

**VERBAND SCHWEIZERISCHER GRUNDBUCHVERWALTER
SOCIÉTÉ SUISSE DES CONSERVATEURS DU REGISTRE FONCIER
SOCIETÀ SVIZZERA DEGLI UFFICIALI DEL REGISTRO FONDIARIO**

www.grundbuchverwalter.ch

www.registre-foncier.ch

www.registro-fondario.ch

Präsident Jürg Bracher, Notar
Grundbuchverwalter
Kreisgrundbuchamt V
Burgdorf-Fraubrunnen
Bernstrasse 5
CH-3312 Fraubrunnen

Bundesamt für Landestopographie
Supportbereich
Führungsunterstützung
Seftigenstrasse 264
3084 Wabern

Telefon 0041 (0)31 760 11 22
Fax 0041 (0)31 760 11 99
e-mail: juerg.bracher@jgk.be.ch

Fraubrunnen, 6. Oktober 2006

Ihr Zeichen: **P0080/sem; 8.7.2005**

Geoinformationsgesetz, Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Vernehmlassungsentwurf des Bundesgesetzes über Geoinformation (GeoIG). Gerne nehmen wir nachstehend zu einzelnen Punkten des Gesetzesentwurfes Stellung.

Obwohl die amtliche Vermessung einen Teil der Grundbuchführung im weiteren Sinne betrifft, werden wir uns im Folgenden nicht weiter zu den vorgesehenen Bestimmungen dieses Teils äussern, da sie aus unserer Sicht keine speziellen Probleme aufwerfen.

Wir möchten jedoch zur Schaffung eines Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) Stellung beziehen.

A. Grundsätzliches zum ÖREB-Kataster

Für die künftige Grundbuchführung von ausserordentlicher Bedeutung ist die Einführung des ÖREB-Katasters. Seit vielen Jahren fordern denn die Grundbuchverwalter auch die Schaffung eines entsprechenden Katasters, damit das Grundbuch von unnötigen Überlastungen durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen befreit werden kann. Wir befürworten damit die Einführung eines ÖREB-Katasters sehr, sind uns allerdings auch der schwierigen zu lösenden Probleme höchst bewusst.

Der Wert eines ÖREB-Katasters bestimmt sich vor allem nach dem Inhalt der vorhandenen Daten und der Rechtssicherheit, die dieser den Bürgern, Verwaltungseinheiten und weiteren Interessierten zu vermitteln vermag. Soll ein ÖREB-Kataster den Recht- und Auskunftsuchenden inskünftig möglichst umfassend Auskunft über die Situation von grundstückbezogenen Daten geben und damit zu einem wesentlichen Teil eines Bodeninformationssystemes werden, so bedeutet dies allerdings, dass das Ziel nur erreicht werden kann, wenn grosse finanzielle und personelle Aufwendungen getätigt werden. Werden die bodenbezogenen ÖREB - insbesondere wegen ihrer ausserhalb des ÖREB-Katasters bestehenden gesetzlichen Publizität - nur in beschränkter Masse in den ÖREB-Kataster aufgenommen, so verliert dieser weitgehend seinen Sinn und es fragt sich, ob in der Tat die Aufwendungen dafür noch erbracht werden sollen, oder ob man nicht besser beim bestehenden System der Anmerkungen im Grundbuch bleiben soll. Ganz allgemein gilt, dass ein ÖREB-Kataster bei einer Unvollständigkeit der Informationen überproportional an Bedeutung und Wert verliert. Damit ist auch gesagt, dass klar definiert werden muss, was in diesem Kataster dargestellt wird. Es ist deshalb zu fordern, dass unabhängig von der Kostenfrage ein umfassendes Publikationsmittel aufzubauen ist, das möglichst vollständig Auskunft über bodenspezifische ÖREB gibt. In diesem Sinne sollte im Zusammenspiel mit dem Grundbuch eine möglichst grosse Annäherung an die Vision „Cadastre 2014“ erfolgen, deren Kernaussage lautet: „eine vollständige rechtliche Situation des Bodens zeigen, inklusive der öffentlich-rechtlichen Rechte und Einschränkungen“. Dann - und nur dann - wird der Aufbau des ÖREB-Katasters von grossem volkswirtschaftlichem Nutzen sein.

Auf Grund dieser Überlegungen sind insbesondere die folgenden Fragen zu prüfen:

1. Welche Aufgaben haben der Bund bzw. die Kantone zu übernehmen?
2. Wer bezahlt das Projekt?
3. Welches Verhältnis besteht zwischen Grundbuch und ÖREB-Kataster?
4. Welcher spezieller rechtlicher Regelungen bedarf es?

1. Zur Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen

Der Aufbau eines ÖREB-Katasters bedarf von Anfang an grosser Koordinationsanstrengungen, soll das Projekt nicht uferlos und innert nützlicher Frist realisiert werden können. Wir befürworten deshalb ausdrücklich, wenn der Bund eine Führungsrolle beim Aufbau des ÖREB-Katasters übernimmt und Minimalstandards festlegt. Wir erachten es überdies als richtig, wenn die Führung des Katasters eine kantonale Aufgabe darstellt. Es ist zweifellos angebracht, wenn der Bund ein Minimum der aufzunehmenden Daten definiert und es im Übrigen den Kantonen überlässt den Kataster zusätzlich ihren Bedürfnissen entsprechend auszubauen, da bodenbezogene ÖREB vielfach nur auf dem kantonalen öffentlichen Recht basieren und sei dies auch in Konkretisierung von Bundesrecht. Die Erfahrungen beim Aufbau der informatisierten Grundbücher haben deutlich gezeigt, dass bei einer grösseren Zurückhaltung des Bundes im Nachhinein teilweise mit unverhältnismässigem Aufwand über die

vorhandenen EDV-Systeme mühsam ein Dach gebaut werden muss (zu denken ist an die Projekte e-GRIS und e-GRID) um die schweizweiten Bedürfnisse inskünftig abdecken zu können. Wir befürworten deshalb auch, dass der Bund Zeitvorgaben und Ersatzmassnahmen zur Realisierung des ÖREB-Katasters anordnen kann.

2. Kosten des Projektes

Es überrascht nicht, dass im heutigen Zeitpunkt beim Aufbau des zukunftssträchtigen Projektes eines ÖREB-Katasters die Kosten nur schwer ermittelbar sind. Es darf jedoch nicht sein, dass vor dem Vorliegen einer detaillierten Kosten- und Nutzenanalyse (vgl. Se. 40 der Erläuterungen) ohne Weiteres die Kantone als Träger der Infrastruktur- und Folgekosten bezeichnet werden. Dies umso mehr als letzten Endes der Bund den Aufbau des ÖREB-Katasters anordnet und bei dessen Ausgestaltung bedeutende Bundesinteressen zu berücksichtigen sind. Es ist deshalb zu fordern, dass sich der Bund entsprechend seinem Interesse an den Kosten des Projektes - als so genannte Verbundaufgabe gemäss NFA - beteiligt.

3. Verhältnis zwischen Grundbuch und ÖREB-Kataster

Das Grundbuch ist in erster Linie ein Verzeichnis der privaten Rechte an Grundstücken. Es eignet sich in der heutigen Form nur bedingt zur Darstellung von ÖREB. Mit der zunehmenden Bedeutung solcher Eigentumsbeschränkungen ist das Grundbuch in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts infolge fehlender anderweitiger geeigneter Publikationsformen immer mehr als eigentliches Publikationsmittel von ÖREB missbraucht worden. Die Gesetzgeber haben immer neue Anmerkungen von ÖREB vorgesehen, so dass mittlerweile insbesondere auf kantonaler Ebene ein eigentlicher Wildwuchs entstanden ist. Zusätzlich erschwerend ist, dass jeweiligen neue ÖREB ohne Weiteres durch die Behörden zur Anmerkung gelangt sind, einmal bestehende Einschreibungen aber kaum jemals auf ihre Richtigkeit hin überprüft wurden. Die Grundbuchverwalter haben denn auch immer wieder die Einführung eines ÖREB-Katasters gefordert, um der Anmerkungsflut Herr zu werden und die Übersichtlichkeit des Grundbuches zu bewahren. Unser Verband steht daher voll und ganz hinter der Schaffung eines ÖREB-Katasters und erwartet, dass damit die Grundbücher von systemfremden Einschreibungen befreit werden können.

Im Rahmen der zur Zeit laufenden ZGB-Änderungen betr. das Immobiliarsachenrecht soll auch Art. 962 ZGB revidiert werden. Diese neue Norm bezweckt eine Abgrenzung zum ÖREB-Kataster in dem Sinne, dass inskünftig nur ÖREB gestützt auf individuell-konkrete Verfügungen im Grundbuch angemerkte werden dürfen und neu auch müssen. Alle übrigen grundstücksbezogenen ÖREB wären damit Gegenstand des ÖREB-Katasters, soweit nicht überhaupt die gesetzliche Publizität als genügend erachtet wird. Es stellt sich die Frage, ob diese Abgrenzung praxistauglich ist. Im Vernehmlassungsverfahren ist die Neuformulierung von Art. 962 ZGB bei den Kantonen auf deutliche Ablehnung gestossen und auch von unserem Verband skeptisch beurteilt

worden. Dies wohl nicht zuletzt auch deshalb, weil die beabsichtigten Abgrenzungen zum ÖREB-Kataster zu wenig transparent waren.

Wir erachten heute die vorgeschlagene Lösung für einen grundsätzlich gangbaren und sinnvollen Weg. Wir weisen allerdings auf das Folgende hin: Die Grundbuchverwalter haben bei jeder grundbuchlichen Verfügung das Verfügungsrecht und den Rechtsgrundaussweis zu prüfen. Gemäss Art. 965 ZGB liegt der Ausweis über das Verfügungsrecht im Nachweis, dass der Gesuchsteller die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist. Für die Grundbuchführung ist damit von entscheidender Bedeutung, dass ÖREB, die Verfügungsbeschränkungen beinhalten, aus dem Grundbuch ersichtlich sein müssen. Überdies kann die vorgesehene Lösung zu Abgrenzungsschwierigkeiten führen. So bewirkt ein angeordnetes Güterzusammenlegungsverfahren mit dem Einbezug vieler Grundstücke in den GZ-Perimeter kaum konkret-individuelle ÖREB. Da in vielen Kantonen ohne Zustimmung der Meliorationsbehörden keine Veränderungen an den einbezogenen Grundstücken vorgenommen werden dürfen, besteht jedoch ein eminentes Interesse an einer entsprechenden Grundbuchanmerkung der hängigen Güterzusammenlegung. Die vorgesehene Lösung zur Abgrenzung zwischen Grundbuch und ÖREB-Kataster ist deshalb durch entsprechende Normen zu ergänzen. Unseres Erachtens sollten zudem ausdrücklich Kollisionsnormen vorgesehen werden um mögliche Doppelspurigkeiten zu vermeiden.

4. Bemerkungen zu den rechtlichen Regelungen

Der Gesetzesentwurf zum GeolG stellt ein Rahmengesetz dar. Nur das absolut Notwendigste wird auf Gesetzesstufe geregelt. Alles Übrige wird delegiert. Wir erachten dieses Vorgehen angesichts der Wichtigkeit der Materie für fragwürdig. In gewissen Bereichen entsteht der Eindruck, dass „die Katze im Sack“ verkauft wird. Dies gilt insbesondere für den Aufbau des ÖREB-Katasters. Wir sind uns bewusst, dass Kompetenzdelegationen infolge der Komplexität des Stoffes, der Regelungsdichte und insbesondere auch wegen künftiger Anpassungsmöglichkeiten nötig sind. Zumindest jedoch in den Grundzügen müssen sich trotzdem die Vorstellungen des Bundes über den Aufbau und Inhalt des ÖREB-Katasters deutlich und unmittelbar aus dem GeolG ergeben. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die künftige Finanzierung des Katasters.

B. Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Art. 15

ad Absatz 1

Der sich in Revision befindende Art. 962 ZGB und Art. 15 Abs. 1 GeolG scheinen auf den ersten Blick eine klare Abgrenzung zu beinhalten. Bei einer tieferen Überprüfung zeigt sich jedoch, dass die im Grundbuch anzumerkenden ÖREB nicht immer klar sind

(vgl. unsere Bemerkungen unter A.3.), wodurch auch Unsicherheiten über die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden ÖREB bestehen können. Wir wünschen deshalb für diese Fälle eine Kollisionsregelung.

ad Absatz 5

Aus dem Gesetz geht nicht hervor, welche Folgen ein Unterlassen der Veröffentlichung hat. Damit ist auch die rechtliche Bedeutung des gesamten Katasters in Frage gestellt. Die Konsequenzen einer fehlerhaften Veröffentlichung sind für Gutgläubige zwingend im Gesetz zu regeln (eventuell analog der Grundbuchlösung?). Es ist überdies sicherzustellen, dass fehlerhafte Anmerkungen von ÖREB im Grundbuch die gleichen Konsequenzen für gutgläubige Dritte haben. Unterschiedliche Rechtsfolgen nach Grundbuchrecht und Geoinformationsgesetz sind zu vermeiden.

Art. 29, 31 und 33

Es ist unklar, was unter der „strategischen Ausrichtung“ des ÖREB-Katasters gem. Art. 29 Abs. 1 zu verstehen ist. Es ist damit auch nicht getan, dass der Bund einzig die Kosten für diese Aufgabe im Bereiche des ÖREB-Katasters übernimmt. Da ein wesentliches Interesse seinerseits am Aufbau eines ÖREB-Katasters besteht, hat er sich auch angemessen an der Finanzierung des Aufbaus und dessen Führung zu beteiligen.

Änderung von ZGB 962

Vgl. unsere Bemerkungen unter A.3 und zu Art. 15.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, für die Möglichkeit der Stellungnahme noch einmal bestens und verfolgen die weiteren Gesetzgebungsarbeiten mit grossem Interesse.

Mit freundlichen Grüssen

Namens des Vorstandes des VSGV:

J. Bracher, Präsident