

## HANDBUCH UND WEGLEITUNG

für die Auftragserteilung von

### Entschädigungsverträgen EG ZGB § 232<sup>bis</sup>

---

#### Einleitung

Die Wegleitung soll den Gemeinden als Hilfsmittel dienen, die Auftragsformulare für Entschädigungsverträge korrekt und vollständig auszufüllen. Für Fragen und Beratungen können sich die Gemeinden selbstverständlich nach wie vor an die zuständigen Sachbearbeiter der Grundbuchämter des Kantons Solothurn wenden. Ziel ist es, die Prozesse bezüglich der Strassenmutationen effizient und für den Bürger so einfach wie möglich zu gestalten.

Auch in Zukunft wird es Strassenmutationen geben, die einer öffentlichen Urkunde bedürfen. Entschädigungsverträge können nur in gesetzlich vorgegebenen Fällen errichtet werden. Es gilt der

**Grundsatz:** **Der Entschädigungsvertrag kann die öffentliche Urkunde ersetzen, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt. Immer dann, wenn Gründe für eine Enteignung bestehen, kann das Rechtsgeschäft mit einfacher Schriftlichkeit abgehandelt werden.**

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>
1.1	Gesetzliche Grundlage
1.2	Rechtliche Grundlage
1.3	Mutationsplan
1.4	Auftrag
1.4.1	Auf der Amtschreiberei
1.4.2	Auf der Gemeindeverwaltung
1.4.3	Auf dem Postweg
<b>2</b>	<b>Vertragsabwicklung und Inhalt</b>
2.1	Grundlagen: Erschliessungsplan - Mutationsplan - Auftrag
2.2	Kaufpreis
2.3	Abschluss Bauarbeiten - definitive Vermessung
2.4	Ergänzungsvertrag
2.5	Bereinigungen
2.6	Grundbuchanmeldung und Vertragsunterzeichnung - Wichtig!
2.6.1	Unterzeichnung auf der Amtschreiberei
2.6.2	Unterzeichnung auf der Gemeindeverwaltung
2.6.3	Unterzeichnung auf dem Postweg
2.7	Unterschriften
<b>3</b>	<b>Das Auftragsformular (Seite 6 und 7)</b>
3.1	Die Verkäufer und Käufer - Parteien
3.2	Das Grundstück
3.3	Der Kaufpreis und die Regelung über die Bezahlung des Kaufpreises
3.4	Datum des Beginns von Nutzen und Gefahr
3.5	Hypothek - Grundpfandschulden
3.6	Weitere Bestimmungen und Beilagen
<b>4</b>	<b>Rechnungsstellung</b>

## 1 Grundlagen

### 1.1 Gesetzliche Grundlage - EG/ZGB § 232<sup>bis</sup> 2a) - Entschädigungsvertrag

Wo das Enteignungsrecht erteilt oder das Enteignungsverfahren eingeleitet ist, kommt ein schriftlicher Vertrag, der zwischen dem Enteigner und dem Enteigneten über die Entschädigung abgeschlossen wird, einem rechtskräftigen Schätzungsentscheid gleich

### 1.2. Rechtliche Grundlage - Erschliessungsplan

Die rechtliche Grundlage für einen Entschädigungsvertrag ist ein rechtskräftiger Erschliessungsplan. Dieser Sachverhalt ist Inhalt des Vertrages. Die entsprechenden Daten sind aufzuführen.

Es können nicht nur Strassenabschnitte, welche zu öffentlichem Strassenareal geschlagen werden, mit Entschädigungsverträgen resp. einfacher Schriftlichkeit erledigt werden. Die gesamte Grundstücksfläche, welche vom Erschliessungsplan betroffen ist kann mit dieser Vertragsform und somit mit einem Entschädigungsvertrag abgehandelt werden, d.h. auch Grundstücke, welche durch Dereliktion die Hand ändern, sei es als Grundstück oder als Strassenteil.

Selbst wenn im Zusammenhang mit einer Flächenmutation eine Dienstbarkeit errichtet oder verlegt werden muss, z.B. ein öffentliches Wegrecht zu Gunsten des Auftraggebers, kann die Begründung dieses Wegrechts in Verbindung mit der Flächenmutation in der Form einfacher Schriftlichkeit vereinbart werden.

### 1.3 Mutationsplan

Der Mutationsplan ist ein zentrales Dokument innerhalb des Entschädigungsvertrages.

Zu Beginn des Prozesses erstellt der Nachführungsgeometer im Auftrag der Gemeinde einen Mutationsplan. Dabei kann es sich um eine Projektmutation oder auch um den definitiven Mutationsplan handeln.

**Nach Einführung der Schnittstelle AVGBS können keine Teilmutationen mehr abgehandelt werden. Sämtliche am Plan beteiligten Grundstücke müssen in einem einzigen Arbeitsgang, mit einem einzigen Eintragungsbeleg, im Grundbuch erledigt werden.**

Ergeben sich bei einem Grundeigentümer infolge offener Fragen Probleme, welche verhindern, dass innert nützlicher Frist die Entschädigungsverträge abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden können und der Weg über die Schatzungskommission geführt werden muss, wird dieser Umstand dazu führen, dass der Nachführungsgeometer für den fraglichen Teil den Mutationsplan abändern muss.

Die Amtschreiberei nimmt in diesem Fall Kontakt mit der Gemeinde auf, um das weitere Vorgehen zu veranlassen, sodass der Nachführungsgeometer für das betreffende Grundstück eine **Rückmutation** vornimmt, damit die bereits unterzeichneten Verträge im Grundbuch eingetragen werden können.

Handelt es sich beim Mutationsplan um eine **Projektmutation**, kann es sein, dass nach Beendigung des Strassenausbaus und nachdem die Grenzpunkte definitiv vermasst sind, Flächenanpassungen vorgenommen werden müssen.

Bei grösseren Flächendifferenzen hat dies mit einem zusätzlichen Entschädigungsvertrag zu geschehen. In diesem Fall wird die Amtschreiberei den Auftraggeber auffordern, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen um einen zusätzlichen Entschädigungsvertrag in Auftrag zu geben.

## 1.4 Auftrag

Nach wie vor hat die Gemeinde einen vollständig ausgefüllten Auftrag zur Errichtung des Entschädigungsvertrages zu erteilen. Neu ist es notwendig, dass Angaben zum Erschliessungsplan und dessen Rechtskraft mitgeliefert werden.

Da es beim Entschädigungsvertrag keiner öffentlichen Beurkundung bedarf, kann der Entschädigungsvertrag auf drei verschiedene Arten unterzeichnet und erledigt werden:

### 1.4.1 Auf der Amtschreiberei

Der Sachbearbeiter lädt die Parteien auf das Amt ein, um den Entschädigungsvertrag zu unterzeichnen. Da es keiner öffentlichen Beurkundung bedarf, nimmt der Sachbearbeiter die Unterschriften entgegen. Es ist der Amtsleitung überlassen, wie dieses Vorgehen intern organisiert wird.

### 1.4.2 Auf der Gemeindeverwaltung

Der Sachbearbeiter übermittelt die vorkontrollierten Verträge zusammen mit den Ausschnitten aus dem Mutationsplan der Gemeindeverwaltung. Die Gemeinde ist für die Einladung der Grundeigentümer und Rücksendung der vollständig unterzeichneten Verträge verantwortlich.

**Wird dies gewünscht, hat dies der Auftraggeber auf dem Auftrag zu vermerken.**

### 1.4.3 Auf dem Postweg

Es ist der jeweiligen Amtsleitung in Absprache mit der Gemeinde überlassen, ob sie die Verträge auf der Amtsstelle unterzeichnen lassen will, oder ob die Unterzeichnung der Dokumente auf dem Postweg erledigt werden kann. Dies kann von Fall zu Fall verschieden sein, je nach Komplexität der Verträge.

## 2 Vertragsabwicklung und Inhalt

### 2.1. Grundlagen: Erschliessungsplan - Mutationsplan - Auftrag

Die rechtliche Grundlage für einen Entschädigungsvertrag ist ein **rechtskräftiger Erschliessungsplan**. Dieser Sachverhalt ist Inhalt des Vertrages. Die entsprechenden Daten bezüglich des Erschliessungsplans sind im Vertrag aufzuführen.

Nach wie vor übermittelt der Nachführungsgeometer zusammen mit den **Daten über die Schnittstelle AVGBS** der Amtschreiberei einen **Mutationsplan in Papierform**.

Die Amtschreiberei fordert den Auftraggeber des Mutationsplanes auf, die entsprechenden **Aufträge** zu erteilen.

Für die Errichtung des Entschädigungsvertrages sind die bereitgestellten Vorlagen zu verwenden.

### 2.2 Kaufpreis

#### **Neu und wichtig!**

**Sind sämtliche Verträge im Zusammenhang mit dem Mutationsplan unterzeichnet und alle erforderlichen Zustimmungen Dritter eingegangen, hat der Auftraggeber allfällige Entschädigungen an die Grundeigentümer auszuzahlen und diese der Amtschreiberei mittels Überweisungsbeleg bekanntzugeben.**

Erst wenn der entsprechende Beleg bei der Amtschreiberei eingegangen ist, dürfen im Sinne der Bestimmungen bei Enteignungen die Mutationen im Tage- und Grundbuch vorgenommen werden.

### 2.3 Abschluss Bauarbeiten - definitive Vermessung

Bei dem Entschädigungsvertrag zugrunde liegenden Plan kann es sich um eine Projektmutation handeln. Erst nach dem Ausbau der Strasse werden die neuen Flächen vermarktet und definitiv vermessen. Auf diesen Umstand ist von der Gemeinde bei den Verhandlungen mit dem Grundeigentümer und im Entschädigungsvertrag ausdrücklich hinzuweisen.

Zusammen mit der Flächenmutation wird im Grundbuch die Anmerkung "Projektmutation" angemerkt.

### 2.4 Ergänzungsvertrag

Nach Fertigstellung der Strassenbaute können bei der definitiven Vermessung und Vermarkung Flächendifferenzen entstehen. Auf diesen Umstand geht der Entschädigungsvertrag ein. So ist gewährleistet, dass der Grundeigentümer weiss, dass es ein Ergänzungsvertrag geben kann.

Liegen die Differenzen ausserhalb des in Art. 31 der Technischen Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung TVAV festgelegten Toleranzbereichs, hat der Grundeigentümer einen Ergänzungsvertrag zum Entschädigungsvertrag zu unterzeichnen.

## 2.5 **Bereinigungen**

Die im Zusammenhang mit der Flächenmutation erforderlichen Bereinigungen der Anmerkungen, Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechten sind Sache der Amtschreibereien und werden in kurzer und aussagekräftiger Form erfolgen.

## 2.6 **Grundbuchanmeldung und Vertragsunterzeichnung - Wichtig!**

Ein zentraler Punkt im Prozessablauf ist die korrekt ausgefüllte Grundbuchanmeldung des Anmelders. Die **Amtschreiberei** wird zusammen mit den Entschädigungsverträgen die Grundbuchanmeldung selber errichten.

**Nach der Einführung der Schnittstelle AVGBS wird es nur noch eine Grundbuchanmeldung pro Mutationsplan geben, welche sämtliche Entschädigungsverträge und Flächenmutationen umfasst.**

Für die Unterzeichnung und Erledigung der Verträge sind drei verschiedene Vorgehen möglich, wobei die Amtschreiberei von Fall zu Fall berät und/oder entscheidet:

### 2.6.1 **Unterzeichnung auf der Amtschreiberei**

Wird der Entschädigungsvertrag auf der Amtschreiberei unterzeichnet, kann der Eintragungsbeleg von jeder Vertragspartei unabhängig von allfällig anderen Vertragsparteien zusammen mit dem Entschädigungsvertrag und dem Mutationsplan unterzeichnet werden.

### 2.6.2 **Unterzeichnung auf der Gemeindeverwaltung**

Der Entschädigungsvertrag kann inhaltlich vorsehen, dass die Gemeinde oder der Staat bevollmächtigt wird, den Vertrag auf dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden. In diesem Fall unterzeichnet nur die Gemeinde das Grundbuchbeleg.

### 2.6.3 **Unterzeichnung auf dem Postweg**

Auch bei dieser Variante ist zu empfehlen, im Vertrag festzuhalten, dass der Grundeigentümer die Gemeinde zur Eintragung bevollmächtigt, gemäss 2.6.3.

## 2.7 **Unterschriften**

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass alle im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke den Entschädigungsvertrag und den entsprechenden Planausschnitt unterzeichnen, dies ist die Voraussetzung für das rechtmässige Zustandekommen des Vertrages. Bei komplexen Eigentumsverhältnissen (Stockwerkeigentum, Baurechten, Autoeinstellhallen etc.) ist empfohlen, Kontakt mit der zuständigen Amtschreiberei aufzunehmen.

### 3 Das Auftragsformular

Die Nummer des Erschliessungsplans, dessen Rechtskraft und die Nummer des Regierungsratsbeschlusses (RRB) müssen auf dem Auftragsformular unbedingt angegeben werden.

#### 3.1 Die Verkäufer und Käufer - Parteien

Die Vertragsparteien gehen aus dem Grundbucheintrag hervor. Sämtliche im Grundbuch eingetragenen Personen müssen erfasst werden und der Entschädigungsvertrag und die Projektmutation müssen von allen unterzeichnet werden, es sei denn, es liegt eine gültige Vollmacht vor.

##### Personalien

Die Personalien der Parteien müssen vollständig und im Zeitpunkt der Anmeldung des Vertrages auf dem Grundbuchamt aktuell sein. Anlässlich der Vertragsverhandlung klärt das Amt für Verkehr und Tiefbau die Details ab.

##### Name, Vornamen

Im Grundbuch müssen die korrekten Namen eingetragen sein, d.h. u.a.

- alle Vornamen
- der Mädchenname der verheirateten Frauen.

##### Zivilstand und Güterstand

Seit der Einführung von Capitastra muss im Grundbuch wieder der Zivilstand eingetragen werden. Das bedeutet, dass bei der Errichtung des Vertrages abzuklären ist, welcher Zivilstand der Grundeigentümer hat.

Ist ein Grundeigentümer verheiratet, klärt die Gemeinde - allenfalls in Rücksprache mit der Amtschreiberei - ab, unter welchem Güterstand die Ehegatten leben. (Bei der neurechtlichen allgemeinen Gütergemeinschaft müssen beide Ehegatten im Grundbuch eingetragen sein. Sind sie das nicht, kann erst wieder über das Grundstück verfügt werden, wenn der zweite Ehegatte auch eingetragen ist.) Wird die Errungenschaftsbeteiligung angegeben, geht das Grundbuchamt davon aus, dass diese Abklärung erfolgt und somit der Vertrag rechtsgültig zustande gekommen ist.

##### Adresse

Oftmals sind nicht mehr gültige Adressen der Grundeigentümer im Grundbuch eingetragen. Die aktuellen Adressen sämtlicher Grundeigentümer sind von der Gemeinde abzuklären und auf dem Auftragsformular anzugeben.

##### Die Gemeinde als Vertragspartei

Die Gemeinde kann, wie beschrieben wählen, wie sie den Vertrag unterzeichnen lassen möchte. Der Entscheid kann in Absprache mit der Amtschreiberei gefällt werden.

#### 3.2 Das Grundstück

Die an der Mutation beteiligten Grundstücke analog des Mutationsplanes müssen zusammen mit der entsprechenden Parzellengrösse angegeben werden.

### **3.3 Der Kaufpreis und die Regelung über die Bezahlung des Kaufpreises**

Der Kaufpreis ist pro m<sup>2</sup> anzugeben. Möglich ist natürlich auch, dass die Parzellenabtretung schenkungsweise erfolgt.

In der Praxis entschädigen die Gemeinden allfällige Parzellenkäufe in der Regel auf zwei verschiedene Arten: Überweisung des Kaufpreis auf ein entsprechendes Konto oder Verrechnung mit möglichen Perimeterbeiträgen. Die Entsprechende Zahlungsart ist unbedingt anzugeben.

### **3.4 Datum des Beginns von Nutzen und Gefahr**

Wenn Nutzen und Gefahr nicht mit dem Strassenausbau begonnen haben, ist das genaue Datum anzugeben. Möglich ist auch der Beginn mit Eintragung des Vertrages im Tage- und Grundbuch.

### **3.5 Hypothek - Grundpfandschulden**

Parzellenabgänge können dazu führen, dass die Amtschreiberei die Zustimmung sämtlicher Grundpfandgläubiger einholen muss. Es erleichtert und verkürzt die Arbeit sehr, wenn der Amtschreiberei die aktuellen Grundpfandgläubiger zur Kenntnis gebracht werden. Die eingetragene Gläubigerin muss nicht zwingend die aktuelle sein.

### **3.6 Weitere Bestimmungen und Beilagen**

Es kann vorkommen, dass die Gemeinde mit ihren Vertragspartnern zusätzlich weitere Abmachungen trifft. Es ist empfehlenswert, wenn diese angegeben und knapp umschrieben werden.

Es macht Sinn bei mehreren Grundeigentümern oder bei einem Tausch von Parzellen ein Beiblatt zu errichten. Dies fördert die Übersichtlichkeit.

## **4 Rechnungsstellung**

Für die Verrechnung der Gebühren im Zusammenhang mit den Entschädigungsverträgen bestehen separate Gebührenpauschalen.