

POSTULAT von Kurt Bosshard (SVP, Uster)

betreffend Einführung eines Registers über alle öffentlich-rechtlich relevanten Auflagen usw. im Bau- und Umweltrecht, das Grundeigentum betreffend

Der Regierungsrat wird eingeladen, auf Gesetzesstufe ein Register einzuführen, welches (vorschlagsweise) durch die Gemeinden (Gemeindekanzlei oder Bau-/Planungsamt) geführt werden und u.a. enthalten soll:

Alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die im Zusammenhang mit baurechtlichen Verfahren (Baubewilligungen, Quartierplanverfahren usw.) nach PBG auferlegt worden sind, evtl. auch Konzessionen usw. sowie alle für das Grundeigentum relevanten Tatbestände wie Altlasten, Spritzasbestsanierungen, Inventar-Aufnahmen (Heimat- und Naturschutz usw.), energetisch bedeutsame Erhebungen bei Gebäuden (z.B. Energiekennzahlen) usw.

Kurt Bosshard

Begründung:

Mit dem baurechtlichen Entscheid sind in vielen Fällen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Reverse aller Art) verbunden, die jeweils vor Baubeginn im Eidg. Grundbuch bzw. Kant. Grundregister angemerkt werden müssen. Das erfordert Zeit, Kosten und unnötiger Aufwand für Baubehörden, Bauherrschaften und Grundbuchämter.

Festzustellen ist dabei, dass solche Anmerkungen im Grundbuch/Grundregister keine rechtsbegründende Wirkung entfalten, sondern lediglich deklaratorische Bedeutung haben. Das Grundbuch/Grundregister soll für privatrechtlich relevante Eintragungen da sein und nicht als behördliche Gedächtnisstütze; es soll nicht zu einem Notizbuch für behördliche Akte werden.

Ein solches Register wäre eine Massnahme, die sowohl der Rechtssicherheit dient, als auch den heutigen tatsächlichen Abläufen und Verfahrensweisen entspricht. Wer z.B. ein Grundstück erwerben oder aus berechtigtem Interesse sich über öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Verhältnisse orientieren will, der erkundigt sich gewohnheitsmässig beim Grundbuchamt und allenfalls auch bei der Gemeinde. In baurechtlicher Hinsicht gehen aber die öffentlich-rechtlich wichtigsten Rechtszustände aus Akten, die sich bei der Gemeinde befinden (ohne Grundbuch-Anmerkung), hervor wie z.B. Inventare (Heimat- oder Naturschutz), Altlasten-Kataster, Spritzasbest-Sanierungen, Gebäudeversicherungswerte, Gebäudekataster (wo vorhanden) mit Angaben über Energiekennzahlen oder für den Umweltschutz bedeutsame Gebäudedaten. Letztlich führen auch die Gemeinden die Flurwegprotokolle. Es ist angezeigt, ein derartiges Register einzuführen; es ist behörden- und eigentümerdienlich.

Ab 1. Januar 1998 gelten die neuen Vorschriften im baurechtlichen Verfahren. Es wäre heute schon möglich, dass z.B. die Baubehörde mit der Realisierung einer Baute (Baufreigabe/Baubeginn) die entsprechenden Auflagen von Amtes wegen und evtl. ohne Mitwirkung des Eigentümers im Register aufnehmen kann.

Es bestehen heute bereits verschiedene Datenbanken bei Amtsstellen über relevante öffentlich-rechtliche Tatbestände. Durch ein geeignetes Programm könnten solche im postulierten Register für jedes Grundstück erfasst werden.

Letztlich ist zu erwähnen, dass Baureverse vielfach überholt sind, weil Gesetze, Bauordnungen usw. zwischenzeitlich geändert haben. Viele solche wirkungslose Reverse bleiben mangels Löschungsinteresse teils für längere Zeit im Grundbuch/Grundregister angemerkt. Zur Löschung braucht es die Mitwirkung des Grundbuchamtes, des Grundeigentümers und der Behörde. Dieser Aufwand könnte ebenfalls erheblich geringer gehalten werden. Ebenso könnte dem nicht fachkundigen Eigentümer oder Interessenten ein falsches oder irrtümliches Beachten von obsoleten Anmerkungen erspart werden.

Die gesetzlichen Grundlagen für Reverse usw. sind in den meisten Fällen kantonal geregelt und dürften somit auch kantonal geändert werden können. Im ZGB ist lediglich geregelt, was anmerkungsfähig ist. Ein solches Register dürfte auch aufzeigen, wie stark das private Grundeigentum durch unsere Gesetzgebung und Verwaltungsakte eingeschränkt ist.