



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Geoinformation



**Notariatsinspektorat
des Kantons Zürich**

AVGBS Betriebshandbuch

Schnittstelle zwischen der amtlichen Vermessung und dem Grundbuch

Weisung AV02-~~2022~~2024, Anhang 2 vom 1. Oktober ~~2022~~2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Ausgangslage	3
1.1 Sinn und Zweck	3
1.2 Zielpublikum	3
1.3 Glossar	3
2. Ablauf der Datenlieferung	5
2.1 Datenlieferung AV an GB	5
2.2 Datenlieferung GB an AV	6
3. Aufbau Dateiname und Definition Nachführungsprozesse	7
3.1 Allgemeiner Aufbau der Dateinamen	7
3.2 Grundstücksbeschriebe AV => GB	7
3.3 Mutationstabellen AV => GB	9
3.4 Eigentumsverhältnisse GB => AV	10
3.5 Vollzugsgegenstände GB => AV	10
4. Inhalt der Schnittstellendaten	11
4.1 Grundstücksbeschreibung	11
4.2 Grundstücksmutationen	17
4.3 Flächenänderungen	18
4.4 Eigentumsverhältnis	21
5. Datenlieferung	23
5.1 Datenübermittlung	23
5.2 Fehlerprüfung	23
6. Wertedefinitionen	24
Anhang PrüfregeIn	26

Änderungskontrolle

Version	Datum	Erstellt von	Beschreibung
2017	01.10.2017	Marcel Frei	Erstellung auf Basis Implementationsspezifikation
2018	01.10.2018	Notariatsinspektorat	Präzisierung bei Mutationen mit oder von selbständigen und dauernden Rechten (Kap. 4.2.1)
2020	01.10.2020	Marcel Frei	Präzisierungen für Seegrundstück, GVZ-Nummer, AVBemerkung und SdR
2022	01.10.2022	Marcel Frei	Gewässer (Kap. 4.1.9)
<u>2024</u>	<u>01.10.2024</u>	<u>Bernard Fierz</u> <u>Natascha Podraza</u>	<u>Quartierplanmutationen (Kap. 4.3.3)</u> <u>Präzisierung zur Erforderlichkeit einer Mutationsurkunde bei sdR (Kap.4.2.1)</u>

1. Ausgangslage

1.1 Sinn und Zweck

Dieses Dokument beschreibt die Implementation der Schnittstelle auf Seiten der amtlichen Vermessung (AV) und des Grundbuchs (GB). Das Dokument zeigt den operativen Ablauf für den Datenaustausch zwischen der Nachführungsstelle AV und den Grundbuchämtern mittels der Schnittstelle „AVGBS“ zusammengefasst auf.

1.2 Zielpublikum

Das Dokument ist für folgendes Zielpublikum erstellt worden:

- Informatik Gerichte und Notariate
- Notariatsinspektorat (NI)
- ARE, Fachstelle Kataster
- Software-Hersteller Vermessungssoftware
- Nachführungsstellen der amtlichen Vermessung

1.3 Glossar

AV	Amtliche Vermessung
AVGBS	Schnittstelle für Datenaustausch zwischen der amtlichen Vermessung und Grundbuch
<u>AV-Mutation</u>	<u>Grundstücksmutation, die alle betroffenen Grundstücke einer Mutation enthält. Unabhängig davon, ob eine geometrische Änderung erfolgt (Standardfall).</u>
BB	Bodenbedeckung
eGBZH	Elektronisches Grundbuch Kanton Zürich
EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
E-GRID	Eidgenössische Grundstücks-Identifikation
eGRIS	Elektronisches Grundbuchinformationssystem
EO	Einzelobjekt
EREID	Eidgenössische Identifikation eines im Grundbuch eingetragenen Rechts
GB	Grundbuch
GBDBS	Grundbuchdatenbezugsschnittstelle
Grundbuchblattnummer	Eindeutige Nummer pro Grundbuch für Grundstücke im Grundbuch des Kantons Zürich (Vergabe nach Stammmummernprinzip).

Grundstücksnummer (Katasternummer)	Eindeutige Nummer pro Gemeinde für Grundstücke, entspricht der Katasternummer. Die Vergabe erfolgt nicht nach dem Stammnummernprinzip, sondern ändert bei jeder Grundstücksmutation um die nächsthöhere freie Nummer.
Parzellennummer	Die Parzellennummer ist keine auf Gesetzesgrundlagen beruhende Bezeichnung. Sie wird als Synonym oder insbesondere für Grundstücke verwendet, welche noch nicht in der amtlichen Vermessung erfasst wurden (z.B. bei Meliorationen).
<u>QP-Mutation</u>	<u>Grundstückmutation bei Quartierplänen, die nur Grundstücke mit geometrischer Änderung enthält (Untergang/Neuentstehung). Weitere betroffene Grundstücke (Rechtsänderungen, Löschen der Anmerkung «Quartierplanbann») sind vom Grundbuchamt manuell im Geschäftsfall zu ergänzen.</u>
Mutationsnummer	Fortlaufende Bezeichnung bzw. Nummerierung der Nachführungsstelle für Grundstücksmutationen.
<u>Mutationsperimeter</u>	<u>Perimeter, welcher durch alle Grundstücke definiert wird, die Teil einer Grundstücksmutation sind. Die Grundstücke werden geometrisch verändert.</u>
Nachführungsnummer	Fortlaufende Bezeichnung bzw. Nummerierung der Nachführungsstelle für Bestandesänderungen.
Nummerierungsbereich (NB)	Ein Nummerierungsbereich ist Bestandteil eines Identifikatoren-Systems mit zugeordneter Geometrie, das die Gültigkeitsbereiche eindeutiger Identifikatoren definiert. Die Nummerierungsbereiche werden vom Bund und den Kantonen vergeben.
<u>Quartierplanperimeter</u>	<u>Entspricht dem Bezugsgebiet aller Grundstücke eines Quartierplanes. Bei einem Quartierplan entspricht der Mutationsperimeter in der Regel dem Quartierplanperimeter.</u>
Subkreis	Grundbuchliche Einteilung einer organisatorischen Einheit. In den Städten Zürich und Winterthur entspricht der Subkreis den Quartieren. In allen anderen Gemeinden stimmt der Subkreis mit der Gemeinde überein.
SdR	Selbständiges und dauerndes Recht wie z.B. Baurecht

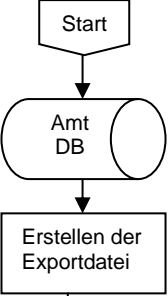
2. Ablauf der Datenlieferung

Nachfolgende Abläufe beschreiben grob die einzelnen Arbeitsschritte und verweisen wo nötig auf weitergehende Informationen.

2.1 Datenlieferung AV an GB

Nr	Nachführungsstelle AV	Grundbuchamt	Aufgabe	Bemerkung / Verweis
1			Export der Daten aus dem AV-System gemäss den Vorgaben AVGBS.	https://www.egris.admin.ch/egris/de/home.html
2			Speichern der Daten in einer Datei mit dem Dateinamen gemäss Namenskonvention.	Siehe Kapitel „Aufbau Dateiname und Definition Nachführungsprozesse“.
3			Hochladen der Daten auf den Interlis-Checker AVGBS und weiterleiten an das Grundbuchamt.	Falls der Interlis-Checker einen Error ausweist, muss die Datenlieferung im AV-System korrigiert und nochmals an den Interlis-Checker geliefert werden (siehe Kapitel 5 Datenlieferung).
4			Datenfiles in die Datenbank laden.	
5			Die noch nicht verarbeiteten Dateien stehen in eGBZH im Eingang des Kommunikationstools zur Ansicht bereit, können gesucht und sortiert werden und stehen zur Bearbeitung in einem Geschäftsfall zur Verfügung.	Die weitere Verarbeitung innerhalb eGBZH ist nicht Bestandteil dieser Dokumentation.
6			Beim Vollzug einer Grundstücksmutation werden Vollzugsmeldungen für die AVGBS aufbereitet und der Nachführungsstelle AV übermittelt.	

2.2 Datenlieferung GB an AV

Nr	Nachführungsstelle AV	Grundbuchamt	Aufgabe	Bemerkung / Verweis
1		 <pre> graph TD Start{{Start}} --> AmtDB[(Amt DB)] AmtDB --> Erstellen[Erstellen der Exportdatei] Erstellen --> AV[Datei der AV zustellen] </pre>	<p>Die Eigentümerdaten und Vollzugsmeldungen werden exportiert. Die Datei wird via SiDAP (Sichere Datenaustausch Plattform) an die Nachführungsstelle AV übermittelt.</p>	<p>Die Nachführungsstellen AV beziehen die Eigentümerdaten über SiDAP.</p>
2	<p>Datei der AV zustellen</p>		<p>Abholen und Verarbeiten der Daten durch die jeweilige Nachführungsstelle AV.</p>	

3. Aufbau Dateiname und Definition Nachführungsprozesse

In diesem Abschnitt werden die Namenskonvention und der Nachführungsprozess für den Datentransfer zwischen der amtlichen Vermessung (AV) und dem Grundbuch (GB) mittels AVGBS festgelegt. Die Namenskonvention und die Prozesse sind einzuhalten.

3.1 Allgemeiner Aufbau der Dateinamen

Die Namenskonvention ist so aufgebaut, dass sich der Dateiname aus vier Teilen zusammensetzt, welche durch „_“ getrennt werden:

Nummerierungsbereich_Geschäftsfall_Datenumfang_Datum

Einschränkungen Dateiname

- Die Bezeichnung «Datenumfang» darf die Zeichen „_“ und „.“ nicht enthalten
- Die Bezeichnung «Datenumfang» darf maximal 12 Zeichen enthalten

3.2 Grundstücksbeschriebe AV => GB

- Definition Dateiname Grundstücksbeschrieb:

<i>Alle GST¹ eines NB²:</i>	<i>[NBIdent]_Grundstuecksbeschrieb_Alle_[Datum].xml</i>
<i>Einzelne oder mehrere GST eines NB:</i>	<i>[NBIdent]_Grundstuecksbeschrieb_Teil_[Datum].xml</i>
	<i>oder</i>
	<i>[NBIdent]_Grundstuecksbeschrieb_NachfuhrungsNr_[Datum].xml</i>

- Beispiel Dateiname Grundstücksbeschrieb:

<i>Alle GST eines NB:</i>	<i>ZH0200000191_Grundstuecksbeschrieb_Alle_20060215093015.xml</i>
<i>Einzelne oder mehrere GST eines NB:</i>	<i>ZH0200000191_Grundstuecksbeschrieb_Teil_20060215093015.xml</i>
	<i>oder</i>
	<i>ZH0200000191_Grundstuecksbeschrieb_234_20090116145539.xml</i>

Begriffsdefinition

Bestandesänderungen sind Nachführungen in einer oder mehreren AV-Informationsebenen mit Ausnahme der Liegenschaften (d.h. Flächenänderungen an Grundstücken sind in Kapitel 4.3 beschrieben). Sie sind fallweise in Form von neuen Grundstücksbeschrieben der betroffenen Grundstücke zu liefern.

¹ GST = Grundstücke

² NB = Nummerierungsbereich

Datenumfang


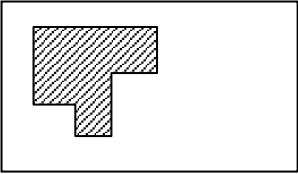
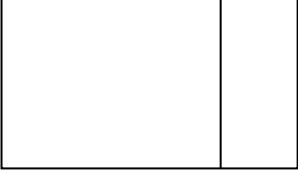
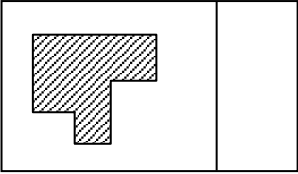
Die Datenlieferung der Grundstücksbeschriebe erfolgt pro Nummerierungsbereich und beinhaltet alle oder eine Auswahl von Grundstücken des Nummerierungsbereiches. Pro Tag und Nummerierungsbereich können mehrere Datenlieferungen erfolgen. Sie müssen durch Datum/Zeitangabe unterscheidbar sein.

Nachführungsprozess

Die Aktualisierung des Grundbuchs muss auch für Grundstücke in pendenten Grundstücksmutationen sichergestellt werden.

1. Bei Bestandesänderungen auf Grundstücken mit pendenten Grundstücksmutationen sind die Grundstücksbeschriebe nur für die rechtsgültigen Grundstücke zu liefern.
2. Weil für pendente Grundstücke keine Bestandesänderung übermittelt wird, fehlt diese nach dem Vollzug der Grundstücksmutation. Die amtliche Vermessung muss sicherstellen, dass die Grundstücksbeschriebe im Grundbuch korrekt sind. Deshalb soll unmittelbar nach dem Vollzug für die resultierenden Grundstücke der Grundstücksmutation ein neuer Grundstücksbeschrieb geliefert werden. Die Lieferung hat in der Regel unabhängig davon zu erfolgen, ob auf den resultierenden Grundstücken eine Bestandesänderung stattgefunden hat oder nicht. Idealerweise wird die Lieferung der Grundstücksbeschriebe durch die Vermessungssoftware unterstützt.

Die korrekte AVGBS-Meldung der Bestandesänderung eines Grundstücks, welches Teil einer Grundstücksmutation ist, wird stellvertretend am Beispiel einer Grundstücksteilung dargestellt:

Skizze	Prozess	Datenlieferung AVGBS
	1. Unterteilung Grundstück mittels Grundstücksmutation	1. Lieferung der AV-Mutation
	2. Bau eines Gebäudes	2. Lieferung des Grundstücksbeschriebs mit rechtsgültigem Zustand
	3. Vollzug der Mutation im GB	3. Vollzugsmeldung von GB an AV
	4. Vollzug der Mutation in der AV	4. Lieferung der Grundstücksbeschriebe der vollzogenen Mutation

Spezialfall

Bei grossflächigen Bestandesänderungen kann es einfacher sein, anstelle von einzelnen Grundstücksbeschrieben, für alle Grundstücke des Nummerierungsbereiches die Grundstücksbeschriebe zu liefern. Die Gesamtdatenlieferung ist eine Speziallieferung und wird im Grundbuchsystem nicht automatisiert eingelesen. Aus diesem Grund ist eine Gesamtdatenlieferung immer vorgängig zwischen der Nachführungsstelle AV, dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und der IT Gerichte und Notariate zu koordinieren.

Qualitätssicherung

Bei Bedarf (in der Regel einmal jährlich) wird eine Gesamtdatenlieferung angefordert. Die Gesamtdatenlieferung beinhaltet alle rechtsgültigen Grundstücke und ist über den Bereich des NBIdent flächendeckend.

3.3 Mutationstabellen AV => GB

- Definition Dateiname Grundstücksmutation:
Grundstücksmutation: [NBIdent]_ [Mutationsart (GF)]_ [Mutation Nr.]_ [Datum].xml
Mutationsplan: [NBIdent]_ [Mutationsart (GF)]_ [Mutation Nr.]_ [Datum].pdf
- Beispiel Dateiname Mutation:
Grundstücksmutation: ZH0200000191_Mutation_4520_20060215093015.xml
Mutationsplan: ZH0200000191_Mutation_4520_20060215093015.pdf
- Beispiel Dateiname reine Baurechtsmutation³:
Grundstücksmutation: ZH0200000191_Baurecht_4520_20060215093015.xml
Mutationsplan: ZH0200000191_Baurecht_4520_20060215093015.pdf

Im Dateinamen ist die Mutationsart enthalten. Diese ist in Kapitel 6 Wertedefinitionen ersichtlich.

Datumumfang

Eine Mutationslieferung besteht aus einem unterschriebenen Exemplar der Mutationstabelle und dem Mutationsplan auf Papier sowie einer elektronischen Datenlieferung. Die elektronische Lieferung der Mutationstabelle erfolgt für jede Grundstücksmutation einzeln. Bei jeder Grundstücksmutation muss eine PDF-Datei mitgeliefert werden, welche den Mutationsplan enthält. Der Mutationsplan in der PDF-Datei muss nicht unterschrieben sein.

Nachführungsprozess

Die Lieferung der Mutationsmeldung von der Nachführungsstelle AV an das Grundbuchamt hat fallweise zu erfolgen.

³ Detaillierte Angaben in Kapitel 4.2



3.4 Eigentumsverhältnisse GB => AV

- Definition Dateiname Eigentümer:
EIG aller GST eines NB: [NBIdent]_Eigentum_Alle_[Datum].xml
EIG einzelner oder mehrere GST eines NB: [NBIdent]_Eigentum_Teil_[Datum].xml
- Beispiel Dateiname Eigentümer:
EIG aller GST eines NB: ZH0200000191_Eigentum_Alle_20060215093015.xml
EIG einzelner oder mehrere GST eines NB: ZH0200000191_Eigentum_Teil_20060215093015.xml

Datenumfang

Die Lieferung der Eigentumsverhältnisse erfolgt pro Nummerierungsbereich und beinhaltet alle oder eine Auswahl von Grundstücken.

Bei einer Datenlieferung der Eigentumsverhältnisse werden für ein Grundstück der amtlichen Vermessung immer alle erfassten Eigentümer mitgeliefert.

Nachführungsprozess

Die Meldung von Eigentümermutationen erfolgt fortlaufend sowie einmal monatlich als Gesamtdatenlieferung.

Qualitätssicherung

Monatlich oder bei Bedarf kann eine Gesamtdatenlieferung angefordert werden.

3.5 Vollzugsgegenstände GB => AV

- Definition Dateiname Vollzug:
Vollzugsmeldung: [NBIdent]_Vollzugsmeldung_[Mutation Nr.]_[Datum].xml
- Beispiel Dateiname Vollzug:
Vollzugsmeldung: ZH0200000191_Vollzugsmeldung_4520_20060527093015.xml

Datenumfang

Die Vollzugsmeldung wird für jede Grundstücksmutation einzeln erstellt und über AVGBS geliefert.

4. Inhalt der Schnittstellendaten

4.1 Grundstücksbeschreibung

4.1.1 Grundstück (Grundstueck)

Das Flächenmass eines Grundstücks wird auf m² gerundet.

4.1.2 Grundstücksnummer (GrundstueckNummer)

Nummer und Nummerierungsbereich

Die Nummer (Grundstücksnummer) bezeichnet ein Grundstück der amtlichen Vermessung und ist pro Gemeinde/Quartier eindeutig.

Die Nummerierung ist zweistufig aufgebaut. Für die schweizweite Identifikation des Grundstückes braucht es neben der Grundstücksnummer noch eine Angabe zum Zweck der eindeutigen Zuordnung zur/zum Gemeinde/Quartier. Im Kanton Zürich lässt sich jedes Grundstück mit dem Nummerierungsbereich (NBIdent) der AV eindeutig einer/einem Gemeinde/Quartier zuordnen. Bei der Datenlieferung im Format der AVGBS ist der Wert des Nummerierungsbereiches im Attribut SubKreis zu übermitteln.

Kantonale Seegrundstücke

Der Zürich- und der Greifensee sind mit Ausnahme vom Zürcher Seebecken (Stadt Zürich) kantonale Seeflächen mit eigener BFS-Nummer. Damit die Daten der amtlichen Vermessung keine Lücken aufweisen und die Nachführung der AV-Daten gewährleistet ist, wurden der Zürich- und der Greifensee in Bearbeitungssperimeter unterteilt, welche mit den Vermessungswerken der angrenzenden Seegemeinden zu bearbeiten und bei AVGBS Gesamtlieferungen mitzuliefern sind. Das Seegrundstück erhält für das Attribut SubKreis den Nummerierungsbereich der Gemeinde. Die Nummer des Seegrundstücks ist 7-stellig und wird gebildet aus der BFS-Nr der Gemeinde und vier Nullen. Bei der Nachführung wird die Nummer fortlaufend erhöht.

Beispiel: Erlenbach Seegrundstück

BFS-Nr. Gemeinde:	151
BFS-Nr. Zürichsee:	9051
Nummerierungsbereich / SubKreis:	ZH0200000151 (inkl. Seegrundstück)
Grundstück Nummer:	1510000 (nach der ersten Änderung 1510001)

4.1.3 E-GRID

Die Zuweisung der E-GRID hat grundsätzlich dort zu erfolgen, wo ein neues Grundstück erstmals definiert wird. Für die Liegenschaften sowie für die flächenmässig ausgeschiedenen selbstständigen und dauernden Baurechte und Bergwerke erfolgt dies bei der Nachführungsstelle AV. Für alle anderen Grundstücke (z.B. Stockwerkeigentum, Miteigentumsanteile usw.) erfolgt die Vergabe durch das Grundbuchamt.

Die Verwendung der E-GRID funktioniert nach dem **Stammnummernprinzip**. Die E-GRID bleibt am Grundstück haften, auch wenn Mutationen laufen. Neu entstehende Grundstücke erhalten eine neue E-GRID. Bei gelöschten Grundstücken geht die E-GRID unter und darf nicht mehr verwendet werden.

- Wird ein neues Grundstück erstellt (Grundstückteilung), erzeugt das AV-System automatisch eine neue E-GRID. Die neuen und die veränderten Grundstücke erhalten neue Grundstücksnummern. Die bestehende E-GRID wird nach folgender Priorität auf dasjenige Grundstück übertragen, welches
 1. mit dem alten Grundstück dasselbe (oder dieselben) Gebäude gemeinsam hat,
 2. mit dem alten Grundstück gemeinsam einen grösseren Abschnitt teilt.
 3. Sind mehrere Grundstücke von einer neuen Grundstücksaufteilung betroffen, bei welcher nicht auf Anrieb das Stamm-Grundstück eruiert bzw. zugeordnet werden kann, ist im Vorfeld mit dem Grundbuchamt die Situation zu klären.
- Bei einer Grundstücksänderung (Grenzänderung) bleiben die E-GRID unverändert. Die veränderten Grundstücke erhalten neue Grundstücksnummern.
- Wenn bei einer Gemeindegrenzregulierung ein Grundstück zu einer anderen Gemeinde wechselt, so ist für dieses Grundstück eine neue E-GRID zu vergeben. Grund dafür ist, dass die Grundstücksmutationen durch die Notariate nicht gleichzeitig vollzogen werden und dadurch identische E-GRID vorhanden wären.
- Wird ein Grundstück gelöscht (Grundstückvereinigung), geht sowohl die E-GRID als auch die Grundstücksnummer unter und darf nicht wiederverwendet werden. Die verbleibenden veränderten Grundstücke erhalten neue Grundstücksnummern. Die untergehenden Grundstücke werden nach folgender Priorität festgelegt. Es sind diejenigen,
 1. auf welchen kein Gebäude steht,
 2. welche kleiner sind,
 3. welche durch das Grundbuchamt angegeben werden.

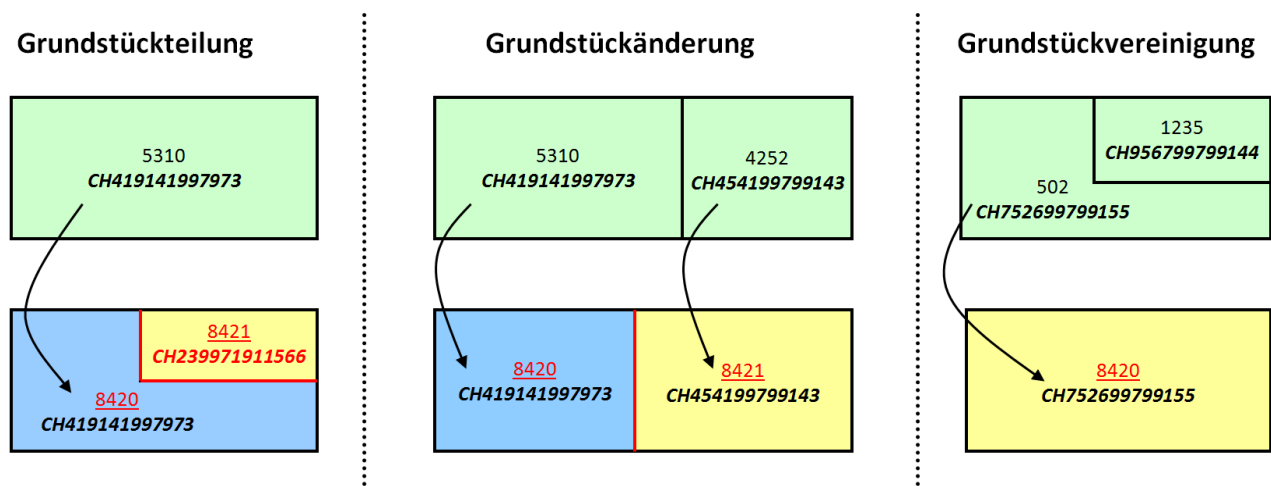


Abbildung: Nachführung E-GRID / Grundstücksnummer.

4.1.4 Flurname (Flurname)

Die amtliche Vermessung liefert die von ihr geführten Flurnamen.

Für Grundstücke im Baugebiet, für welche keine detaillierten Flurnamen erfasst sind, kann die Nachführungsstelle AV im Attribut Flurname den Strassennamen liefern, wenn dies vom Grundbuchamt gewünscht wird. Ansonsten ist der Flurname (in der Regel die Ortschaftsbezeichnung) zu liefern.

4.1.5 Gebäude (Gebaeude)

Gebäudebegriff

Die Definition eines Gebäudes ist durch den Merkmalskatalog des „Gebäude und Wohnungsregisters (GWR)“ beschrieben. Ein Wohn- oder Betriebsgebäude wird gemäss GWR durch den eidgenössischen Gebäudeidentifikator (EGID) identifiziert. In der Schnittstellendatei der amtlichen Vermessung werden Gebäude durch Objekte der Informationsebenen Bodenbedeckung (BB) und/oder Einzelobjekte (EO) gebildet. Es ist deshalb möglich, dass mehrere Gebäude mit derselben Versicherungsnummer bzw. EGID ausgewiesen werden. Die Flächenangaben für unterirdische Gebäude werden geliefert im Grundbuchsystem jedoch nicht ausgewiesen.

Beispiel: Gebäude Wohnen Oberseenstrasse 110c 23402872 80 m²
 Nebenbaute Oberseenstrasse 110c 23402872 38 m²
 Unterirdisches Gebäude Oberseenstrasse 110c 23402872 25 m²

Unterirdische Gebäudeteile desselben Gebäudes sollen für den Grundstücksbescrieb zusammengefasst werden.

Lieferumfang

Zu einem Grundstück werden alle Gebäude oder Gebäudeteilflächen geliefert, deren gerundete Abschnittsfläche auf dem Grundstück mindestens 1m² betragen.

Projektierte Gebäude (istProjektiert)

Projektierte Gebäude sind gemäss der „Wegleitung für die Aufnahme der bewilligten Bauten und Anlagen in die amtliche Vermessung“ spätestens zum Zeitpunkt der Baufreigabe in Form eines neuen Grundstücksbescriebes als projektierte Gebäude zu liefern. Spätestens ein Jahr nach der Bauvollendung muss das Gebäude in der AV aufgenommen sein. Diese Statusänderung wird mit einer Bestandesänderung gemeldet, in welcher das projektierte Gebäude durch das definitive ersetzt wird.

Unterirdische Gebäude (istUnterirdisch)

Für alle Einzelobjekte mit der Einzelobjektart „unterirdisches_Gebaeude“ oder „Reservoir“ ist der Flag „istUnterirdisch“ mit dem Wert „Wahr“ zu liefern. Bei allen anderen Gebäuden ist der Flag mit dem Wert „Falsch“ zu liefern.

Nummer

Die Nummer entspricht im Kanton Zürich die Versicherungsnummer der Gebäudeversicherung (GVZ). Sie setzt sich aus der 3-stelligen BFS-Nummer der Gemeinde, den 2 Buchstaben der Vermessungsbezirke (nur Städte Zürich und Winterthur) und der 5-stelligen Versicherungsnummer (TABLE Gebaeudenummer, Nummer) zusammen. Beispiele:

Gemeinde Dürnten (BFS-Nr. = 113), Assekuranznummer = 1332: 11301332

Stadt Winterthur (BFS-Nr. = 230), Assekuranznummer = 2074: 230SE02074

Falls das Gebäude nicht versichert ist, wird der Wert „n.v.“ (nicht versichert) bzw. bestehende Einträge „n.n.“ (nicht nummeriert) geliefert, wobei bei diesen Werten die BFS-Nummer nicht vorangestellt wird.

Gebäudeart (Gebaeudeart)

Folgende Gebäudearten sind zu verwenden.

Bodenbedeckungsart gemäss DM01AVZH24LV95	Gebaeudeart
Gebaeude.Verwaltung	Gebäude öffentlich
Gebaeude.Wohngebaeude	Gebäude Wohnen
Gebaeude.Land_Forstwirtschaft_Gaertnerei	Gebäude Landwirtschaft
Gebaeude.Verkehr	Gebäude Verkehrswesen
Gebaeude.Handel	Gebäude Handel



Bodenbedeckungsart gemäss DM01AVZH24LV95	Gebäudeart
Gebäude.Industrie_Gewerbe	Gebäude Industrie
Gebäude.Gastgewerbe	Gebäude Gastgewerbe
Gebäude.Nebengebäude	Nebengebäude
unterirdisches_Gebäude	Unterirdisches Gebäude
Reservoir	Nebenbaute
Unterstand	Nebenbaute
Silo_Turm_Gasometer	Nebenbaute
Hochkamin	Nebenbaute
Aussichtsturm	Nebenbaute

Artcode (GebäudeartCode)

Code der Gebäudeversicherung. Dieses Attribut wird in der amtlichen Vermessung des Kantons Zürich nicht verlangt.

Flächenmass (Flächenmass)

Das Flächenmass eines Gebäudeobjektes wird aus den ungerundeten Gebäudeteilflächen der betroffenen Informationsebene gebildet. Dabei werden die Einzelflächen addiert und das Flächenmass dann auf m² gerundet.

4.1.6 Beziehung Grundstück-Gebäude (GrundstueckGebäude)

Für jedes Gebäude eines Grundstücks muss das gerundete Flächenmass der Abschnittsfläche ausgewiesen werden. Bei einem Gebäude, das vollständig auf einem Grundstück steht, ist die Abschnittsfläche identisch mit der Gebäudefläche. Bei einem Gebäude, das auf mehreren Grundstücken steht, ist die Abschnittsfläche kleiner als das Flächenmass des Gebäudes.

4.1.7 Gebäudeeingang (GebäudeeingangAdresse)

Es sind alle Adressen eines Gebäudes, mit oder ohne Hausnummer, auszuweisen.

Die Gebäudebezeichnung entspricht dem Gebäudenamen (TOPIC Gebäudeadressen, TABLE GebäudeName) in der AV. Dieses Attribut wird im Kanton Zürich nicht verwendet.

4.1.8 Bodenbedeckung (BodbdAnteil)

Gliederung

Bodenbedeckungsanteile mit derselben Bodenbedeckungsart müssen in der AVGBS-Datei zusammengefasst werden.

Flächenmass

Die Flächen der einzelnen Bodenbedeckungsarten werden in ganzen m² angegeben. Die Summe der Bodenbedeckungsflächen wird auf die Fläche des Grundstückes ausgeglichen. Dazu sind die ungerundeten Teilflächen zusammenzufassen und anschliessend zu runden. Für den Ausgleich einer allfällig entstandenen Differenz werden folgende Regeln empfohlen:

- Die Gebäudefläche wird nicht verändert
- Die Flächendifferenz wird auf die übrigen Flächen proportional zu deren Grösse verteilt

Artbezeichnung

Über die AVGBS werden die Bodenbedeckungsarten des DM01AVZHV24LV95 als Code und als Klartext in separaten Feldern geliefert.

Im Kanton Zürich werden die Bodenbedeckungsarten nachfolgend verbindlich festgelegt:



Bodenbedeckungsart gemäss DM01AVZH24LV95	Bodenbedeckungsartcode (BodbAnteil.Art)	Artbezeichnung (BodbAnteil. ArtBezeichnung)
Gebaeude.Verwaltung	Gebaeude	Gebäude
Gebaeude.Wohngebaeude	Gebaeude	Gebäude
Gebaeude.Land_Forstwirtschaft_Gaertnerei	Gebaeude	Gebäude
Gebaeude.Verkehr	Gebaeude	Gebäude
Gebaeude.Handel	Gebaeude	Gebäude
Gebaeude.Industrie_Gewerbe	Gebaeude	Gebäude
Gebaeude.Gastgewerbe	Gebaeude	Gebäude
Gebaeude.Nebengebaeude	Gebaeude	Gebäude
befestigt.Strasse_Weg.Strasse	Befestigt.Strasse_Weg	Strasse, Weg
befestigt.Strasse_Weg.Velo_Fussweg	Befestigt.Strasse_Weg	Strasse, Weg
befestigt.Strasse_Weg.Landwirtschaftsstrasse	Befestigt.Strasse_Weg	Strasse, Weg
befestigt.Strasse_Weg.Waldstrasse	Befestigt.Strasse_Weg	Strasse, Weg
befestigt.Trottoir	befestigt.Trottoir	Trottoir
befestigt.Verkehrinsel	befestigt.Verkehrinsel	Verkehrinsel
befestigt.Bahn	befestigt.Bahn	Bahngebiet
befestigt.Flugplatz	befestigt.Flugplatz	Flugplatz
befestigt.Wasserbecken	befestigt.Wasserbecken	Wasserbecken
befestigt.uebrige_befestigte.Parkplatz	befestigt.uebrige_befestigte	befestigte Fläche
befestigt.uebrige_befestigte.Hausumschwung	befestigt.uebrige_befestigte	befestigte Fläche
befestigt.uebrige_befestigte.Sportanlage	befestigt.uebrige_befestigte	befestigte Fläche
befestigt.uebrige_befestigte.andere_befestigte	befestigt.uebrige_befestigte	befestigte Fläche
humusiert.Acker_Wiese_Weide	humusiert.Acker_Wiese_Weide	Acker, Wiese, Weide
humusiert.Intensivkultur.Reben	humusiert.Intensivkultur.Reben	Reben
humusiert.Intensivkultur.uebrige_Intensivkultur	humusiert.Intensivkultur.uebrige_Intensivkultur	Intensivkultur
humusiert.Gartenanlage.Gartenanlage_Hausumschwung	humusiert.Gartenanlage	Gartenanlage
humusiert.Gartenanlage.Parkanlage	humusiert.Gartenanlage	Gartenanlage
humusiert.Gartenanlage.Sportanlage	humusiert.Gartenanlage	Gartenanlage
humusiert.Gartenanlage.Friedhof	humusiert.Gartenanlage	Gartenanlage
humusiert.Hoch_Flachmoor	humusiert.Hoch_Flachmoor	Hoch-, Flachmoor
humusiert.uebrige_humusierte.Verkehrsteilerflaeche	humusiert.uebrige_humusierte	humusierte Fläche
humusiert.uebrige_humusierte.Boeschung	humusiert.uebrige_humusierte	humusierte Fläche
humusiert.uebrige_humusierte.andere_humusierte	humusiert.uebrige_humusierte	humusierte Fläche
Gewaesser.stehendes	Gewaesser.stehendes	stehendes Gewässer
Gewaesser.fliessendes	Gewaesser.fliessendes	fliessendes Gewässer
Gewaesser.Schilfguertel	Gewaesser.Schilfguertel	Schilfgürtel
bestockt.geschlossener_Wald	bestockt.geschlossener_Wald	geschlossener Wald
bestockt.Wytweide.Wytweide_dicht	bestockt.Wytweide.Wytweide_dicht	dichte Wytweide
bestockt.Wytweide.Wytweide_offen	bestockt.Wytweide.Wytweide_offen	offene Wytweide
bestockt.uebrige_bestockte	bestockt.uebrige_bestockte	bestockte Fläche
vegetationslos.Fels	vegetationslos.Fels	Fels
vegetationslos.Gletscher_Firn	vegetationslos.Gletscher_Firn	Gletscher, Firn
vegetationslos.Geroell_Sand	vegetationslos.Geroell_Sand	Geröll, Sand
vegetationslos.Abbau_Deponie.Abbau	vegetationslos.Abbau_Deponie	Abbau, Deponie
vegetationslos.Abbau_Deponie.Deponie	vegetationslos.Abbau_Deponie	Abbau, Deponie
vegetationslos.uebrige_vegetationslose	vegetationslos.uebrige_vegetationslose	vegetationslose Fläche

Bei der Verwendung der AVGBS sind auch auf den ausgedruckten Liegenschaftsbeschrieben die festgelegten Artbezeichnungen anzugeben.

4.1.9 Bemerkungen (AVBemerkung)

Als Bemerkungen im Sinne der AVGBS sind im Kanton Zürich nur die explizit aufgeführten Objekte der Schnittstelle zu liefern. Bemerkungen ohne Inhalt dürfen nicht geliefert werden.

- Streitige Grenze
- Lagefixpunkt der Kategorie 1 und 2
- Naturdenkmal (sind im Kanton Zürich in der Regel nicht vorhanden)
- Eingedoltes Gewässer
- Andere (Offenes Gewässer)

Bei den eingedolten und offenen Gewässern sind lediglich die öffentlichen Gewässer als Bemerkung zu liefern. Da es keine Art «Offenes Gewässer» gibt sind diese als Art «andere» mit dem Text «Offenes Gewässer» zu exportieren. Die öffentlichen Gewässer haben eine offizielle Gewässernummer und einen Gewässernamen. Über die Gewässernummer können die öffentlichen Gewässer aus den Daten der amtlichen Vermessung selektiert werden. Weitere AV-Bemerkungen der Art «andere» sind nicht zulässig.

Lagefixpunkte Kategorie 1 und 2 Begehbare Lagefixpunkte der Kategorie 1 und 2 (Attribut Begehbarkeit) sind bei denjenigen Grundstücken als AV-Bemerkung zu liefern, die vom Zentrum des Lagefixpunktes betroffen sind (Radius = 0). Ist ein LFP ein Grenzpunkt, so muss er auf allen benachbarten Grundstücken als Bemerkung geliefert werden. Im Feld Bemerkung ist die Nummer des Lagefixpunktes anzugeben.

Beispiel für Lagefixpunkt Kategorie 1 auf dem Bachtel, AVBemerkung Attribute:

Art (Wertebereich):	Lagefixpunkt
Bemerkung (Text*200):	11131150

Eingedoltes Gewässer

Eingedolte öffentliche Gewässer (EO-Art = eingedoltes_oeffentliches_Gewaesser) sind pro Grundstück zusammengefasst nach Gewässernummer und Gewässernamen zu liefern, wenn deren gerundete Abschnittsfläche mindestens 1m² beträgt. Bei eingedolten öffentlichen Gewässern sind im Attribut «Bemerkung» der Text «Öffentliches Gewässer Nr. <Gewässernummer>, <Gewässernamen>» zu liefern. Hat dasselbe eingedolte öffentliche Gewässer mehrere Gewässerflächen auf demselben Grundstück, ist die Bemerkung nur einmal zu liefern.

Beispiel für den eingedolten Mattenbach in Winterthur, AVBemerkung Attribute:

Art (Wertebereich):	eingedoltesGewaesser
Bemerkung (Text*200):	«Öffentliches Gewässer Nr. 300, Mattenbach»

Offenes Gewässer

Offene öffentliche Gewässer (BB-Art = Gewaesser.stehendes, Gewaesser.fliessendes, Schilfguertel) sind pro Grundstück zusammengefasst nach Gewässernummer und Gewässernamen zu liefern, wenn deren gerundete Abschnittsfläche auf dem Grundstück mindestens 1m² beträgt. Im Attribut «AndereArt» ist der Text «Offenes Gewässer» zu liefern. Bei offenen öffentlichen Gewässern sind im Attribut «Bemerkung» der Text «Öffentliches Gewässer Nr. <Gewässernummer>, <Gewässernamen>» aus BB-Objektnummer/Objektname zu liefern. Hat dasselbe offene Gewässer mehrere Gewässerflächen auf demselben Grundstück, ist die Bemerkung nur einmal zu liefern.

Beispiel für die offene Eulach in Winterthur, AVBemerkung Attribute:

Art (Wertebereich): andere
AndereArt (Text*20): «Offenes Gewässer»
Bemerkung (Text*200): «Öffentliches Gewässer Nr. 200, Eulach»

4.1.10 Selbständige und dauernde Rechte (SdR)

Für selbständige und dauernde Rechte wie Baurecht, Quellenrecht und Konzessionsrecht sind im Grundstücksbeschreibung Angaben wie Gemeinde, Nummer, GBPlan, Flurname und die Gebäude abzugeben. Die Bodenbedeckungsanteile (BodbAnteil) werden für selbständige und dauernde Rechte nicht ausgewiesen.

Überlagern sich zwei SdR, so müssen diese gegenseitig als Beziehung „liegt auf“ geliefert werden. Falls sich mehrere selbständige und dauernde Rechte überlagern gilt dies ebenfalls, d.h. es müssen alle Abschnittsflächen geliefert werden.

Ein SdR kann aus einer oder mehreren, auch überlagernden Flächen auf einem belasteten Grundstück der Art Liegenschaft bestehen. Es gibt Spezialfälle, bei denen ein SdR mehrere Grundstücke der Art Liegenschaften belasten. Bei diesen ist die AVGBS-Datenlieferung mit dem zuständigen Notariat zu klären.

4.2 Grundstücksmutationen

4.2.1 Mutationstabelle

istProjektMutation⁴

Im Kanton Zürich sind alle Grundstücksmutationen mit dem Wert „Normal“ zu übermitteln.

Grundstücksmutation

Bei einer Grundstücksmutation sind alle Grundstücke der Art Liegenschaften innerhalb des Mutationsperimeters zu liefern. Werden diese Grundstücke von selbständigen und dauernden Rechten (SdR) belastet, müssen diese SdR mit der Grundstücksmutation ebenfalls geliefert werden.

Aktuell bestehen auf Seiten Grundbuchämter Probleme bei der Verarbeitung von Mutationen, wenn mit einer Grundstücksmutation Liegenschaften ändern und gleichzeitig

- ein SdR gelöscht wird (ohne Weiterverwendung der EGRID)
- ein neues SdR (mit neuer EGRID-Nummer) entsteht.

Keine Probleme bestehen, wenn mit einer Grundstücksmutation Liegenschaften ändern und gleichzeitig ein SdR eine neue Katasternummer erhält, die EGRID-Nummer aber unverändert bleibt.

ARE, Fachstelle Kataster arbeitet zusammen mit Informatik Gerichte und Notariate an einer Lösung dieser Probleme. Bis dahin ist mit Mehraufwand beidseitig für die Verarbeitung Mutationen zu rechnen.

⁴ Das Attribut istProjektMutation ist im Datenmodell EGRIS nicht enthalten und kann deshalb vom Grundbuchsystem nicht ausgewertet werden.

Selbständiges und dauerndes Recht (SdR)

Bei der Erstellung von einem neuen SdR (mit neuer EGRID) und/oder Löschung von einem SdR (keine Weiterverwendung der EGRID) durch die Nachführungsstelle AV, ist bis eine geeignete Lösung gefunden werden konnte, wie folgt vorzugehen:

Die Löschung und/oder Erstellung vom SdR soll mit einer eigenen AVGBS-Datenlieferung dem Grundbuchamt zugestellt werden. Diese Lieferung muss im Dateinamen die Mutationsart «Baurecht» haben. Zentral ist, dass die Löschung und/oder Erstellung von SdR, bei gleichzeitiger Änderung von Liegenschaften, in zwei Mutationen erfolgen. Die Baurechtsmutation soll noch auf den alten Liegenschaften (noch vor der Grundstücksmutation) erfolgen, auch wenn dadurch für eine kurze Zeit ein fachlich nicht korrekter Zustand hergestellt wird.

Eine Mutationsurkunde ist nur erforderlich, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind: Es handelt sich um eine Baurechtsdienstbarkeit gemäss Art. 779 Abs. 3 ZGB, die selbstständig und dauernd (mind. 30 Jahre) ist, die belastete Fläche nicht mit der Grundstücksfläche deckungsgleich ist und die Baurechtsdienstbarkeit als Grundstück im Grundbuch aufgenommen wird. Alle übrigen Dienstbarkeiten, welche die oben genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, benötigen keine Mutationsurkunde. Weitere Details und Praxisbeispiele sind in der Weisung AV02 Anhang 4 «Merkblatt zur Aufnahme von Baurechten in die amtliche Vermessung, Notariatsinspektorat» nachzulesen.

In einer zweiten AVGBS-Datenlieferung soll die Grundstücksmutation mit der Liegenschaftsänderung dem Grundbuchamt zugestellt werden.

Nachlieferung einer Grundstücksmutation

Eine Grundstücksmutation, welche einmal von der Nachführungsstelle AV ans Grundbuchamt geschickt worden ist, darf von der Nachführungsstelle AV nicht mehr geändert werden. Falls die Eigentümer eine Änderung der Grundstücksmutation verlangen, muss die Nachführungsstelle AV die Grundstücksmutation annullieren und dann eine neue Grundstücksmutation mit einer neuen Nummer schicken. Die Mutationsnummer der neuen Grundstücksmutation darf aus der alten Bezeichnung hervorgehen und einen Buchstabenindex (z.B. 676A, 676B, etc.) enthalten.

Rundungsdifferenzen

Die Rundungsdifferenzen in den Teilflächen werden auf die rechtlichen Grundstücksflächen des neuen Bestandes ausgeglichen (Ausgleich der Rundungsdifferenzen gemäss AVGBS). Die Mutationstabelle (Papier) muss in den Abschnittsflächen der elektronischen Grundstücksmutation entsprechen.

4.2.2 Annullation

Eine Annullation kann als elektronische Lieferung⁵ oder auf dem herkömmlichen Weg erfolgen. Die Dateibezeichnung bei einer Annullation lautet:

[NBIdent]_Annullation_[Mutation Nr.]_[Datum].xml.

4.3 Flächenänderungen

4.3.1 Flächenkorrektur

Bestehende, unveränderte Grundstücke, die infolge einer Hoheitsgrenzbereinigung, eines verbesserten Fixpunktnetzes, etc. ein geändertes Flächenmass erhalten, müssen dem Grundbuchamt schriftlich als Korrektur in Form eines Flächenvergleichs alt – neu gemeldet werden. Zudem sind für

⁵ Elektronisch gelieferte Annullationen werden nicht automatisch verarbeitet.

diese Grundstücke neue Grundstücksbeschriebe mit den neuen Flächen im Format der AVGBS zu liefern.

Vorgehen:

1. Die Nachführungsstelle AV meldet dem Grundbuchamt schriftlich eine Flächenkorrektur. Diese Liste beinhaltet die Grundstücksnummern sowie mindestens die alten und neuen Flächen.
2. Anschliessend liefert die Nachführungsstelle AV für die betroffenen Grundstücke die neuen Grundstücksbeschriebe im Format der AVGBS.
3. Das Grundbuchamt führt die Grundstücksflächen im Grundbuch mit dem Import der AVGBS Datenlieferung nach.

Spezialfall:

Bei Grundstücksmutationen müssen die Flächen der Mutationsmatrix (Alt- und Neubestand) im Grundbuchsystem während dem gesamten Prozess der Grundstücksmutation, also von der Lieferung der Nachführungsstelle AV bis zum Vollzug durch das Grundbuchamt, unverändert bleiben. Damit dies gewährleistet ist, müssen Grundstücksmutationen mit Flächenkorrekturen annulliert und als neue Grundstücksmutation mit neuen Flächen und neuer Mutationsnummer gemäss Kapitel „4.2.1 Mutationstabelle“ geliefert werden.

Wenn der Mutationsvollzug im Notariat bereits im Gange ist, kann dieses Vorgehen mit erheblichem Mehraufwand im Notariat verbunden sein. Aus diesem Grund soll die Nachführungsstelle AV vor der Annullation Rücksprache mit dem Notariat nehmen. Allenfalls kann das ARE die Nachführungsstelle AV im Vorgehen unterstützen.

Die Nachführungsstelle AV und das Grundbuchamt sprechen sich ab, ob und wer die Eigentümer über die Flächenkorrekturen informiert.

4.3.2 Katastererneuerung

Eine Katastererneuerung erfolgt als Gesamtdatenlieferung der Grundstücksbeschriebe. Zusätzlich wird auf Papier die Differenz zwischen den alten und der neuen Flächen ausgewiesen. Siehe Kapitel „4.3.1 Flächenkorrektur“.

4.3.3 Quartierplan / Güterzusammenlegungen

Innerhalb eines Quartierplanperimeters (wie auch bei Güterzusammenlegungen) gehen im Grundbuchamt alle alten Grundstücke unter und werden durch neue Grundstücke ersetzt. Die Grundstücke entstehen also komplett neu, auch wenn sie sich in Bezug auf die Geometrie möglicherweise nicht ändern. In der amtlichen Vermessung wird dementsprechend ein Quartierplan mittels einer Grundstücksmutation über den gesamten Quartierplanperimeter durchgeführt (AV-Mutation). In diese Grundstücksmutation werden deshalb auch Grundstücke aufgenommen, die geometrisch keine Änderung erfahren. Sämtliche im Quartierplan involvierten Grundstücke müssen-erhalten eine neue Grundstücksnummer und eine neue E-GRID-erhalten.

In der Praxis hat sich ein alternatives Vorgehen bewährt, welches in gewissen Fällen besser geeignet ist und deshalb ebenfalls möglich ist. Dabei werden ausschliesslich Grundstücke mit geometrischer Änderung in die Grundstücksmutation (Mutationsperimeter) aufgenommen (QP-Mutation). Nur die Grundstücke innerhalb des Mutationsperimeters gehen unter und entstehen komplett neu, erhalten deshalb auch eine neue E-GRID sowie Grundstücksnummer. Die übrigen Grundstücke innerhalb des Quartierplanperimeters müssen vom Grundbuchamt manuell im Geschäftsfall ergänzt werden, um die nötigen Rechtsanpassungen/-bereinigungen sowie die Löschung der Anmerkung «Quartierplanbann» umsetzen zu können. Diese Grundstücke erhalten keine neue E-GRID. In den Vollzugsunterlagen müssen diese Grundstücke klar bezeichnet werden.

Im Grundbuchsystem werden die Abschnittsflächen nicht ausgewiesen und aufgrund der Dateibezeichnung nur die alten und neuen Flächen dargestelltaufgeführt.

Die Dateibezeichnung eines Quartierplanes lautet:

[NBIdent]_Quartierplan_[Mutation Nr.]_[Datum].xml.

4.3.4 Neuvermessung

Eine Neuvermessung erfolgt als Gesamtdatenlieferung aller Grundstücksbeschriebe.

4.4 Eigentumsverhältnis

Für jedes Grundstück werden alle Eigentümer exportiert.

Grundstueck

Die E-GRID ist das auf Bundesebene vorgegebene Merkmal für die landesweite eindeutige Identifikation von Grundstücken.

Die Grundstücksnummern im Kanton Zürich sind im Grundbuch in der Regel zweistufig, bei Kollektivblättern dreistufig aufgebaut. Sie sind aber nicht über alle Grundstücksarten eindeutig. Es kann zum Beispiel in einer Gemeinde eine Liegenschaft mit Grundstücksnummer 100 und ein Stockwerkeigentum mit Grundbuchblattnummer 100 geben. Dieser Konflikt wird gelöst, indem eindeutige Nummern auf die Schnittstelle ausgegeben werden. Für Grundstücke ohne Geometrie ergänzt das Grundbuch die Grundbuchblattnummer mit dem Suffix GB. Beispiele von selbständigen und dauernden Rechten ohne Geometrie:

1234GB (Normalfall)
WD2234GB (in Zürich)
E4425GB (in Uster)

Für die kantonsweite eindeutige Identifikation der Grundstücke werden die nachfolgend aufgeführten Informationen an die Schnittstelle AVGBS geliefert:

Fachliche Bezeichnung	Attribut im GB	Attribut AVGBS	Bemerkung
Eidgenössischer Grundstückidentifikator	-	EGRID [14]	Mit der Einführung eGBZH muss dieser zwingend in AV und GB geführt werden.
Grundstück Nr.	Zitat 1 [6]	Nummer [12]	Zusätzliche Kennzeichnung „GB“, wenn das Grundstück im Grundbuch, aber nicht in der AV aufgenommen ist wie z. B. ein Stockwerkeigentumsgrundstück.
Nummer Zusatz	Zitat 2 [12]	NummerZusatz [12]	
-	Zitat 3 [12]	-	Das Zitat 3 wird nicht an die Schnittstelle geliefert, weil dafür in der AVGBS kein freies Feld verfügbar ist. Das Zitat 3 wäre notwendig um eine 100% Eindeutigkeit der Grundstücksnummer herzustellen. Allerdings wird diese Information nur äusserst selten benötigt – nämlich, wenn die folgenden drei Ereignisse gleichzeitig eintreffen: a) Es müsste ein Protokoll sein; b) es dürfte kein Kataster haben und c) es müsste bereits eine identische Zitat 1 & 2 Kombination existieren
Gemeindenummer (BFS)	Gemeindenr_BFS	SubKreis [15]	Teil des Nummerierungsbereiches (NBIdent)
Quartiercode	Quartier_Code	SubKreis [15] Nummer [12]	Der Quartiercode wird an der AVGBS Schnittstelle im Attribut SubKreis als Teil des Nummerierungsbereiches (NBIdent) <u>und</u> im Attribut Nummer (hier: vorangestellt) übergeben

Person

Die EGBPID ist ein Informationselement des EGRIS-Datenmodells (eGRISDM11) für die landesweite eindeutige Identifikation von Personen im Bereich Grundbuch. Im Kanton Zürich wurde die EGBPID mit eGBZH eingeführt. Im Datenaustausch werden jedoch für die kantonsweite eindeutige Identifikation der Personen weiterhin die nachfolgend aufgeführten Informationen an die Schnittstelle AVGBS geliefert:

Fachliche Bezeichnung der Geschäftsinformation	Feldbezeichnung System GA	Feldbezeichnung Schnittstelle AVGBS	Bemerkung
Eidg. Personenidentifikator	-	EGBPID [14]	noch nicht geliefert
Techn. Personenidentifikator	PER_ID [7]	TID	<p>Das Feld bzw. Attribut TID ist kein offizielles Element des AVGBSDM</p> <p>Beim Export wird das Feld TID wie folgt befüllt: = Präfix „xP“ & {Amtsnummer, Ganzzahl, immer 2-stellig nötigenfalls mit führender Ziffer 0} & {techn. Personenidentifikation, Ganzzahl, immer 8-stellig nötigenfalls mit führenden Nullen → Ziffer 0}</p> <p>Beispiel: xP0800000700. Dem Präfix „xP“ folgt die Amtsnummer „08“ und die technische Personenidentifikation „00000700“</p>

Spezialfall

Als Grundstücke im Grundbuch aufgenommene Konzessionen⁶ werden als selbständige und dauernde Rechte exportiert.

⁶ Konzessionen sind im Datenmodell der AV und im Datenmodell von EGRISDM nicht identisch definiert. Die AVGBS berücksichtigt die Richtung der Lieferung.

5. Datenlieferung

Die Daten der Nachführungsstelle AV müssen über den Interlis-Checker AVGBS an die IT Gerichte und Notariate geschickt werden. Von dort beziehen die Grundbuchämter die ihnen zugewiesenen Datenlieferungen.

5.1 Datenübermittlung

5.1.1 Uploadprozess

Die AVGBS-Datenlieferung der Nachführungsstelle AV wird an den Checkservice für den Kanton Zürich (MoCheckZH) geschickt. Mit dem Steuerparameter „quote site set param data_forward“ werden die Daten an das Grundbuchamt weitergeleitet. Die Weitergabe erfolgt nur, wenn die Datenlieferung fehlerfrei ist. Dem Absender wird eine E-Mail mit dem Checkresultat zugestellt.

Bei der Lieferung einer Grundstücksmutation an den Interlis-Checker sind zuerst der Plan und dann das Mutationsfile zu senden.

5.1.2 Bestätigungsmeldung

Der Interlis-Checker meldet zu jeder Datenlieferung per E-Mail, ob die Daten korrekt sind und ob sie ans Grundbuchamt weitergeleitet worden sind. Die Informationen sind im Logfile ersichtlich, das mit der E-Mail verschickt wird. Für die automatisierte Verarbeitung der Fehlermitteilung können die wichtigen Elemente direkt aus der Betreffzeile der E-Mail entnommen werden:

Prüfung	„Datei XYZ wurde erfolgreich geprüft“ oder „Datei XYZ enthält noch 1 Fehler und 2 Warnungen“
Weiterleitung	„Datenweiterleitung OK“ oder „Datenweiterleitung fehlgeschlagen“

Beispiele:

- Datei XYZ wurde erfolgreich geprüft, Datenweiterleitung OK
- Datei XYZ enthält noch 1 Fehler und 0 Warnungen, Datenweiterleitung fehlgeschlagen
- Datei XYZ wurde erfolgreich geprüft, Datenweiterleitung fehlgeschlagen

5.2 Fehlerprüfung

5.2.1 Prüfregelein

Die Prüfregelein für den Interlis-Checker werden in Zusammenarbeit von ARE und IT Gerichte und Notariate definiert. Auf Grund neuer Erkenntnisse können die Prüfregelein weiter verfeinert werden. Im Anhang sind die Prüfregelein aufgeführt.

5.2.2 Fehlerbehandlung

Die Nachführungsstellen AV sind verantwortlich für die Beurteilung der Warnmeldungen und korrigieren die Datenlieferungen bei Bedarf.

6. Wertedefinitionen

Im Dokument sind die Wertedefinitionen für Textattribute und abgeleitete Dateinamen definiert. Diese sind auf die Wertebereiche im DM01AVZH24LV95 abgestimmt.

Definition

Wert	Typ	Feldlänge	Erläuterung zum Inhalt																																																																																							
Nummerierungsbereich (NBIdent)	Text	12	<p>Der Nummerierungsbereich für die Grundstücke entspricht dem NBIdent für die Gemeinde. Die Seegrundstücke von Zürich- und Greifensee gehören zum Nummerierungsbereich der angrenzenden Gemeinde.</p> <p>Aufbau NBIdent:</p> <p>ZH020000xxxx (xxxx = vierstellige BFS-Nr.)</p> <p>In den nachfolgenden Gemeinden ist die Grundstücksnummer pro Gemeinde nicht eindeutig und es benötigt einen quartierweisen Nummerierungsbereich:</p> <p>Zürich</p> <table> <tr><td>Zürich-Affoltern</td><td>AF</td><td>ZH0300AF0261</td></tr> <tr><td>Albisrieden</td><td>AR</td><td>ZH0300AR0261</td></tr> <tr><td>Altstetten</td><td>AL</td><td>ZH0300AL0261</td></tr> <tr><td>Aussersihl</td><td>AU</td><td>ZH0300AU0261</td></tr> <tr><td>Industriequartier</td><td>IQ</td><td>ZH0300IQ0261</td></tr> <tr><td>Enge</td><td>EN</td><td>ZH0300EN0261</td></tr> <tr><td>Fluntern</td><td>FL</td><td>ZH0300FL0261</td></tr> <tr><td>Hirslanden</td><td>HI</td><td>ZH0300HI0261</td></tr> <tr><td>Höngg</td><td>HG</td><td>ZH0300HG0261</td></tr> <tr><td>Hottingen</td><td>HO</td><td>ZH0300HO0261</td></tr> <tr><td>Leimbach</td><td>LE</td><td>ZH0300LE0261</td></tr> <tr><td>Oberstrass</td><td>OB</td><td>ZH0300OB0261</td></tr> <tr><td>Oerlikon</td><td>OE</td><td>ZH0300OE0261</td></tr> <tr><td>Riesbach</td><td>RI</td><td>ZH0300RI0261</td></tr> <tr><td>Schwamendingen</td><td>SW</td><td>ZH0300SW0261</td></tr> <tr><td>Seebach</td><td>SE</td><td>ZH0300SE0261</td></tr> <tr><td>Unterstrass</td><td>UN</td><td>ZH0300UN0261</td></tr> <tr><td>Wiedikon</td><td>WD</td><td>ZH0300WD0261</td></tr> <tr><td>Wipkingen</td><td>WP</td><td>ZH0300WP0261</td></tr> <tr><td>Witikon</td><td>WI</td><td>ZH0300WI0261</td></tr> <tr><td>Wollishofen</td><td>WO</td><td>ZH0300WO0261</td></tr> <tr><td>Altstadt</td><td>AA</td><td>ZH0300AA0261</td></tr> </table> <p>Winterthur</p> <table> <tr><td>Mattenbach</td><td>MA</td><td>ZH0300MA0230</td></tr> <tr><td>Oberwinterthur</td><td>OB</td><td>ZH0300OB0230</td></tr> <tr><td>Seen</td><td>SE</td><td>ZH0300SE0230</td></tr> <tr><td>Töss</td><td>TO</td><td>ZH0300TO0230</td></tr> <tr><td>Veltheim</td><td>VE</td><td>ZH0300VE0230</td></tr> <tr><td>Altstadt</td><td>ST</td><td>ZH0300ST0230</td></tr> <tr><td>Wülflingen</td><td>WU</td><td>ZH0300WU0230</td></tr> </table>	Zürich-Affoltern	AF	ZH0300AF0261	Albisrieden	AR	ZH0300AR0261	Altstetten	AL	ZH0300AL0261	Aussersihl	AU	ZH0300AU0261	Industriequartier	IQ	ZH0300IQ0261	Enge	EN	ZH0300EN0261	Fluntern	FL	ZH0300FL0261	Hirslanden	HI	ZH0300HI0261	Höngg	HG	ZH0300HG0261	Hottingen	HO	ZH0300HO0261	Leimbach	LE	ZH0300LE0261	Oberstrass	OB	ZH0300OB0261	Oerlikon	OE	ZH0300OE0261	Riesbach	RI	ZH0300RI0261	Schwamendingen	SW	ZH0300SW0261	Seebach	SE	ZH0300SE0261	Unterstrass	UN	ZH0300UN0261	Wiedikon	WD	ZH0300WD0261	Wipkingen	WP	ZH0300WP0261	Witikon	WI	ZH0300WI0261	Wollishofen	WO	ZH0300WO0261	Altstadt	AA	ZH0300AA0261	Mattenbach	MA	ZH0300MA0230	Oberwinterthur	OB	ZH0300OB0230	Seen	SE	ZH0300SE0230	Töss	TO	ZH0300TO0230	Veltheim	VE	ZH0300VE0230	Altstadt	ST	ZH0300ST0230	Wülflingen	WU	ZH0300WU0230
Zürich-Affoltern	AF	ZH0300AF0261																																																																																								
Albisrieden	AR	ZH0300AR0261																																																																																								
Altstetten	AL	ZH0300AL0261																																																																																								
Aussersihl	AU	ZH0300AU0261																																																																																								
Industriequartier	IQ	ZH0300IQ0261																																																																																								
Enge	EN	ZH0300EN0261																																																																																								
Fluntern	FL	ZH0300FL0261																																																																																								
Hirslanden	HI	ZH0300HI0261																																																																																								
Höngg	HG	ZH0300HG0261																																																																																								
Hottingen	HO	ZH0300HO0261																																																																																								
Leimbach	LE	ZH0300LE0261																																																																																								
Oberstrass	OB	ZH0300OB0261																																																																																								
Oerlikon	OE	ZH0300OE0261																																																																																								
Riesbach	RI	ZH0300RI0261																																																																																								
Schwamendingen	SW	ZH0300SW0261																																																																																								
Seebach	SE	ZH0300SE0261																																																																																								
Unterstrass	UN	ZH0300UN0261																																																																																								
Wiedikon	WD	ZH0300WD0261																																																																																								
Wipkingen	WP	ZH0300WP0261																																																																																								
Witikon	WI	ZH0300WI0261																																																																																								
Wollishofen	WO	ZH0300WO0261																																																																																								
Altstadt	AA	ZH0300AA0261																																																																																								
Mattenbach	MA	ZH0300MA0230																																																																																								
Oberwinterthur	OB	ZH0300OB0230																																																																																								
Seen	SE	ZH0300SE0230																																																																																								
Töss	TO	ZH0300TO0230																																																																																								
Veltheim	VE	ZH0300VE0230																																																																																								
Altstadt	ST	ZH0300ST0230																																																																																								
Wülflingen	WU	ZH0300WU0230																																																																																								

Mutationsart (GF) ⁷	Text	12	<ul style="list-style-type: none"> - Mutation - Baurecht - Quartierplan - Annullation
Mutationsnummer	Text	12	Die Mutationsnummer ist grundsätzlich numerisch. Bei einer Mutationskorrektur kann die Mutationsnummer ausnahmsweise einen Buchstabenindex enthalten.
Nachführungsnummer	Text	12	Die Dateibezeichnung von Grundstücksbeschrieben kann optional die Nachführungsbezeichnung der Bestandesänderung enthalten. Dies ist für die Rückverfolgung von Fehlermeldungen einfacher.
Datum	Text	14	<p>Jahr / Monat / Tag / Stunden / Minuten / Sekunden</p> <p>Das Datum im Dateinamen dient zur eindeutigen Bezeichnung einer Datei. Der Zeitstempel (Stunden, Minuten und Sekunden) kann genutzt werden, wenn am selben Tag pro NBIdent mehrere Datenlieferungen erfolgen und kann ein Platzhalter sein.</p> <p>Einstellige Monate, Tage, Stunden, Minuten oder Sekunden werden mit führenden Nullen aufgefüllt, so dass das Datum immer aus 14 Stellen besteht.</p> <p>Das Datum im Dateinamen entspricht dem Systemdatum beim Export.</p>
Flächenmass	Zahl		In der Schnittstelle ist das Flächenmass mit einer Nachkommastelle definiert. Im Kanton Zürich wird jedes Flächenmass auf m ² gerundet mit .0 geliefert. Der Empfänger ist dafür verantwortlich, dass die Nachkommastelle nicht als absoluter Wert interpretiert wird.

⁷ GF = Geschäftsfall

Anhang Prüfregelein

ErrID	Topic	Tabelle	Attribut	Meldung
1010	«allgemein»			Der Dateinamen besteht nicht aus 4 Teilen
1020	«allgemein»			ungültiger Geschäftsfall im Dateinamen
1030	«allgemein»			ungültiger Nummerierungsbereich im Dateinamen
1040	«allgemein»			Der Dateiname darf nur einen Punkt <.> enthalten
1050	«allgemein»			Der Dateiname muss mit <ZH0> beginnen (Gross-/Kleinschreibung beachten)
1060	«allgemein»			ungültiges Datum im Dateinamen
1070	«allgemein»			Der Dateiname muss mit <.xml> oder <.pdf> enden
1080	«allgemein»			<Mutationstabelle> muss vorhanden sein
1090	Mutationstabelle	AVMutation		AVMutation darf nur einmal vorkommen
1100	Grundstuecksbeschreibung	Liegenschaft		AVGBS Teillieferungen Grundstücksbeschreibung dürfen max. 100 Grundstücke enthalten
2010	Eigentumsverhältnis	Grundstueck	SubKreis	Der SubKreis %%ERROR.SUBKREIS%% muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
2110	Eigentumsverhältnis	GrundstueckNummer	EGRID	Die E-GRID muss vorhanden sein
3010	Grundstuecksbeschreibung	Grundstueck	BFSNr	Die BFSNr %%Gemeinde.BFSNr%% ist keine gültige BFS-Nummer im Kanton ZH
3020	Grundstuecksbeschreibung	Grundstueck	NBIdent	Die NBIdent muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
3030	Grundstuecksbeschreibung	Grundstueck	NBIdent	Die NBIdent muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
3110	Grundstuecksbeschreibung	Gebaeude	Gebaeudeart	Die Gebaeudeart %%Gebaeudeart%% ist ungültig im Kanton ZH
3120	Grundstuecksbeschreibung	Gebaeude	Nummer	Die Nummer %%Nummer%% in Gebaeude ist ungültig
3130	Grundstuecksbeschreibung	Gebaeude	Flaechenmass	Flaechenmass in Gebaeude darf nicht 0.0 sein
3210	Grundstuecksbeschreibung	Liegenschaft	ZH_bodenbedeckungsart	Die Bodenbedeckungsart %%ERROR.BBART%% ist ungültig im Kanton ZH
3220	Grundstuecksbeschreibung	Liegenschaft	Flaechenmass	Das Flaechenmass %%ERROR.SUM%% ist nicht gleich der Summe der Bodenbedeckungsanteile
3230	Grundstuecksbeschreibung	Liegenschaft		Ein Grundstück braucht mindestens einen Bodenbedeckungsanteil
3240	Grundstuecksbeschreibung	Liegenschaft	SubKreis	Der SubKreis %%ERROR.SUBKREIS%% muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
3310	Grundstuecksbeschreibung	Flaechen	SubKreis	Der SubKreis %%ERROR.SUBKREIS%% muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
3410	Grundstuecksbeschreibung	GrundstueckNummer	EGRID	Die E-GRID muss vorhanden sein
4010	Vollzugsgegenstände	Mutationsnummer	NBIdent	Die NBIdent muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
5010	Mutationstabelle	AVMutation	DateinamePlan	in DateinamePlan fehlt der Verweis auf den Mutationsplan
5020	Mutationstabelle	AVMutation	DateinamePlan	Es fehlt die .pdf Datei %%DateinamePlan%% zur Mutation

ErrID	Topic	Tabelle	Attribut	Meldung
5030	Mutationstabelle	AVMutation	DateinamePlan	Der DateinamePlan stimmt nicht mit dem pdf-Dateinamen überein
5040	Mutationstabelle	AVMutation	EndeTechnBereit	EndeTechnBereit=%%EndeTechnBereit%% muss im Format DD.MM.YYYY, YYYY-MM-DD oder DD/MM/YYYY sein
5050	Mutationstabelle	AVMutation	NBIdent	Die NBIdent muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
5060	Mutationstabelle	AVMutation	SubKreis	Der SubKreis %%ERROR.SUBKREIS%% muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
5110	Mutationstabelle	AVMutationsAnnulation	NBIdent	Die NBIdent muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
6010	Mutationstabelle	Liegenschaft		Eine Liegenschaft in Mutation braucht mindestens einen Zugang, falls keine zugehörigen Flächen vorhanden sind
6020	Mutationstabelle	Liegenschaft	von.SubKreis	Der Subkreis %%ERROR.SUBKREIS%% muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
6030	Mutationstabelle	Liegenschaft	SubKreis	Der Subkreis %%ERROR.SUBKREIS%% muss mit dem Dateinamen übereinstimmen
6040	Mutationstabelle	Liegenschaft		In der Mutation wird ein untergehendes Grundstück nicht gelöscht
6050	Mutationstabelle	Liegenschaft		In der Mutation wird für ein verändertes oder neues Grundstück eine bestehende Grundstücknummer verwendet
6110	Mutationstabelle	GrundstueckNummer	EGRID	Die E-GRID muss vorhanden sein