

*Grundeigentum – Ein Grundeigentümer kann sein Grundstück nicht beliebig nutzen. Er muss sich an die Rahmenbedingungen halten, die ihm Gesetzgeber und Behörden vorschreiben. Dazu gehören auch die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.*

# Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Rechtslage an Grundstücken wird nicht nur durch das Privatrecht, sondern in zunehmendem Mass auch durch das öffentliche Recht bestimmt. Wäh-



**ROLAND PFÄFFLI**  
Prof. Dr. iur., Notar, Thun  
Konsulent bei  
Von Graffenried Recht, Bern



**MASCHA SANTSCHI KALLAY**  
Dr. iur., Rechtsanwältin,  
Meggen  
Konsulentin bei epartners  
Rechtsanwälte AG, Zürich

rend das Grundbuch zuverlässig über die am Grundstück bestehenden privaten Rechte und Lasten Auskunft gibt, sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Erlassen geregelt.

## Anmerkung im Grundbuch

Seit dem 1. Januar 2012 müssen die vom Gemeinwesen für ein bestimmtes Grundstück verfügbaren Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen Rechts zwingend im Grundbuch angemerkt werden (Art. 962 Abs. 1 ZGB). Es handelt sich dabei um dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkungen oder um Beschränkungen, die dem Eigentümer eine grundstücksbezogene Pflicht auferlegen. Dazu gehören beispielsweise ein Zweckentfremdungsverbot im landwirtschaftlichen Bodenrecht oder die Bewilligung, auf Zusehen hin eine Baute über die Baulinie hinaus zu bauen.

## Liste der Rechtsgebiete

Es können jedoch nicht irgendwelche beliebigen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden. Der Bundesrat hat gemäss Art. 962 Abs. 3 ZGB die

Pflicht, in einer Liste festzulegen, in welchen Gebieten des kantonalen Rechts die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind. Diese Liste ist in der Grundbuchverordnung enthalten (siehe Kasten). Die Kantone selbst können zudem noch weitere Rechtsgebiete vorsehen. Allerdings bedarf auch jede kantonale Anmerkung einer ausdrücklichen Grundlage in einem formellen Erlass. Die Kantone müssen alle Anmerkungstatbestände zusammenstellen und dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht melden.

## Kataster

Bei den zuvor erwähnten Anmerkungen handelt es sich um Eigentumsbeschränkungen, die nur ein bestimmtes Grundstück betreffen. Geht es hingegen um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die für ein ganzes Gebiet gelten, sind diese nicht im Grundbuch anzumerken, sondern in einem separaten Kataster für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (kurz: ÖREB-Kataster) einzutragen. Der Kataster enthält zuverlässige und frei zugängliche Informationen über die von Bund und Kantonen bezeichneten rechtskräftigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in bestimmten Gebieten.

## Öffentlichkeit

Die Eidgenössische Vermessungsdirektion legt die strategische Ausrichtung dieses Katasters fest, während die Kantone für die Organisation und die Führung des Katasters verantwortlich sind. Die Einträge im Kataster sind über die kantonalen Geoportale (Internet) frei zugänglich. Auch die im Grundbuch ersichtlichen Beschränkungen sind öffentlich, nämlich Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Anmerkungen.

## Inhalt

Im Kataster findet man unter anderem die mit Altlasten belasteten Standorte, die Projektierungszonen



Der Kataster ist ein praktisches interaktives Informationssystem, das eine Übersicht über die relevantesten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) umfasst. Weitere Hinweise zum ÖREB-Kataster finden Sie unter: [cadastre.ch/oereb-public](http://cadastre.ch/oereb-public)

für Eisenbahnen, Flughäfen und Nationalstrassen, die Lärmempfindlichkeitsstufen, Grundwasserschutzzonen, Waldgrenzen, Waldabstandslinien, raumplanerische Nutzungen, baurechtliche Beschränkungen und Auflagen oder Gestaltungspläne. Beispielsweise muss ein mit Altlasten belasteter Standort vor der Erteilung einer Baubewilligung unter Umständen zuerst saniert werden. Das Bundesgesetz über den Umweltschutz regelt hier die Einzelheiten, insbesondere auch die Frage nach den Kosten einer Sanierung.

## Fazit

Die privaten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sind für aktuelle und zukünftige Grundstückseigentümer, Planer, Architekten, Immobilienmakler, Banken und für Behörden von grosser Bedeutung. Für die privaten Beschränkungen ist der Grundbuch-

eintrag massgebend. Für die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sind dies einerseits die Anmerkungen im Grundbuch sowie andererseits die Eintragungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Die Anmer-

kungen im Grundbuch beziehen sich auf ein bestimmtes Grundstück, die Kataster-Eintragungen auf ein bestimmtes Gebiet. Beide Register erfüllen damit ihre Aufgaben im Rahmen eines umfassenden Landinformationssystems.

## ART. 129 ABS. 1 DER GRUNDBUCHVERORDNUNG (GBV)

Die von einem Träger einer öffentlichen Aufgabe gestützt auf die kantonale Gesetzgebung durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für ein einzelnes Grundstück angeordnete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit länger dauernder Wirkung wird im Grundbuch angemerkt, wenn sie die folgenden Rechtsgebiete betrifft:

- Natur, Heimat- und Umweltschutz, mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte;
- Wasserrecht und Wasserbau;
- Strassenbau und Strassenpolizei;
- Förderung des Wohnungsbaus;
- Förderung der Land- und Forstwirtschaft;
- amtliche Vermessung;
- Baugesetzgebung;
- Enteignungsrecht.