

Kataster für Eigentumsbeschränk

In der Oktober-Ausgabe 2009 der *Immobilien* haben wir kurz über die Einführung des Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen berichtet. Nachfolgend würdigen wir den Kataster aus juristischer Warte.



Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen werden durch den zentralen Kataster transparent (Bild: istockphoto.com).

*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL** •

AUSGANGSLAGE UND RECHTSGRUNDLAGEN.

Privatrechtliche Bestimmungen zur Beschränkung von Grundeigentum werden im Grundbuch eingetragen und sind bereits heute beim zuständigen Grundbuchamt öffentlich und zentral zugänglich. Demgegenüber ist es heute noch sehr umständlich, die auf einem bestimmten Grundstück durch eine Vielzahl von Entscheidungen des Gesetzgebers oder der Behörden lastenden öffentlich-rechtlichen Beschränkungen zusammenzutragen. Denn trotz des verpflichtenden Charakters solcher Eigentumsbeschränkungen besteht bis heute hierfür keine zentrale Auskunftsstelle. Dem soll durch die Einführung eines Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (nachfolgend Kataster) Abhilfe geschaffen werden.

In einem ersten Schritt wurde am 5. Oktober 2007 das Bundesgesetz über Geoinformation (nachfolgend GIG) in Kraft gesetzt. Dieses Gesetz bezweckt, dass Geodaten über das Gebiet der Schweiz den Behörden sowie der Wirtschaft, der Gesellschaft und der Wissenschaft für eine breite Nutzung, nachhaltig, aktuell, rasch, einfach, in der erforderlichen Qualität und zu angemessenen Kosten zur Verfügung stehen (Art. 1 GIG). Weiter ist in

Art. 16 GIG vorgesehen, dass ein Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen eingeführt wird, der über diejenigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen Auskunft geben soll, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches nicht im Grundbuch anmerkt werden. Gestützt darauf erliess der Bundesrat die Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (nachfolgend ÖREBK-Verordnung). Diese Verordnung ist am 1. Oktober 2009 in Kraft getreten.¹

ZIEL UND ZWECK DER ÖREBK-VERORDNUNG UND INHALT DES KATASTERS.

Das Ziel des Katasters besteht in der Bereitstellung von Informationen über Beschränkungen des Grundeigentums und anderer dinglicher Rechte, die aufgrund eines vorschriftsmässigen Entscheids zustande gekommen sind und räumliche Auswirkungen auf das Grundeigentum haben. Der Kataster informiert möglichst vollständig und zuverlässig über eine definierte und gegenüber Dritten wirksame rechtliche Eigentumsbeschränkung. Er verkörpert jedoch nicht selbst das Recht. Dieses beruht auf einem Beschluss, der im Allgemeinen von der zuständigen kantonalen oder kommunalen Behörde, bisweilen auch von einer Bundesbehörde, getroffen

wird.² Mit der Einführung dieses Katasters soll somit die gegenwärtig unbefriedigende Situation bereinigt werden, dass ein zeit- und somit auch oft kostenintensiver Gang zu diversen Amtsstellen nötig ist, um sich überhaupt ein Bild über die nicht im Grundbuch eingetragenen, öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen verschaffen zu können. Zusätzlich will der Gesetzgeber mit der Einführung des Katasters aber auch die Rechtssicherheit steigern, indem die darin vermerkten Eigentumsbeschränkungen neben der ra-

» Mit der Einführung des neuen Katasters können zeitintensive Behördengänge reduziert und die Rechtssicherheit erhöht werden.«

schen Verfügbarkeit verbindlich zusammengefasst und für alle interessierten Kreise übersichtlich dargestellt sind.

Im Kataster werden in verständlicher Form verschiedenste Informatio-

nen (grafische Elemente und Rechtserlasse) der wichtigsten Beschränkungen aus ganz unterschiedlichen Bereichen zusammengeführt und veröffentlicht.³ So gibt der Katasterauszug – ähnlich wie ein Grundbuchauszug – Auskunft über sämtliche erfassten graphischen Informationen (z.B. Plan Nutzungszone) und Auskunft über die rechtlichen Normen, die für eine Liegenschaft gelten (z.B. Baureglement einer Gemeinde). Diese Informationen sind jederzeit über das Internet abrufbar; es kann aber auch eine Papierkopie oder eine PDF-Datei des entsprechenden Katasterauszugs bestellt werden (Art. 10 ff. ÖREBK-Verordnung). Die Forderung nach Vollständigkeit der Informationen zu einem Objekt soll dem Nutzer garantieren, dass eine fehlende Darstellung einer Eigentumsbeschränkung auf einem Auszug bedeutet, dass tatsächlich keine Eigentumsbeschränkung dieser Art im Perimeter des Auszugs vorliegt.⁴ Der Auszug kann auch beglaubigt werden, womit er den Wert eines amtlichen Dokumentes erhält (Art. 14 ÖREBK-Verordnung).

AUFGABENVERTEILUNG UND ZEITLICHER AB-LAUF. Bund und Kantone tragen die Aufgaben und Kosten der Umsetzung dieses Projekts gemeinsam. Unter der Oberaufsicht des Bundesamts für Landestopografie ist der Bund für die strategische Ausrichtung und Festlegung der minimalen Anforderungen an den Kataster verantwortlich (Organisation, Verwaltung, Harmonisierung, Datenqualität, Methoden und Abläufe). Demgegenüber regeln die Kantone die Organisation für die Führung des Katasters und bestimmen die verantwortlichen Organe.

Der Kataster wird in zwei Etappen eingeführt: In einer ersten Phase wird der Kataster im Rahmen eines Pilotprojekts in ausgewählten Kantonen eingeführt. Die (grundsätzlich freiwillig) mitwirkenden zwei bis fünf Kantone werden im Jahr 2010 durch das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) bestimmt. Das Pilotprojekt dauert voraussichtlich bis Mitte 2015. In einer zweiten Phase wird der Kataster bis spätestens am 1. Januar 2020 in den restlichen Kantonen eingeführt. ●

¹ Neben den erwähnten Rechtsgrundlagen können weitere Informationen zum Thema über die Website www.cadastre.ch bezogen werden.

² Vgl. Erläuternder Bericht zur ÖREBK-Verordnung vom 2. September 2009, S. 12.

³ Vgl. zu den im Kataster erfassten Geobasisdaten den Anhang zur Verordnung des GIG, SR 510.620 (Art. 16 Abs. 2 GIG).

⁴ Vgl. Erläuternder Bericht zur ÖREBK-Verordnung vom 2. September 2009, S. 24.



***PETER BURKHALTER & BORIS GRELL**

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

ANZEIGE

Jedem sein Heim.

homegate.ch:

Hier sehen 3,6 Mio. Besucher pro Monat Ihr Immobilien-Inserat.

X homegate.ch
Das Immobilienportal

