



ÖREB-Kataster Basel-Stadt

Basler Modell i. S. Publikationsorgan und Exkurs zu den Zusatzinformationen

Dr. iur. Amir Moshe

Grundbuchverwalter und Leiter Recht

Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt



Übersicht

1. Ausgangslage
2. «Basler Lösungsmodell»
 - 2.1 Kaskade
 - 2.2 Tangierte gesetzliche Grundlagen
3. Vorteile
 - 3.1 Bundesrechtskonformität
 - 3.2 Marginale Anpassungen von Fachgesetz und –verordnungen
 - 3.3 Gleichbehandlung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
 - 3.4 Ein einziges Publikationsorgan
 - 3.5 Ein einziger Kataster



Übersicht

4. Verhältnis des ÖREB-Katasters zum Grundbuch und vice versa sowie Schnittstellen
 - 4.1 Komplementarität von Grundbuch und ÖREB-Kataster?
 - 4.2 Scharnierbestimmung von Art. 962 Abs. 1 ZGB und Art. 16 Abs. 1 GeolG
 - 4.3 Doppelspurigkeit von Grundbuch und ÖREB-Kataster
 - 4.4 Leadfunktion ÖREB-Kataster
5. Exkurs: Inhalt des ÖREB-Katasters vs. Zusatzinformationen
6. Exkurs: Erfassung der privaten Dienstbarkeitspläne in der Ebene der amtlichen Vermessung
7. Diskussions- und Fragerunde



1. Ausgangslage

- Art. 16 ÖREBKV: Der ÖREB-Kataster kann als amtliches Publikationsorgan verwendet werden.
- Zu Beginn war unklar, was unter «ÖREB-Kataster als Publikationsorgan» zu verstehen ist.
 - Keine Angaben dazu im erläuternden Bericht zur ÖREBKV und in der Lehre
- Lange war nicht ersichtlich, dass es zwei Rollen gibt: den ÖREB-Kataster als Informationssystem und den ÖREB-Kataster als Publikationsorgan.
- Ein Teil der Lehre besagt, dass das Publikationsorgan nur volle Wirkung entfalten kann, wenn der Eintrag einer ÖREB im ÖREB-Kataster rechtsbegründend ist.
 - Widerspruch zu Art. 680 Abs. 1 ZGB, der festhält, dass die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen ohne Eintrag im Grundbuch bestehen.



1. Ausgangslage

- Würde dieser Lehrmeinung gefolgt werden, so würden zwei Arten von ÖREB nebeneinander bestehen:
 - Deklaratorische ÖREB im Grundbuch
 - Konstitutive ÖREB im ÖREB-Kataster
- Die erwähnte Problematik im Zusammenhang mit dem Publikationsorgan wurde im Rahmen eines Schwergewichtsprojekts durch das GVA unter Federführung von Dr. A. Moshe in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Thomas Sutter-Somm der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Basel abgeklärt.
- Schlussbericht des Schwergewichtsprojekts SGP-17:
http://www.gva.bs.ch/dam/jcr:45b31e16-f9b1-444e-b8be-f0d4785f8c91/Schlussbericht_SGP-17_Publikationsorgan.pdf
- Parallel wurde ein Factsheet und ein Kurzkonzept i. S. Publikationsorgan für das GVA und die betroffenen Fachstellen erarbeitet.



2. «Basler Lösungsmodell»

2.1 Kaskade

Als praktikabler Lösungsansatz wurde beschlossen, den ÖREB-Kataster als Ergänzung zum amtlichen Publikationsorgan – Kantonsblatt – zu verwenden.

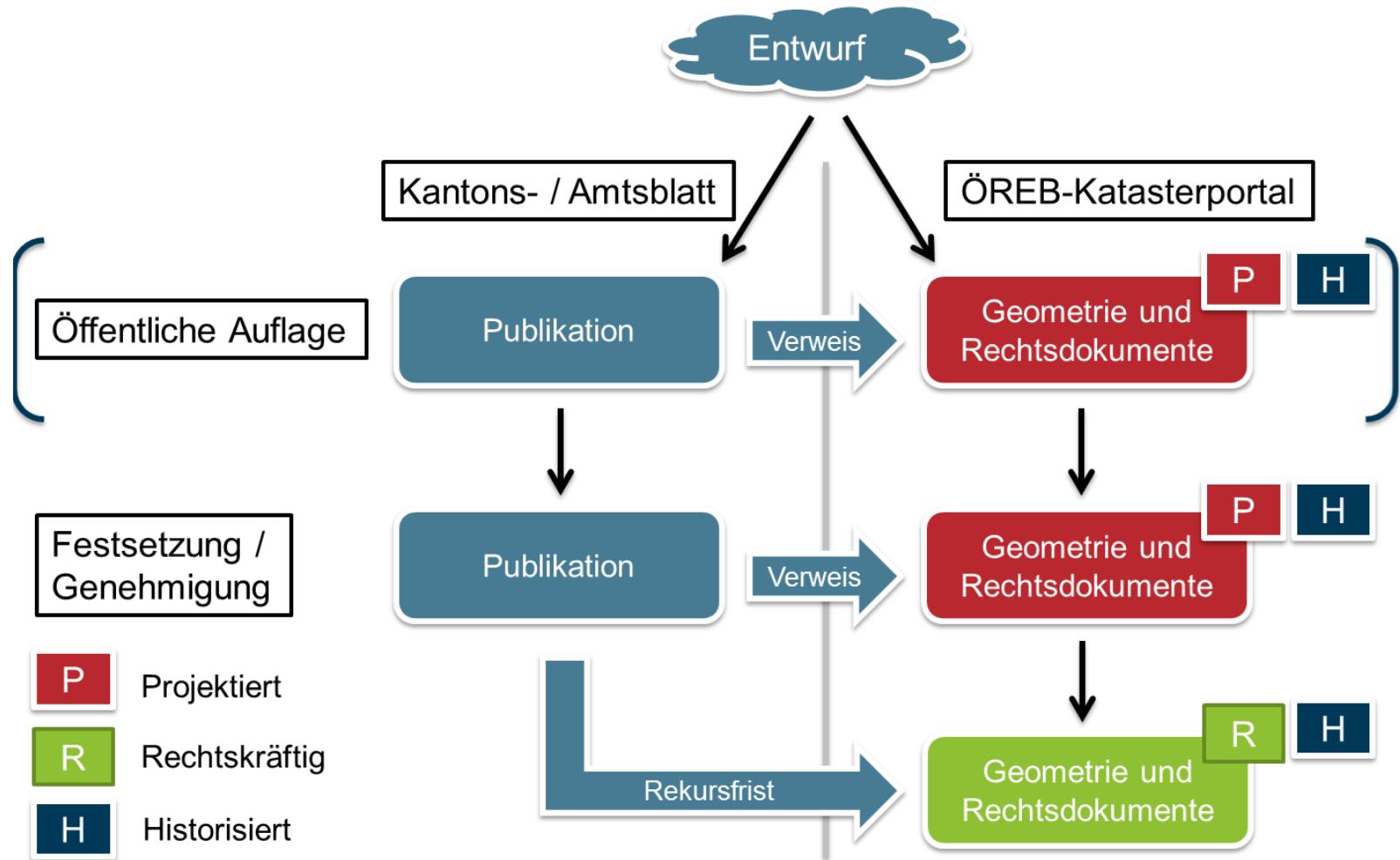
Die praktische Umsetzung erfolgt mit folgender Kaskade:

- 1. Schritt: Vor Eintritt der Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit der ÖREB erfolgt deren Publikation im Kantonsblatt des Kantons BS mit Verweis auf den ÖREB-Kataster.
- Parallel zur Publikation im Kantonsblatt: Provisorischer Eintrag der ÖREB mit den Rechtsdokumenten im ÖREB-Kataster mit Vermerk, dass es sich dabei um einen noch nicht definitiven Eintrag handelt.
- 2. Schritt: Sobald die ÖREB in Kraft getreten bzw. vollstreckbar ist, wird diese von der zuständigen Fachstelle im ÖREB-Kataster auf definitiv gesetzt.
- Sämtliche Dokumente (Rechtsvorschriften, gesetzliche Grundlagen und publizierte Geometrien) werden historisiert und werden somit jederzeit einsehbar.



ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen
Eigentumsbeschränkungen

2. «Basler Lösungsmodell»





2. «Basler Lösungsmodell»

2.2 Tangierte gesetzliche Grundlagen

Die Basler Lösung i. S. Publikationsorgan wird in folgenden Gesetzen wie folgt berücksichtigt:

- Gemäss § 17 Abs. 3 des kantonalen Geoinformationsgesetzes hat der Kanton BS unter anderem die Publikation in einer Verordnung zu regeln.
- Die sich im Entwurf befindende kantonale Verordnung über den ÖREB-Kataster (KÖREBKV-BS) sieht in § 10 vor, dass das digitale Kantonsblatt des Kantons BS für die ÖREB als Publikationsorgan genutzt wird. Zugleich soll in der Publikation auf die digitale Auflage im ÖREB-Kataster verwiesen werden. Dabei kann die digitale Auflage weiterhin durch eine analoge Auflage ergänzt werden. Wobei die digitale Version im ÖREB-Kataster die Leadfunktion inne hat.
- Zeitgleich mit der Einführung des ÖREB-Katasters im Kanton BS auf Anfang 2019, ist auch die Veröffentlichung des elektronischen Kantonsblattes im Kanton BS geplant. Dies wird auch in § 5 des revidierten Publikationsgesetzes zum Ausdruck kommen.
- Künftig ist auch im Sinne des Grundsatzes «digital first» das elektronische Kantonsblatt massgebend.



3. Vorteile

3.1 Bundesrechtskonformität

Die Basler Lösung ist bundesrechtskonform und steht im Einklang mit Art. 680 Abs. 1 ZGB.

3.2 Marginale Anpassungen von Fachgesetz und –verordnungen

Marginale Anpassungen der Fachgesetze und –verordnungen sind notwendig. Es müssen nur ein Gesetz (BPG) und sechs Verordnungen (insgesamt nur 15 Bestimmungen und zwei Anhänge) angepasst werden.

3.3 Gleichbehandlung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

Sämtlichen ÖREB, seien sie im Grundbuch eingetragen oder im ÖREB-Kataster geführt, kommt keine rechtsbegründende Wirkung zu.



3. Vorteile

3.4 Ein einziges Publikationsorgan

- Der Bund sieht für den ÖREB-Kataster zwei Rollen vor, nämlich ÖREB-Kataster als Informationssystem (rechtskräftige ÖREB) und ÖREB-Kataster als Publikationsorgan für gewisse ÖREB.
- Folglich gäbe es zwei Publikationsorgane: ÖREB-Kataster und Kantonsblatt.
- Der Kanton BS wird jedoch nur ein Publikationsorgan verwenden, nämlich das Kantonsblatt mit einem Verweis auf den ÖREB-Kataster.
- Somit ist keine Koordination verschiedener Publikationsorgane notwendig.
- Die Basler Lösung garantiert mehr Transparenz und Rechtssicherheit in der Anwendung, erhöht aber auch die Benutzerfreundlichkeit.



3. Vorteile

3.5 Ein einziger Kataster

- Im Kanton BS gibt es nur einen einzigen Kataster, den ÖREB-Kataster als Informationssystem. Das Publikationsorgan ist das Kantonsblatt.
- Wichtig: klare Unterscheidung von Informationssystem und Publikationsorgan insbesondere betreffend die Haftung:
 - Für die Katasterführung im engeren Sinn handelt es sich um eine klassische Kausalhaftung gem. Art. 955 ZGB.
 - Für alle weiteren Handlungen betreffend der ÖREB-Kataster, insbesondere im Zusammenhang mit dem Publikationsorgan, gelten die kantonalen Haftungsbestimmungen (Staatshaftung gem. § 3 Haftungsgesetz BS).



4. Verhältnis des ÖREB-Katasters zum Grundbuch und vice versa sowie Schnittstellen

4.1 Komplementarität von Grundbuch und ÖREB-Kataster?

- In der Doktrin wird die Meinung vertreten, dass sich der ÖREB-Kataster zum Grundbuch betreffend ÖREB komplementär verhält.
- Der ÖREB-Kataster verhält sich jedoch nur bezüglich die Informationen komplementär zum Grundbuch und nicht bezüglich der rechtlichen Wirkung.



4. Verhältnis des ÖREB-Katasters zum Grundbuch und vice versa sowie Schnittstellen

4.2 Scharnierbestimmung von Art. 962 Abs. 1 ZGB und Art. 16 Abs. 1 GeolG

- In den Bestimmungen von Art. 962 Abs. 1 ZGB und Art. 16 Abs. 1 GeolG wird die Komplementarität von Grundbuch und ÖREB-Kataster festgehalten.
- Bei konsequenter Anwendung dieser Vorschriften gäbe es keine Schnittmenge zwischen den ÖREB im Grundbuch und im ÖREB-Kataster:
 - ÖREB, die auf einem individuell-konkreten Akt basieren (z. B. Verfügung), werden im Grundbuch eingetragen.
 - ÖREB, die auf einem generell-konkreten Akt basieren (z. B. Allgemeinverfügung), werden im ÖREB-Kataster geführt.



4. Verhältnis des ÖREB-Katasters zum Grundbuch und vice versa sowie Schnittstellen

4.3 Doppelspurigkeit von Grundbuch und ÖREB-Kataster

- Durch die zahlreichen Gesetzesbestimmungen (Bund+Kantone) resultiert für einige wenige ÖREB eine Schnittmenge (Doppelspurigkeit Grundbuch und ÖREB-Kataster).
- Da sich eine solche Doppelspurigkeit nicht vermeiden lässt, werden zwecks Vollständigkeit im Grundbuch angemerkte ÖREB auch im ÖREB-Kataster geführt und im Katasterauszug darauf hingewiesen.
- Art. 129 Abs. 2 GBV ist irreführend: nicht das Grundbuch verweist auf den ÖREB-Kataster, sondern umgekehrt, der ÖREB-Kataster auf das Grundbuch.



4. Verhältnis des ÖREB-Katasters zum Grundbuch und vice versa sowie Schnittstellen

4.4 Leadfunktion ÖREB-Kataster

- Dem ÖREB-Kataster kommt betreffend die ÖREB eine Leadfunktion zu und soll betreffend ÖREB vollständig sein; Art. 2 ÖREBKV wird dementsprechend angepasst.
- Langfristiges Ziel ist es, möglichst alle ÖREB im ÖREB-Kataster zu führen.
- ÖREB, welche insoweit Rechtswirkungen entfalten, als über das Grundstück nicht mehr gültig verfügt werden kann (Verfügungsbeschränkung/ Grundbuchsperr), bleiben immer im Grundbuch angemerkt. Die Anmerkung im Grundbuch darf nicht gelöscht werden (z. B. Kataster der belasteten Standorte).
- Künftig wird der Grundbuchauszug ein Disclaimer enthalten, welcher darauf hinweist, dass die jeweilige ÖREB im ÖREB-Kataster geführt wird.



5. Exkurs: Inhalt des ÖREB-Katasters vs. Zusatzinformationen

- Inhalt des ÖREB-Katasters (vgl. Art. 3 ÖREBKV):
 - von Bund und Kanton bezeichneten Geobasisdaten des Bundes und der Kantone; was gilt für die Gemeinden ?;
 - die Rechtsvorschriften;
 - die Hinweise auf die gesetzlichen Grundlagen;
 - weitere Informationen und Hinweise.
- Zusatzinformationen (z. B. Denkmalinventar, Mobilfunkantennen etc.) sind unverbindliche bzw. (noch) nicht rechtskräftige Informationen, wobei auf diesen Umstand im Rahmen des Katasterauszuges speziell aufmerksam gemacht wird.



5. Exkurs: Inhalt des ÖREB-Katasters vs. Zusatzinformationen

- Art. 12 ÖREBKV: Neben den eigentlichen Inhalten des ÖREB-Katasters können im Katasterauszug auch unverbindliche Informationen basierend auf Geobasisdaten nach Anhang 1 GeoIV als Zusatzinformationen dargestellt werden.
- Der Kanton BS sieht diese Möglichkeit in § 4 KÖREBKV vor.
- Es ist unbestritten, dass Geobasisdaten des Bundes und der Kantone und Inhalt des ÖREB-Katasters sein können. Konsequenterweise muss dies auch für die Zusatzinformationen gelten. Was gilt für die Gemeinden in Anlehnung an deren Gemeindeautonomie ?
- Die Zusatzinformationen gemäss § 4 KÖREBKV-BS können folglich auf Geobasisdaten des Bundes und der Kantone basieren; Art. 12 ÖREBKV wird dementsprechend angepasst.
- Die Zusatzinformationen sind nicht Inhalt des Katasters und somit unverbindlich, weshalb im Katasterauszug explizit darauf hingewiesen wird.



6. Exkurs: Erfassung der privaten Dienstbarkeitspläne in der Ebene der amtlichen Vermessung

- Gemeinsames Projekt der Amtlichen Vermessung und des Grundbuchs des Kantons Basel-Stadt
- Ziel des Projekts: Erfassung sämtlicher privaten Dienstbarkeitspläne ab 2012 in der Ebene Servitute der amtlichen Vermessung.
- Im Kanton BS sind bis anhin nur die auf einem amtlichen Dienstbarkeitsplan basierenden planmässig darstellbaren Dienstbarkeiten Bestandteil der Daten der amtlichen Vermessung.
- Grund des Projekts: Neufassung des Art. 732 ZGB, welcher seit 1. Januar 2012 in Kraft ist.



6. Exkurs: Erfassung der privaten Dienstbarkeitspläne in der Ebene der amtlichen Vermessung

- Art. 732 Abs. 1 ZGB: Die Errichtung einer Dienstbarkeit bedarf zu ihrer Gültigkeit der Formvorschrift der öffentlichen Urkunde.
- Art. 732 Abs. 2 ZGB: Bei Dienstbarkeiten, deren Ausübung sich auf einen Teil des Grundstücks beschränkt, soll dem Grundbuch ein Plan der örtlichen Lage eingereicht werden, sofern sich die Belastung nicht genügend umschreiben lässt.
- Ein aus der amtlichen Vermessung generierter Plan genügt.
- Vorteil des Projekts: Vervollständigung der Daten betr. Dienstbarkeiten, deren Ausübung mittels Plan örtlich eingeschränkt ist.



7. Diskussions- und Fragerunde





Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gerne möchte ich Sie auf den Umstand aufmerksam machen, dass in der Dezemberausgabe der Zeitschrift cadastre ein Beitrag mit dem Titel «Basel tickt anders» – auch in Sachen Publikationsorgan im Rahmen der Einführung des ÖREB-Katasters» erscheinen wird.