DIALOG⁶

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 Baurechtsparzellen
6.3.31	Stefan Fellmann	29.02.2024	Unselbständiges Baurecht

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

Inhaltsverzeichnis

Än	derung	Jsnachweis	. 1
Inh	altsve	rzeichnis	. 2
1.	Geger	nstand	. 3
2.	Objek	tstart-Desktop	. 3
3.	Objek	tsuche	. 3
	3.1	Einfache Suche	3
	3.2	Erweiterte Suche	4
4.	Objek	te	. 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.	Fläche	enmutationen	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.

≡ G ⁶			¢ ⊗	E2E & Dialog
Start ×				
	Aktive Objekte	Anzahl	- 	
Q	Baurecht-Korporationsparzelle Baurechtsparzelle Gebäude Korporationsparzelle Miteigentumsparzelle Parzelle Stockwerkeigentum Unterbaurechtsparzelle	12 120 5757 299 2076 4820 2093 15	Objektdefinitionen	DOKUMENTE
OBJEKTE			OBJEKTE	

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.

	F A	🔀 🗙							
Alle Objekte Katasterobjekte	Neu Be	earbeiten Löschen	Aktualisieren Drucken	Schliessen					
Gebührenobjekte	O Einfache Suche								
bjekttypen 🔺	1007*								
Baurechts-Korporationsparzelle Baurechtsparzelle	• Erweiterte Suche								
Gebäude	Objekt-Nr 🕇 🛛 🝸	Objektdefinition T	Strasse	H T Z 1	Plz T	Ort	T	A T	P
Grab	1007	Parzelle	Hochfeldweg	11	4106	Therwil		⊻	
Korporationsparzelle Miteigentumsparzelle	1007.00	Gebäude	Hochfeldweg	11	4106	Thenvil			
	1007.01	Calerada	Inndeksenstrasse		4106	Theouil			

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:

bjektdefinitionen	^ Г Ъ		• •							
Alle Objekte Katasterobjekte	Neu B	earbeiten Löschen Aktua	lisieren Drucken	Schliessen						
Gebührenobjekte	O Einfache Suche									
Objekttypen	O Erweiterte Suche									
Baurechts-Korporationsparzelle Baurechtsparzelle Gebaude Grab Korporationsparzelle Miteigentumsparzelle Parzelle Stockwerkeigentum Unterbaurechts-Korporationsparzelle	Aktiv Objekt-Nr Personensuche Verbindungsdefinition Bemerkung Suchen Zun	Fellmann Stefan, Rainlihalde 9	6260 Baldegg Q	Provisorisch Strasse Personenart Ohne Verbindung	Eigentün	ner eines Objek	tes 🕚	-	HausNr Aktiv	
Unterbaurechtsparzelle Wohnung	Objekt-Nr 🕇 🛛 🝸	Objektdefinition T	Strasse	т	HausNr 🔻	Zusatz 🔻	PI	Cī	A T	Provisori
Wolling	1001	Parzelle	Hochfeldweg		9		41	т		
	1011	Parzelle	Landskronstrasse				41	т	☑	
	2001	Parzelle	Blumenstrasse				41	Т	⊻	
	2045	Stochuarbainantum	Birrmattetrarea		27		41	т		

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.

bjektdefinitionen	^ Г Ъ		~							
- Alle Objekte	Neu B	earbeiten Löschen Aktu	alisieren Drucken	Schliessen						
Katasterobjekte										
Z Gebührenobjekte	O Einfache Suche									
Objekttypen	▲ 1007*									
 Baurechts-Korporationsparzelle Baurechtsparzelle 	• Enweiterte Suche									
✓ Gebäude	Objekt-Nr 🕇 🛛 🍸	Objektdefinition T	Strasse	T	HausNr 🔻	Zusatz \Upsilon	PL	Ci	A T	Provisori
Grab	1001	Parzelle	Hochfeldweg		9		41	т	•	
 Miteigentumsparzelle 	1011	Parzelle	Landskronstrasse				41	т		
✓ Parzelle	2001	Parzelle	Blumenstrasse				41	т	¥	
Stockwerkeigentum	2945	Stockwerkeigentum	Birsmattstrasse		27		41	Т	≤	
 Unterbaurechts-Korporationsparzelle Unterbaurechtsparzelle 	H 4 1 F H							Eint	träge 1 - 4 :	von 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.

ß		\mathbf{X}	-	×							
Neu	Speichern	Löschen	Drucken	Schliessen							
ojekt											
		Aktiv		✓			Provisorisch				
		Objekt Nr		1002			Objektdefinition	Parzelle			
Ī		Strasse		Ahornstrasse	•	×	HausNr / Zusatz	10	*	•	×
		Plz		4106	•	×	Ort	Therwil		•	х
		Bemerkung	9								
											,

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 Laste eingetragen, diese werden auf der Katasteranzeige angedruckt.

4.1.2 Zusatzfelder

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

ZUSATZFELDER	*Zusatzfelder	*
	Fläche	1000
	Flurname	im grünen Stumpen
	PlanNr1	47
	PlanNr2	
	Notiz	
		A

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 <u>Katasterwerts Land</u> bei Parzellen und Korporationsparzellen verwendet. Pro Zone wird ein Standardansatz hinterlegt, dieser wird mit der Fläche multipliziert, daraus berechnet sich der Katasterwert.

Zonen							•
Neu	Bearbeiter	Löschen	C Aktualisieren				
Bezeichnung	T	Fläche 🝸	Gültig ab 🝸	Gültig bis 🝸	Ansatz in C 🝸	Katasterwert 🝸	Katasterwert (gerundet) 🝸
W2		800.00			250	CHF 200'000	CHF 200'000
		800.00				CHF 200'000	CHF 200'000
н ∢ 1 ►	₽						

Bitte verteilen Sie noch 200.00 Fläche in der Zonierung!

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

Zone	Grünzone	•
Ansatz in CHF	5	\$
Fläche	200.00	\$
Gültig ab		
Gültia bis		ra.

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 angerduckt.

4.1.4 Bodenbedeckung

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

BODENBEDECKUNGEN					•
Neu Bearbeiten Löschen Aktualisieren					
Bezeichnung	Fläche	GebäudeNr 🛛 🍸	Adresse	T	
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 hinzufü	gen			×
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide		•	
Fläche		1'074.00	\$	
		Speichern A	bbrecl	hen

Bodenbedeckung	Die Bodenbedeckungen kann ausgewählt werden.
	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.
	Achtung: Die Bodenbedeckungsarten sind im Arten Katalog Amtliche Vermessung abschliessend definiert und sollten nicht verändert werden.
Fläche	Die Fläche der Bodenbedeckung wird eingegeben.

Bodenbedeckung (mit Gebäude):

odenbedeckung hinzufü	gen		>
Bodenbedeckung	Mehrfamilienhaus	•	
Gebäude	1000.245020421	Q	
Fläche		176.00	
Gebäudewert drucken			
		Speichern Abbre	:hen

Bodenbedeckung	Die Bodenbedeckungen kann ausgewählt werden. Achtung: Die Bodenbedeckungsarten sind im Arten Katalog Amtliche Vermessung abschliessend definiert und sollten nicht verändert werden.
Gebäude	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.
Fläche	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.
Gebäudewert	Mit diesem Markierungsfeld wird gesteuert, ob die Gebäudeschätzung auf der Katasteranzeige angedruckt werden soll. 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.

4.2 Gebäude

4.2.1 Basisangaben

Im oberen Bereich werden die Basisangaben der Parzelle erfasst.

	Objekte Suche 🛛 🗙	Objekt PARZ 9000 🛛 🗶	Objekt GEB 9002.1368831 🛛 🗙				
Neu Speir	chern Schätzung	Flächenmutation Objektverb	indungen Geschäftsfall Löschen 1	Drucken Schlies	sen		
OBJEKT*							
		Aktiv Objekt Nr	9002.1368831		Provisorisch Objektdefinition	Gebäude	•
H	п.	Strasse Plz	Burgstrasse 4244	× × × ×	HausNr / Zusatz Ort	11 • × Blauen	× × ×
	ш.	Bemerkung	Neubau Einfamilienhaus Endschätzung BVG vom 05.01.2017				
			-				А
ZUSATZFELDER		ZUSATZFELDER* 🔕					A
ZUSATZFELDER	t	ZUSATZFELDER* 😏 PERSONEN					A
ZUSATZFELDER PERSONEN SCHÄTZUNG	ł	ZUSATZFELDER* 🥥 PERSONEN SCHÄTZUNG					A
ZUSATZFELDER PERSONEN SCHÄTZUNG VERBINDUNGE	t IN	ZUSATZFELDER* PERSONEN SCHÄTZUNG VERBINDUNGEN					A
ZUSATZFELDER PERSONEN SCHÄTZUNG VERBINDUNGE GESCHÄFTSFAL	k IN	ZUSATZFELDER* PERSONEN SCHÄTZUNG VERBINDUNGEN GESCHÄFTSFALL					A
ZUSATZFELDER PERSONEN SCHÄTZUNG VERBINDUNGE GESCHÄFTSFAL OBJEKTTARIFE	R IN	ZUSATZFELDER* PERSONEN SCHÄTZUNG VERBINDUNGEN GESCHÄFTSFALL OBJEKTTARIFE					A • •

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	Q
Fläche	226	
UnselbstständigesBR		
Baujahr	1988	
AssekuranzNr.		
Versicherungswert		

EGID	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.							
	EGID	StrBez	EingangsNr					
	1365751	Blattenweg	10	·				
	1365750	Blattenweg	15					
	1365754	Blattenweg	2					
	1365749	Blattenweg	21					
	1365753	Blattenweg	6					
	1365752	Blattenweg	8	v				
	H 4 1 > H Einträge 1 - 6 von 6							
	Übernehmen Abbrechen							
Fläche	Die Fläche gemäss GWR wird automatisch ausgefüllt, diese kann überschrieben werden, da die Informationen aus dem GWR oftmals nicht korrekt sind.							
Unselbständiges BR	Das Gebäude kann als unselbständiges 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:

Module 🗶 Objekte Suche 🗙	Objekt PARZ 9000 🗙	Objekt GEB 9002.1368831 🔹	5	Schätzung 9002.13688	31 X				
Speichern Löschen Schliessen									
OBJEKTANGABEN									
Objekt Nr / Ob	Objekttyp 9002.1368831			Gebäude					
Strasse/Hnr/Hr	Burgstrasse						11		
PLZ/Ort	4244			Blauen					
GESCHÄFTSFALL									
MutationsNr	2020/245								
Schätzungsgrund	Nachschätzung		•	Schätzungsdatu	im	18.05.2020			
Brandlagerwert		260'000.00	\$	Ansatz in %				245.0	00
Katasterwert		CHF 637'000.00	\$						
Bemerkung	Neubau Einfamilienhaus Endschätzung BVG vom 05.0	1.2017							A
Dokumente	L L Hinzufügen Öffnen Eig	enschaften Check Versio	onen	Löschen Aktualisie	eren				:
	D T Kategorie	Titel †	Ve	T ErfDatum T	MutDatum 🝸	ErfVisum 🝸	Beschreibung	T Dateigrösse	T
	Gebäudeschatzun	bgv Gebäudeschätzung	1	18.05.2020	18.05.2020	stfe		578.196 KB	
	H 4 1 > H							Einträge 1 - 1 von 1	Ċ

Feldbeschreibungen:

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

Spezialfall:

Falls mit der Endschatzung (ein Betrag) mehrere Gebäude geschätzt werden, wird der Brandlagerwert nur bei einem Gebäude eingetragen, bei den weiteren Gebäuden wird nur das Schatzungsdatum aber kein Wert eingetragen. Der Gebäudewert wird aus der Brandlagerschatzung 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.

kumente	L. Hinzufügen Ö	Öffnen Bearbeiten	Löschen Aktual	ileren	
	Titel			Dateityp	
	bgv Gebäudeschä	ätzung		.pdf	
	⊣ ∢ 1	▶ ► ►			Einträ

Beispiel:

	Gebäude-Information
Egentümer/in:	
Stefan Fellmann, Musterstras	se 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 Blau	ien
-	liectal 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.

eschäftsfall			;
Aufhebung			
Bezeichnung	Gebäude auf P	arzelle	•
		Hinzufügen	Abbrachan

4.4.1 Bestehendes Gebäude verbinden

Module X	Objekte Start 💥	Objektsuche	X Objekt P	AKZ 9000 🕱 Objektver	bindu	ng 3366.15 🗙						
Speichern Se	chliessen											
 OBJEKTAN 	IGABEN											
	Objekt Nr / Objek	ttyp	9000			Parzelle						
	Strasse/Hnr/HnrZu	us	Blattenweg							10		a
	PLZ/Ort		4223			Blauen						
 OBJEKTVE 	RBINDUNGEN*											
MutationsNr		B-234		Änderungsdatum	09.	04.2017	Ċ.	Änder	ungsgrund	Neubau	I Gebäude	
Bemerkung		Recht/Last: Na	ährbaurecht zug	unsten und zulasten Parzelle	9210							
 VERBINDU 	JNG											
Objekttyp	Gebäude	Y	Objekt Nr	× 9000	+ (২.		Aktiv	✓		Übernehmen	
Aktion		Haupt-Ob	ojektNr	Unter-Obje	ktNr		Anteil			Aktiv		
Löschen		9000		9000.1365	751							

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 hinz	ufügen			×			
Bodenbedeckung	Einfamilienhaus 🔻						
Gebäude	9000.1365751	9000.1365751					
Fläche		75.	00 🗘				
		Speichern	Abbrech	en			

 BODEN 	BEDECKUNGEN							•
Neu	B earbeiten	X Löschen	C Aktualisieren	Drucken				
Bezeichnu	ng				Fläche	GebäudeNr	Adresse	
übrige bef	estigte Fläche				925.00			*
Einfamilier	nhaus				75.00	9000.1365751	Blattenweg 10a, 4223 Blauen	-
					1'000.00			

4.4.2 Neues Gebäude erstellen und verbinden

Geschäftsfall auswählen:

häftsfall	
Aufhebung	
Bezeichnung	Gebäude auf Grundstück 🔹 🔻
	Hinzufügen Abbrecher
	Hinzurugen Abbrecher

Geschäftsfall erfassen:

jekte Start 🙁 🛛 Objek	ktsuche 🔲 Objekt PARZ F	2000 🗙 Neu	ie Objektverbindung 🛛 🗙							
Speichern Schliesser	n									
 OBJEKTANGABEN 										
	Objekt Nr /	Objekttyp	F2000			Parzelle				
	Strasse/Hnr,	/HnrZus	Allmendstrasse						10	
	PLZ/Ort		4123			Allschwil				
 OBJEKTVERBINDU 	INGEN*									
MutationsNr	A-4566		Änderungsdatum	09.10.2	016		Ände	rungsgrund	Gebäude auf Grundstück	
Bemerkung	Neubegründung Parzelle E	000								
 VERBINDUNG 										
Haupt-ObjektNr		Unter-ObjektNr	r	A	nteil			Aktiv		
Objekttyp Gebäude	e 🔻	Objekt Nr	F2000 Q	Ð			Aktiv	V	Hinzufügen	

Neues Gebäude erfassen:

Objekt Nr	F2000.394323				
Altin	<				
Objektdefinition	Cablerda				_
Objektuenintion	Gebaude				
StrassenCode/Key	55	55.10.			
Strasse/Hnr/HnrZus	Allmendstrasse 🔻 🗙	10 🔻	×	•	3
PLZ/Ort	4123 🔻 🗙	Allschwil	×		
Provisorisch					
Bemerkung				А	
FR: GEBÄUDEINFORMATI	DNEN*				
GID	394323				
Eingang	Allmendstrasse 6				Ŧ
Eingang ZUSATZFELDER	Allmendstrasse 6				•
Eingang ZUSATZFELDER EGID	Allmendstrasse 6 394323				•
Eingang ZUSATZFELDER EGID Fläche	Allmendstrasse 6 394323 197				•
Eingang ZUSATZFELDER EGID Flache Jnterirdisch	Allmendstrasse 6 394323 197				•
Eingang ZUSATZFELDER EGDD Flache Jnterirdisch Jnselbst. Baurecht	Allmendstrasse 6 394323 197				•
Eingang ZUSATZFELDER EGD Hache Jnterirdisch Jnselbst. Baurecht Baujahr	Allmendstrasse 6 394323 197 				•
CUSATZFELDER CUSATZFELDER CIGD CIGL CIGL CIGL CIGL CIGL CIGL CIGL CIGL	Allmendstrasse 6 394323 197 				•
CUSATZFELDER CUSATZFELDER CUSATZFELDER Unterirdisch Jnselbst. Baurecht Baujahr BODENBEDECKUNG* Baodenbedeckung	Allmendstrasse 6 394323 197 9 1972 Gebäude				•

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.

Miteigentum an Parzellen 🔹

4.5.1 Miteigentumsparzellen begründen

Module ×	Objekte Start 🗙	Objektsu	che 🗶 P	ARZ 8001 🗙	GEB 8001.	1365751 🗙 Obj	jektverbin	dung 34	26.16 🗙		
Speichern So ▼ OBJEKTAN	ichliessen IGABEN										
	Objekt Nr / Obje	ekttyp	8001			Parzelle					
	Strasse/Hnr/Hnr	Zus	Blattenweg							10	a
	PLZ/Ort 4223		4223			Blauen					
 OBJEKTVE 	RBINDUNGEN*										
MutationsNr		289/2017		Änderungsdat	um 1	8.07.2017		ä	Änderungsgrund	Begründung Miteigent	um
Bemerkung		Neubau EFH Begründung	auf Parzelle Miteigentum								A
- VERBINDU	ING										
Objekttyp 🛛 🔊	1iteigentumsparze	lle 🔻	Objekt Nr	×	+	Anteil 1/2			Aktiv 🕑	Übernehmen	
Aktion		Haupt-O	bjektNr	Unte	er-ObjektN	lr	Anteil			Aktiv	
Löschen		8001		ME8	001-1		1/2			⊻	

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 Miteigentum kann mit der Lupe gesucht und ausgewählt werden. Mit dem Symbol + wird das Miteigentum erfasst:
	Neues Objekt: Erweiterte Informationen X
	✓ ALLGEMEINE FELDER*
	Objekt Nr ME8001-2
	Aktiv 🕑
	Objektdefinition Miteigentumsparzelle 🔻
	Strasse/Hnr/HnrZus Blattenweg 🔻 🛛 10 💌 🗙 a 🔍 🗙
	PLZ/Ort 4223 V X Blauen V X
	Provisorisch
	Bemerkung
	▼ ZUSATZFELDER ▲
	Für diese Objektdefinition gibt es keine Zusatzfeider!
	▼ OBJEKT SPEICHERN, UM ZU ÜBERNEHMEN
	Speichern Abbrechen
	Die Objekt-Nr. soll erfasst werden, sonst wird keine weitere Angaben benötigt.
Anteil	Der Miteigentumsanteil z.B. ½ 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.

	m	Schliessen												
landänderung														
andänderungNr		2022-141		Änderu	ngsgrund	Erbgang			•	Eigentumsart		Einfache Gesells	schaft OR530	
rundbucheintrag		21.10.2022	Ċ.	Rechtsg	rundlage	01.09.20	22		t:	Antrittsdatum		01.10.2022		
werbspreis		CHF !	500'000.00 🗘											
emerkung														
okumente		<u>1</u>	*	-		an C	123	>	<	C				
		Hinzufügen	Öffnen	Einch	necken Eig	enschaften	Versione	n Lösc	hen	Aktualisieren				
		Da T Kate	egorie 🛛 🍸	Titel 1		Y V 1	ErfDatu	m T Mut	tiert am	ErfVisum	⊤ Bes	chreibung	T Date	igrösse
		н ч о э	н										kei	ne Daten
ersonen														
					Q. Eige	entumsart	Einfache	Gesellschaft OR	530 🔻	Anteil (als Bruch	h)			Hinzufüge
erson auswählen				T	Parc-Id	Ψ.	A	Ψ.	Antoil (a	la Bruch) 🔍	and a la		-	
Aktion	PersonAr	t T	EigentumArt		reis-iu		Adresse		Anten (a	is bruch)	Gultig at) T	Gültig bis	
Aktion T	PersonAr Eigentüm	er T	EigentumArt	naft OR	56100		Fellmann Liv	ia, Rainlihal	1/2	is bruch)	01.10.202	2	Gültig bis	
Aktion T Löschen Löschen	PersonAr Eigentüme	er T	Einfache Gesellsch	haft OR	56100 56086		Fellmann Lin	ia, Rainlihal fan, Rainlih	1/2	is bruch)	01.10.202	2 2 2	Gültig bis	
Aktion Y Löschen H 4 1 H	PersonAr Eigentüm Eigentüm	er T	EigentumArt Einfache Gesellsch Einfache Gesellsch	haft OR	56100 56086		Fellmann Liv	ia, Rainlihal fan, Rainlih	1/2 1/2	is bruch)	01.10.202	22	Gültig bis	ae 1 - 2 vor
Aktion Löschen H 4 1 F H	PersonAr Eigentüm Eigentüm	rt T er er	EigentumArt Einfache Gesellsch Einfache Gesellsch	naft OR	56100 56086		Fellmann Liv	, ia, Rainlihal fan, Rainlih	1/2 1/2	is druch)	01.10.202	2	Gültig bis Einträ	ige 1 - 2 vor
Aktion T Löschen Löschen H K 4 1 + H	PersonAr Eigentüm Eigentüm	rt T	EigentumArt	naft OR	56100 56086	Q	Fellmann Lin Fellmann St	, ia, Rainlihal fan, Rainlih	1/2 1/2	is bruch)	01.10.202	2	Gültig bis Einträ	ige 1 - 2 vor
Aktion T Löschen Löschen H 4 1 + H bjekte bjekt auswählen Aktion T 0	PersonAr Eigentüm Eigentüm	t T er	EigentumArt Einfache Gesellsch Einfache Gesellsch	naft OR naft OR	56100 56086	Q	Adresse Fellmann Lin Fellmann St	ia, Rainlihal ffan, Rainlih HausNr	1/2 1/2	Zusatz	01.10.202	р т 2 2 2 12 12 12 12 14	Gültig bis Einträ	ige 1 - 2 vor

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 Adressstamm 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:

rsonen				
ALLGEMEIN				
Pers-Id	Fellmann	n Yvonne, Rainlihalde 9, 6260 Reider		Q
Versandadresse				Q
Personenart	Nutzniess	er eines Objektes		•
Anteil (als Bruch)				
Gesamtanteil				
Gültig ab				
Gültig bis				
ZUSATZADRESSIERUNG				
OPTIONEN				
AKTION				
			Speichern	Abbrec

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.

Objekt Nr		٩		н	inzufügen	
Aktion	T	Objekt-Nr	T	Objektdefinition		T
Löschen		9000		Parzelle		
			Druck	m	eDossier	
Archivadresse			\checkmark			
Eigentümer			\checkmark			
Steuerverwalt	ung		\checkmark			
Versand 2						
Nutzniesser						

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.

Handänderung													
landänderungNr	2022-142		Änderu	ngsgrund	Erbgang			٠	Eigentumsart		Erbengemeinsc	haft	
irundbucheintrag	22.10.202	: 🕄	Rechts	prundlage	02.09.202	22		÷	Antrittsdatum		08.10.2022		
rwerbspreis		\$											
lokumente	Bitte Speich	ern Sie zuerst, um nach	träglich Doki	mente hochzula	den.								
ersonen				0									
erson auswahlen		-		S Eg	entumsart	Erbenge	meinschaft	•	Anteil (als bruch	1)	1/	2	Hinzufüger
Aktion T	PersonArt	T EigentumArt		Pers-Id		Adresse		Anteil (a	als Bruch) T	Gültig al	b T	Gültig bis	
Löschen	Eigentümer	Einfache Gesell	schaft OR	56100		Fellmann Li	via, Rainlihald	1/2		08.10.202	22		
Löschen	Eigentümer	Erbengemeinse	:haft	56101		Fellmann C	elebrate, Breit	1/2		08.10.202	22		
н 4 1 н н												Ein	träge 1 - 2 von
bjekte													
lbjekt auswählen					٩,						н	inzufügen	
Aktion T d	Objekt-Nr T	Objektdefinition	Strasse	n-Code T	Strasse	T	HausNr	T	Zusatz	ТР	z	T Ort	

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

Eigentümer:				Eigentumsar	t	Anteil
Fellmann Livia, Rainlihalde 9, 6283 Balde	egg			Einfache Ges	ellschaft OR	530 1/2
Fellmann Celebrate, Breitenrainstrasse 1	1, 3013 Bern			Erbengemein	schaft	1/2
Frühere Eigentümer:						
Fellmann Stefan, Rainlihalde 9, 6260 Bal	degg					
Fellmann Livia, Rainlihalde 9, 6283 Balde	≥gg					
Katasterwert Boden:	Fläche m2	Zone		Ans	atz pro m2	Katasterwert
Hochfeldweg 9, Im Stumpen	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					

4.7 Baurecht

4.7.1 Begründung Baurecht

Mit den Objektverbindungen werden Objekte miteinander verbunden.

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

Geschäftsfall			×
Aufhebung			
Bezeichnung	Baurechtsparze	elle auf Parzelle	•
		Hinzufügen	Abbrechen

Danach erscheint folgende Eingabemaske:

Module 💥 0	Objekte Start 🛛 💥	Objektsuche	× PARZ 910	0 🗙 Objektverbindun	336	3.13 🗙					
Speichern Sc	thliessen										
 OBJEKTAN 	GABEN										
	Objekt Nr / Objekt	ttyp	9100			Parzelle					
	Strasse/Hnr/HnrZu	15	Dorfstrasse						12		
	PLZ/Ort		4223			Blauen					
 OBJEKTVER 	RBINDUNGEN*										
MutationsNr		B-628		Änderungsdatum	01.	01.2017	ä	Änderungsgrund	Begründ	dung Baurecht	
Bemerkung		Begründung B	Baurecht auf Parz	elle 9100							
 VERBINDU 	ING										
Objekttyp	Baurechtsparzelle	v	Objekt Nr	× 7119	+	L.		Aktiv		Übernehmen	
Aktion		Haupt-Ob	ojektNr	Unter-Obje	ktNr		Anteil		Aktiv		
Löschen		9100		7118							

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

Objekt Nr	7119	
Aktiv	<	
Objektdefinition	Baurechtsparzelle	•
Strasse/Hnr/HnrZus	Dorfstrasse 🔻 🗙 12 💌 🗙	• 3
PLZ/Ort	4223 💌 🗙 Blauen 💌 🗙	
Provisorisch		
Bemerkung		
 ZUSATZFELDER* 		
Fläche	500	
Gültig bis	31.12.2042	6
 OBJEKT SPEICHERN, UM ZU I 	IBERNEHMEN	

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.

		~	a			
	67		N			
Neu	Bearbeiten	Löschen	Aktualisierer	1		
Bezeichnung		T	Fläche 🝸	GebäudeNr	Adresse	T
Parzelle mit Baure	echt 3001 belegt		4962.00			
Parzelle mit Baure	echt 3002 belegt		4172.00			
Parzelle mit Baure	echt 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.

Bodenbedeckunger	ı					
F A		×	a			
Neu	Bearbeiten	Löschen	Aktualisierer	ı		
Bezeichnung		T	Fläche 🝸	GebäudeNr	Y Adresse	Т
Parzelle mit Baure	cht 3100 belegt		1600.00			
Gebäude			400.00	4800.392148	Lachenstrasse 10, 4123 Allschwil	
Acker, Wiese, Weid	le		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.

Aufhebung		
Bezeichnung	Baurechtsparzelle auf Parzelle	•

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.

Allgemeine Felder		
Objekt Nr	1007.03	
Aktiv		
Objektdefinition	Baurechtsparzelle	•
Strasse/Hnr/HnrZus	Hochfeldweg 🔻 🗙 11 🔻 🗙	• ×
PLZ/Ort	41C 🔻 🗙 Therwil	• *
Provisorisch		
Bemerkung		
		~
Zusatzfelder		
Fläche	20	
Gültig bis		
UnselbstständigesBR		
Notiz	1	

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.

Geschäftsfall	>
Aufhebung	
Bezeichnung	Anteil Parzelle an Korporationsparzelle 🔻
	Hinzufügen Abbrechen

Danach erscheint folgende Eingabemaske:

Speichern Schl	X liessen															
 OBJEKTANG 	ABEN															
• -	Objekt Nr / Objektty	/p	9006				Parzelle									
	Strasse/Hnr/HnrZus		Blattenweg									16				
	PLZ/Ort		4223				Blauen									
 OBJEKTVERI 	BINDUNGEN*															
MutationsNr		4356		Änderungso	datum	15.08	8.2017		ť	•	Änderungsgrund	Begründi	ung Korperations	parzelle		
Bemerkung															A	
 VERBINDUN 	IG															
Objekttyp H	Korperationsparzelle	•	Objekt Nr	×		+ Q	Anteil	1/3			Aktiv 🕑		Übernehmen			
Aktion		Haupt-Obj	jektNr		Unter-Objekt	Nr			Anteil			Aktiv				
Löschen		9005			9006				1/3						4	

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 Abbrecher	ı

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: • Abbruch Gebäude • Anbau • Änderung Bodenbedeckung • Umbau • Adressänderung • Sanierungen • Aufnahme Parkplatz • 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 abbrechen

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

Variante 1: Gebäude löschen

Objekt							^
	Aktiv Objekt Nr	142600	Provisorisch	Gehäude			-
	Strasse	Bahnhof	⑦ Frage ×	1	▼ ×	•	×
	Plz	6280		Hochdorf		•	×
	Bemerkung		Wollen Sie diesen Datensatz wirklich löschen? Dieses Objekt hat 5 Hictory Einträge				
			Dieses Gebaude hängt als Bodenbedeckung noch an folgenden				
			Objekten: 1426 Dieses Objekt hat 1 Schätzungen				~
			Dieses Objekt hat 6 Zusatzfelder.				
PERSONEN	Zusatzfelder		Dieses Objekt hat 1 Objekt-Verbindungen.				٣
SCHÄTZUNG	Personen						٣
VERBINDUNGEN	Schätzung		Loschen Abbrechen				•
GESCHÄFTSFALL	Verbindungen						×
DOKUMENTE	Geschäftsfall						×
	Dokumente						Ŧ
tellt am 16.06.1955							
letzt geändert am 06.10.1992 von Impo							

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:

Neu Speichern	Löschen Drucken Schliessen	
ojekt		*
	Aktiv Image: Constraint of the second seco	× × ×
RSONEN	Zusatzfelder	v
ANDÄNDERUNG	Personen	•
JBJEKTIVE DINGLICHKEIT	Handänderung	•
ÄCHENMUTATION	Subjektive Dinglichkeit	*
DNEN	Flächenmutation	Ŧ
DDENBEDECKUNGEN	Zonen	Ŧ
RBINDUNGEN	Bodenbedeckungen	Ŧ
ESCHÄFTSFALL	Verbindungen	•
OKUMENTE	Neu Bearbeiten Löschen Löschen blisieren	
	Zeige inaktive Objektverbindungen!	

Danach kann das Gebäudeobjekt auf inaktiv gesetzt werden.

Neu Speiche	ern Loschen D	Schliessen					
Jbjekt							4
	Aktiv			Provisorisch			
	Objekt Nr	100102		Objektdefinition	Gebäude		•
	Strasse	Hochfeldweg	▼ ×	HausNr / Zusatz	9 🔻	×	×
	Plz	4106	▼ ×	Ort	Therwil		×
	Bemerkung						
							А
							Α
							A
RSONEN	Zusatzfelder						A
:rsonen :Hătzung	Zusatzfelder Personen						A
irsonen Ihätzung Irbindungen	Zusatzfelder Personen Schätzung						A
irsonen Ihätzung Irbindungen Ischäftsfall	Zusatzfelder Personen Schätzung Verbindungen						A
IRSONEN IHÄTZUNG IRBINDUNGEN ISCHÄFTSFALL XKUMENTE	Zusatzfelder Personen Schätzung Verbindungen Geschäftsfall						A
IRSONEN IHÄTZUNG IRBINDUNGEN ISCHÄFTSFALL XKUMENTE	Zusatzfelder Personen Schätzung Verbindungen Geschäftsfall Dokumente						A v v

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 Objektnummer um, so dass auf einen Blick ersichtlich ist, dass es sich um ein gelöschtes 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

Speichern	Löschen							
	Lobenen	Drucken	Schliessen					
Ak	ctiv				Provisorisch			
Ok	bjekt Nr	1001			Objektdefinition	Parzelle		
Str	rasse	Steinbühlweg		××	HausNr / Zusatz	71 🔻 🗙		• ×
Plz	z	4123		• ×	Ort	Allschwil		• ×
Ве	merkung	Vereinigung de	er Parzelle 1001 und	1002 zur	neuen Parzelle 1734			
								А
	OI Sti Pi2 Be	Aktiv Objekt Nr Strasse Plz Bemerkung	Aktiv Objekt Nr 1001 Strasse Steinbühlweg Plz 4123 Bemerkung Vereinigung d	Aktiv Objekt Nr 1001 Strasse Plz 4123 Bemerkung Vereinigung der Parzelle 1001 und	Aktiv Objekt Nr 1001 Strasse Steinbühlweg Plz 4123 Bemerkung Vereinigung der Parzelle 1001 und 1002 zur	Aktiv Provisorisch Objekt Nr 1001 Strasse Steinbühlweg Plz 4123 Bemerkung Vereinigung der Parzelle 1001 und 1002 zur neuen Parzelle 1734	Aktiv Provisorisch Objekt Nr 1001 Strasse Steinbühlweg Plz 4123 Bemerkung Vereinigung der Parzelle 1001 und 1002 zur neuen Parzelle 1734	Aktiv Provisorisch Objekt Nr 1001 Objektdefinition Parzelle Strasse Steinbühlweg Plz 4123 Plz Ort 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	Q
Versandadresse		Q
Personenart	Eigentümer eines Objektes	•
Eigentumsart	Alleineigentum	•
Anteil (als Bruch)	1/1	
Gesamtanteil	1/1	
Gültig ab	03.03.2003	ti i
Gültig bis	31.12.2022	Ċ.
Bemerkung		
		Α
Zusatzadressierung		•
Optionen		

- 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

4223 Blauen						
Datum: 9.4.2017						Seite 1/1
Parzellendaten: Plannummer 1/2:	57					
Grundbucheintrag:	15.03.2017			Dillier Roland Pa	aul	
Antritt:	01.03.2017			Blattenweg 10		
Änderungsdatum:	09.04.2017			4223 Blauen		
Anderungsgrund:	Neubau Ge	bäude				
Erwerbspreis pauschal:	CHF 800'00	00.00				
Mutationsnummer:	B-234					
Anmerkungen						
Parzelle	Recht/Last:	Nährbaurecht zugunsten	und zulasten Parzelle	9210		
	Neubau Fir	itamiliennaus				
Gebaude	Endschätzu	ing BVG vom 05.01.2017				
Eigentümer:	Endschätzu	Ing BVG vom 05.01.2017	Eigentumsart			Antei
Eigentümer: Jeisy Dillier-Jeisy Esther Dillier Roland Paul, Blatt	Endschätzu Veronika, Blatt enweg 10, 4223	ing BVG vom 05.01.2017 ienweg 10, 4223 Blauen 3 Blauen	Eigentumsart Einf. Gesell. Einf. Gesell.			Antei 1/2 1/2
Eigentümer: Jeisy Dillier-Jeisy Esther Dillier Roland Paul, Blatt Katasterwert Boden:	Endschätzu Veronika, Blatt enweg 10, 4223	ing BVG vom 05.01.2017 ienweg 10, 4223 Blauen 3 Blauen Zone	Eigentumsart Einf. Gesell. Einf. Gesell. Gültig ab	Ansatz pro r	n2	Antei 1/2 1/2 Katasterwer
Eigentümer: Jeisy Dillier-Jeisy Esther Dillier Roland Paul, Blatt Katasterwert Boden: Blattenweg 10a, im Blatten	Fläche m2 800.00	Ing BVG vom 05.01.2017 Ienweg 10, 4223 Blauen 3 Blauen Zone W2 - Wohnzone 2- geschossig	Eigentumsart Einf. Gesell. Einf. Gesell. Gültig ab 08.04.2017	Ansatz pro r 35.	n2 00	Antei 1/2 1/2 Katasterwer 28'000.00
Eigentümer: Jeisy Dillier-Jeisy Esther Dillier Roland Paul, Blatt Katasterwert Boden: Blattenweg 10a, im Blatten	Fläche m2 800.00 200.00	ing BVG vom 05.01.2017 ienweg 10, 4223 Blauen 3 Blauen Zone W2 - Wohnzone 2- geschossig GRZ - Grünzone	Eigentumsart Einf. Gesell. Einf. Gesell. Gültig ab 08.04.2017 08.04.2017	Ansatz pro r 35.	n2 00	Antei 1/2 1/2 Katasterwer 28'000.00
Eigentümer: Jeisy Dillier-Jeisy Esther Dillier Roland Paul, Blatt Katasterwert Boden: Blattenweg 10a, im Blatten Blatten	Fläche m2 800.00 Fläche m2	Ing BVG vom 05.01.2017 Ienweg 10, 4223 Blauen 3 Blauen Zone W2 - Wohnzone 2- geschossig GRZ - Grünzone Baujahr	Eigentumsart Einf. Gesell. Einf. Gesell. Gültig ab 08.04.2017 08.04.2017 Schätzung	Ansatz pro r 35. Brandlagerwert	n2 00 BWA (%)	Antei 1/2 1/2 Katasterwer 28'000.00
Eigentümer: Jeisy Dillier-Jeisy Esther Dillier Roland Paul, Blatt Katasterwert Boden: Blattenweg 10a, im Blatten Blatten Blatten Biatten	Endschätzu Veronika, Blatt enweg 10, 4223 Fläche m2 800.00 200.00 Fläche m2 925.00	ing BVG vom 05.01.2017 ienweg 10, 4223 Blauen 3 Blauen Zone W2 - Wohnzone 2- geschossig GRZ - Grünzone Baujahr	Eigentumsart Einf. Gesell. Einf. Gesell. Gültig ab 08.04.2017 08.04.2017 Schätzung	Ansatz pro r 35. Brandlagerwert	n2 00 BWA (%)	Antei 1/2 1/2 Katasterwer 28'000.00
Eigentümer: Jeisy Dillier-Jeisy Esther Dillier Roland Paul, Blatt Katasterwert Boden: Blattenweg 10a, im Blatten Bodenbedeckung: übrige befestigte Fläche Einfamilienhaus, Blattenweg 10 a	Endschätzu Veronika, Blatt enweg 10, 4223 Fläche m2 800.00 200.00 Fläche m2 925.00 75.00	ing BVG vom 05.01.2017 lenweg 10, 4223 Blauen 3 Blauen V2 - Wohnzone 2- geschossig GRZ - Grünzone Baujahr 1973	Eigentumsart Einf. Gesell. Einf. Gesell. Gültig ab 08.04.2017 08.04.2017 08.04.2017 Schätzung 05.01.2017	Ansatz pro r 35. Brandlagerwert 250'000.00	n2 00 BWA (%) 245.00	Antei 1/2 1/2 Katasterwer 28'000.00 Katasterwer 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.

Module 🗶 Objekte Start 🗶 Objekte Suche 🗶 Objekt PARZ 1000 🗶 Flächenmutation 1000 🗶	
Speichern Schliessen	
OBJEKTANGABEN	*
Objekt Nr / Objekttyp 1000 Parzelle	
Strasse/Hnr/HnrZus Dorfplatz 10	
PLZ/Ort 4244 Blauen	
GESCHÄFTSFALL	•
Mutationsnummer 34678-2019 Mutationsgrund Parzellierung	•
Mutationsdatum 19.04.2019 🛱 Grundbuchdatum 01.05.2019	:
Dokumente	
Dat Y Kategorie Y Titel † Y Ver Y ErfDatum Y Mut-Datum Y ErfVisum Y Beschreibung	T Dateigrösse T
Mutationstabelle Mutationstabelle 1 19.04.2019 stfe	597.967 KB
н 4 <mark>1</mark> > н	Einträge 1 - 1 von 1 💍
ZUGANG/ABGANG	
Mutationsart X ObjektNr + Q Fläche X	+ Hinzufügen
Aktion Mutationsart ObjektNr Fläcke	Ť
Aktion Mutationsart ObjektNr Flache Löschen Abgang 1002 250	<u>т</u>

Mutations Nr.	Die Mutations Nr. wird vom Geometer vorgegeben und erfasst.
Mutationsgrund	Folgende Mutationsgründe können aus dem Auswahlfeld ausgewählt werden:
	 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 kan angedruckt werden.	n ausgewählt werden und wird a	uf der Katasteranzeige
Grundbuchdatum	Datum, an welchem d	ie Grundbucheintragung erfolgte	
Mutationsart	Abgang Fläche wird von der a zweiten Parzelle erhö <u>Zugang</u> Fläche wird von der a zweiten Parzelle redu	usgewählten Parzelle reduziert u ht. usgewählten Parzelle erhöht und ziert.	ind als Zugang der I als Abgang von der
Objekt	Entweder wird die Flä übertragen oder eine Neues Objekt: Erweiterte Informationer	che von einer Parzelle auf eine a neue Parzelle ersteht und kann r	andere Parzelle nit + erfasst werden: ×
	ALLGEMEINE FELDER*		•
	Objekt Nr	8278	
	Objektdefinition	Parzelle	
	Strasse/Hor/Hor/Jus		T X
	PL7/Ort		
	Provisorisch	HELS W	
	Bemerkung	1	A
	 ZUSATZFELDER* 		
	Fläche	1500	
	Flurname	im Blatten	
	PlanNr1	89	
	PlanNr2		
	 OBJEKT SPEICHERN, UM ZU 	ÜBERNEHMEN	A
		Speichern	Abbrechen
Fläche	Fläche die bei einem /	Abgang reduziert oder bei einem	Zugang erhöht wird.

Auf der Parzelle werden die Flächenmutationen wie folgt dargestellt:

F	LÄCHENMUTATION							^
	Mutationsnummer T	Mutationsgrun	d T	Mut	ationsdatum		Grundbuchdatum	
	34678-2019	Parzellierung		19.04.2019		01.05.2019	-	ń. 7
Z	ugang/Abgang							
	Mutationsart	T	ObjektNr	T	Fläche		T	
	Abgang		1002		250		A	b.
	Abgang		1003		500			e.

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.





5.1.2 Beispiel: Mutationsplan und Mutationstabelle A1060

4102 Binning	enedre + Geometer AG		Datum:	23.05.2012
Mutatio	nstabelle Nr. A-	5203	Gemeinde Allschwil	
Amtliche	Vermessung		Grundstück Nr.: A-10 Grundstücksart: Liegenschaft	60
Plannummer Flumarne:	: 98 Im Brüel			
Flächenin	halt			
			Grundbu	chfläche m
				1299
Bodenbed	eckung	C		
Art	Bezeichnung	EGID (Eidg.	Strassenname / Hausnummer	m
Cobäudo	Finfamilienhaus	394493	Baslerstrasse 71	105
Gebäude	Mehrfamilienhaus	245053297	Hegenheimermattweg 40a	13
Gebäude	Mehrfamilienhaus	245053296	Hegenheimermattweg 40b	150
Iboff übrige I	efesticte Fläche			330
[hum] Garter	anlage			57
Total Fläche	Grundbuch			1'29
Einzelobje	ekte (Fläche nicht mass	gebend für die Grundbuchf	äche)	
Art	Bezeichnung	EGID (Eidg. Gebäudeidentifikator)	Strassenname / Hausnummer	m
Unterstand				2
unterirdische Gebäude	* Autoeinstellhalle_Park	haus 245056836	Hegenheimermattweg 40c	294
Letzte Mutat	ionsnummer: A-5123		Fabian Frei Eidg. pat. Ingenieur-Geometer	
Bemerkunge	n:		hut	
Aufnahme A	nbau an Einfamilienhaus	Nr. 71	14 100000	

6. Index

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



Dialog Verwaltungs-Data AG

Seebadstrasse 32 • 6283 Baldegg Telefon 041 289 22 22 info@dialog.ch • www.dialog.ch