

# Rechtliche Aspekte eines Raumkatasters

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Jörg Zumstein

Fürsprecher

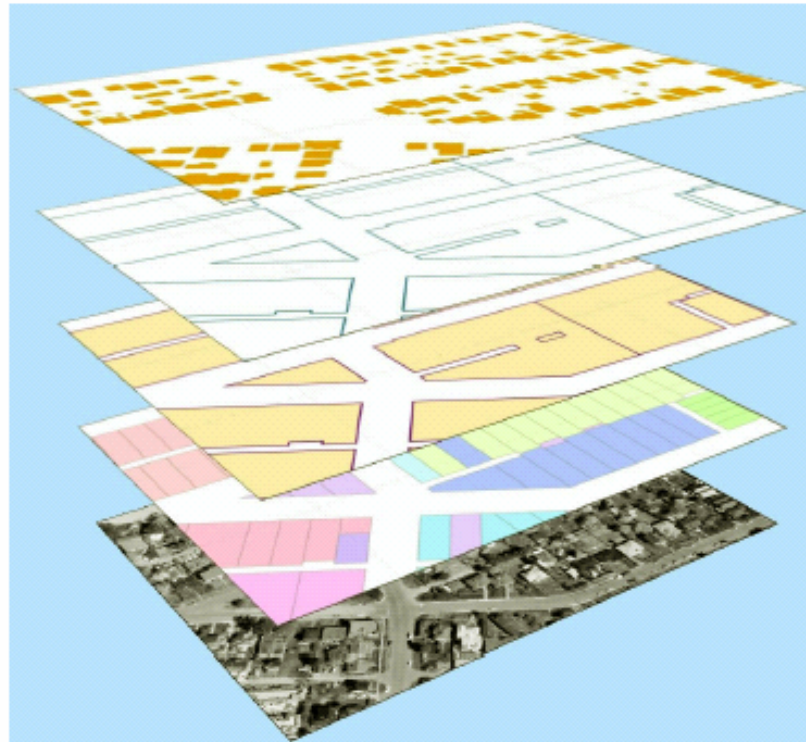
Bracher & Partner Advokatur und Notariat, Bern

SIG-GIS-Tagung vom 2. Mai 2007



# Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

## Vertiefungsstudie zu den rechtlichen Aspekten



# Präsentation im Überblick

1. Einleitung – Fragestellung – Umfeld
2. Grundsätzliche Überlegungen
3. Beantwortung der Fragen
4. Fazit

# ÖREB-Kataster gemäss Art. 15 E-GeolG

## Art. 15

1 Gegenstand des Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches nicht im Grundbuch angemerkt werden.

2 Der Bundesrat legt fest, welche Geobasisdaten von nationalem Interesse Gegenstand des Katasters sind.

3 Die Kantone können zusätzliche, eigentümergebundene Geobasisdaten bezeichnen, die zum Bestand des Katasters gehören.

4 Der Kataster wird in elektronischer Form veröffentlicht.

5 Unterbleibt die Veröffentlichung, bleibt Betroffenen der Nachweis offen, dass sie die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nicht kannten und trotz pflichtgemässer Sorgfalt nicht kennen konnten.

6 Der Bundesrat erlässt Vorschriften über die Mindestanforderungen an den Kataster hinsichtlich Organisation, Führung, Datenharmonisierung, Qualität und Verfahren.

---

# Fragestellung

1. Welche ÖREB gibt es?
2. Abgrenzung zu privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen?
3. Abgrenzung zu ÖREB nach Grundbuchrecht?
4. Zulässigkeit unterschiedlicher Abdeckungen?
5. Beschränkungen der Einsichtsrechte?
6. Regelungsbedarf im GeolG?
7. Rechtliche Probleme bei Divergenzen?
8. Konsequenzen bei solchen Divergenzen?
9. Urheberrechte?
10. Übertragung der Katasterführung auf Private?
11. Haftung?
12. Beglaubigungen?

# Besondere Rahmenbedingungen

1. **Begrifflichkeiten** (Raumkataster – ÖREB-Kataster, Parzellenschärfe, Grundeigentümergebundenheit, ...)
2. **Revision Immobiliarsachenrecht** (Art. 962 ZGB)
3. **Entwicklungsprozess**
  - Vorstellungen/Gegenstand/Inhalt des Kataster
  - Zwischenbericht Gruppe SIDIS vom 3.8.2005
  - Gesetzesentwurf GeolG

# ÖREB als Beschränkung des Grundeigentums

- Grundeigentum bezieht sich auf **Grundstücke** (Parzellen)
- Grundstücke sind **räumlich begrenzt** (Parzelle)
- Im Privateigentum stehende Grundstücke sind im **Grundbuch** eingetragen
  
- Beschränkung des Grundeigentums ist öffentlich-rechtlicher Natur (dient **öffentlichen Interessen** – und nicht privaten, z.B. nachbarlichen Interessen)

# Konsequenzen aus dem Grundeigentumsbegriff

- Anknüpfungspunkt für eine ÖREB ist das **Grundstück**.
- ÖREB können aber durchaus **mehrere** Grundstücke oder nur **Teile** davon erfassen.
- ÖREB lassen sich damit in einem beliebigen **Perimeter** bestimmen.



# Notwendigkeit einer besonderen Publizität von ÖREB?

„Man muss sich im Bereich des öffentlichen wie auch des privaten Rechts fragen, für welche gesetzlichen Beschränkungen eine besondere Publizität wirklich notwendig ist, denn es bestehen bestimmt Hunderte von gesetzlichen Beschränkungen des öffentlichen Rechts, die Grundstücke betreffen.“

Paul-Henri Steinauer, 2004

# Voraussetzungen für eine besondere Publizität von ÖREB

- ÖREB sind **mittelbar** (konkret)
- ÖREB sind nach Grundstücken **unterschiedlich**
- ÖREB sind **dauerhaft**
- ÖREB haben grundrechtliche Bedeutung  
(**Grundeigentümergebindlichkeit**)

---

# Rechtswirkung der Publizität

## **Art. 15 Abs. 5 E-GeoIG**

Unterbleibt die Veröffentlichung, bleibt Betroffenen der Nachweis offen, dass sie die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nicht kannten und trotz pflichtgemässer Sorgfalt nicht kennen konnten.

---

# Verhältnis ÖREB-Kataster – Grundbuch

## **Art. 15 Abs. 1 E-GeolG**

Gegenstand des Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches nicht im Grundbuch angemerkt werden.

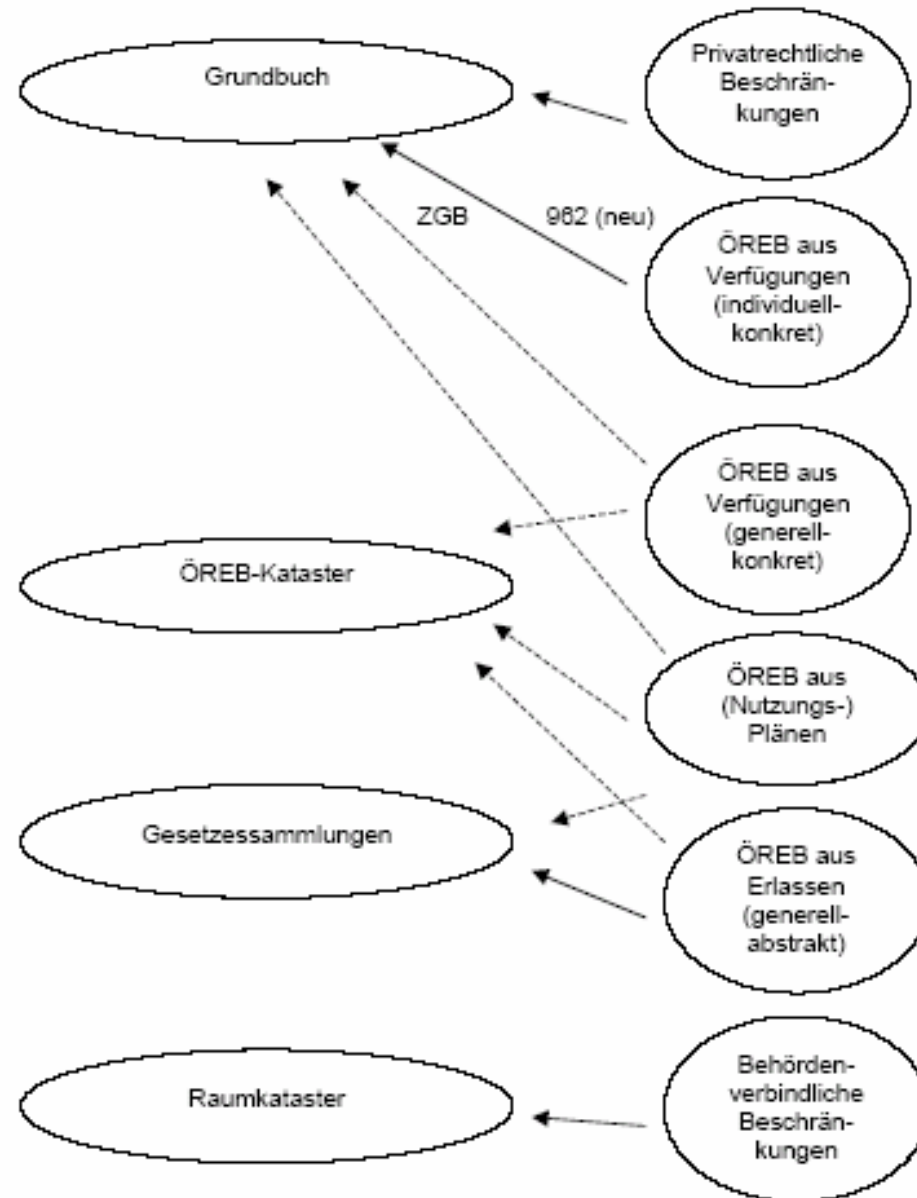
## **Art. 962 Abs. 1 E-ZGB**

Das Gemeinwesen oder eine Körperschaft, die eine öffentliche Aufgabe erfüllt, ist verpflichtet, eine Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks mit einer Verfügung angeordnet wird und eine Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder eine bestimmte grundstücksbezogene Pflicht des Eigentümers zum Inhalt hat, im Grundbuch anmerken zu lassen.

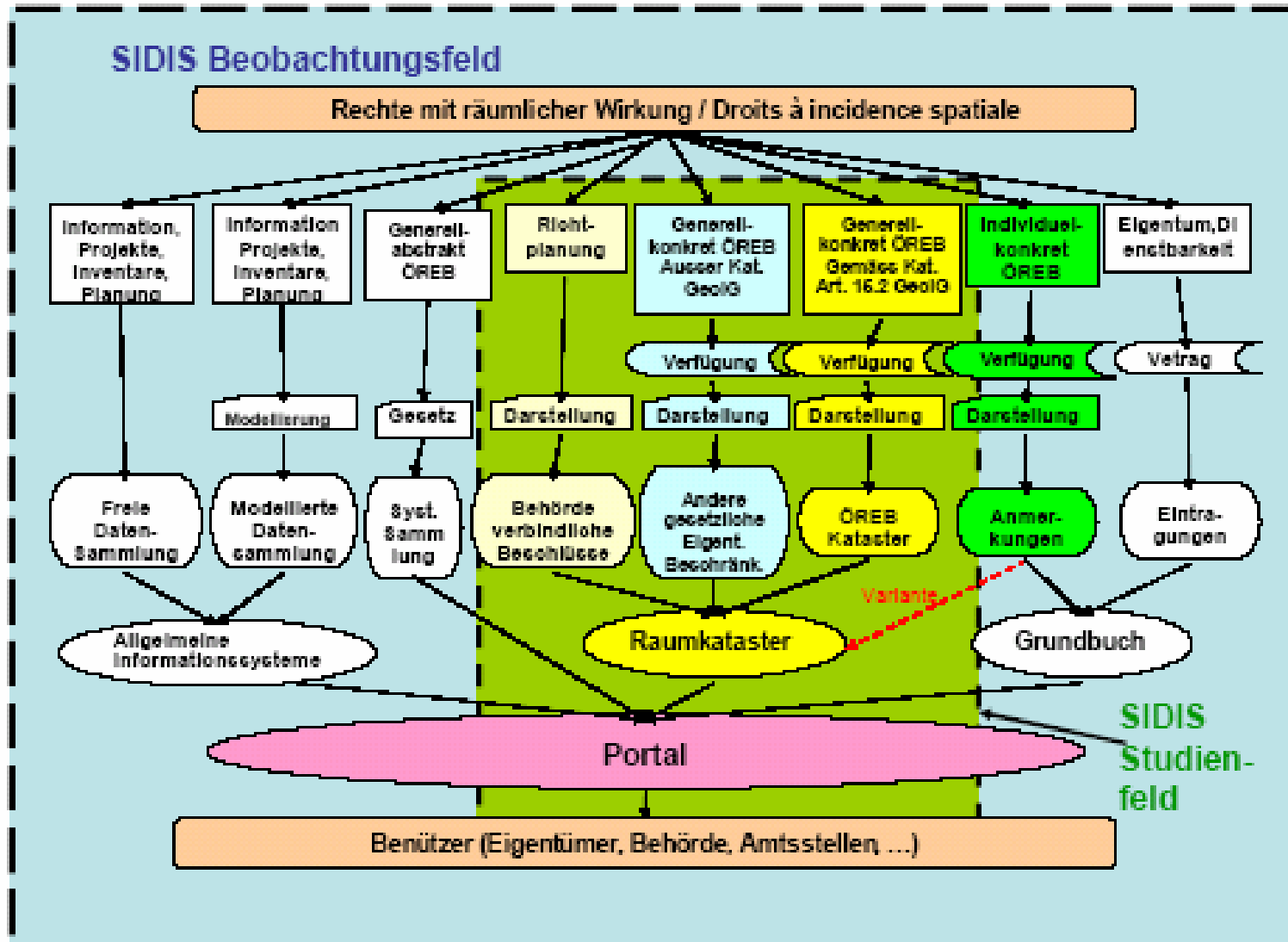
# Bericht Vernehmlassungsentwurf ZGB

„Mit dem Vorschlag, wonach in der Regel bloss diejenigen Eigentumsbeschränkungen durch eine Anmerkung sichtbar gemacht werden sollen, die mit einer Verfügungsverfügung angeordnet werden, wird vermieden, dass auch Eigentumsbeschränkungen angemerkt werden, die sich direkt aus dem Gesetz ergeben und damit als bekannt vorausgesetzt werden dürfen, wie z.B. Gebäude- und Grenzabstände. Solches ist überflüssig und würde bloss unnötigen Aufwand mit sich bringen. **Was in einem Plan besser dargestellt werden kann oder sich bereits direkt aus einem Gesetz ergibt, braucht im Grundbuch nicht noch eigens eingetragen zu werden**, ein Prinzip, das bereits für privatrechtliche Beschränkungen wie z.B. für die gesetzlichen Vorkaufsrechte gilt. Zudem sollen auch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die in einem bestimmten Gebiet alle Grundstücke gleichermassen betreffen, wie z.B. Nutzungszonen, Planungs- und Beitragszonen, Einbezug in ein Unternehmen einer Bodenverbesserung etc. nicht durchwegs im Grundbuch angemerkt werden.“

# Zuordnung von ÖREB zu öffentlichen Registern



# Zum Vergleich (Quelle: Informationssysteme über Rechte mit räumlicher Wirkung, Zwischenbericht 3.8.2005)



# Typologie/Kategorisierung von ÖREB

1. **Rechtsnatur** (generell-abstrakt, generell-konkret, individuell-konkret)
2. **Rechtsgrundlage** (eidg., kant./kommunales Recht)
3. **Interessenlage** (nationales, kantonales, kommunales)
4. **Sachgebiet** (Raumplanung, Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz, Infrastruktur, Landwirtschaft, Landesverteidigung/Bevölkerungsschutz)
5. **Beschränkungscharakter** (Verfügungsverbot, Nutzungsbeschränkung, Belastungen)

➔ Relative Vollständigkeit



# Zugang/Einsichtsrechte

Grundsatz der freien Einsehbarkeit (öffentliches Register)

- Einschränkung aufgrund von öffentlichen Interessen (z.B. sicherheitspolitische Geheimhaltung)
- Einschränkung aufgrund von privaten Interessen (z.B. grundeigentümerspezifische Abfragen)

Gewährleistung durch

- Grundsätzliche Anwendbarkeit des eidg. Datenschutzgesetzes (Art. 10 E-GeoIG)
- Konkretisierung in Verordnung (Art. 11 E-GeoIG)

# Divergenzen

Beispiel: ÖREB gemäss Nutzungsplan und Kataster nicht identisch

- Problem der „doppelten Publizität“
- Vorrang des ursprünglichen, die ÖREB begründenden Hoheitsaktes → Regelungsbedarf
- Haftung der fehlbaren Behörde (zu späte oder falsche Datenlieferung bzw. zu später oder falscher Eintrag)  
→ einheitliche Regelung (z.B. analog VG)
- Keine Hinweispflichten der Register-führenden Behörde (mangels gesetzlicher Regelung)

# Urheberrechtsschutz

- Art. 5 URG schliesst amtliche Erlasse und Entscheidungen von Behörden vom Urheberrechtsschutz aus
  - Öffentliches Interesse an möglichst ungehinderter Informationsverbreitung grösser als Schutzinteresse
- Regelung im E-GeolG:

## **Art. 11 Abs. 1 E-GeolG**

Geobasisdaten von nationalem Interesse sind öffentlich zugänglich und können von jeder Person genutzt werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

# Übertragung der Katasterführung auf Private

## Art. 29 Abs. 2 Bst. b E-GeoIG

Die Kantone sind zuständig für

- a. ...
- b. die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

→ Zulässigkeit der Übertragung der Katasterführung richtet sich grundsätzlich nach kantonalem Recht

## Art. 95 BE KV

<sup>1</sup> Der Kanton kann

...

- c. öffentliche Aufgaben an Private ... übertragen.

<sup>2</sup> Im Gesetz zu regeln sind namentlich

...

---

# Fazit

Bedarf an besserer Publizität von ÖREB ausgewiesen

1. Problem der relativen Vollständigkeit → enumerative Normierung
2. Problem der Zuordnung → funktionale Normierung
3. Problem der Abgrenzung zum Grundbuch → Vereinheitlichung
4. Problem der doppelten Publizität → Vorrang/Haftung

Erheblicher Regelungs- und Kontrollbedarf, Rechtsunsicherheiten