

Anzeige



# NZZ Online

Montag, 26. April 2010, 13:48:30 Uhr, NZZ Online

Nachrichten > Startseite

28. März 2010

## Umfassender Blick auf die Grenzen des Eigentums

***Wer ein Haus kauft, soll künftig alle mit dem Grundstück verbundenen rechtlichen Auflagen einsehen können. Der neue Kataster wird Anfang 2014 seinen Betrieb aufnehmen.***

David Strohm

So hatten sich die neuen Eigentümer die Nutzung ihres Chalets nicht vorgestellt. Das kleine Wochenendhäuschen an exponierter Aussichtslage an Zürichs Ausflugsziel Nummer 1, dem Üetliberg, sollte nach einem Brandfall wieder aufgebaut werden. Doch die Behörden lehnten das Projekt ab. Die 1980 erteilte ursprüngliche Baubewilligung war auf dreissig Jahre befristet worden und könne nicht verlängert werden, erfuhren die verdutzten Eigentümer. Sie hatten die Liegenschaft erst kurz zuvor erworben. Im Grundbuch war keine Rede von der Befristung. Auch der Alteigentümer beteuerte, davon keine Kenntnis gehabt zu haben.

Vielleicht wäre der Fall anders verlaufen, wenn die Hausbesitzer das für die ganze Schweiz geplante, künftige Kataster der sogenannten öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Öreb) schon hätten konsultieren können. Wer in der Schweiz Grund und Boden besitzt, kann ihn meist nicht einfach so nutzen, wie er will. Eine Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Einschränkungen – die Öreb – gilt es zu beachten.

### Mühsamer Behördenparcours

Im Gegensatz zu den privatrechtlichen Bestimmungen, die im Grundbuch eingetragen werden und bereits heute öffentlich zugänglich sind, gibt es für den öffentlichrechtlichen Bereich kein zentrales Register. Wer sich diese Informationen für ein bestimmtes Grundstück beschaffen will, muss sich heute auf einen beschwerlichen Behördenparcours begeben und hat am Ende doch keine abschliessende Sicherheit.

Der Öreb-Kataster soll nun Abhilfe schaffen, in dem er die wichtigsten Beschränkungen für jedes einzelne Grundstück verbindlich zusammenfasst und für alle Interessierten offenlegt. Eingeführt wird der Kataster in zwei Etappen. Das Datum für den Start steht fest. «Am 1. Januar 2014 wird der Kataster seinen Betrieb aufnehmen», verspricht Jean-Philippe Amstein, Direktor des Bundesamts für Landestopografie (Swisstopo). Die Verordnung des Bundes ist bereits seit dem letzten Oktober in Kraft.

In einem ersten Schritt werden zwei bis fünf Kantone das Verzeichnis aufbauen. Eine entsprechende Einladung hat Amstein vor Wochenfrist an die Kantonsregierungen geschickt. Wo das Verzeichnis zunächst nutzbar wird, ist also noch völlig offen. Darüber entscheidet das Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport bis Ende Jahr. Die übrigen Kantone dürfen dann von den Vorarbeiten der Pioniere profitieren und sollen in einem zweiten Schritt den Kataster bis zum Jahr 2019 landesweit einführen.

Auch dann wird das neue Verzeichnis aber nicht alles aufführen. Von den in der Schweiz geltenden mehr als 150 Eigentumsbeschränkungen allein aus der öffentlichrechtlichen Sphäre sollen in der ersten Phase nur die 17 wichtigsten Eigentumsbeschränkungen aus 8 Bereichen in den Kataster aufgenommen werden (siehe nebenstehende Textbox). Den Kantonen ist es aber freigestellt, weitere Öreb hinzuzufügen.

«Der Bedarf, öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen an Grundstücken zu einer grösseren Publizität zu verhelfen, ist ausgewiesen», haben Andreas Lienhard und Jörg Zumstein in einer Studie festgestellt. Die beiden Juristen durften am Kompetenzzentrum für Public Management der Universität Bern im Auftrag von Swisstopo das Vorhaben Öreb-Kataster vorab auf rechtliche Aspekte untersuchen.

Die Vernehmlassung bei den Kantonen zeigte, dass das Projekt noch einige konzeptionelle Hürden nehmen muss: Dazu gehört das Problem der Redundanz zwischen den Anmerkungen im Grundbuch und den Einträgen im künftigen Öreb-Kataster. Einzelne Kantone verfügen bereits über

entsprechende Daten in digitaler Form und müssen diese nun in Kataster überführen. Noch nicht abschliessend gelöst sind Haftungsfragen sowie der Tarif für die Nutzung des Dienstes.

#### Suche über Gemeinde oder Karte

Inzwischen liegt ein Prototyp des Systems vor, aus dem die künftigen Abfragemöglichkeiten ersichtlich werden: Die Gesuchsteller suchen das Grundstück entweder über den Namen der Gemeinde und die Nummer der Liegenschaft. Oder sie wählen eine Zugang durch Anklicken eines Plans, einer Karte oder eines sogenannten Orthophotos. Das Ergebnis wird anschliessend wahlweise in Form eines genormten und druckfähigen Auszugs oder über eine navigierbare Bildschirmdarstellung angezeigt.

Für Interessenten, die beim Erwerb eines Grundstücks nicht die Katze im Sack kaufen wollen, wird der Kataster zweifellos einen Fortschritt bringen. Zusammen mit dem parallel vorangetriebenen Projekt eines elektronischen Grundbuchs, «eGRIS», stehen den Eigentümern schon bald verlässliche Informationen zur Verfügung. Nur ein wenig Geduld braucht es noch.

### Die Kataster-Systematik

In einem Kataster werden Grundstücke aller Art erfasst, verwaltet und öffentlich zugänglich gemacht. Dazu gehören etwa Privatgrund, Flächen mit besonderen Rechten wie Allmende, Schutzzone und Verwaltungseinheiten wie Gemeinden. Zudem werden die auf dem Grundeigentum lastenden Hypothekarkredite dokumentiert, was den Grundstücksmarkt transparent macht. Die Informationen daraus sind verbindlich, für Schäden haftet der Staat. Das schweizerische Kataster-System besteht aus drei Pfeilern: • Grundbuch • amtliche Vermessung • Kataster der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen Öreb. (dst.) Gemeinsame Internetadresse aller drei Pfeiler: [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch)

### Der neue Öreb-Kataster

Folgende acht Bereiche deckt der neue Kataster ab: • Nutzungsplanung auf kantonaler und kommunaler Ebene. • Nationalstrassen mit Projektierungszonen und Baulinien. • Eisenbahnen mit Projektierungszonen und Baulinien. • Flughäfen mit Projektierungszonen, Baulinien und Sicherheitszonenplan. • Belastete Standorte mit besonderer Ausweisung von Standorten in den Bereichen des Militärs, der zivilen Flugplätze und des öffentlichen Verkehrs. • Grundwasserschutz einschliesslich Schutzzone und -areale. • Lärm mit Empfindlichkeitsstufen in Nutzungszonen. • Waldgrenzen in Bauzone und mit Abstandslinien. Quelle: Swisstopo

Lärmbelastung nahe der Autobahn kann zu Eigentumsbeschränkungen auf Grundstücken führen. Im Öreb-Kataster werden diese künftig für jedes einzelne Grundstück aufgeführt: Lastwagen auf der Gotthard-Route.

---

Diesen Artikel finden Sie auf NZZ Online unter:

[http://www.nzz.ch/nachrichten/startseite/umfassender\\_blick\\_auf\\_die\\_grenzen\\_des\\_eigentums\\_1.5317770.html](http://www.nzz.ch/nachrichten/startseite/umfassender_blick_auf_die_grenzen_des_eigentums_1.5317770.html)

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung oder Wiederveröffentlichung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von NZZ Online ist nicht gestattet.

---