

Der ÖREB-Kataster : ein wichtiger Beitrag zur Rechtssicherheit des Grundeigentums

Autor(en): **Nicodet, Marc**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen**

Band (Jahr): - **(2009)**

Heft 1

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871202>

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.

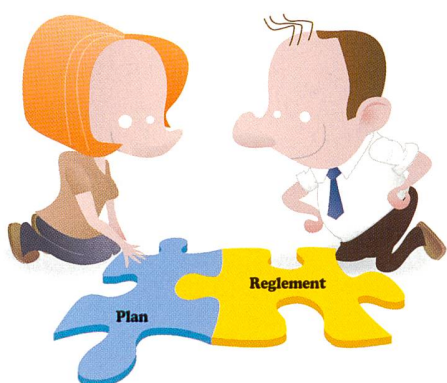
Der ÖREB-Kataster – ein wichtiger Beitrag zur Rechtssicherheit des Grundeigentums

■ Die Schweiz ist eines der allerersten Länder der Welt, das einen Kataster zur systematischen Dokumentation der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) einführt. Diese Beschränkungen werden zentral öffentlich zugänglich gemacht, sodass eine höhere Rechtssicherheit im Bereich des Grundeigentums möglich wird. Die Verordnung über den ÖREB-Kataster¹, die auf dem Bundesgesetz über Geoinformation beruht, ist am 1. Oktober 2009 in Kraft getreten. Somit kann nun mit dem Aufbau dieses neuen, zuverlässigen und offiziellen Informationssystems begonnen werden.

In der Schweiz muss jede Person, die Grundeigentum besitzt, bei der Nutzung ihres Grundstücks eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten, die ihr vom Gesetzgeber oder von den Behörden auferlegt sind. Dabei geht es um die Beachtung zahlreicher Gesetze und Verordnungen sowie um Beschränkungen, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) bezeichnet werden. Der Wunsch, die relevanten Informationen zu einer bestimmten Parzelle zusammenzutragen, führt heute unweigerlich zu einer Odyssee von Amt zu Amt, da an diesem Prozess verschiedene Behörden beteiligt sind. Und dennoch sind die Eigentümerinnen oder Eigentümer niemals sicher, alle Beschränkungen zu kennen, die ihre Parzelle betreffen. Ausserdem steigt die Zahl der öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die das Eigentum betreffen, immer weiter an. Der neue Kataster wird diese unbefriedigende Situation beseitigen und die Rechtssicherheit spürbar verbessern.

Der Inhalt

Im neuen Kataster werden die wichtigsten Beschränkungen zusammengeführt und in übersichtlicher Form dargestellt. Eine ÖREB setzt sich aus einem Plan und einem Reglement zusammen. Im Plan wird der Bereich definiert, für den eine bestimmte ÖREB gilt (beispielsweise ein Baugebiet), während im Reglement (beispielsweise dem Baureglement einer Gemeinde) der Inhalt dieser Beschränkung und ihre Auswirkungen festgeschrieben werden. Diese Informationen werden in digitaler oder analoger Form vorliegen.



In einer erste Phase wird der Kataster auf 17 wichtige Beschränkungen begrenzt, die aus acht verschiedenen Bereichen stammen.

| Bereich | Beschreibung |
|---|---|
|  Raumplanung | <ul style="list-style-type: none"> Nutzungsplanung (kantonal / kommunal) |
|  Nationalstrassen | <ul style="list-style-type: none"> Projektierungszonen Nationalstrassen Baulinien Nationalstrassen |
|  Eisenbahnen | <ul style="list-style-type: none"> Projektierungszonen Eisenbahnanlagen Baulinien Eisenbahnanlagen |
|  Flughäfen | <ul style="list-style-type: none"> Projektierungszonen Flughafenanlagen Baulinien Flughafenanlagen Sicherheitszonenplan bei Flughäfen |
|  Belastete Standorte | <ul style="list-style-type: none"> Kataster der belasteten Standorte Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs |
|  Grundwasserschutz | <ul style="list-style-type: none"> Grundwasserschutzzonen Grundwasserschutzzonale |
|  Lärm | <ul style="list-style-type: none"> Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |
|  Wald | <ul style="list-style-type: none"> Waldgrenzen (in Bauzonen) Waldabstandslinien |

Eine spätere Erweiterung dieses Minimalkatalogs liegt in der Zuständigkeit des Bundesrates.

Tabelle: Die 17 ÖREB der ersten Phase

Die Kantone können jedoch weitere, das Grundeigentum auf ihrem Gebiet betreffende Beschränkungen hinzufügen, sofern diese:

- eine eindeutig definierte Geometrie (im Gelände oder auf einem Plan) aufweisen,
- eine signifikante Anzahl von Parzellen betreffen (und nicht nur eine oder wenige Parzellen, denn in diesen Fällen kann die Information bereits heute durch Eintragung einer Anmerkung im Grundbuch erfolgen),
- in Kraft getreten sind.

Die Nutzerinnen und Nutzer des neuen Katasters

Neben den Eigentümerinnen und Eigentümern können auch die verschiedenen Akteure des Immobilienmarktes, Behörden und öffentliche Verwaltungen vom ÖREB-Kataster profitieren. Die Behörden werden über ein ausgezeichnetes Instrument verfügen, das ihnen ermöglicht, ihrer Informationspflicht auf effiziente Art und Weise nachzukommen. Dies ist ganz im Sinne der

¹ Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV), SR 510.622.4



Abb. 2:
Dank ÖREB-Kataster ist
Schluss mit langen und
aufwändigen Recherchen!

E-Government-Strategie des Bundes, die verlangt, die Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten, sie also einfacher und besser zugänglich zu machen. Die wirtschaftlichen Akteure wiederum können Zeit und Kosten sparen, denn sie werden dank des neuen Katasters sehr leicht auf die relevanten Informationen zum Grundeigentum zugreifen können. Zudem wird der ÖREB-Kataster die Rechtssicherheit erhöhen. Das Grundeigentum in der Schweiz ist mit Hypotheken von mehr als 700 Milliarden Franken, also über 100 000 Franken pro Einwohnerin und Einwohner belastet. Entsprechend hoch sind der Stellenwert von rasch verfügbaren, verlässlichen Informationen zum Grundeigentum und die wirtschaftliche Bedeutung dieses neuen Katasters, der die beiden anderen Säulen des schweizerischen Katastersystems (das Grundbuch und die amtliche Vermessung) ergänzt.

Organisation

Bund und Kantone werden sich die Führung des ÖREB-Katasters teilen und auch gemeinsam dessen Betriebskosten tragen. Der *Bund* wird die strategische Ausrichtung festlegen und Mindestanforderungen an den Kataster bezüglich Organisation, Verwaltung, Harmonisierung, Datenqualität, Methoden und Abläufe definieren. Er hat die Ausübung der Oberaufsicht über den ÖREB-Kataster an das Bundesamt für Landestopografie swisstopo delegiert, das diese Aufgabe seinerseits der Eidgenössischen Vermessungsdirektion übertragen hat. Die *Kantone* regeln die Organisation für die Führung des Katasters und bestimmen die verantwortlichen Organe.

Eingeführt wird der ÖREB-Kataster in zwei Etappen: Bis 2015 werden zwei bis fünf Kantone den Kataster einführen. Die restlichen Kantone sollen von den gemachten Erfahrungen profitieren können, um dann ihrerseits ihren eigenen Kataster bis 2019 einzuführen. Die ersten Untersuchungen und Prototypen, die parallel zur Erarbeitung der rechtlichen Grundlagen realisiert wurden, haben gezeigt, dass viele Informationen bereits in der geforderten Qualität in den Kantonen vorhanden sind. Die grössten Herausforderungen werden eher in der administrativen Organisation des Katasters und in der Einrichtung eines leistungsfähigen und zuverlässigen Systems sowohl für die Abgabe als auch für die Nachführung liegen.

Ein neues Tätigkeitsfeld

Niemand kann aus seiner Berufsausübung Monopol- oder Exklusivansprüche auf den ÖREB-Kataster ableiten. Die Beschaffenheit der offen gelegten Informationen, die Komplexität der Verfahren zur Kontrolle und Zusammenlegung der Datenebenen und die Not-

wendigkeit der Nutzung modernster Technologien führen dennoch zu einem Bedarf an Fachleuten, die über eine hervorragende technische, administrative und juristische Ausbildung verfügen. Aber diese Spezialisten sind zweifellos auch im Bereich der Digitalisierung und Modellierung der Daten gefragt. Es wäre zudem illusorisch zu denken, ein Auszug aus dem ÖREB-Kataster würde schon beim Lesen sofort Antwort auf alle Fragen geben. Auch hier sind die Fachleute gefragt, jene Erläuterungen und Begleitinformationen beizusteuern, die von vielen Nutzerinnen und Nutzern erwartet werden. Und schliesslich benötigen die mit der Verwaltung des ÖREB-Katasters betrauten öffentlichen oder halbprivaten Institutionen ebenfalls gut ausgebildete Spezialisten.

Weitergehende Informationen

Weitergehende Informationen finden Sie im Portal des ÖREB-Katasters auf www.cadastre.ch, wo bereits seit längerer Zeit das Portal der amtlichen Vermessung angeschaltet ist. Ab Mitte nächstes Jahr können dort auch Informationen zum Grundbuch abgerufen werden. Alle Themen, die das Grundeigentum betreffen, werden somit virtuell unter einer Adresse zugänglich sein. Über das Portal des ÖREB-Katasters können Sie beispielsweise den «Erläuternden Bericht zur Verordnung über den ÖREB-Kataster» beziehen, der in den Sprachen Französisch, Deutsch und Italienisch vorliegt. Diese hervorragende Übersichtsdarstellung sei allen Fachleuten empfohlen, die sich vertiefter mit den Details dieses Katasters beschäftigen möchten. Unter ⇒ Dokumentation ⇒ Publikationen haben wir auch eine PowerPoint Musterpräsentation in französischer und deutscher Fassung bereitgestellt, die Sie im Rahmen Ihrer eigenen Präsentationen nutzen können. Für die breite Öffentlichkeit wurde eine neue Informationsbroschüre mit dem Titel «Der ÖREB-Kataster – das zuverlässige, offizielle Informationssystem für die wichtigsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen» erstellt. Sie ist leicht verständlich und skizziert auf wenigen Seiten die näheren Umstände der Entstehung des Katasters, Bedeutung, Vorzüge und seine Funktionsweise. Sie können die Broschüre in deutscher, französischer und italienischer Sprache entweder unter der Adresse www.cadastre.ch herunterladen oder kostenlos beziehen, indem Sie eine Email an infovd@swisstopo.ch senden. Da diese Broschüre darauf zielt, den ÖREB-Kataster nicht nur den Behörden, sondern auch breiten Bevölkerungskreisen näher zu bringen, möchten wir Sie bitten, sie auch an Ihre Kundschaft weiterzureichen.

Marc Nicodet
Eidgenössische Vermessungsdirektion, swisstopo, Wabern
marc.nicodet@swisstopo.ch