Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **101 (2014)**

Heft 5: **Sakral = Sacré = Sacred**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Grundstücksteilung

Bewilligungspflicht besonders bei Altlasten

Grundstücke dürfen geteilt werden, sei es in mehrere eigenständige Grundstücke, sei es so, dass ein Teil abgetrennt und mit einem anderen Grundstück vereinigt wird. Eine Grundstücksteilung ist aber an Voraussetzungen gebunden, die einerseits formeller Art sind, andererseits eine vorgängige Klärung rechtlicher Verhältnisse erfordern können. Davon betroffen sind das private und das öffentliche Recht, was hier unter einem baurechtlichen Blickwinkel betrachtet sei: Im Bereich des privaten Rechts ist etwa zu beachten, dass bei der Teilung eines Grundstücks die bestehenden Dienstbarkeiten bereinigt werden müssen, insbesondere Weg- und andere Erschliessungsrechte und -lasten oder nachbarliche Servitute; diese können beispielsweise Näher- oder Grenzbauten, Bau- oder Pflanzhöhen, Bauvolumen oder Geländegestaltungen regeln. Mit der Bereinigung ist zu entscheiden, welche Rechte und Lasten auf sämtlichen Teilen weiterbestehen und welche nur auf einzelne Teile zu übertragen, bezogen auf andere aber zu löschen sind. Dabei trifft die Eigentümerschaft des zu teilenden Grundstücks – seit Jahresanfang 2012 – eine Mitwirkungspflicht: Sie muss dem Grundbuchamt beantragen, welche Einträge zu löschen und welche auf die Teilstücke zu übertragen sind; andernfalls ist die Anmeldung abzuweisen (Art. 974a ZGB).

Erschliessung sicherstellen

Diese Bereinigung kann auch unter öffentlichrechtlichem Aspekt von Bedeutung sein, ist doch beispielsweise die manchmal nur dank Dienstbarkeiten gewährleistete Erschliessung eine Voraussetzung für Baubewilligungen. Das öffentliche Baurecht greift deshalb und auch weitergehend – beispielsweise mit einem Bewilligungsvorbehalt – in die Parzellierung von Grundstücken ein, allerdings von Kanton zu Kanton auf unterschiedliche Weise. Hier sollen lediglich zwei Beispiele genannt werden: Sowohl nach dem Basler Bau- und Planungsgesetz als auch nach dem Zürcher Planungs- und Baugesetz darf die Teilung von Grundstücken nicht zu bauvorschriftswidrigen Verhältnissen auf den neu entstehenden Parzellen führen. Dabei müssen im Basler Recht, jedenfalls nach dem Gesetzeswortlaut, neu zu bildende Parzellen über einen Zugang zum öffentlichen Strassennetz verfügen, der für eine zonenkonforme Nutzung des Grundstücks genügt. Die Zürcher Bestimmung aber, nach der durch Unterteilung von Grundstücken «keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse geschaffen werden» dürfen, verhindert nicht die Entstehung von nicht mehr erschlossenen Parzellen, sofern diese bis dahin unbebaut waren. Einen Bewilligungsvorbehalt für Parzellierungen macht das Gesetz nur für überbaute Grundstücke. Das ist fatal, denn allein schon die Abtrennung eines einzigen Grundstücksteils, der neu nicht mehr an eine Strasse grenzt, kann zur Folge haben, dass ein ganzes Quartier mit einem langwierigen, teuren und gesamthaft lästigen Quartierplanverfahren überzogen wird, sogar dann, wenn die Eigentümerschaft der geteilten Parzellen dieselbe geblieben ist.

Sonderfall Altlastensanierung

Auf den 1. Juli 2014 tritt eine neue eidgenössische Bewilligungspflicht in Kraft: Nach Art. 32d^{bis} des Umweltschutzgesetzes ist für die Teilung (und übrigens auch für die Veräusserung oder gar das Verschenken) eines Grundstückes dann eine Bewilligung erforderlich, wenn sich darauf gesamthaft oder teilweise belastete Standorte befinden. Die Bewilligung wird erteilt, wenn (a) vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (wenn also keine altlastenrelevanten Massnahmen zu erwarten sind, womit sich die Geltung der vorbehaltenen Bewilligungspflicht auf die untersuchungsbedürftigen Standorte beschränkt), wenn (b) die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist oder wenn (c) ein überwiegendes Interesse an der Veräusserung oder der Teilung besteht. Eine Teilung kann etwa dann ausnahmsweise bewilligt werden, wenn dadurch ein nicht belasteter Grundstücksteil veräussert und mit dem Erlös die Sanierung finanziert werden kann, die auf dem verbliebenen Teil vorgenommen werden muss.

Die Bestimmung geht auf eine parlamentarische Initiative zurück, die die Haftung der altlastenverursachenden Unternehmen sicherstellen und das Gemeinwesen möglichst vor Kosten aus der Zahlungspflicht bewahren wollte, wie sie (als Ausfallhaftung) im Umweltschutzgesetz statuiert ist und weiterhin gilt. Der Bewilligungsvorbehalt zur Sicherung der Kosten ist gesamtschweizerisch neu, hat aber bereits erprobte Vorbilder in einigen Kantonen. Betroffen sind, so wird geschätzt, rund 13 000 Grundstücke in der Schweiz.

Ein Hinweis zum Schluss: Abweichend von der Regel, dass das Aufteilen von Grundstücken – als Ausfluss der Eigentumsfreiheit – dem Grundsatz nach im Belieben einer Eigentümerschaft steht, gilt nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht für landwirtschaftliche Parzellen ein Zerstückelungs- und Realteilungsverbot, von dem man sich nur in gesetzlich geregelten Ausnahmefällen und unter Bewilligungsvorbehalt befreien kann.

— *Dominik Bachmann*