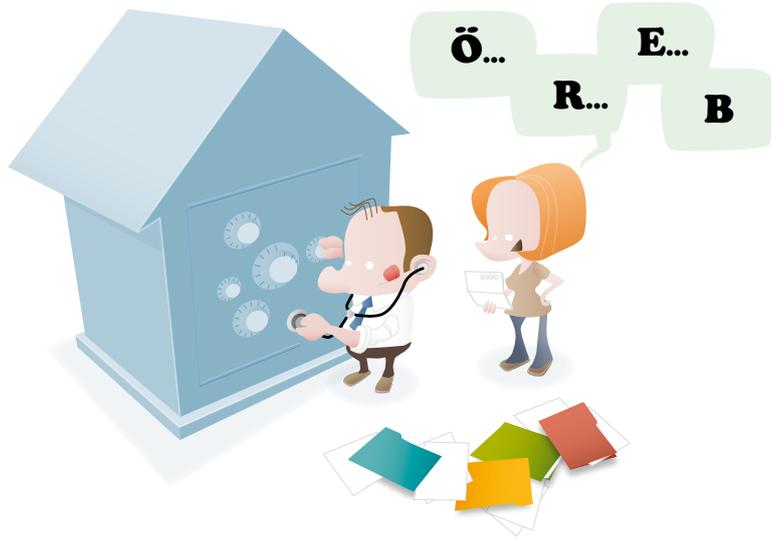




Der ÖREB-Kataster

das zuverlässige, offizielle Informationssystem für die wichtigsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen



Der neue ÖREB-Kataster: das Wichtigste in Kürze

Wer in der Schweiz Land besitzt, kann dieses nicht einfach so nutzen, wie er will. Er muss sich an die Rahmenbedingungen halten, die ihm der Gesetzgeber und die Behörden vorschreiben.

Dabei ist eine Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Einschränkungen – die so genannten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) – zu beachten. Bis heute ist es gar nicht so einfach, die entsprechenden Informationen für ein bestimmtes Grundstück zusammenzutragen.

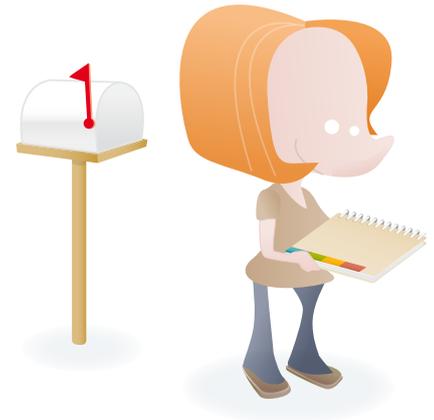
Weil verschiedene Behörden bei den Einschränkungen eine Rolle spielen, ist dazu oft ein zeitaufwändiger Gang von Amt zu Amt nötig. Dem schafft der ÖREB-Kataster nun Abhilfe. Im neuen Kataster sind die wichtigsten Beschränkungen pro Grundstück verbindlich zusammengefasst und für alle Interessierten übersichtlich dargestellt.

Eingeführt wird der ÖREB-Kataster in zwei Etappen. Bis 2015 werden zwei bis fünf Kantone den Kataster aufbauen. Die restlichen Kantone sollen von diesen Vorarbeiten profitieren und den Kataster anschliessend bis 2019 ebenfalls einführen.

VORHER



NACHHER



Welches ist die Bedeutung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen?

Grundsätzlich wird zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht unterschieden. Privatrechtliche Bestimmungen werden zwischen zwei Parteien vereinbart; öffentlich-rechtliche Bestimmungen kommen durch einen Entscheid des Gesetzgebers oder der Behörden zustande.

Der Kauf eines Grundstücks ist ein privatrechtlicher Akt. Käufer und Verkäufer einigen sich über den Preis, und sie legen beispielsweise gemeinsam fest, zu welchem Zeitpunkt die Rechte und Pflichten am Grundstück vom Verkäufer zum Käufer übergehen. Beide Parteien sind gleichberechtigt, und sie sind letztlich frei, ob sie das Geschäft abschliessen wollen oder nicht. Die privatrechtlichen Bestimmungen werden im Grundbuch eingetragen und sind bereits heute öffentlich und zentral zugänglich.

Eine ÖREB hingegen entsteht aufgrund von Entscheidungen des Gesetzgebers oder der Behörden und ist für die Grundeigentümer verpflichtend. Normalerweise können die Betroffenen beim Erlass einer ÖREB an der Vernehmlassung teilnehmen, Einsprache erheben oder eine Verfügung anfechten. Ist der entsprechende Entscheid allerdings gefällt, ist dieser bindend. Er kann nicht verhandelt oder umgestossen werden. Für die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen besteht bis heute keine zentrale Auskunftsstelle. Genau diese Lücke wird der ÖREB-Kataster schliessen.

Wer profitiert vom neuen ÖREB-Kataster?

Neben den Eigentümern von Grundstücken und den verschiedenen Akteuren des Immobilienmarktes profitieren auch die Behörden und öffentlichen Verwaltungen vom neuen ÖREB-Kataster.

Den Behörden steht mit dem neuen ÖREB-Kataster ein ausgezeichnetes Instrument zur Verfügung, um ihrer Informationspflicht auf effiziente Art und Weise nachzukommen. Dies ist ganz im Sinne der E-Government-Strategie des Bundes, die verlangt, die Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und sie der Bevölkerung näher zu bringen.

Die Wirtschaft kann Zeit und Kosten sparen, weil die relevanten Informationen über das Grundeigentum mit dem neuen Kataster sehr leicht verfügbar sein werden. Zudem wird der ÖREB-Kataster die Rechtssicherheit erhöhen. Das Grundeigentum der Schweiz ist mit Hypotheken von über 700 Milliarden Franken belastet – entsprechend hoch ist der Stellenwert von rasch verfügbaren, verbindlichen Informationen in diesem Bereich.

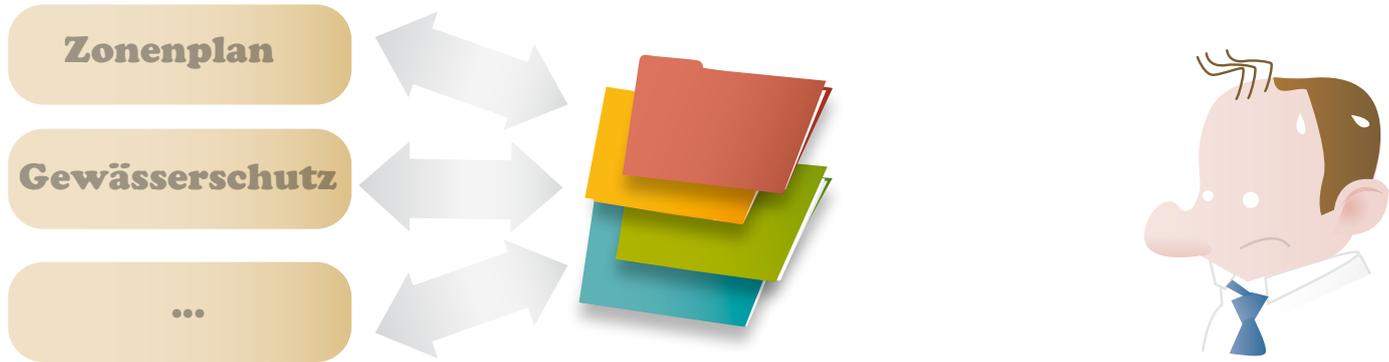
Wie funktioniert der ÖREB-Kataster?

Wer eine Information über eine bestimmte ÖREB braucht, der wendet sich an das zuständige Fachamt des Kantons oder der Gemeinde und erhält bereits heute unkompliziert die entsprechende Auskunft.

Wer aber verschiedene Informationen zum gleichen Objekt von mehreren Dienststellen benötigt, weil er beispielsweise wissen möchte, von welchen Nutzungseinschränkungen das Grundstück betroffen ist, hat heute eine nicht zu unterschätzende Aufgabe zu bewältigen: Damit er ein gesamtheitliches Bild erhält, muss er die Informationen von verschiedenen Stellen einholen, sie miteinander vergleichen und kombinieren. Dies ist nicht so ohne weiteres möglich. Unter Umständen braucht es für die Auswertung der verschiedenen Informationen geeignete Hilfsmittel.

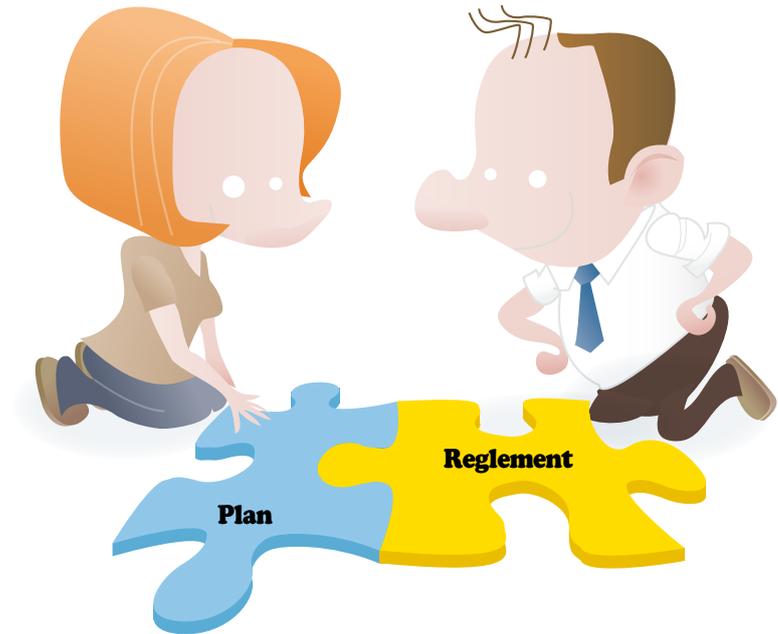
Mit dem ÖREB-Kataster wird diese Arbeit nun wesentlich einfacher. Verschiedenste Informationen aus ganz unterschiedlichen Bereichen sind darin zusammengeführt: vollständig, verbindlich und verständlich.

Die Informationen sind digital oder analog erhältlich. Mit einem Abfragedienst sind diese über das Internet jederzeit abrufbar. Ein analoger Auszug aus dem Kataster kann als Papierkopie oder als PDF-Datei bestellt werden.



Woraus besteht eine ÖREB?

Eine ÖREB besteht aus einem Plan und aus einem Reglement. Im Plan wird festgelegt, für welches Gebiet eine bestimmte ÖREB (beispielsweise eine Nutzungszone) gilt. Im Reglement (beispielsweise im Bau-reglement der Gemeinde) wird definiert, was diese Einschränkung umfasst und welche Auswirkungen sie hat.



Wie viele ÖREB gibt es?

In der Schweiz gibt es mehr als 150 verschiedene ÖREB. In einer ersten Phase werden auf Bundesebene die 17 wichtigsten Eigentumsbeschränkungen aus acht Bereichen in den Kataster aufgenommen. Die Kantone können weitere Eigentumsbeschränkungen mit folgenden Eigenschaften aus ihrem Gebiet hinzufügen:

- Sie sind eindeutig definiert (im Gelände oder auf einem Plan).
- Sie betreffen eine gewisse Anzahl von Grundstücken.
- Sie sind rechtskräftig.

Die 17 ÖREB auf Bundesstufe

Bereich	Beschreibung
 Raumplanung	<ul style="list-style-type: none">• Nutzungsplanung (kantonal / kommunal)
 Nationalstrassen	<ul style="list-style-type: none">• Projektierungszonen Nationalstrassen• Baulinien Nationalstrassen
 Eisenbahnen	<ul style="list-style-type: none">• Projektierungszonen Eisenbahnanlagen• Baulinien Eisenbahnanlagen
 Flughäfen	<ul style="list-style-type: none">• Projektierungszonen Flughafenanlagen• Baulinien Flughafenanlagen• Sicherheitszonenplan bei Flughäfen
 Belastete Standorte	<ul style="list-style-type: none">• Kataster der belasteten Standorte• Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs• Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze• Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
 Grundwasserschutz	<ul style="list-style-type: none">• Grundwasserschutzzonen• Grundwasserschutzareale
 Lärm	<ul style="list-style-type: none">• Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
 Wald	<ul style="list-style-type: none">• Waldgrenzen (in Bauzonen)• Waldabstandslinien

Was steht im Katasterauszug?

Ähnlich wie ein Grundbuchauszug gibt der ÖREB-Katasterauszug Auskunft über sämtliche erfassten grafischen Informationen und über die rechtlichen Normen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft.

Er beinhaltet:

- Informationen zum Grundstück,
- für jede ÖREB eine Plandarstellung mit Legende und allfälligen Sondervorschriften,
- die der ÖREB zugrunde liegenden Verfügungen,
- eine Liste der betroffenen Rechtserlasse und
- die Namen und Adressen der für weitere Auskünfte zuständigen Stellen.

Der ÖREB-Katasterauszug umfasst mehrere Seiten und ist auch als reduzierte Version erhältlich.

Wie teilen sich Bund und Kantone die Führung des ÖREB-Katasters?

Bund und Kantone teilen sich in der Führung des ÖREB-Katasters und tragen auch gemeinsam die Kosten.

Der Bund legt die strategische Ausrichtung fest und bestimmt die minimalen Anforderungen an den Kataster bezüglich Organisation, Verwaltung, Harmonisierung, Datenqualität, Methoden und Abläufe. Er hat die Oberaufsicht über den ÖREB-Kataster dem Bundesamt für Landestopografie swisstopo delegiert. Die Kantone regeln die Organisation für die Führung des Katasters und bestimmen die verantwortlichen Organe.

Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster sowie zum Grundbuch und zur amtlichen Vermessung finden Sie unter www.cadastre.ch.

Impressum:

Herausgeber, Gestaltung, Vertrieb:
Bundesamt für Landestopografie,
Eidgenössische Vermessungsdirektion, Wabern

Illustrationen: Pascal Claivaz
Fotos: Bildarchiv BAFU/AURA

Die Publikation ist auch in Französisch
und Italienisch erhältlich.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir auf die Nennung der männlichen und weiblichen Form verzichtet. Es sind selbstverständlich immer beide Geschlechter gemeint.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung,
Bevölkerungsschutz und Sport VBS
armasuisse

Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Tel. +41 31 963 23 03
Fax +41 31 963 22 97
infovd@swisstopo.ch
www.cadastre.ch

