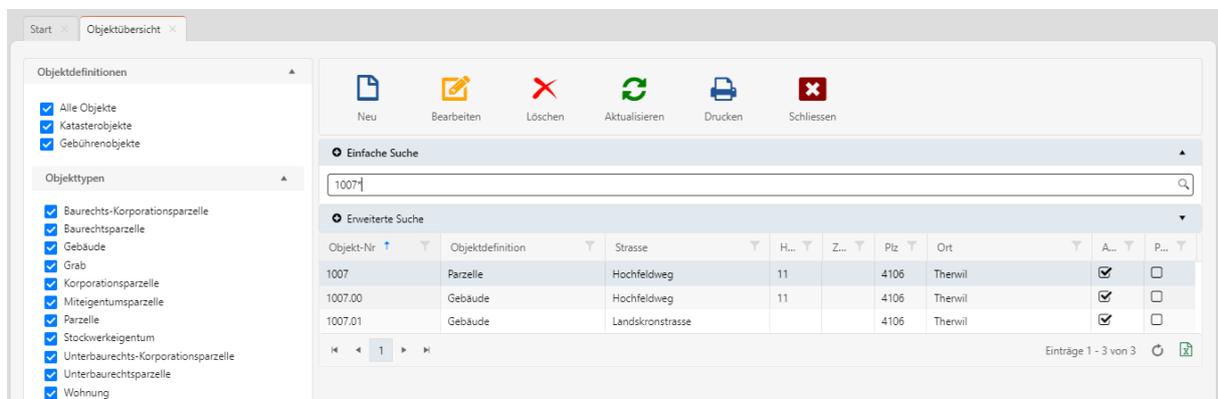


3. Objektsuche

Die Objekte (Parzellen, Baurechtsparzellen, Gebäude, Stockwerkeigentum, Miteigentum, etc.) können effizient gesucht werden.

3.1 Einfache Suche

Auf der linken Seite können nach den gewünschten Objektdefinitionen gefiltert werden. Um die Suche nur auf Grabobjekte einzuschränken, kann die Objektdefinition „Grab“ ausgewählt werden.

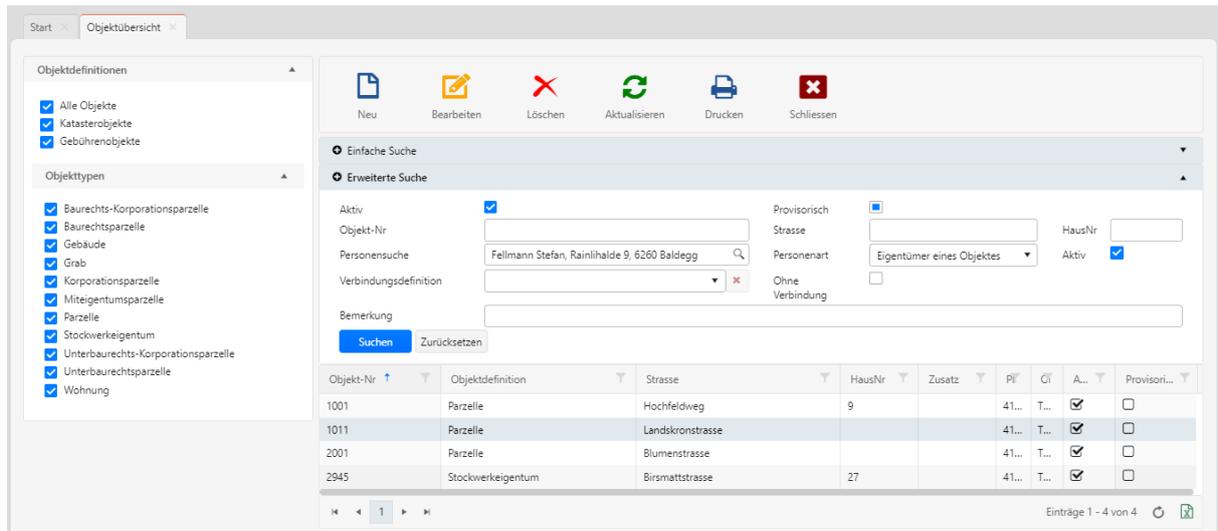


Im Suchfeld kann die Objekt-Nr. oder die Strassenbezeichnung eingegeben werden und danach gesucht werden.

Tipp: Mit der Eingabe 1007* wird die Parzelle 1007 aber auch das Gebäude 1007.00 und 1007.01 gefunden.

3.2 Erweiterte Suche

Unter der Erweiterten Suche können weitere wichtige Suchabfragen gemacht werden:



The screenshot shows the 'Erweiterte Suche' (Advanced Search) interface. On the left, there are two panels: 'Objektdefinitionen' (Object Definitions) and 'Objekttypen' (Object Types). The 'Objektdefinitionen' panel has three checked items: 'Alle Objekte', 'Katasterobjekte', and 'Gebührenobjekte'. The 'Objekttypen' panel has several checked items, including 'Baurechts-Korporationsparzelle', 'Baurechtsparzelle', 'Gebäude', 'Grab', 'Korporationsparzelle', 'Miteigentumsparzelle', 'Parzelle', 'Stockwerkeigentum', 'Unterbaurechts-Korporationsparzelle', and 'Wohnung'. The main search area has a toolbar with icons for 'Neu', 'Bearbeiten', 'Löschen', 'Aktualisieren', 'Drucken', and 'Schliessen'. Below the toolbar, there are two search modes: 'Einfache Suche' (Simple Search) and 'Erweiterte Suche' (Advanced Search). The 'Erweiterte Suche' mode is active and shows a search form with the following fields: 'Aktiv' (checked), 'Objekt-Nr.' (empty), 'Personensuche' (filled with 'Fellmann Stefan, Rainlhalde 9, 6260 Baldegg'), 'Verbindungsdefinition' (empty), 'Bemerkung' (empty), 'Provisorisch' (checked), 'Strasse' (empty), 'Personenart' (dropdown menu with 'Eigentümer eines Objektes' selected), 'HausNr.' (empty), and 'Ohne Verbindung' (unchecked). Below the search form, there is a table with the following columns: 'Objekt-Nr.', 'Objektdefinition', 'Strasse', 'HausNr.', 'Zusatz', 'Pf', 'Cf', 'A...', and 'Provisori...'. The table contains four rows of data:

Objekt-Nr.	Objektdefinition	Strasse	HausNr.	Zusatz	Pf	Cf	A...	Provisori...
1001	Parzelle	Hochfeldweg	9		41...	T...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1011	Parzelle	Landskronstrasse			41...	T...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2001	Parzelle	Blumenstrasse			41...	T...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2945	Stockwerkeigentum	Birmattstrasse	27		41...	T...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

At the bottom of the table, there is a pagination control showing '1' and a status bar indicating 'Einträge 1 - 4 von 4'.

Einige Beispiele:

Suche nach Eigentümer

Es werden alle Objekte aufgelistet des entsprechenden Eigentümers.

Suche nach Verbindungsdefinition:

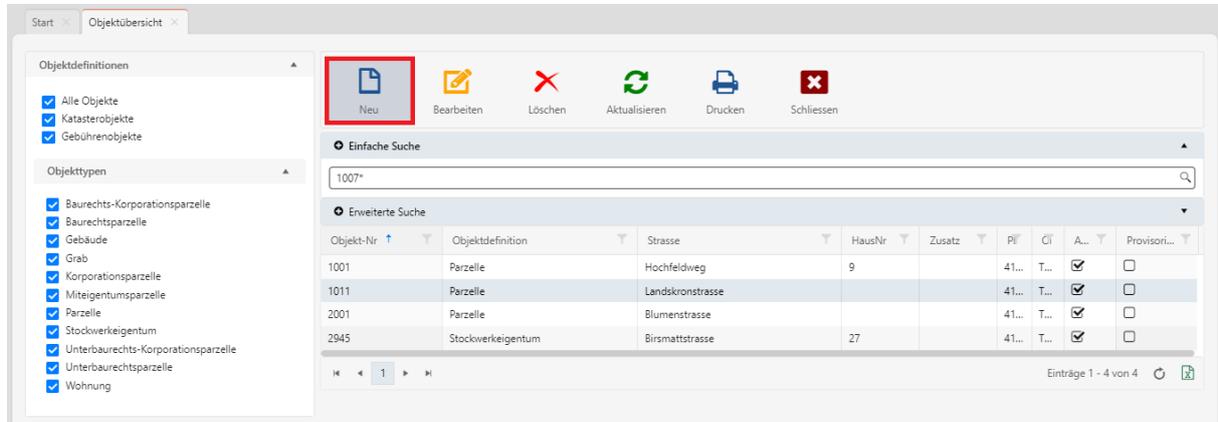
Es werden z.B. alle Parzellen aufgelistet, welche bebaut sind, d.h. ein Gebäudeverbindung haben

4. Objekte

Nachfolgend wird beschrieben wie die verschiedenen Objekte (Parzelle, Gebäude, Baurecht, etc.) erfasst werden können. Objekte können auf zwei verschiedene Arten erfasst werden:

Variante 1: Neu erfassen

Ein Objekt wird manuell neu erfasst, siehe nachfolgendes Kapitel 4.



Variante 2: Geschäftsfall Parzellierung

Eine neue Parzelle und Korporationsparzelle (Anmerkungsgrundstück) entsteht aufgrund einer Flächenmutation wie z.B. Parzellierung siehe Kapitel 5.

4.1 Parzellen

4.1.1 Basisangaben

Im oberen Bereich werden die Basisangaben der Parzelle erfasst.

Feldbeschreibungen:

Aktiv	Parzellen die aufgehoben sind werden als inaktiv gekennzeichnet, dies wird auf der Katasteranzeige entsprechend angedruckt.
Provisorisch	Kann verwendet werden, wenn eine Parzelle bzw. umfangreiches Konstrukt nicht in einem Arbeitsschritt erfasst werden kann.
Bemerkung	Im Bemerkungsfeld (Anmerkung) werden die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten eingetragen, diese werden auf der Katasteranzeige angedruckt.

4.1.2 Zusatzfelder

Im Register Zusatzfeld werden weitere Felder eingegeben, diese unterscheiden sich je nach Objektdefinition:

Feldbeschreibungen:

Fläche	Gesamtfläche der Parzelle, diese wird in die verschiedenen Zonen aufgeteilt.
Flurname	Bei unbebauten Parzellen (welche keine Adresse haben) ist der Flurname wichtig, der Flurname wird bei der Katasteranzeige angedruckt.
Plan Nr. 1 / 2	Die Plannummer wird eingetragen. Falls es eine zweite Nummer gibt soll diese im Feld Plan Nr. 2 eingetragen werden.

4.1.3 Zonen

Zonen werden im Kataster zur Berechnung des Katasterwerts Land bei **Parzellen und Korporationsparzellen** verwendet. Pro Zone wird ein Standardansatz hinterlegt, dieser wird mit der Fläche multipliziert, daraus berechnet sich der Katasterwert.

Die Parzellenfläche muss vollständig in die Zone aufgeteilt werden, eine neue Zone wird mit der Schaltfläche Neu erfasst:

Feldbeschreibungen:

Zone	Die Zone kann ausgewählt werden. Falls ein Wert fehlt kann die neue Zone in der Codeverwaltung erfasst werden.
Ansatz in CHF	Pro Zone ist ein Ansatz hinterlegt, dieser wird automatisch vorgeschlagen und kann überschrieben werden. Falls der Ansatz falsch ist bzw. geändert hat, kann der Ansatz in der Codeverwaltung geändert werden.
Fläche	Die Fläche der Zone wird eingegeben.
Gültig ab	Datum ab wann die Bewertung gültig ist, dieses Datum wird ebenfalls auf die Katasteranzeige angedruckt.

4.1.4 Bodenbedeckung

Die Bodenbedeckung wird bei Parzellen oder Korporationsparzellen festgelegt und wird auf die Katasteranzeige gedruckt.

BODENBEDECKUNGEN			
   			
Bezeichnung	Fläche	GebäudeNr	Adresse
Mehrfamilienhaus	176.00	1000.245020421	Dorfplatz 10, 4244 Blauen
Acker, Wiese, Weide	1074.00		
	1'250.00		

Die Parzellenfläche sollte vollständig aufgeteilt werden, eine neue Bodenbedeckung wird mit der Schaltfläche Neu erfasst.

Bodenbedeckung (ohne Gebäude):

Bodenbedeckung hinzufügen ×

Bodenbedeckung Acker, Wiese, Weide

Fläche 1'074.00

Feldbeschreibungen:

Bodenbedeckung	<p>Die Bodenbedeckungen kann ausgewählt werden.</p> <p>Falls die Parzelle bebaut ist muss zwingend die Gebäude als Bodenbedeckung erfasst werden, wir empfehlen dies über die Objektverbindung Gebäude auf Parzelle zu machen. Bodenbedeckungen die unterirdisch sind (z.B. Autoeinstellhalle) sind als virtuelle Fläche gekennzeichnet und werden nicht als Fläche der Bodenbedeckung gezählt.</p> <p>Achtung: Die Bodenbedeckungsarten sind im Arten Katalog Amtliche Vermessung abschliessend definiert und sollten nicht verändert werden.</p>
Fläche	Die Fläche der Bodenbedeckung wird eingegeben.

Bodenbedeckung (mit Gebäude):

Bodenbedeckung hinzufügen x

Bodenbedeckung Mehrfamilienhaus

Gebäude 1000.245020421 Q

Fläche 176.00

Gebäudewert drucken

Speichern
Abbrechen

Feldbeschreibungen:

Bodenbedeckung	<p>Die Bodenbedeckungen kann ausgewählt werden.</p> <p>Achtung: Die Bodenbedeckungsarten sind im Arten Katalog Amtliche Vermessung abschliessend definiert und sollten nicht verändert werden.</p>
Gebäude	<p>Falls die Parzelle bebaut ist muss zwingend die Gebäude als Bodenbedeckung erfasst werden, wir empfehlen dies über die Objektverbindung Gebäude auf Parzelle zu machen. Bodenbedeckungen die unterirdisch sind (z.B. Autoeinstellhalle) sind als virtuelle Fläche gekennzeichnet und werden nicht als Fläche der Bodenbedeckung gezählt.</p>
Fläche	<p>Die Fläche der Bodenbedeckung wird von der Gebäudefläche vorgegeben, kann jedoch abgeändert werden. Unterirdische Flächen werden auf der katasteranzeige in Klammern z.B. (154) angedruckt und nicht an die Fläche angerechnet.</p>
Gebäudewert	<p>Mit diesem Markierungsfeld wird gesteuert, ob die Gebäudeschätzung auf der Katasteranzeige angedruckt werden soll.</p> <p>Falls ein Gebäude mit Gebäudefläche 100m² auf zwei Parzellen steht, z.B. 90m² auf Parzelle 1000 und 10m² auf Parzelle 1001, kann das Markierungsfeld auf der Parzelle 1000 markiert sein und auf Parzelle 1001 nicht markiert sein.</p>

4.2 Gebäude

4.2.1 Basisangaben

Im oberen Bereich werden die Basisangaben der Parzelle erfasst.

Feldbeschreibungen:

Aktiv	Parzellen die aufgehoben sind werden als inaktiv gekennzeichnet, dies wird auf der Katasteranzeige entsprechend angedruckt.
Provisorisch	Kann verwendet werden, wenn eine Parzelle bzw. umfangreiches Konstrukt nicht in einem Arbeitsschritt erfasst werden kann.
Objekt Nr.	Wir empfehlen die Objekt Nr. im Format ParzellenNr.EGID zu erfassen (Bsp. 9002.1368831)
Bemerkung	Im Bemerkungsfeld (Anmerkung) können Informationen zum Gebäude hinterlegt werden welche auf der Katasteranzeige angedruckt werden.

4.2.2 Zusatzfeld

Im Register Zusatzfeld werden weiter teilweise zwingende Felder eingegeben:

ZUSATZFELDER*	
EGID	1368831 🔍
Fläche	226
UnselbstständigesBR	<input type="checkbox"/>
Baujahr	1988
AssekuranzNr.	
Versicherungswert	

Feldbeschreibungen:

EGID	<p>Das Gebäudeobjekt kann mit dem GWR Gebäude verknüpft werden. Falls die EGID bekannt ist, kann diese eingegeben werden sonst kann die Strasse eingegeben werden und mit der Lupe kann das Gebäude ausgewählt werden.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="font-size: small;">Suche EGID ✕</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="font-size: x-small;">EGID</th> <th style="font-size: x-small;">StrBez</th> <th style="font-size: x-small;">EingangsNr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td>1365751</td> <td>Blattenweg</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>1365750</td> <td>Blattenweg</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>1365754</td> <td>Blattenweg</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>1365749</td> <td>Blattenweg</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>1365753</td> <td>Blattenweg</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>1365752</td> <td>Blattenweg</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: x-small; text-align: right;">Einträge 1 - 6 von 6 🔄</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">Übernehmen Abbrechen</p> </div>	EGID	StrBez	EingangsNr	1365751	Blattenweg	10	1365750	Blattenweg	15	1365754	Blattenweg	2	1365749	Blattenweg	21	1365753	Blattenweg	6	1365752	Blattenweg	8
EGID	StrBez	EingangsNr																				
1365751	Blattenweg	10																				
1365750	Blattenweg	15																				
1365754	Blattenweg	2																				
1365749	Blattenweg	21																				
1365753	Blattenweg	6																				
1365752	Blattenweg	8																				
Fläche	Die Fläche gemäss GWR wird automatisch ausgefüllt, diese kann überschrieben werden, da die Informationen aus dem GWR oftmals nicht korrekt sind.																					
Unselbstständiges BR	Das Gebäude kann als unselbstständiges Baurecht gekennzeichnet werden.																					
Baujahr	Das Baujahr gemäss GWR wird automatisch ausgefüllt, dies kann überschrieben werden, da die Informationen aus dem GWR oftmals nicht korrekt sind.																					

4.3 Gebäudeschätzung

Der Gebäudewert wird von der kantonalen Gebäudeversicherung (BGV) ermittelt und der Gemeinde mitgeteilt.

Die Gebäudeschätzung kann direkt mit der Schaltfläche «Schätzung» ausgeführt werden:

Feldbeschreibungen:

Schätzungsgrund	<p>Folgende Änderungsgründe stehen zur Auswahl:</p> <p>Endschätzung Erste (und einmalige) Schätzung nach Neubau eines Gebäudes</p> <p>Nachschätzung <i>Oftmals durch Ausbau/Anbau, es entsteht ein Mehrwert durch die getätigte Investitionen. Berechnung erfolgt extern mit Excel.</i></p> <p>Revisionsschätzung <i>Die Gebäudeversicherung nimmt unabhängig von baulichen Veränderungen und grösseren Renovationen in periodischen Abständen Revisionsschätzungen des Brandlagerwertes vor.</i></p>
Bemerkungen	Die Bemerkungen werden auf der Katasteranzeige angedruckt.

Spezialfall:

Falls mit der Endschätzung (ein Betrag) mehrere Gebäude geschätzt werden, wird der Brandlagerwert nur bei einem Gebäude eingetragen, bei den weiteren Gebäuden wird nur das Schätzungsdatum aber kein Wert eingetragen. Der Gebäudewert wird aus der Brandlagerschätzung multipliziert mit Bewertungsansatz ausgerechnet.

Nach der Speicherung besteht die Möglichkeit, dass die BVG Schätzungsanzeige gescannt und hinterlegt wird. Mit der Schaltfläche «Hinzufügen» wird die Gebäudeschätzung zugewiesen.



Beispiel:

Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Gebäude-Information

Eigentümer/in:
Stefan Fellmann, Musterstrasse 27, 6260 Reiden

Objekt: Wohnhaus
Zweckcode: 2000
Gemeinde: 4223 Blauen
Strasse/Nr.: Kleinblauen 1

Parzellen Nr.: 9200
Schätzungsdatum: 05.01.2017
Informationsgrund: Endschätzung
Brandlagerwert: CHF 200'000.-
Baujahr: 2016
Volumen: 900m3
Grundriss verändert: Nein
Anzahl Wohnungen: 1

Exemplar für: Gemeinde Blauen

Liestal, 11.01.2017

4.4 Objektverbindung – Gebäude auf Parzelle

Mit den Objektverbindungen werden Objekte miteinander verbunden.

Mit der Schaltfläche «Objektverbindung» kann die Funktion ausgeführt werden.

Geschäftsfall x

Aufhebung

Bezeichnung Gebäude auf Parzelle

Hinzufügen Abbrechen

4.4.1 Bestehendes Gebäude verbinden

Module x Objekte Start x Objektsuche x Objekt PARZ 9000 x **Objektverbindung 3366.15** x

Speichern Schliessen

OBJEKTANGABEN

Objekt Nr / Objekttyp 9000 Parzelle

Strasse/Hnr/HnrZus Blattenweg 10 a

PLZ/Ort 4223 Blauen

OBJEKTVERBINDUNGEN*

MutationsNr B-234 Änderungsdatum 09.04.2017 Änderungsgrund Neubau Gebäude

Bemerkung Recht/Last: Nährbaurecht zugunsten und zulasten Parzelle 9210

VERBINDUNG

Objekttyp Gebäude Objekt Nr x 9000 + Q Aktiv Übernehmen

Aktion	Haupt-ObjektNr	Unter-ObjektNr	Anteil	Aktiv
Löschen	9000	9000.1365751		<input checked="" type="checkbox"/>

Feldbeschreibungen:

Mutation Nr.	Die Mutationsnummer wird auf der Katasteranzeige angedruckt.
Änderungsdatum	Das Änderungsdatum wird auf der Katasteranzeige angedruckt.
Bemerkung	Die Bemerkungen werden auf der Katasteranzeige angedruckt.
Objekt Nr.	Das Gebäude kann mit der Lupe gesucht und ausgewählt werden.
Aktiv	Die Objektverbindung soll aktiv gesetzt werden und danach mit Schaltfläche «Übernehmen» eingefügt werden.

In diesem Verfahren muss das Gebäude als Bodenbedeckung auf der Parzelle eingetragen werden.

Bodenbedeckung hinzufügen x

Bodenbedeckung Einfamilienhaus

Gebäude 9000.1365751 Q

Fläche 75.00 ↕

Speichern Abbrechen

BODENBEDECKUNGEN

Neu Bearbeiten Löschen Aktualisieren Drucken

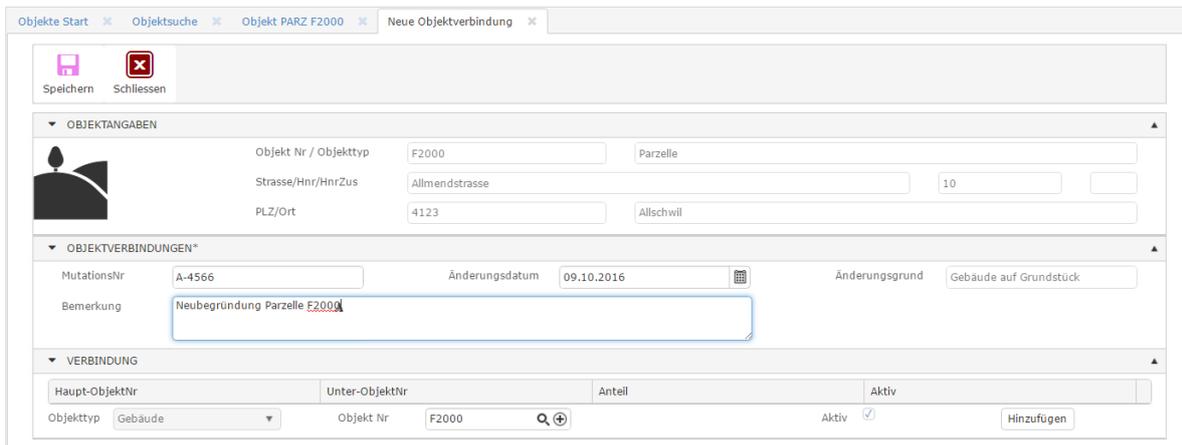
Bezeichnung	Fläche	GebäudeNr	Adresse
übrige befestigte Fläche	925.00		
Einfamilienhaus	75.00	9000.1365751	Blattenweg 10a, 4223 Blauen
	1'000.00		

4.4.2 Neues Gebäude erstellen und verbinden

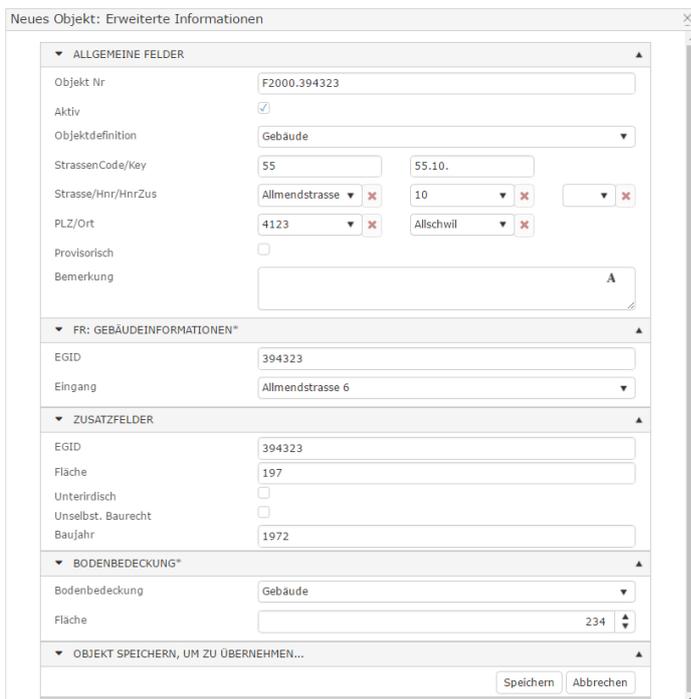
Geschäftsfall auswählen:



Geschäftsfall erfassen:



Neues Gebäude erfassen:



Spezialfälle

Siehe Beschreibung „GF 1160 - Gebäude auf zwei Parzellen“

Siehe Beschreibung „GF 1161 - Zwei Gebäude mit einer Schätzung“

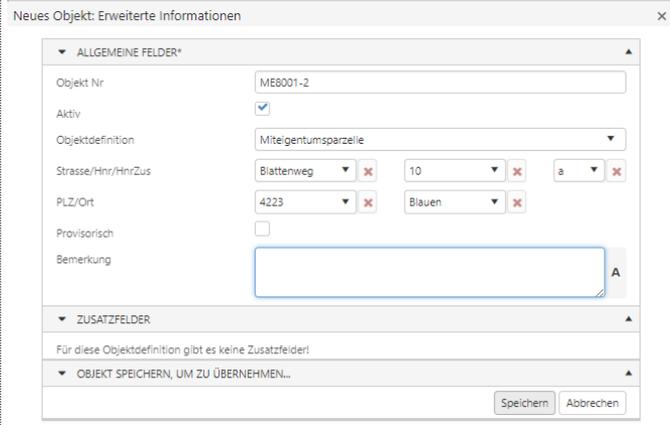
4.5 Objektverbindung – Begründung Miteigentum oder STWEG

Mit den Objektverbindungen werden Objekte miteinander verbunden.

Mit der Schaltfläche «Objektverbindung» kann die Funktion ausgeführt werden.

4.5.1 Miteigentumspartellen begründen

Feldbeschreibungen:

Mutation Nr.	Die Mutationsnummer wird auf der Katasteranzeige gedruckt.
Änderungsdatum	Das Änderungsdatum wird auf der Katasteranzeige gedruckt.
Bemerkung	Die Bemerkungen werden auf der Katasteranzeige gedruckt.
Objekt Nr.	Das Miteigentum kann mit der Lupe gesucht und ausgewählt werden. Mit dem Symbol + wird das Miteigentum erfasst: 
Anteil	Der Miteigentumsanteil z.B. 1/2 soll erfasst werden.

Aktiv	Die Objektverbindung soll aktiv gesetzt werden und danach mit Schaltfläche «Übernehmen» eingefügt werden.
-------	---

Achtung: Die Eigentümer der Parzelle wurden automatisch beendet, die Eigentümer der Miteigentumsparzelle muss mit dem Handänderungsprozess erfasst werden.

4.6 Handänderung

Handänderungen werden vom Grundbuchamt mit der Handänderungsanzeige den Gemeinden gemeldet, diese werden im Kataster erfasst. Bei einer Handänderung können mehrere Parzellen betroffen sein. Dies bedeutet, dass mit einem Grundbucheintrag alle Grundstücke und Eigentümer erfasst werden.

Feldbeschreibungen:

Handänderung Nr.	Die Handänderungsnummer wird auf der Katasteranzeige angedruckt.
Änderungsgrund	Der Änderungsgrund kann ausgewählt werden und wird auf der Katasteranzeige angedruckt.
Eigentumsart	Die Eigentumsart kann ausgewählt werden und wird auf der Katasteranzeige angedruckt werden.
Grundbucheintrag	Datum, an welchem der Grundbucheintragung erfolgte.
Rechtsgrundlage	Datum, an welchem die Rechtsgrundlage erfolgte.
Antrittsdatum	Dieses Datum wird auch allgemein als Antrittsdatum bezeichnet.
Erwerbspreis	Der Erwerbspreis kann eingegeben werden, dieser wird auf der katasteranzeige angedruckt.

Person	Der Eigentümeradresse kann aus dem Adresstamm ausgewählt werden.
Eigentumsart	Die Eigentumsart der Handänderung wird vorgegeben und kann pro Person übersteuert werden. So ist es möglich, dass bei einer Handänderung zwei Personen als „einfache Gesellschaft nach OR530“ und weitere auch als „Erbgemeinschaft“ erfasst werden.
Anteil	Der Eigentumsanteil kann als Bruch erfasst werden, dieser wird ebenfalls in der Katasteranzeige angedruckt. Danach mit hinzufügen und weitere Datensätze können erfasst werden.
Objekte	Falls mit der Handänderung mehrere Objekte betroffen sind, können diese hier eingefügt werden. Subjektiv dingliches Eigentum wird immer automatisch eingefügt.

Nutzniessung

Nutzniesser müssen zwingen gemäss den Angaben vom Grundbuch in den Anmerkungen der Parzelle erfasst werden. Weiter soll die Nutzniesser im Register „Personen“ erfasst werden:

Pers-Id	Der Nutzniesser wird ausgewählt.
Personenart	In der Personenart soll „Nutzniesser“ ausgewählt werden.
Gültig ab / bis	Das Datum der Nutzniessung kann mit ab und bis definiert werden.

Nebst den Eigentümern wird die Katasteranzeige auch den Nutzniesser zu gestellt.

Handänderungsdaten Schnellerfassung bei umfassenden Eigentümerschaften:

Wenn eine Parzelle viele Eigentümer hat und z.B. aufgrund einer Erbteilung „nur“ ein Eigentümer ausscheidet, kann die Handänderung wie folgt effizient erfasst werden:

Die letzte Handänderung wird ausgewählt und mit Schaltfläche „Bearbeiten“ geöffnet.

Danach können die Handänderungsdaten geändert werden. Im mittleren Teil kann ein Eigentümer gelöscht werden und neuer Eigentümer dazu gefügt werden.

Die Änderung kann gespeichert werden und es wird eine neue Handänderung angelegt.

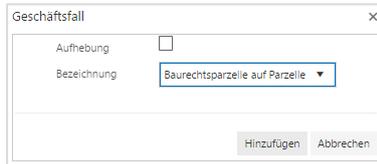
Eigentümer:		Eigentumsart	Anteil				
Fellmann Livia, Rainlhalde 9, 6283 Baldegg		Einfache Gesellschaft OR530	1/2				
Fellmann Celebrate, Breitenrainstrasse 11, 3013 Bern		Erbengemeinschaft	1/2				
Frühere Eigentümer:							
Fellmann Stefan, Rainlhalde 9, 6260 Baldegg							
Fellmann Livia, Rainlhalde 9, 6283 Baldegg							
Katasterwert Boden:		Fläche m2	Zone	Ansatz pro m2	Katasterwert		
Hochfeldweg 9, Im Stumpfen		521	W2	250.00	130'250		
Total		521			130'250		
Bodenbedeckung:		Fläche m2	Baujahr	Schätzung	Brandlagerwert	BWA (%)	Katasterwert
Einfamilienhaus, Hochfeldweg 9		121	2019	12.02.2020	400'000	345	1'380'000
Gartenanlage		163					
übrige befestigte Fläche		237					
Total		521			400'000		1'380'000

4.7 Baurecht

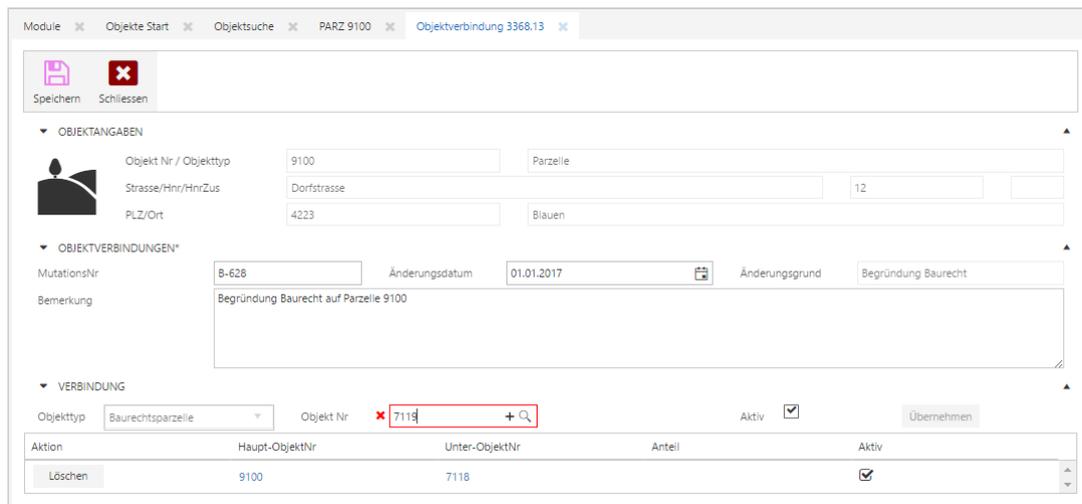
4.7.1 Begründung Baurecht

Mit den Objektverbindungen werden Objekte miteinander verbunden.

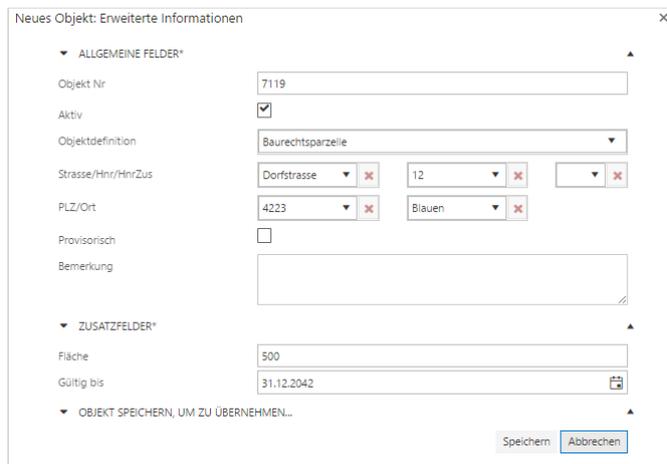
Mit der Schaltfläche «Objektverbindung» kann die Funktion ausgeführt werden.



Danach erscheint folgende Eingabemaske:



Da das Objekt Baurecht noch nicht existiert soll in der Objekt Nr. die Schaltfläche + gedrückt werden:



So können in einem Arbeitsschritt mehrerer Baurechte auf der Parzelle begründet werden.

Hinweis zur Bodenbedeckung

Auf der Stammparzelle wird in der Bodenbedeckung automatisch die Bodenbedeckung „mit Baurecht belegt“ eingetragen.

Falls das Baurecht die ganze Fläche der Stammparzelle belegt, so soll auf der Stammparzelle keine Bodenbedeckung eingegeben werden.

Bodenbedeckungen			
			
Neu	Bearbeiten	Löschen	Aktualisieren
Bezeichnung	Fläche	GebäudeNr	Adresse
Parzelle mit Baurecht 3001 belegt	4962.00		
Parzelle mit Baurecht 3002 belegt	4172.00		
Parzelle mit Baurecht 3003 belegt	7200.00		
	16'334.00		
			

Falls die Fläche der Stammparzelle nicht vollständig mit dem Baurecht belegt ist, so soll die restliche Fläche mit der Bodenbedeckung verteilt werden.

Bodenbedeckungen			
			
Neu	Bearbeiten	Löschen	Aktualisieren
Bezeichnung	Fläche	GebäudeNr	Adresse
Parzelle mit Baurecht 3100 belegt	1600.00		
Gebäude	400.00	4800.392148	Lachenstrasse 10, 4123 Allschwil
Acker, Wiese, Weide	800.00		
	2'800.00		
			

4.8 Unselbständiges Baurecht

Im Gegensatz zum selbständigen Baurecht ist das unselbständige Baurecht einerseits zugunsten eines beherrschenden Grundstück errichtet, d.h. der jeweilige Eigentümer des beherrschenden Grundstücks ist berechtigt, das Baurecht auszuüben. Dies gilt insbesondere bei Kellerbaurechten, Überbaurechten und ähnlichem mehr. Andererseits kann das Baurecht zugunsten einer bestimmten Person errichtet werden.

Beim unselbständigen und nicht dauernden Baurecht handelt es sich um eine persönliche Dienstbarkeit zugunsten eines herrschenden Grundstücks oder einer Person. Gemäss Art. 731 ZGB wird für die Errichtung einer Grunddienstbarkeit einzig die Eintragung im Grundbuch verlangt, d.h. ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag muss nicht öffentlich beurkundet werden. Im Gegensatz zum selbständigen, dauernden Baurecht kann dieses nicht ohne Einwilligung des Eigentümers belehnt und/oder übertragen werden.

Währendem das unselbständige Baurecht in erster Linie dazu dient, kleinere Bauten auf einem fremden Grundstück für kürzere oder längere Zeit zu ermöglichen, dient das selbständige und dauernde Baurecht dazu, materiell das Grundeigentum von dem darauf stehenden Gebäude zu trennen.

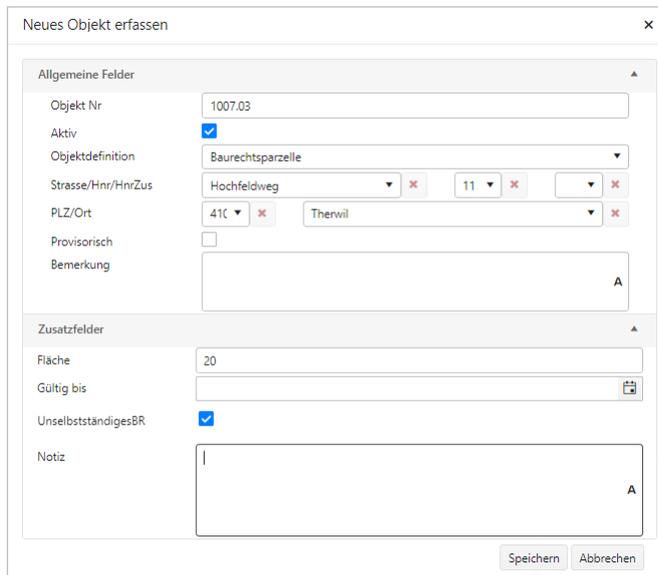
Beispiel: Trafostation, Gartenhaus im Schrebergarten, Bienenhaus

4.8.1 Begründung „unselbständiges Baurecht“

„Unselbständiges Baurecht“ wird mit dem Geschäftsfall „Baurechtsparzelle auf Parzelle“ erfasst.



Da das „unselbständige Baurecht“ keine Baurechtsparzelle ist, gibt es im Grundbuch auch keine Parzellennummer. Wir empfehlen als fiktive Baurechtsnummer die Objektnummer des Gebäudes zu verwenden.



Der einzige Unterschied ist, dass auf dem Baurecht das Markierungsfeld „Unselbständiges Baurecht“ angewählt werden muss.

Die restlichen Prozesse und Funktionen funktionieren analog dem Baurecht.

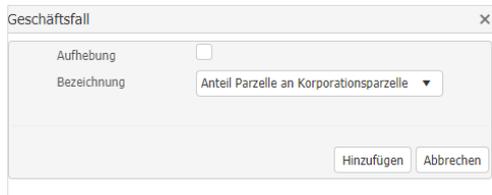
- Die Eigentumsangaben zum „unselbständigen Baurecht“ erfolgt via Handänderung
- Das Gebäude kann mit dem Geschäftsfall „Gebäude auf Parzelle“ erfasst werden.
- Die Gebäudeschätzung kann normal erfasst werden.

4.9 Anteil an Korporationsparzelle

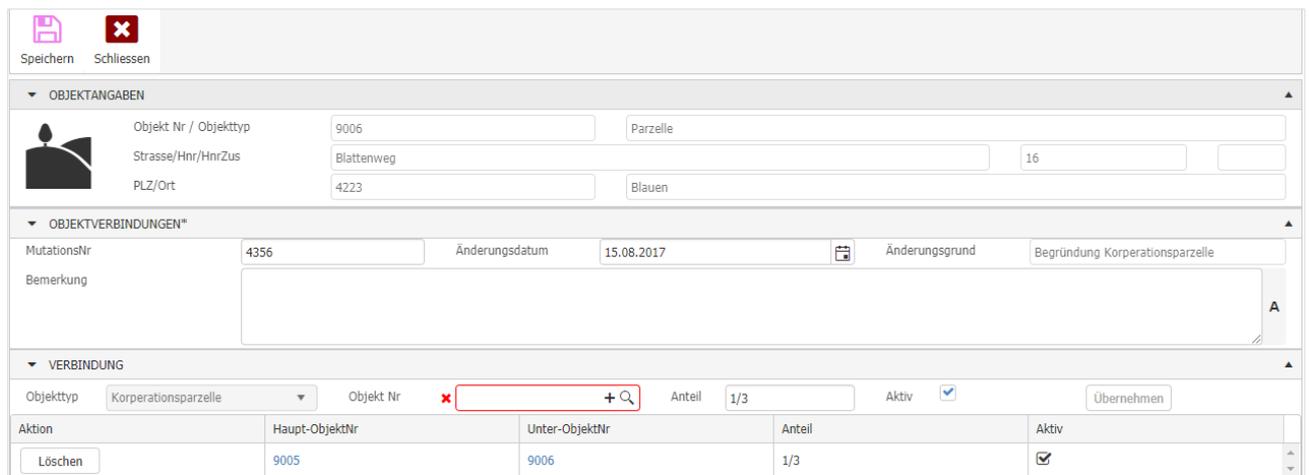
4.9.1 Anteil Parzelle an Korporationsparzelle

Mit den Objektverbindungen werden Objekte miteinander verbunden.

Mit der Schaltfläche «Objektverbindung» kann die Funktion ausgeführt werden.



Danach erscheint folgende Eingabemaske:



Aktion	Haupt-ObjektNr	Unter-ObjektNr	Anteil	Aktiv
Löschen	9005	9006	1/3	<input checked="" type="checkbox"/>

Wenn alle Anteile erfasst sind erscheint folgende Verbindungen:

Aus Sicht der Parzelle



Aus Sicht der Korporationsparzelle



4.10 Manueller Geschäftsfall

Mit dem manuellen Geschäftsfall können sowohl die Informationen zum Geometer als auch Grundbuch eingetragen werden. Diese Informationen druckt es auf der Katasteranzeige an.

Geschäftsfall ×

Änderungsdatum

05.08.2020 📅

Änderungsgrund

Aufnahme Velounterstand

MutationsNr

5412

Hinzufügen
Abbrechen

Feldbeschreibungen:

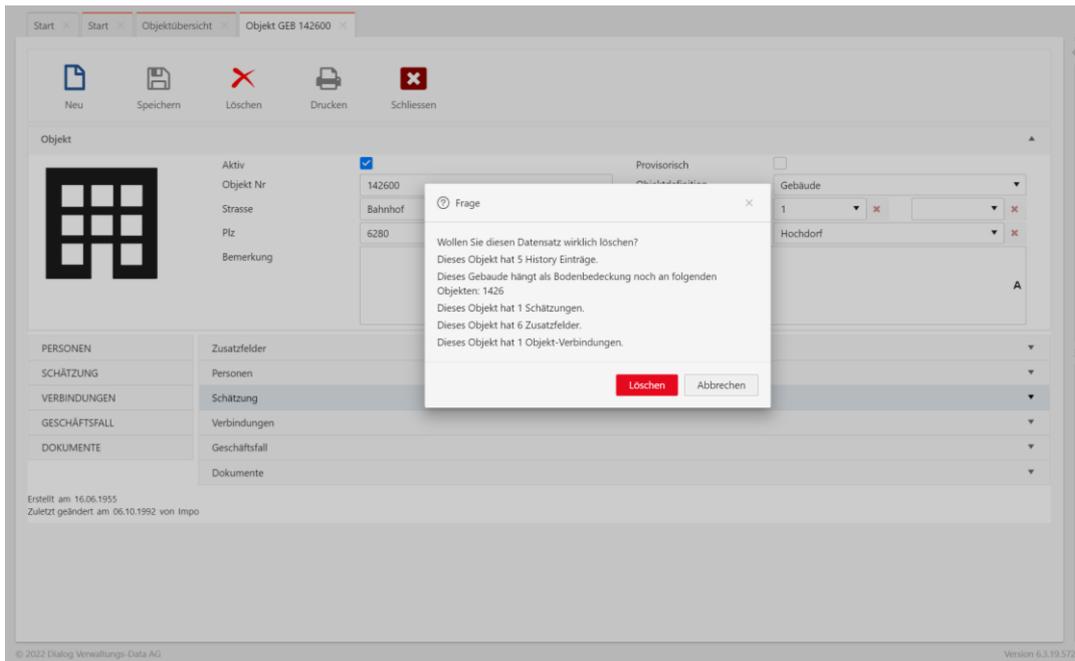
Felder vom Geometer wie Änderungsdatum, Änderungsgrund und Mutations-Nr. aber auch zum Grundbucheintrag wie Grundbucheintragsdatum Antritt, Handänderungs-Nr. und Erwerbspreis pauschal erfasst werden.

Änderungsdatum	Änderungsdatum Geometer kann eingetragen werden.
Änderungsgrund	Änderungsgrund kann eingetragen werden. Beispiele Manuelle Geschäftsfälle: <ul style="list-style-type: none"> Abbruch Gebäude Anbau Änderung Bodenbedeckung Umbau Adressänderung Sanierungen Aufnahme Parkplatz Aufnahme Velounterstand Aufnahme Wasserbecken Erweiterung Vordach Aufnahme Kleinbaute/Nebengebäude
Mutations-Nr.	Mutationsdatum wird eingetragen
Handänderungs-Nr.	Grundbuch Handänderungsnummer kann erfasst werden.
Grundbucheintrag	Datum des Grundbucheintrages.
Antritt	Antrittsdatum bei der Handänderung.
Erwerbspreis pauschal	Erwerbspreis bei der Handänderung

4.11 Gebäude abrechnen

Falls ein Gebäude abgerochen wird, kann diese Mutation mit zwei Varianten erfasst werden:

Variante 1: Gebäude löschen



Das Objekt Gebäude wird angewählt und mit der Schaltfläche „Löschen“ unwiderruflich gelöscht. Es werden sämtliche Informationen wie Verbindung zur Parzelle, Gebäudeschätzungen, Dokumente, etc. gelöscht.

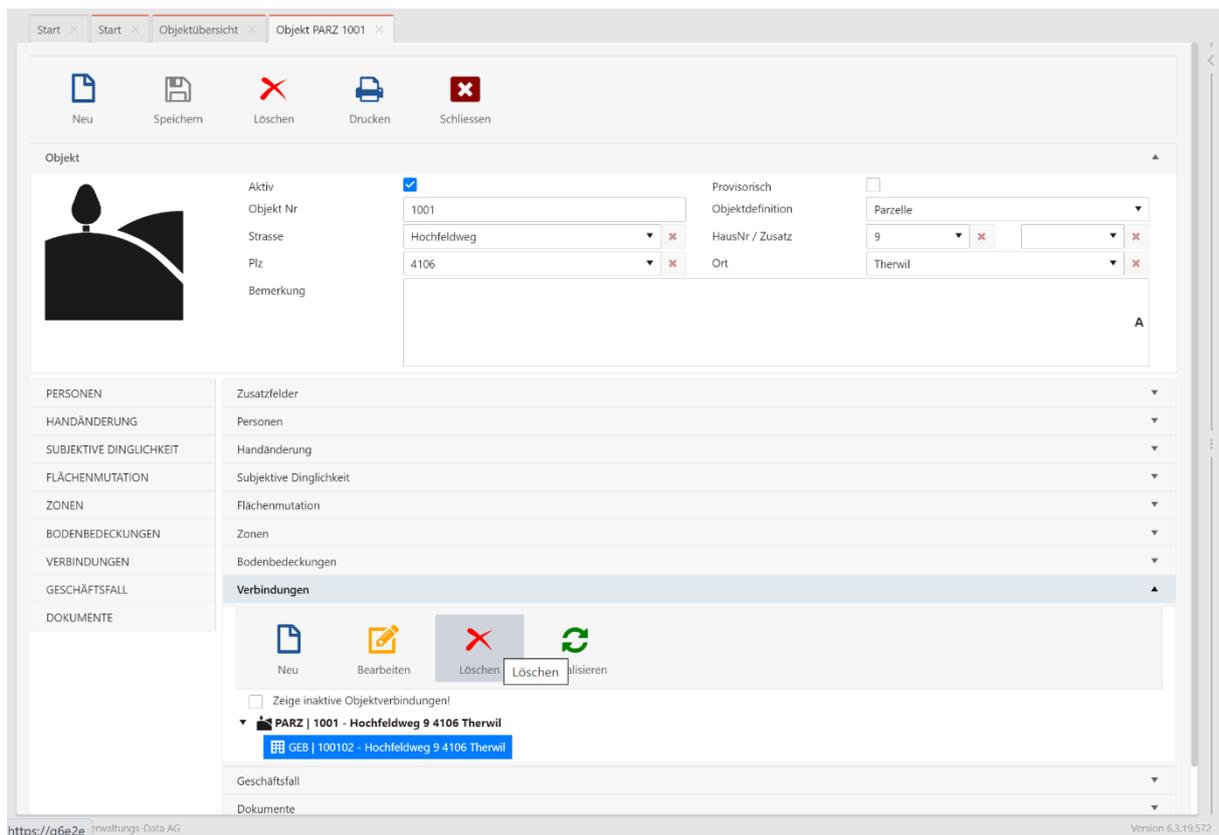
Bevor die Löschung ausgeführt wird, muss die Löschung durch den User bestätigt werden.

Da das Objekt in der realen Welt nicht mehr existiert kann dieses Objekt gelöscht werden. Der Vorteil ist, dass das Objekt in der Datenbank nicht mehr vorhanden ist und nicht mehr zur Auswahl steht. Nachteil ist, dass dieses Objekt auch für Abfragezwecke nicht mehr zur Verfügung steht.

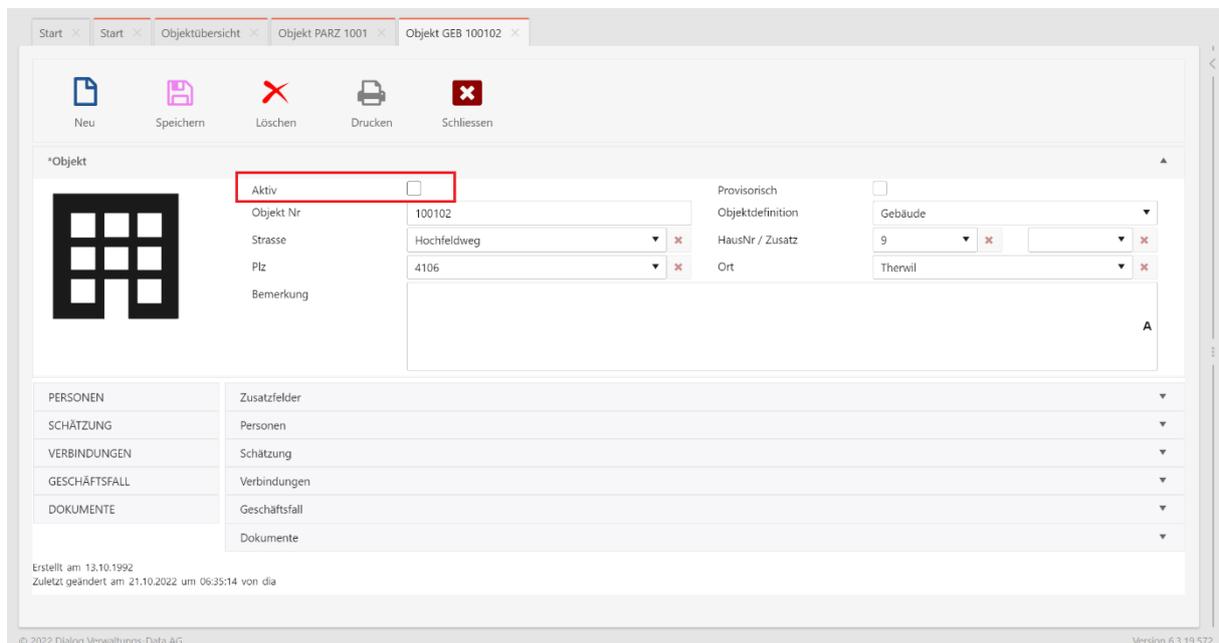
Variante 2: Gebäude inaktiv setzen

Bei dieser Variante wird die Verbindung zur Parzelle gelöscht und das Objekt auf inaktiv gesetzt.

Um die Verbindung zur Parzelle zu löschen, wählen sie die Parzelle aus und löschen unter Verbindungen die Verbindung zum Gebäude:



Danach kann das Gebäudeobjekt auf inaktiv gesetzt werden.



Der Vorteil ist, dass das Objekt in der Datenbank vorhanden bleibt und weiterhin zu Abfragezwecke da ist. Der Nachteil ist, dass das Objekt bei Abfragen als inaktives Objekt erscheint.

Einige Kunden benennen die Objekt Nummer um, so dass auf einen Blick ersichtlich ist, dass es sich um ein gelöscht Objekt handelt.

4.12 Parzelle aufheben

Falls eine Parzelle aufgehoben wird, empfehlen wir folgendes Vorgehen:

- Parzelle auf inaktiv setzen (nicht löschen)
- In den Bemerkungen (Anmerkung) Grund der Aufhebung festhalten, restliche Anmerkungen löschen

Objekt	<input checked="" type="checkbox"/> Aktiv	<input type="checkbox"/> Provisorisch	
Objekt Nr.	1001	Objektdefinition	Parzelle
Strasse	Steinbühlweg	HausNr / Zusatz	71
Plz	4123	Ort	Allschwil
Bemerkung	Vereinigung der Parzelle 1001 und 1002 zur neuen Parzelle 1734		

- Eigentümer beenden (Gültig Bis) setzen

Allgemein	
Pers-Id	Fellmann Stefan, Staffeleggstrasse 6, 5012 Schönenwerd
Versandadresse	
Personenart	Eigentümer eines Objektes
Eigentumsart	Alleineigentum
Anteil (als Bruch)	1/1
Gesamtanteil	1/1
Gültig ab	03.03.2003
Gültig bis	31.12.2022
Bemerkung	

- Gebäude wird oftmals auf andere Parzelle verbunden und somit wird die Objekt-Nr. mit der neuen Parzelle geändert und mit Objektverbindung auf neue Parzelle gezogen. Falls Gebäude abgebrochen wird, kann Gebäude auf inaktiv gesetzt werden.

4.13 Katasteranzeige

Katasteranzeige		Parzelle 9000				
4223 Blauen						
Datum: 9.4.2017		Seite 1/1				
Parzellendaten:						
Plannummer 1/2:	57					
Grundbucheintrag:	15.03.2017	Dillier Roland Paul				
Antritt:	01.03.2017	Blattenweg 10				
Änderungsdatum:	09.04.2017	4223 Blauen				
Änderungsgrund:	Neubau Gebäude					
Erwerbspreis pauschal:	CHF 800'000.00					
Mutationsnummer:	B-234					
Anmerkungen						
Parzelle	Recht/Last: Nährbaurecht zugunsten und zulasten Parzelle 9210					
Gebäude	Neubau Einfamilienhaus					
	Endschätzung BVG vom 05.01.2017					
Eigentümer:		Eigentumsart	Anteil			
Jeisy Dillier-Jeisy Esther Veronika, Blattenweg 10, 4223 Blauen		Einf. Gesell.	1/2			
Dillier Roland Paul, Blattenweg 10, 4223 Blauen		Einf. Gesell.	1/2			
Katasterwert Boden:	Fläche m2	Zone	Gültig ab	Ansatz pro m2	Katasterwert	
Blattenweg 10a, im	800.00	W2 - Wohnzone 2-	08.04.2017	35.00	28'000.00	
Blatten		geschossig				
	200.00	GRZ - Grünzone	08.04.2017			
Bodenbedeckung:	Fläche m2	Baujahr	Schätzung	Brandlagerwert	BWA (%)	Katasterwert
übrige befestigte	925.00					
Fläche						
Einfamilienhaus,	75.00	1973	05.01.2017	250'000.00	245.00	612'500.00
Blattenweg 10 a						
Total	1'000.00			250'000.00		612'500.00

5. Flächenmutationen

Flächen von Parzellen können durch Neuvermessungen oder Parzellierungen verändert werden. Bei folgenden Parzellen können Flächenveränderungen gemacht werden:

- Parzelle
- Korporationsparzellen
- Baurechtsparzellen
- Unterbaurechtsparzellen
- Korporations-Baurechtsparzellen
- Korporations-Unterbaurechtsparzellen

Die Gesamtfläche wird auf der Parzelle eingegeben. Die Fläche verändert sich indem Flächenmutationen (Zugänge oder Abgänge) durchgeführt werden. Diese Bewegungen sind auf der Parzelle ersichtlich.

Der Geometer teilt der Gemeinde die Flächenmutationen mit einer „Mutationstabelle“ mit. Das Dokument „Mutationstabelle“ sollte bei der Erfassung der Flächenmutation gescannt und pro Objekt in der Dokumentenlasche abgelegt werden.

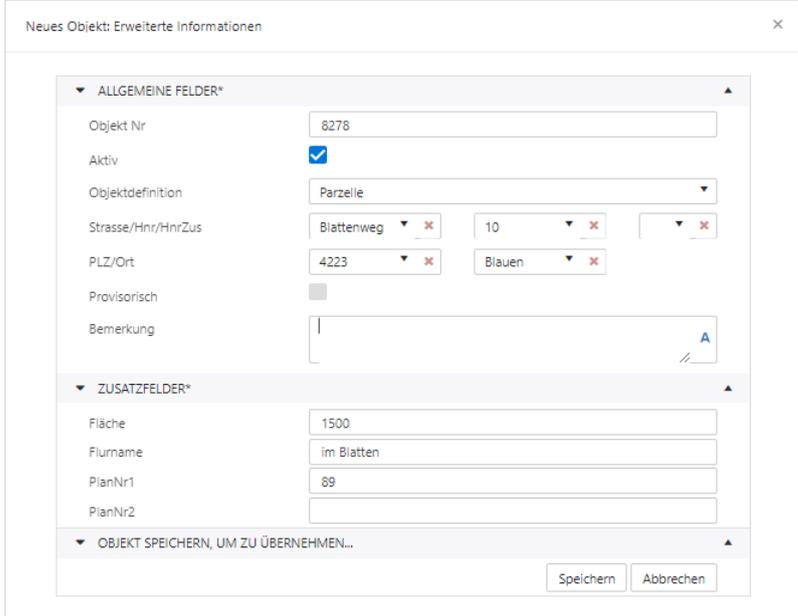
Hinweis: Baurechtsparzellen haben Flächen. Da die Baurechtsparzelle vom Baurechtsgeber versteuert wird, hat der Baurechtsnehmer keinen Landwert zu versteuern somit wird das Land auch nicht in Zonen aufgeteilt. Es kann aber vorkommen, dass durch Neuvermessung die Fläche der Baurechtsparzelle verändert daher muss eine Flächenmutation möglich sein.

The screenshot shows a software interface for recording area mutations. The top bar contains navigation tabs: 'Module', 'Objekte Start', 'Objekte Suche', 'Objekt PARZ 1000', and 'Flächenmutation 1000'. Below this is a toolbar with 'Speichern' (Save) and 'Schliessen' (Close) buttons. The main area is divided into sections:

- OBJEKTANGABEN:** Fields for 'Objekt Nr / Objekttyp' (1000), 'Strasse/Hnr/HnrZus' (Dorfplatz), 'PLZ/Ort' (4244, Blauen), and 'Parzelle' (10).
- GESCHÄFTSFALL:** Fields for 'Mutationsnummer' (34678-2019), 'Mutationsdatum' (19.04.2019), 'Mutationsgrund' (Parzellierung), and 'Grundbuchdatum' (01.05.2019).
- Document Management:** A toolbar with icons for 'Hinzufügen', 'Öffnen', 'Eigenschaften', 'Check Out', 'Versionen', 'Löschen', 'Aktualisieren', and 'Ordner'. Below it is a table with columns: 'Dat...', 'Kategorie', 'Titel', 'Ver...', 'Erf.-Datum', 'Mut.-Datum', 'Erf.-Visum', 'Beschreibung', and 'Dateigröße'. One entry is visible: 'Mutationstabelle'.
- ZUGANG/ABGANG:** A section for recording area changes. It includes a 'Mutationsart' dropdown, 'ObjektNr' field, and a 'Fläche' dropdown. Below is a table with columns: 'Aktion', 'Mutationsart', 'ObjektNr', and 'Fläche'. Two entries are shown: 'Löschen' for 'Abgang' with 'ObjektNr' 1002 and 'Fläche' 250, and another 'Löschen' for 'Abgang' with 'ObjektNr' 1003 and 'Fläche' 1000.

Feldbeschreibungen:

Mutations Nr.	Die Mutations Nr. wird vom Geometer vorgegeben und erfasst.
Mutationsgrund	Folgende Mutationsgründe können aus dem Auswahlfeld ausgewählt werden: <ul style="list-style-type: none"> - Parzellierung Aufteilung von Parzellen zu neuen Parzellen - Amtliche Neuvermessung Umverteilungen zwischen Parzellen - Grenzänderung Umverteilung zwischen Parzellen - Vereinigung Vereinigung von Parzellen

	- Abtretung Landabtretung an Strasse
Mutationsdatum	Die Eigentumsart kann ausgewählt werden und wird auf der Katasteranzeige angedruckt werden.
Grundbuchdatum	Datum, an welchem die Grundbucheintragung erfolgte.
Mutationsart	Abgang Fläche wird von der ausgewählten Parzelle reduziert und als Zugang der zweiten Parzelle erhöht. Zugang Fläche wird von der ausgewählten Parzelle erhöht und als Abgang von der zweiten Parzelle reduziert.
Objekt	Entweder wird die Fläche von einer Parzelle auf eine andere Parzelle übertragen oder eine neue Parzelle entsteht und kann mit + erfasst werden: 
Fläche	Fläche die bei einem Abgang reduziert oder bei einem Zugang erhöht wird.

Auf der Parzelle werden die Flächenmutationen wie folgt dargestellt:

FLÄCHENMUTATION			
Mutationsnummer	Mutationsgrund	Mutationsdatum	Grundbuchdatum
34678-2019	Parzellierung	19.04.2019	01.05.2019
Zugang/Abgang			
Mutationsart	ObjektNr	Fläche	
Abgang	1002	250	
Abgang	1003	500	

Wichtig: Nach der Flächenmutation müssen sie folgende Informationen auf den Parzellen manuell überprüfen und richtig setzen:

- Zusatzfeld die Fläche kontrollieren
- Zonen und Bodenbedeckungen anpassen
- Aufgehobene Parzellen auf inaktiv setzen

Fall 1 – „Abgang“ oder „Zugang“

Wenn von einer Parzellenfläche ein Abgang erfasst wird, so erstellt das Programm ein Zugang auf einer anderen Parzelle.

Parzelle	1001		
Mutationsart	„Landabtretung“		
Parzelle	1001	Parzelle	1002
Mutationsgrund	„Abgang“	Mutationsgrund	„Zugang“
Fläche	-100m2	Fläche	+100m2
Parzelle	1001	Parzelle	1003
Mutationsgrund	„Abgang“	Mutationsgrund	„Zugang“
Fläche	-100m2	Fläche	+100m2

Fall 2 – „Parzellierung“

Wenn von einer Parzellenfläche eine neue Parzelle entsteht spricht man von Parzellierung.

Parzelle	1001		
Mutationsart	„Parzellierung“		
Parzelle	1001	Parzelle	8900 (neue Parzelle)
Mutationsgrund	„Abgang“	Mutationsgrund	„Zugang“
Fläche	-500m2	Fläche	+500m2

Bei der Parzellierung gibt es eine ausgehende Parzelle, eine Parzellierung entspricht für die ausgehende Parzelle einem Abgang. Aus der Parzellierung entsteht eine neue Parzelle (Objekt), diese erbt die Grundinformation sowie die Fläche.

Fall 3 – „Vereinigung“

Wenn aus zwei Parzellen eine wird, spricht man von Parzellenvereinigung.

Parzelle	1001		
Mutationsart	„Vereinigung“		
Parzelle	1001	Parzelle	8900 (neue Parzelle)
Mutationsgrund	„Abgang“	Mutationsgrund	„Zugang“
Fläche	-500m2 (ganze Fläche)	Fläche	+500m2
Status	inaktiv		

Bei der Vereinigung muss die Parzelle welche den Abgang hat manuell auf «inaktiv» gesetzt, d.h. die Parzelle wurde dadurch aufgehoben.

6. Index

Änderungsnachweis	1	Miteigentum	1, 3, 13
Baurecht	15	Nutzniessung	15
Bodenbedeckung	7	Objektdefinitionen	3
EGID	8	Objektsuche	3
Gebäude	8	Objektverbindung	10
Gebäudeschätzung	9	Objektverwaltung	5
Gebäudewert	9	Parzellen	5
Handänderung	14	unselbständiges Baurecht	9
Katasteranzeige	17	Zonen	6
Korporationsparzelle	16		



Dialog Verwaltungs-Data AG
Seebadstrasse 32 • 6283 Baldegg
Telefon 041 289 22 22
info@dialog.ch • www.dialog.ch