

Was «Altlasten» im Grundbuch verloren haben

Felix Ramisch | Abteilung für Umwelt | 062 835 33 60

Altlasten und andere mit Schadstoffen oder Abfällen belastete Standorte sind nun auch im Grundbuch angemerkt. Für den Verkauf oder die Teilung solcher Parzellen ist eine kantonale Bewilligung erforderlich.

Im Aargau ist der Kataster der belasteten Standorte (KBS) seit April 2007 online: www.kataster-aargau.ch. Heute sind gut 2500 Standorte eingetragen und es gibt nur noch gelegentlich Änderungen.

In der Online-Version sind Standortnummer, Ausdehnung, Gemeinde, Standorttyp, durchgeführte Untersuchungen sowie Massnahmen zum Schutz der Umwelt festgehalten. Im Übrigen ist vermerkt, ob ein Überwachungs- oder Sanierungsbedarf vorliegt. Für weitergehende Informatio-

nen muss ein Katasterauszug bei der Abteilung für Umwelt bestellt werden. Auf diesem Weg kann auch eine Bestätigung verlangt werden, dass eine bestimmte Parzelle nicht im KBS erfasst ist.

Eine Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) hat nun die Grundlage geschaffen, belastete Standorte im Grundbuch anzumerken. Der Verkauf oder die Teilung solcher Parzellen muss seit dem 1. Juli 2014 bewilligt werden.



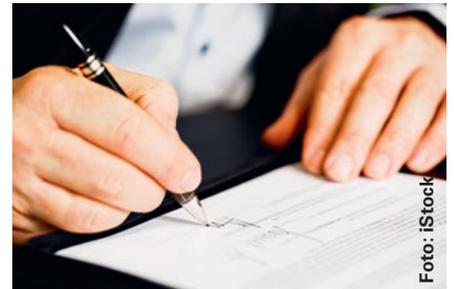
Online-Karte auf www.kataster-aargau.ch. Die schraffierten Flächen stellen belastete Standorte dar:

rot: Ablagerungsstandort

blau: Betriebsstandort

orange: Unfallstandort

Der grüne Hintergrund weist darauf hin, dass die Bearbeitung in diesem Gebiet abgeschlossen ist.



Für die Veräusserung oder die Teilung von Parzellen, welche im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind, ist eine kantonale Bewilligung erforderlich.

Anmerkung im Grundbuch

Die Anmerkung der belasteten Standorte im Grundbuch schafft Transparenz darüber, dass ein Eintrag im KBS existiert. So wird sichergestellt, dass sich die Käuferschaft bei Handänderungen eines Grundstücks informiert. Zudem erleichtert die Anmerkung den Vollzug der Bewilligungspflicht. Der Kanton Aargau hat sich daher entschlossen, sämtliche Grundstücke, die gemäss KBS ein belasteter Standort sind, im Grundbuch anzumerken.

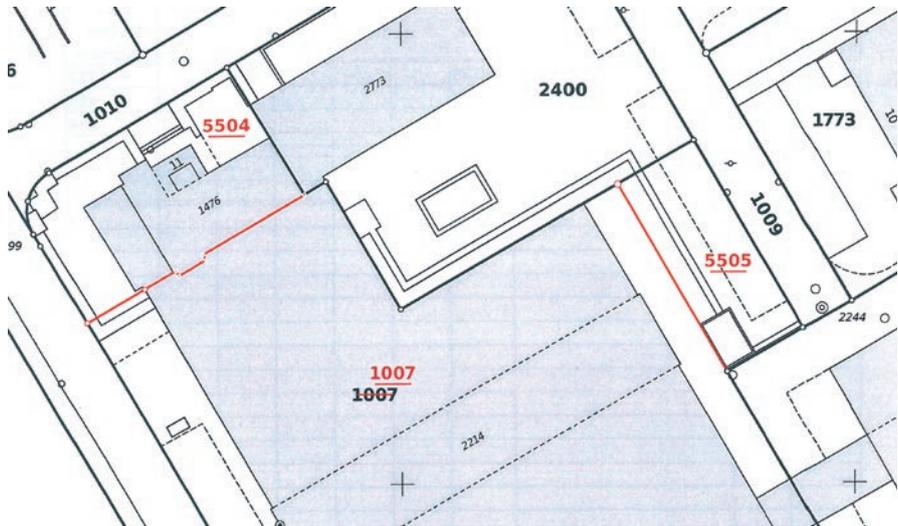
In der ersten Jahreshälfte 2015 wurden über 2100 belastete Standorte im Grundbuch angemerkt. Knapp 3100 Parzellen sind betroffen. Die Umsetzung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Register und Personenstand des Departements Volkswirtschaft und Inneres. Diese hat das Vorgehen auch mit den Grundbuchämtern abgesprochen. Die Grundeigentümer erhielten eine Kopie der Anmerkung. Dies führte zu einer Vielzahl von telefonischen Anfragen von betroffenen Eigentümern. Einzelne Besitzer von belasteten Parzellen waren überrascht, da sie die Parzelle nach dem KBS-Eintrag erworben hatten und vom damaligen Verkäufer offensichtlich nicht über die Belastung informiert worden waren. Bei den meisten Anfragen handelte es sich aber um Verständnisfragen, beispielsweise Fragen zur neuen Bewilligungspflicht.

Die Anmerkung im Grundbuch ist bei rund 400 Standorten bisher nicht erfolgt. Der Grund liegt darin, dass die elektronische Parzellarvermessung (AV93) noch nicht in allen Gebieten abgeschlossen ist. Diese ist Voraussetzung für eine korrekte Anmerkung im Grundbuch. Die ausstehenden Anmerkungen erfolgen daher innerhalb der nächsten fünf Jahre.

Wird eine Parzelle im KBS gelöscht oder neu eingetragen, wird dies durch die Abteilung für Umwelt dem entsprechenden Grundbuchamt gemeldet. Dieses führt die Anmerkungen entsprechend nach. Angaben über den Inhalt des Eintrags (Ausdehnung, Status usw.) werden dagegen nicht im Grundbuch geführt. Dazu ist der KBS zu konsultieren.

Was muss bewilligt werden?

Alle Veräusserungen und Teilungen von Grundstücken müssen bewilligt werden, wenn diese im KBS als Standort oder Teil eines Standorts eingetragen sind. Massgebend für die Bewilligungspflicht ist die im Internet publizierte Version zum Zeitpunkt, an dem das Rechtsgeschäft im Grundbuch eingetragen wird.



Der Mutationsplan zeigt bei Teilungen von Grundstücken die Änderungen der Parzellengrenzen. Im abgebildeten Beispiel wird die Parzelle 1007 geteilt. Dadurch entstehen die beiden neuen Parzellen 5504 und 5505. Der Plan ist – zusammen mit einer entsprechenden Tabelle – wichtiger Bestandteil des Bewilligungsgesuchs für Teilungen.

Unter die «Veräusserung» fallen alle Rechtsgeschäfte, die zu einem Eigentümerwechsel führen, so etwa: Verkauf, (öffentliche) Versteigerung, Tausch, Schenkung, Zuweisung durch Erbteilungsvertrag, Abtretung sowie alle Geschäftsübertragungen im Rah-

men gesellschaftlicher Transaktionen wie namentlich Fusion oder Spaltung, Vermögensübertragung oder Sacheinlage in eine Gesellschaft oder Anlagestiftung.

«Teilung» sind jegliche Abtrennungen einer Fläche vom Grundstück, ungeachtet dessen, ob sie einem anderen Grundstück zugeschlagen werden oder ein neues selbstständiges Grundstück bilden. Ein Zuwachs einer Fläche ist dagegen nicht bewilligungspflichtig. Als «Grundstücke» gelten Parzellen und selbstständige und dauernde Baurechte sowie deren Miteigentums- und Gesellschaftsanteile. Wird eine Gemeinschafts- oder Strassenparzelle von einem anderen Grundstück dominiert und ist es im KBS erfasst, ist für den Verkauf dieser Parzelle ebenfalls eine Bewilligung nötig.

Im Internet sind eine Checkliste und ein Gesuchsformular verfügbar, die verwendet werden können, wenn ein solches Geschäft ansteht:

www.kataster-aargau.ch > Bewilligung Verkauf/Teilung Grundstück. Ein Gesuch soll möglichst früh bei der Abteilung für Umwelt gestellt werden. Dies ist auch möglich, bevor die Verkaufsverhandlungen abgeschlossen sind oder die Käuferschaft bekannt ist. Einzig bei Teilungen muss bereits eine

Neue gesetzliche Grundlage

Art. 32d^{bis} des Umweltschutzgesetzes:

- 1 Die Behörde kann vom Verursacher verlangen, die Deckung seines voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung in geeigneter Form sicherzustellen, wenn von einem belasteten Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind.
- 2 Die Höhe der Sicherstellung wird insbesondere unter Berücksichtigung der Ausdehnung sowie der Art und Intensität der Belastung festgelegt. Sie wird angepasst, wenn dies auf Grund eines verbesserten Kenntnisstands gerechtfertigt ist.
- 3 Die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bedarf der Bewilligung der Behörde. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:
 - a) vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind;
 - b) die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist; oder
 - c) ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder an der Teilung besteht.
- 4 Die kantonale Behörde kann im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Eintragung im Kataster anmerken lassen.

Mutationstabelle mit Plan vorliegen. Fehlen wichtige Angaben wie zum Beispiel die Standortnummer, wird dies der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller umgehend mitgeteilt.

Bisherige Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis

Die meisten der bisher rund 150 behandelten Gesuche konnten ohne Weiteres bewilligt werden. Dabei stechen in der Praxis zwei Kategorien hervor:

- Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen vom Standort zu erwarten. Dies ist bekannt, weil der Standort untersucht wurde oder aber aufgrund der erwarteten Schadstoffe und der Lage zu Grundwasser, Bächen, genutztem Boden oder Raumluft eine Gefährdung unwahrscheinlich ist.

Demnach müssen keine Massnahmen getroffen werden.

- Es ist nicht ausgeschlossen, dass kostspielige Massnahmen beispielsweise für eine Sanierung beim Standort getroffen werden müssen. Die Kosten dafür hat der Verursacher zu tragen. Ist dieser nicht mehr greifbar oder zahlungsunfähig, so muss die öffentliche Hand (Bund, Kanton und Gemeinde) die Kosten übernehmen. Sind die aktuellen Grundeigentümer nicht Verursacher, so verschlechtert sich bei einem Verkauf die Situation für die öffentliche Hand in der Regel nicht und der Verkauf oder die Teilung wird bewilligt.

In diesen Fällen kann die Bewilligung in ein bis maximal zwei Wochen erteilt werden und kostet 150 Franken.

Gegen die Bewilligung kann innert 30 Tagen Beschwerde erhoben werden. Diese Frist kann vom Gesuchsteller nach Empfang durch einen Rechtsmittelverzicht verkürzt werden. Bei den häufig vorkommenden Verkäufen von Stockwerkeigentum wurde zudem eine pragmatische Lösung gefunden, bei der Bewilligungen bei weiteren Verkäufen derselben Liegenschaft wiederverwendet werden können.

Bei den Gesuchen, die nicht in die beiden oben genannten Kategorien fallen, stellt sich in der Praxis oft das Problem, dass nicht bekannt ist, ob beim Standort Sanierungsmassnahmen getroffen werden müssen, geschweige denn, wie teuer diese wären. Deshalb muss eine Untersuchung durchgeführt werden, bevor die Bewilligung erteilt werden kann. Teilweise ist auf dem Datenblatt im Kataster der belasteten Standorte vermerkt, dass keine Massnahmen nötig sind, dies aber bei Bauvorhaben neu beurteilt wird. Beim Eintreffen eines Gesuchs wird bei diesen Standorten durch die Abteilung für Umwelt festgelegt, ob eine Untersuchung erforderlich ist. Ist dies der Fall, kann sich das Rechtsgeschäft verzögern. Die Ergebnisse der Untersuchungen helfen aber auch den Vertragsparteien, indem Kosten- und Planungssicherheit geschaffen werden.

Finanzielle Sicherstellungen wurden schliesslich nur in wenigen Fällen gefordert. Diese wurden in Form von Bankgarantien geleistet.

Vorläufiges Fazit

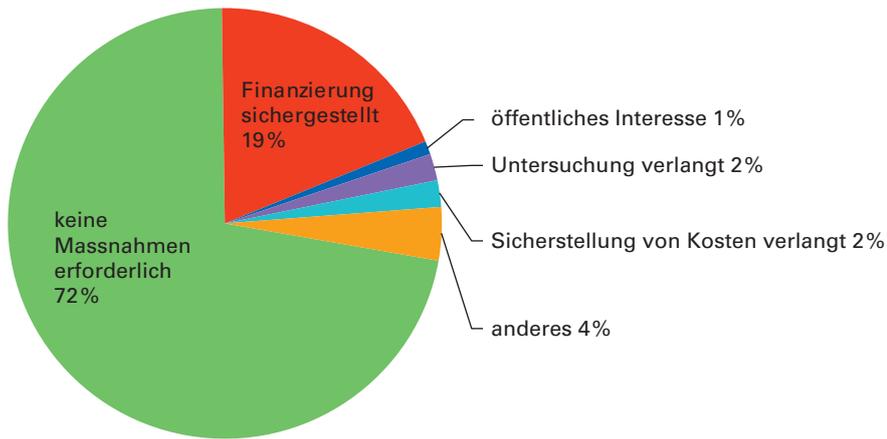
Aus Sicht der Abteilung für Umwelt hat sich die Bewilligungspflicht und auch die Anmerkung im Grundbuch etabliert und bewährt. Die anfänglichen Fragen wurden geklärt. Bei der Einführung traten wenige Probleme auf. Beides, die Bewilligungspflicht und die Anmerkung, schafft Transparenz, insbesondere beim Käufer eines Grundstücks. Nur in einzelnen Fällen gibt es Verzögerungen, wenn beispielsweise vor dem Verkauf Untersuchungen durchgeführt oder finanzielle Sicherstellungen durch den Verkäufer geleistet werden müssen.



Foto: Abteilung für Umwelt

Belasteter Ablagerungsstandort: Ist von einer ehemaligen Deponie oder einem anderen belasteten Standort keine Gefährdung der Umwelt zu erwarten, so wird eine Veräusserung oder Teilung ohne Weiteres bewilligt.

Gründe für bisher erteilte Bewilligungen



Die meisten Gesuche konnten bewilligt werden, weil vom belasteten Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (72 Prozent). Weitere 19 Prozent der Gesuche wurden bewilligt, weil die Finanzierung ausreichend sichergestellt ist. Einzelne Fälle wurden erst bewilligt, nachdem eine Untersuchung durchgeführt wurde (2 Prozent) oder die Kosten für die Sanierung sichergestellt wurden (2 Prozent). Strassenverbreiterungen beispielsweise wurden wegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses bewilligt (1 Prozent).



Belasteter Betriebsstandort: Durch frühere Tätigkeiten entstandene Belastungen des Untergrunds können eine Gefährdung für die Umwelt (Grundwasser, Bäche, landwirtschaftlich genutzter Boden usw.) darstellen oder bei Bauprojekten Mehrkosten für die Entsorgung verursachen. Kann eine Umweltgefährdung durch einen belasteten Standort nicht ausgeschlossen werden, so muss bei einer Veräusserung oder Teilung geprüft werden, ob die Finanzierung der zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist.