



Fragebogen

Änderung des Geoinformationsgesetzes; Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

Vernehmlassung vom 21. März 2025 bis zum 30. Juni 2025

Absender

Namen und Adresse des Kantons oder der Organisation:

[Kanton Obwalden, Regierungsrat](#)

Kontaktperson für Rückfragen (Name, E-Mail, Telefon):

[Barbara Wicki, barbara.wicki@ow.ch, 041 666 62 20](#)

Allgemeine Rückmeldungen

1. Befürworten Sie die Stossrichtungen und Zielsetzungen der Vernehmlassungsvorlage?

Ja Ja, mit Vorbehalt Nein, mit Vorbehalt Nein

Anmerkungen:

Die Evaluation des ÖREB-Katasters hat gezeigt, dass die Ziele grundsätzlich erreicht wurden und der ÖREB Kataster für professionelle Zielgruppen und für die Bevölkerung einen grossen Mehrwert bietet. Wir anerkennen, dass mit den geplanten Änderungen versucht wird, die Rechtssicherheit weiter zu erhöhen und die Transparenz zu verbessern. Positiv sind insbesondere die beabsichtigten konzeptionellen Präzisierungen und Klarstellungen, wonach dem ÖREB-Kataster nur eine informative und nicht eine rechtsbegründende Wirkung zukommt. Damit wird dem Fakt Rechnung getragen, dass nur mit dem Erlass durch das amtliche kantonale Publikationsorgan eine Rechtswirkung verbunden ist.

Der Vorlage können wir aus folgenden Gründen dennoch nicht zustimmen:

1. Der Bundesrat will erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der erforderlichen Anpassung der Verordnung über Geoinformation (Geoinformationsverordnung [GeoIV; SR 510.620]) entscheiden, ob und welche Themen neu aufgenommen werden sollen. Erst dann nimmt er eine umfassende Abwägung von Kosten und Nutzen vor. Wir bedauern, dass diese Überlegungen zur Revision der GeoIV (zumindest in Grundzügen) noch nicht vorliegen. Damit ist nicht klar, was genau an Aufgaben und finanziellen Auswirkungen auf die Kantone zukommt. Aufgrund dieser Unabwägbarkeiten lehnen wir die Vorlage mit einem „nein, aber“ ab.



2. Eine Auflösung der Doppelspurigkeiten zwischen ÖREB-Kataster und Grundbuch erachten wir grundsätzlich als sachrichtig und notwendig. Das Grundbuch als Teil des Sachenrechts (und damit Privatrecht) dient dazu, dingliche Rechte an Grundstücken sichtbar zu machen. Die weitreichende Möglichkeit zur Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen (nachstehend ÖREB) im Grundbuch ist nicht sachgerecht, da sie dessen Funktion widerspricht. Das Grundbuch ist auf die Bekanntgabe zivilrechtlicher Rechtsverhältnisse ausgerichtet und hat nicht die Aufgabe, über öffentlich-rechtliche Vorschriften zu informieren. Mit dem Erlass des GeolG im Jahr 2007 wurde mit dem ÖREB-Kataster ein Register geschaffen, welches über ÖREB informiert. Damals wäre aus Sicht Grundbuchamt der richtige Zeitpunkt gewesen, das Grundbuch von sachfremden Anmerkungen betreffend ÖREB zu entlasten.

Konsequenterweise müsste das Grundbuch von sämtlichen sachfremden Anmerkungen zu ÖREB entlastet und diese ausschliesslich im ÖREB-Kataster geführt werden. Wir schätzen zwar die Bemühungen der Arbeitsgruppe, einen pragmatischen Ansatz zu verfolgen und auf eine aufwändige sowie kostspielige rückwirkende Bereinigung zu verzichten. Bedauerlicherweise werden aber mit der angedachten Revision von Art. 962 ZGB die Doppelspurigkeiten vergrössert. So soll zukünftig die Möglichkeit einer Anmerkung im Grundbuch die Aufnahme in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nicht mehr verhindern. Gleichzeitig soll die Anmerkung derselben öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch weiterhin möglich sein. Dadurch werden die Doppelspurigkeiten nicht ab-, sondern ausgebaut, weil die Ausnahmefälle in beiden Katastern eingetragen werden sollen.

3. Der ÖREB-Kataster soll so geöffnet werden, so dass künftig auch mittelbar eigentümergebundene und generell-abstrakte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen Gegenstand des ÖREB-Katasters sein können. Es kann sicher hilfreich sein, wenn weitere Informationen in den Kataster aufgenommen werden. Da es sich dabei bei einigen nicht um ÖREB handelt stellt sich die Frage, ob die Bezeichnung ÖREB-Kataster noch zutreffend bzw. irreführend ist. Sinnvoller wäre in diesem Fall eine andere Bezeichnung, beispielsweise Kataster der öffentlich-rechtlichen Geoinformationen.

2. Weitere allgemeine Rückmeldungen zur Vernehmlassungsvorlage:

Artikelweise Detailerörterung / Discussions, article par article du projet / Esame del progetto articolo per articolo

Bundesgesetz über Geoinformation / Loi fédérale sur la géoinformation / Legge federale sulla geoinformazione

Artikel Article Articolo	Änderungsvorschlag? Autre proposition? Proposta di modifica?	Bemerkungen Remarques Osservazioni
Art. 16 GeolG	<p>Inhaltlicher Input bzw. Verständnisfragen (vgl. bei Bemerkungen): Der ÖREBK soll als Informationssystem für diverse ÖREB fungieren, auch für allgemein-abstrakt in Gesetzen/Verordnungen/Reglementen festgelegte Eigentumsbeschränkungen.</p>	<p>Im erläuternden Bericht werden auf S. 7 verschiedene Abstandsvorschriften erwähnt. Es ist schwer nachvollziehbar, wie Abstandsvorschriften ohne generellen Verweis auf die allgemein-abstrakte Regelung im ÖREBK aufgenommen werden sollen. Es gibt in der Regel nicht eine einzige Zahl, welche den Grenzabstand definiert. Die Bau- und Zonenordnung kann beispielsweise den Grenzabstand in Relation zur Gebäudehöhe, zur Geschosszahl oder zur Gebäudelänge festlegen. In Wohnzonen kann zwischen kleinem und grossem Grenzabstand differenziert werden. Anbauten, vorspringende Gebäudeteile, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Kleinstbauten werden in der Regel privilegiert behandelt und haben geringere Grenzabstände einzuhalten. Auch bestimmte Anlagen und Pflanzungen (z.B. Einfriedungen) haben in der Regel einen bestimmten oder bestimmbaren Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>Abstandsvorschriften sind meist im Bau- und Zonenreglement und im kantonalen Baugesetz festgeschrieben. Diese sind als Rechtsvorschriften schon heute Teil des ÖREBK. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Abstandsvorschriften zusätzlich noch als eigenständige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im ÖREBK ausgewiesen werden sollen. Es kann von Interessierten erwartet werden, dass sie die Informationen aus dem kantonalen und kommunalen Recht herauslesen können. So besteht denn auch die unwiderlegbare Fiktion, dass in den amtlichen Rechtssammlungen des Bundes, der Kantone und der Gemeinden publizierte Rechtsnormen bekannt sind. Die entsprechenden generell-abstrakten Abstandsregelungen in den kantonalen Planungs- und Baugesetzen und den kommunalen Bau- und Zonenreglementen würden demnach dreifach publiziert, einmal in den jeweiligen Rechtssammlungen, als „Rechtsvorschriften“ im ÖREBK und als ÖREB im ÖREBK.</p> <p>Unklar ist auch, warum im erläuternden Bericht nur von Abstandsvorschriften gesprochen wird. Das Eigentum wird nicht nur durch Abstandsvorschriften eingeschränkt. Daneben gibt es für Bauten auch Längen-, Breiten, Höhenbeschränkungen, Nutzungsziffern usw. Schliesslich sind auch Nutzungsbestimmungen (Wohnzone, Industriezone, Gewerbezone, Landwirtschaftszone) öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Es ist nicht klar, nach welchen Kriterien allgemein-abstrakte Normen im ÖREBK aufgenommen werden sollen oder nicht.</p>
Art. 16 Abs. 2 Bst. b GeolG	<p>Bemerkung zu: Im ÖREBK sollen auch geplante öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen aufgenommen werden.</p>	<p>Es ist unklar, was mit „geplanten“ öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen genau gemeint ist. Geplant wird eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, wenn der politische Beschluss dazu getroffen wird. Dieser Zeitpunkt liegt naturgemäss vor Beginn eines formellen Verfahrens. Zur Sicherung des Planungszwecks greift eine Behörde auch in diesem Fall zu einer Planungszone. Diese wirkt sich dann unmittelbar auf das Eigentum aus und stellt nicht eine bloss geplante öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar.</p>

Artikelweise Detailerörterung / Discussions, article par article du projet / Esame del progetto articolo per articolo

Bundesgesetz über Geoinformation / Loi fédérale sur la géoinformation / Legge federale sulla geoinformazione

		<p>Verschiedene Kantone kennen Regeln zur Vorwirkung ab der öffentlichen Planaufgabe. Dabei handelt es sich aber um gesetzlich verankerte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (quasi eine Planungszone ex lege). In diesem Fall könnte sich eine geplante öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nur auf die Zeit vor der öffentlichen Auflage beziehen, beispielsweise ab dem Zeitpunkt eines Mitwirkungsverfahrens. Vor diesem Zeitpunkt dürfte eine geplante öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nicht in einer publizierbaren Form vorliegen.</p> <p>Es ist sicher hilfreich, wenn geplante ÖREB im System aufgenommen werden. Da es sich dabei aber klarerweise nicht um ÖREB handelt, stellt sich die Frage, ob die Bezeichnung ÖREBK noch zutreffend bzw. ob die Bezeichnung ÖREBK nicht irreführend ist. Sinnvoller wäre in diesem Fall eine andere Bezeichnung, beispielsweise Kataster der öffentlich-rechtlichen Geoinformationen.</p>
Art. 16 Abs. 3 GeolG	<p>Bemerkung zu: Im ÖREBK sollen auch nur mittelbar auf das Eigentum wirkende, behördenverbindliche Anordnungen aufgenommen werden.</p>	<p>Es mag zutreffen, dass einzelne, nur behördenverbindliche Instrumente indirekt Auswirkungen auf das Grundeigentum haben. So können beispielsweise unter Hinweis auf die Gefahrenkarte und gestützt auf eine allgemeine Sicherheitsnorm Anordnungen zum Schutz des Eigentums getroffen werden. Grundlage für solche Anordnungen bildet aber in diesem Fall nicht die Gefahrenkarte, sondern eine allgemein-abstrakte formulierte Norm. Inventare haben im Kanton Obwalden von Gesetzes wegen keine Auswirkungen auf das Eigentum. So führt beispielsweise die Aufnahme eines Objekts in ein Denkmalschutzinventar im Kanton Obwalden nicht dazu, dass dieses nicht abgebrochen oder umgebaut werden dürfte. Nötigenfalls müssen die Behörden die Zielsetzung des Inventars mit einer Planungszone zu sichern. In diesem Fall führt nicht das Inventar, sondern die Planungszone (oder eine andere vorsorglicher Schutzmechanismus) zu einer unmittelbaren Eigentumsbeschränkung.</p> <p>Es ist sicher hilfreich, zumindest gewisse mittelbar wirkende Informationen im System abzubilden. Da es sich dabei aber nicht um ÖREB handelt, stellt sich die Frage, ob die Bezeichnung ÖREBK noch zutreffend bzw. ob die Bezeichnung ÖREBK nicht irreführend ist. Sinnvoller wäre in diesem Fall eine andere Bezeichnung, beispielsweise Kataster der öffentlich-rechtlichen Geoinformationen.</p>
Art. 18 GeolG	<p>Bemerkung zu: Der Bundesrat wird ermächtigt die öffentliche Zugänglichkeit einzuschränken, soweit dies zum Schutz überwiegender Interessen notwendig ist.</p>	<p>Offenbar sollen ÖREB im ÖREBK nicht nur angemerkt werden. Vielmehr sollen beispielsweise auch die dazugehörigen individuell-konkreten Verfügungen im ÖREBK hinterlegt werden. Der eingeschränkten Einsichtsmöglichkeit von Belegen im Grundbuch soll im ÖREBK offenbar ein vorgelagertes „Schwärzungsverfahren“ gegenübergestellt werden. Der Aufwand hierfür dürfte erheblich sein, zumal es sich nicht um eine individuelle ad-hoc-Kontrolle handelt, sondern um eine allgemeine Prüfung auf Vorrat, da im ÖREBK im Gegensatz zum Grundbuch keine rechtliche „Zugangskontrolle“ besteht. Es dürfte im Einzelfall schwierig zu differenzieren sein, welche</p>

Artikelweise Detailerörterung / Discussions, article par article du projet / Esame del progetto articolo per articolo

Bundesgesetz über Geoinformation / Loi fédérale sur la géoinformation / Legge federale sulla geoinformazione

		<p>Personendaten in unmittelbarem Zusammenhang mit der ÖREB sind bzw. welche Personendaten für das Verständnis der ÖREB von Bedeutung sind und welche nicht.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob ein Hinweis auf den ÖREB mit Kurzangabe des Inhalts (gleich wie bei der Anmerkung im GB) nicht ausreicht. Soweit nötig und von Interesse können weitere Informationen bei der betreffenden Stelle eingeholt werden. So würden sich datenschutzrechtliche Fragen im Zusammenhang mit der allgemeinen Zugänglichkeit des ÖREBK nicht stellen.</p>
Art. 962 ZGB	Allgemeine Überlegungen, vgl. Bemerkungen.	<p>Das Grundbuchamt weist darauf hin, dass sich Doppelspurigkeiten zwischen ÖREB-Kataster und Grundbuch endgültig auflösen lassen würden, indem sämtliche ÖREB, welche bislang gemäss Art. 962 ZGB im Grundbuch angemerkt wurden bzw. werden mussten, künftig ausschliesslich im ÖREB-Kataster geführt würden. Ein Hinweis auf eine ÖREB im Grundbuch ist nicht sachgerecht. Das Grundbuch dient als Teil des Sachen- und damit Privatrechts dazu, dingliche Rechte an Grundstücken sichtbar zu machen. Bis zum Inkrafttreten des GeoIG gab es kein weiteres Register mit Bezug zu Grundstücken, in welchem ÖREB hätten aufgeführt werden können. Deshalb wurde die Möglichkeit geschaffen, ÖREB im Grundbuch anzumerken. Mit dem Erlass des GeoIG im Jahr 2007 wurde mit dem ÖREB-Kataster ein Register geschaffen, welches über ÖREB informiert. Dies wäre der richtige Zeitpunkt gewesen, das Grundbuch von den sachfremden Anmerkungen betreffend ÖREB zu entlasten. Die Mehrheit der auskunftssuchenden Personen würden die Informationen betreffend ÖREB wohl eher im ÖREB-Kataster als im Grundbuch vermuten. Dass ein bestimmter Teil der ÖREB jedoch im Grundbuch angemerkt ist, ist für eine rechtsunkundige Person wohl eher nicht nachvollziehbar. Nachdem sich der ÖREB-Kataster in den knapp zehn Jahren seit Einführung etabliert hat, ist es an der Zeit, das Grundbuch von den sachfremden Anmerkungen betreffend ÖREB zu entlasten und die ÖREB im gleichnamigen Kataster, dem ÖREB-Kataster, zu führen.</p> <p>Im Weiteren ist weder aus dem erläuternden Bericht noch aus den vorgesehenen (Nicht-) Aufhebungen von Vorschriften zur Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch ein Konzept erkennbar, welche Eigentumsbeschränkungen künftig sowohl im Grundbuch als auch im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und welche nur in einem der beiden Publizitätsinstitute dargestellt werden sollen. Namentlich soll eine grosse Anzahl von Anmerkungen beibehalten werden, welche keine grundbuchliche Funktion haben und nur der Information dienen. Da im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zukünftig ausdrücklich auch individuell-konkrete Beschränkungen dargestellt werden sollen, vermag auch diese Abgrenzung keine generelle Anmerkung solcher öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch mehr zu rechtfertigen.</p> <p>Diese Unklarheit darüber, worüber das Grundbuch und worüber der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen Auskunft gibt, und der Ausbau der Doppelspurigkeiten</p>

Artikelweise Detailerörterung / Discussions, article par article du projet / Esame del progetto articolo per articolo

Bundesgesetz über Geoinformation / Loi fédérale sur la géoinformation / Legge federale sulla geoinformazione

		stiften Verwirrung und führen zu Rechtsunsicherheit sowie zu einer Schwächung der Informationsfunktion beider Publizitätsmittel.
--	--	--

Erläuternder Bericht / Rapport explicatif / Rapporto esplicativo

Ziffer Chiffre Numero	Änderungsvorschlag? Autre proposition? Proposta di modifica?	Bemerkungen Remarques Osservazioni
1.1	Thematik Vertrauenshaftung.	Es wird beabsichtigt, die Haftungsnorm in Art. 18 GeolG ersatzlos zu streichen, da die allgemeine Staatshaftung genügt. Im erläuternden Bericht wird jedoch nicht, inwieweit der ÖREBK Grundlage für eine Vertrauenshaftung bilden kann.
3.1	Im erläuternden Bericht wird ausgeführt, dass der Anmerkung im Grundbuch keine (positive) Publizitätswirkung zukomme und deshalb die positive Publizitätswirkung des ÖREBK aufzuheben sei. Die Aussage im Bericht widerspricht der gängigen Lehrmeinung. Gemäss Basler Kommentar zum ZGB II, 7. Auflage, Rz. 32b zu Art. 970 erstreckt sich die Fiktion der Kenntnis des Grundbuchinhalts auch auf die Anmerkungen. Die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch erfolgt genau im Hinblick auf deren Kenntlichmachung. Ohne positive Publizitätswirkung macht eine Anmerkung im Grundbuch kaum Sinn, da die ÖREB unabhängig von der Anmerkung im Grundbuch besteht.	Grundsätzliche Bemerkung: Eine Anmerkung ist kein Grundbucheintrag. Sie hat keine Grundbuchwirkung und lediglich deklaratorischen Charakter. Die Begründung für den Verzicht auf die positive Publizitätswirkung des ÖREBK ist nicht nachvollziehbar. Ebenso unklar ist, was mit der Aufhebung der (positiven) Publizitätswirkung bezweckt wird. Unklar ist in diesem Zusammenhang auch, welche Auswirkungen die Verneinung der positiven Publizitätswirkung von Anmerkungen im Grundbuch bzw. der Verzicht auf eine positive Publizitätswirkung im ÖREBK auf das Verhältnis zwischen einem Verkäufer und gutgläubigen Grundstückskäufer hat. Werden Notare verpflichtet, den Inhalt des ÖREBK – in welcher Form auch immer – in einer Urkunde über den Grundstückkauf aufzunehmen oder haben sie beim Vertragsabschluss darauf hinzuweisen? Der Umstand allein, dass der ÖREBK öffentlich zugänglich ist (Art. 18 Abs. 1 E-GeolG), bedeutet nicht, dass ein gutgläubiger Grundstückserwerber diesen auch tatsächlich kennt.