Zeitschrift: Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber: Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band: - (2020)
Heft: 32

Artikel: ÖREB-Kataster : Auszüge für übergrosse Grundstücke
Autor: Graeff, Bastian
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-880624

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ÖREB-Kataster: Auszüge für übergrosse Grundstücke

Rund sieben Prozent der vier Millionen Grundstücke in der Schweiz sind so gross, dass sie im statischen ÖREB-Katasterauszug mit einem Massstab von kleiner als 1:2500 abgebildet werden müssen. Darunter leidet die Lesbarkeit des Katasterauszuges. Die Kantone Uri, Obwalden und Nidwalden haben in einem Schwergewichtsprojekt die Problematik eingehender untersucht und Empfehlungen für Auszüge übergrosser Grundstücke erarbeitet.

Rechtlicher Rahmen

Die ÖREBKV[1] legt in Artikel 10 die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) fest. Demnach besteht der ÖREB-Katasterauszug aus einer digitalen oder analogen Darstellung der Inhalte und Zusatzinformationen des Katasters über ein Grundstück, soweit es flächenmässig ausgeschieden werden kann, mit Ausnahme der Miteigentumsanteile (Artikel 10 Absatz 1). Aus dieser Rechtsnorm ergibt sich zwingend, dass der Auszug immer über ein ganzes Grundstück erstellt wird, nicht über Teile davon. Gemäss Grundstückbegriff in Artikel 655 ZGB[2] müssen im ÖREB-Kataster auch Auszüge zu den ins Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechten abgegeben werden.

Der Auszug aus dem ÖREB-Kataster ist mit dieser gesetzlichen Bestimmung ein geschütztes Produkt, das von der Kataster verantwortlichen Stelle des betreffenden Kantons zu einem angefragten Grundstück abgegeben wird. Dem Bundesamt für Landestopografie swisstopo kommt bezüglich Erstellung und Darstellung solcher Auszüge eine Befugnis zum Erlass von Weisungen zu (Artikel 10 Absatz 5).[3]

Auswirkungen auf sehr grosse und sehr kleine Grundstücke

Im Anbetracht dessen, dass auf der einen Seite die kleinsten in der Schweiz vorkommenden Grundstücke Flächen von weniger als einem Quadratmeter aufweisen und auf der anderen Seite die grössten Grundstücke Flächenwerte bis über 100 km² erreichen (siehe Kasten S. 10) wird die Umsetzung der rechtlichen Vorgabe von Artikel 10 zu einer Herausforderung. Dabei ist zwischen dem dynamischen und dem statischen Auszug zu differenzieren:

Der *dynamische Auszug* aus dem ÖREB-Kataster, den der Nutzer zu einem bestimmten Grundstück generieren kann, wird im ÖREB-Katasterportal des betreffenden Kantons zur Verfügung gestellt. Die Funktionen des Geodatenportals mit der Möglichkeit, hinein- und herauszuzoomen sowie den im Geoportal betrachteten Ausschnitt zu verschieben, stellen sicher, dass dynamische ÖREB-Katasterauszüge grundsätzlich lesbar sind, egal wie gross oder wie klein das untersuchte Grundstück ist.

Beim *statischen Auszug* hingegen, der als einheitlich definiertes PDF-Dokument generiert wird, werden das betreffende Grundstück und die auf dem Grundstück liegenden Eigentumsbeschränkungen in einem Kartenbild mit der fixen Grösse von 174 mm Breite und 99 mm Höhe dargestellt.[4] Damit variieren die Massstäbe der kartografischen Abbildungen im Bereich von ca. 1:10 (kleinstes Grundstück) bis ca. 1:200 000 (grösstes Grundstück). Zwischen dem grössten und kleinsten Abbildungsmassstab liegt also ein Faktor von ca. 20 000, was für die Darstellung kartografischer Objekte enorm viel ist. Im Gegensatz zum dynamischen Auszug bestehen beim statischen Auszug keine brauchbaren Möglichkeiten zum Vergrössern oder Verkleinern der kartografischen Abbildungen, und schon gar nicht, wenn das PDF ausgedruckt wird.

Grenzen der Lesbarkeit

Die Arbeitsgruppe des Schwergewichtsprojektes SGP26-UR hat eruiert, dass die Grenzen der Lesbarkeit bei einem statischen Auszug – je nach abzubildender Geometrie – schon bei Massstäben von kleiner als 1:2500 überschritten sind. Davon sind gemäss einer schweizweit durchgeführten Analyse über die Geometrien aller rund vier Millionen Grundstücke mehr als 260 000 Grundstücke (rund 7 %) betroffen, deren statischen Auszüge nicht lesbar sind.

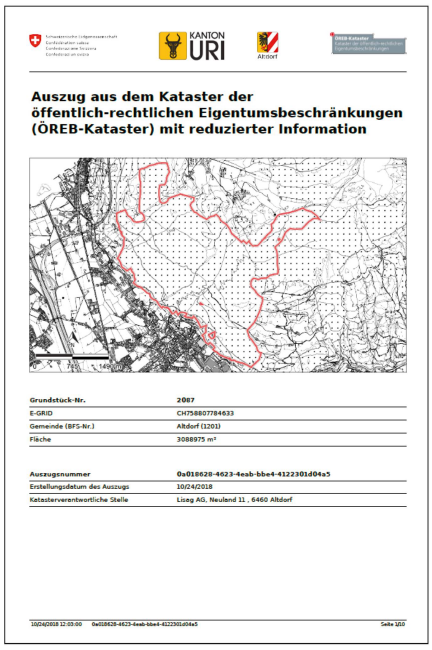
Der von den Kataster verantwortlichen Stellen bereitgestellte Auszug zu einem dieser übergrossen Grundstücken genügt zwar den Ansprüchen von Artikel 10 ÖREBKV, ist aber in Bezug auf seine Aussagekraft im Rechtsverkehr (z. B. als Instrument zur Beurteilung von Baugesuchen) nicht brauchbar (vgl. Abb. 1 bis 3).

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

[2] Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), SR 210

[3] Folgende Weisungen bestehen auf Grundlage der ÖREBKV Art. 10 Abs. 5: Weisung ÖREB-Kataster – Inhalt und Darstellung des statischen Auszugs; Weisung ÖREB-Kataster – ÖREB-Webservice (Aufruf eines Auszuges). Siehe: www.cadastre.ch/oereb → Rechtliches & Publikationen → Weisungen

[4] Gemäss Anhang der Weisung «ÖREB-Kataster – Weisung ÖREB-Kataster – Inhalt und Darstellung des statischen Auszugs»

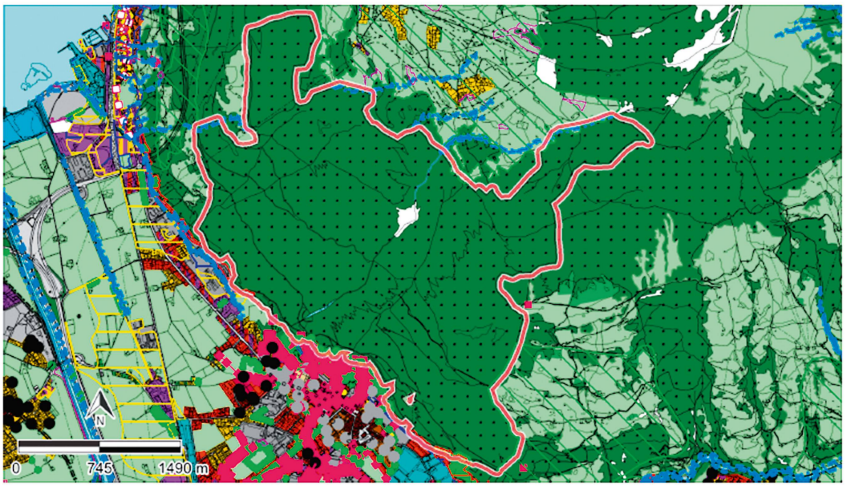


Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information

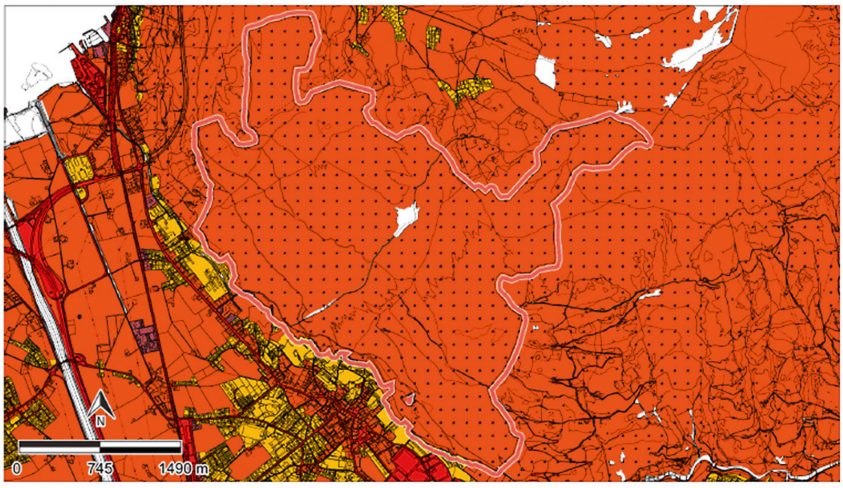
Grundstück-Nr.	2087
E-GRID	CH758807784633
Gemeinde (BFS-Nr.)	Altdorf (1201)
Fläche	3088975 m²

Auszugsnummer	0a018628-4623-4eab-bbe4-4122301d04a5
Erstellungsdatum des Auszugs	10/24/2018
Katasterverantwortliche Stelle	Lizeg AG, Neuland 11 , 6460 Altdorf

10/24/2018 12:03:00 0a018628-4623-4eab-bbe4-4122301d04a5 Seite 1/10



Legende beteiligter Objekte	Typ	Fläche	Anteil
	Gefahrenzone rot	628 m²	< 1 %
	Landwirtschaftszone	5586 m²	< 1 %
	Gewässer	7115 m²	< 1 %
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	70 m²	< 1 %
	Verkehrsfläche innerhalb Bauzonen	292 m²	< 1 %
	Reservezone, unproduktiv	16827 m²	1 %
	Freihaltezone	219 m²	< 1 %
	Wald	3058796 m²	99 %
	Wohnzone 2	77 m²	< 1 %
	Gewässerraumzone, überlagert	4933 m²	< 1 %
	Landschaftsschutzzone lokal	4521 m²	< 1 %
	Naturobjekt lokal, linear		



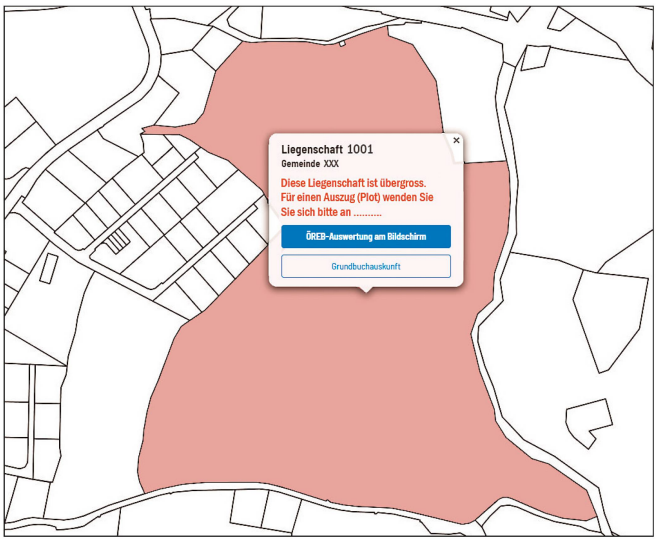
Legende beteiligter Objekte	Typ	Fläche	Anteil
	Empfindlichkeitsstufe III	3064382 m²	99 %
	Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft	70 m²	< 1 %
	Empfindlichkeitsstufe IV	292 m²	< 1 %
	Empfindlichkeitsstufe II	296 m²	< 1 %

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

Abb. 1 oben links:
Beispiel eines statischen Auszuges aus dem ÖREB-Kataster Uri mit kritischer Aussagekraft: Das Grundstück 2087 in Altdorf UR (EGRID CH 7588 0778 4633) wird in einem Massstab von kleiner als 1 : 30 000 dargestellt.

Abb. 2 oben rechts:
Fragwürdige Darstellung des ÖREB-Themas «Nutzungsplanung kommunal» auf dem Grundstück 2087 in Altdorf (UR) – die zahlreichen betroffenen Objekte mit Gesamtflächenteil von weniger als 1 % sind auf dem Kartenbild nicht erkennbar.

Abb. 3 unten rechts:
Ebenso fragwürdig ist die Darstellung des ÖREB-Themas «Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)» auf dem Grundstück 2087 in Altdorf UR. – Die in der «Legende beteiligter Objekte» aufgeführten Flächen der Empfindlichkeitsstufen III aufgestuft, IV und II sind in der kartografischen Darstellung nicht erkennbar.



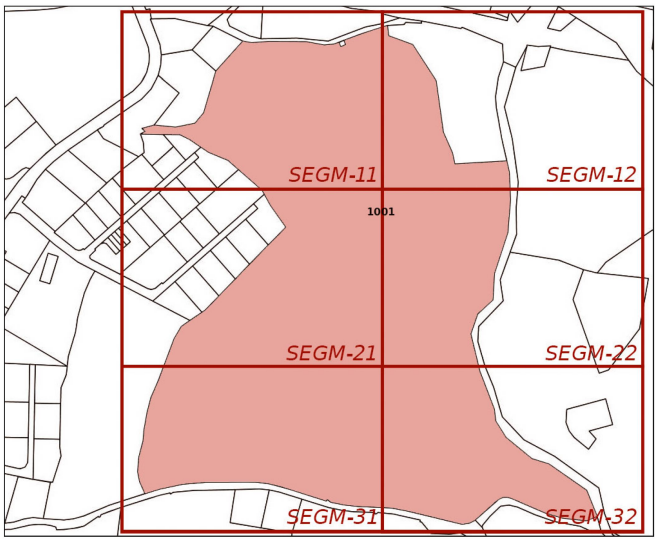


Abb. 4: Prinzipskizze, wonach ein statischer Auszug zu einem übergrossen Grundstück nicht direkt erzeugt werden kann, sondern auf die Möglichkeit einer Plotbestellung hingewiesen wird.

Abb. 5: Prinzipskizze betreffend Segmentierung des übergrossen Grundstücks und Auswertung in allen Segmenten. Der Auszug ergibt sich aus der Zusammensetzung der segmentweise durchgeführten Auswertungen.

Lösungsvarianten

Es wurden verschiedene Lösungsvarianten für die Problematik der Auszüge von übergrossen Grundstücken untersucht. Die Herausforderung bestand darin, Lösungen zu finden, die der rechtlichen Anforderung von Artikel 10 ÖREBKV genügen. Damit scheidet die naheliegende Variante, für übergrosse Grundstücke die Möglichkeit eines Auszuges über einen Teilbereich eines Grundstückes zuzulassen, aus.

Die untersuchten Lösungsvorschläge der Arbeitsgruppe waren unter anderem:

- Unterdrücken der Funktionalität zur Generierung des statischen Auszuges bei übergrossen Grundstücken und Verweis auf eine von der Kataster verantwortlichen Stelle anzubietende gleichwertige Plot-Dienstleistung (Abb. 4)
- Segmentierung des übergrossen Grundstückes in lesbar grosse Teilbereiche und Zusammenzug aller Teilauswertungen in einem Gesamtauszug (Abb. 5)
- Teilauszug in einem vom Nutzer selbst wählbaren (lesbar grossen) Teilbereich, Auszug des Teilbereiches und Kombination dieses Teilauszuges mit dem (nicht-lesbaren) Gesamtauszug (Abb. 6)
- Angebot eines Auszuges über einen beliebigen Perimeter: die Auswertung findet im gesamten gewählten Perimeter statt. Diese Auswertung wird anschliessend kombiniert mit allen (normalen) Auszügen aller durch den Perimeter betroffenen Grundstücke. (Abb. 7)

Diese sowie weitere, im Schwergewichtsprojekt diskutierte Varianten wurden in der Arbeitsgruppe unter anderem hinsichtlich der Konformität zu den gesetzlichen Ansprüchen (Art. 10 ÖREBKV), Performance der Auszuggenerierung, Lesbarkeit und Benutzerfreundlichkeit analysiert und bewertet. Als Fazit kann festgehalten werden, dass keine der möglichen Lösungsvariante in allen Kriterien als optimal bezeichnet werden kann, da sich die Gesetzeskonformität und Lesbarkeit über alle Massstäbe nicht ganz vereinbaren lassen. Dennoch konnte die Arbeitsgruppe – die Kataster verantwortlichen Stellen der Kantone wurden im Rahmen einer Umfrage beigezogen – Empfehlungen erarbeiten, die zur Lösung dieser Problemstellung weiterhelfen können.

Empfehlungen aus dem Schwergewichtsprojekt

1. Ein Grundstück ist in Bezug auf den statischen Auszug als übergross zu klassieren, wenn es im Kartenbild des statischen Auszuges mit einem Massstab kleiner als 1 : 2500 als Ganzes dargestellt werden muss.

2. Aufgrund des Mengengerüstes übergrosser Grundstücke (ca. 7 % bzw. 1 von 15 Grundstücken) empfiehlt die Arbeitsgruppe, die ÖREB-Katastersysteme funktional (zumindest optional) um die Bereitstellung von lesbaren statischen Auszügen für übergrosse Grundstücke zu erweitern.

3. Übergrosse Grundstücke sind in Bezug auf den dynamischen ÖREB-Katasterauszug unproblematisch. Hier besteht kein Handlungsbedarf.

4. Die Arbeitsgruppe empfiehlt für den statischen Auszug den Lösungsansatz «Kombination eines Auszuges zu einem frei wählbaren (lesbar grossen) Teilbereich mit dem Gesamtauszug». Die Begründung lautet: *«Der Teilauszug in Kombination mit dem Gesamtauszug stellt einen gangbaren Weg dar, um einen stati-*

Abb. 6: Prinzipskizze für einen Auszug eines übergrossen Grundstücks, bei dem der nicht lesbare Auszug über das ganze Grundstück 1001 mit einem lesbaren Teilauszug in dem dunkelrot eingefärbten Teilbereich kombiniert wird.

Abb. 7: Prinzipskizze für einen Auszug, der in einem frei wählbaren Teilbereich (dunkelrot) angefordert wird, und anschliessend mit den Auszügen aller durch den Teilbereich betroffenen Grundstücken kombiniert wird.

schen Auszug eines übergrossen Grundstückes zumindest partiell (nämlich im gewählten Teilbereich) lesbar zu machen, ohne den Anspruch von Artikel 10 ÖREBKV zu verletzen. Mit der freien Wahlmöglichkeit des Teilbereichs kann jeder Teilbereich des Grundstücks über ein lesbares Kartenbild konsultiert werden, zugleich ist die Beschränkung auf einen Teilbereich der eingegangene Kompromiss, um die Rechen- und Aufbereitungszeit für den statischen Auszug nicht unverhältnismässig ansteigen zu lassen. Darüber hinaus deckt diese Variante die Bedürfnisse der allermeisten Nutzergruppen ab.»

5. Die Arbeitsgruppe empfiehlt für den Aufbau des besonderen statischen Auszuges den Variantenvorschlag «integriert», d.h. mit gemeinsamem Titelblatt, gemeinsamer Inhaltsübersicht und pro Thema ausgegebener zweifacher Darstellung des Inhaltes (erst Gesamtauszug mit Legende und anschliessend Teilauszug mit Legende).

6. Mit der Empfehlung für die funktionale Erweiterung der ÖREB-Katastersysteme für die Belange von übergrossen Grundstücken ist der ÖREB-Webservice (Aufruf eines Auszuges) so parametrisch zu erweitern, dass die vorgeschlagene Lösung auch in einem M2M-Prozess generiert werden kann. In Bezug auf den Workflow zur interaktiven Definition des Teilbereiches bei den einzelnen ÖREB-Katastersystemen gibt die Arbeitsgruppe keine Empfehlung ab. Alle Umsetzungsvarianten für die Definition des Teilbereichs (sei es mit oder ohne zusätzliche Benutzerinteraktion im ÖREB-Portal des Kantons) sind denkbar.

7. Die – an sich nicht zulässige, aber naheliegende – Variante einer ÖREB-Auswertung in einem beliebigen Perimeter ohne expliziten Grundstücksbezug entspricht ungeachtet der fehlenden Konformität zu Artikel 10 ÖREBKV auch einem Nutzerbedürfnis. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, dies optional zur Umsetzung, hält aber fest, dass das hieraus generierte PDF-Dokument sich klar begrifflich und formal-gestalterisch vom eigentlichen Auszug gemäss Artikel10 ÖREBKV abgrenzen muss. Die Umsetzung dieser Funktionalität liegt in der Verantwortung der Kantone.

8. Bei den Arbeiten in diesem Schwergewichtsprojekt wurde auch festgestellt, dass eine obere Massstabsgrenze bestimmt werden sollte. Beim Plan für das Grundbuch ist diese beim Massstab 1:200 festgelegt. Dies sollte sinngemäss auch für den ÖREB-Katasterauszug übernommen werden.

Weiteres Vorgehen

Zurzeit läuft unter Federführung von swisstopo in einer technischen Arbeitsgruppe die Revision der technischen Weisungen zum ÖREB-Kataster – im Hinblick auf die Weiterentwicklung des ÖREB-Kataster gemäss Strategie und Massnahmenplan 2020 – 2023.[5] Die Empfehlungen zu den ÖREB-Katasterauszügen übergrosser Grundstücke sind aufgenommen worden und werden – voraussichtlich in einer separaten oder bestehenden Weisung – optional zur Umsetzung empfohlen.
Ungeachtet dessen, ob die Kantone tatsächlich in ihren Katastersystemen Auszüge für übergrosse Grundstücke anbieten werden, wird die zukünftige Nutzung der ÖREB-Katasterauszüge in rechtlich relevanten Prozessen (z.B. Baubewilligungswesen) mit darüber entscheiden, ob beim statischen Auszug Nachbesserungen notwendig werden, oder ob die Digitalisierung soweit fortgeschritten sein wird, dass nur noch auf dynamische Auszüge und DATA-Extracts (bei denen die Lesbarkeit auch bei übergrossen Grundstücken unbeeinträchtigt bleibt) abgestellt werden kann.

Bastian Graeff, Dr. sc. techn. ETH
Lisag AG, Altdorf (UR)
b.graeff@lisag.ch

Wo liegen das grösste und das kleinste Grundstück der Schweiz?

Lage des grössten und kleinsten (Liegenschafts-)Grundstücks in der Schweiz.

Das flächenmässig **grösste Grundstück der Schweiz** befindet sich in der Gemeinde Scuol GR im Nationalpark der Schweiz, und hat eine Grösse von 118.3 Quadratkilometern (Grundstück 6240 Scuol, EGRID: CH 6079 6650 0122).
Zum Vergleich: Dieses grösste Grundstück ist mehr als dreimal so gross wie der gesamte Kanton Basel-Stadt oder: Die beiden grössten Schweizer Städte Zürich und Genf hätten flächenmässig auf diesem einen Grundstück zusammen Platz!

Das flächenmässig **kleinste (Liegenschafts-)Grundstück**[1] befindet sich im Kanton Tessin in der Gemeinde Tenero-Contra (oberhalb von Locarno) und hat eine Grösse von nur 0.04 Quadratmetern (Grundstück 1909 Tenero-Contra, EGRID: CH 3107 8102 9955).
Zum Vergleich: Ein A4-Blatt hat mit seinen 0.06 Quadratmetern einen grösseren Flächeninhalt!

Das Grössenverhältnis dieser beiden extremsten Grundstücke der Schweiz beträgt gut 3 Milliarden!

(Alle Aussagen beziehen sich auf den Stand von September 2019)

[1] In Bezug auf die Baurechtsgrundstücke gibt es noch kleinere Grundstücke

[5] Strategie ÖREB-Kataster 2020 – 2023 und Massnahmenplan zur Strategie ÖREB-Kataster 2020 – 2023, siehe: www.cadastre.ch/oereb → Strategie & Leitung → Strategie des Bundes