



Merkblatt zur Bewilligungspflicht bei der Veräusserung oder Teilung von im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Grundstücken

nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)

1. Rechtliche Grundlagen

Seit dem 1. Juli 2014 besteht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG eine Bewilligungspflicht für die Veräusserung oder Teilung von Grundstücken, welche im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen sind.

Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG

„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:

- vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind;
- die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist; oder
- ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder an der Teilung besteht.“

2. Die Bewilligungspflicht gilt für alle Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Dieses Merkblatt gilt für die Veräusserung oder Teilung von belasteten Standorte, die im kantonalen KbS eingetragen sind. Neben dem kantonalen KbS bestehen noch weitere Kataster beim Bund im Bereich des Militärs (KbS-VBS), des Verkehrs (KbS-BAV) und der zivilen Flugplätze (KbS-BAZL).

Die Bewilligungspflicht erstreckt sich auf alle Grundstücke, die in diesen Katastern verzeichnet sind. Die Bewilligung erfolgt durch die jeweiligen Behörden¹. Sind auf einem Grundstück Standorte in mehreren Katastern vorhanden (z.B. ein Standort im kantonalen KbS und ein Standort im KbS-VBS), muss von jeder zuständigen Behörde eine Bewilligung eingeholt werden.

Die verschiedenen KbS können unter folgenden Adressen eingesehen werden:

| | |
|-------------------------|---|
| – Kantonaler KbS: | gis-daten.ch/map/ow_kbs (KbS-online); oder map.gis-daten.ch/ow_oereb (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, ÖREB-Kataster) |
| – KbS-VBS: | www.kbs-vbs.ch/ |
| – KbS-BAV, KbS-BAZL: | map.geo.admin.ch > Geokatalog > Natur und Umwelt > Umweltschutz, Lärm > Altlasten/ belastete Standorte öV bzw. Belastete Standorte Zivilflugplätze |

¹ Weitere Informationen zu den KbS der verschiedenen Bundesbehörden sind im Internet zu finden:

- Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS: www.vbs.admin.ch > Weitere Themen > Umwelt > Boden und Altlasten
 - Bundesamt für Verkehr BAV: www.bav.admin.ch > Themen A – Z > Umwelt > Altlasten
 - Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL: www.bazl.admin.ch > Portal für Fachleute > Flugplätze > Kataster der belasteten Standorte
- Anmerkung: Im Kanton Obwalden sind keine Standorte im Kataster des BAZL verzeichnet. Die Flugplätze im Kanton gehören zu den militärischen Anlagen, belastete Standorte sind dementsprechend im KbS des VBS eingetragen.

3. Welche Rechtsgeschäfte sind bewilligungspflichtig?

a. Veräusserung

Unter die Bewilligungspflicht fallen all jene Rechtsgeschäfte, die zu einem Eigentümerwechsel führen. Hierzu zählen:

- der Vertrag auf Eigentumsübertragung gemäss Art. 657 ZGB² (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung, Erbvorbezug, Illation, Sacheinlage, Sachübernahme);
- der Erbteilungsvertrag gemäss Art. 634 ZGB;
- die Ausrichtung des Vermächtnisses gemäss Art. 562 ff ZGB;
- das Urteil;
- die Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff FusG³;
- die Umwandlung einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft in eine Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft gemäss Art. 53 ff FusG;
- die Umwandlung einer Kollektivgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft und umgekehrt gemäss Art. 53 ff FusG;
- die Vermögensübernahme nach Art. 181 OR⁴;
- die Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum, sofern die Beteiligung ändert;
- die Auflösung einer einfachen Gesellschaft mit Liquidation;
- die Ausübung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts nach Art. 216 ff. OR;
- die freiwillige Steigerung;
- Veräusserung von Miteigentum in beliebiger Form (Stockwerkeigentumsanteil, Miteigentumsanteil, Miteigentumsanteil an einem Stockwerkeigentumsanteil, subjektiv-dinglich verbundener Miteigentumsanteil).

b. Teilung

Jede Änderung der Grenze, mit der eine Fläche der Liegenschaft, auf der sich der belastete Standort befindet, abgetrennt wird, ist bewilligungspflichtig. Dies unabhängig davon, ob es sich um eine Parzellierung (Aufteilung in neue Liegenschaften) oder um eine Grenzverschiebung (Abtrennung einer Fläche zur Vereinigung mit einer anderen Liegenschaft) handelt.

Nicht bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte

Folgende Tatbestände fallen nicht unter die bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäfte:

- die Handänderung aufgrund einer Universalsukzession (z.B. Erbgang, Änderung im Personenbestand einer einfachen Gesellschaft, Fusion von Gesellschaften, Begründung des Güterstandes der Gütergemeinschaft, Auflösung des Güterstandes der Gütergemeinschaft);
- die Begründung von Stockwerkeigentum, sofern die Eigentumsverhältnisse an den Anteilen jenen des Stammgrundstücks vor der Begründung entsprechen;
- der Wechsel des Gesamthandverhältnisses zwischen den gleichen Personen ohne Liquidation;
- die Umwandlung von Gesellschaften gemäss Art. 53 ff FusG mit Ausnahme der Kollektiv- und Kommanditgesellschaften;
- die Umwandlung von Miteigentum in Gesamteigentum;
- die Zwangsvollstreckung;
- die Enteignung;
- der Vorvertrag;
- die Errichtung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts nach Art. 216 ff. OR;
- die Veräusserung oder Teilung eines Baurechts, Quellenrechts oder Fischereirechts.

² Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)

³ Fusionsgesetz vom 3. Oktober 2003 (FusG; SR 221.301)

⁴ Schweizerisches Obligationenrecht vom 30. März 1911 (OR, SR 220)

4. Wann wird eine Bewilligung erteilt?

Die Veräusserung bzw. Teilung von belasteten Standorten, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (Art. 32^d Abs. 3 lit. a USG), wurde mit der Allgemeinverfügung vom 21. November 2017⁵ ohne weitere Auflagen oder Nachweise generell bewilligt. In diesen Fällen kann in den Verträgen oder Urkunden auf diese Allgemeinverfügung verwiesen werden.

Hierzu zählen belastete Standorte mit folgenden Einstufungen im KbS:

| | | |
|-----------------------------|---|------------------------|
| – kein Untersuchungsbedarf: | mit Abfällen belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten | hellgelbe Einfärbung |
| – kein Handlungsbedarf: | mit Abfällen belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig | dunkelgelbe Einfärbung |
| – saniert: | mit Abfällen belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten | hellgelbe Einfärbung |

Für Standorte, bei denen schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind, ist weiterhin eine individuell-konkrete Bewilligung notwendig. Die Bewilligung kann erst erteilt werden, wenn die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist (Art. 32^d Abs. 3 lit. b USG).

Hierzu zählen belastete Standorte mit folgenden Einstufungen im KbS:

| | | |
|------------------------|--|-------------------|
| – Sanierungsbedarf: | mit Abfällen belastet, sanierungsbedürftig (Altlast) | rote Einfärbung |
| – Überwachungsbedarf: | mit Abfällen belastet, überwachungsbedürftig | orange Einfärbung |
| – Untersuchungsbedarf: | mit Abfällen belastet, untersuchungsbedürftig | blaue Einfärbung |

5. Was muss ein Gesuch enthalten?

Gesuche, die individuell-konkrete Bewilligungen benötigen, sind schriftlich einzureichen und haben zwingend folgende Angaben und Dokumente zu enthalten (das Gesuchsformular kann unter www.ow.ch > Verwaltung > Amtsstellen > Umweltschutz > Online-Dienste bezogen werden):

- Gemeinde und Standortadresse
- Objekt-Nr. des belasteten Standorts (z.B. 1401B098)
- Betroffene Parzellennummer(n)
- Angaben zum Gesuchsteller
- Angaben zum heutigen Grundeigentümer
- Berichte über die Schadstoffbelastung, falls vorhanden
- Kopie Grundbuchauszug inkl. Kopie Situationsplan des belasteten Standorts
- Bei Veräusserung: Angaben zum neuen Grundeigentümer
- Bei Veräusserung: Kopie Kaufvertrag (evtl. Entwurf)
- Bei Teilung: Dokumentation der vorgesehenen Teilung

⁵ Publiziert im Amtsblatt Nr. 47 vom 23. November 2017.

6. Einreichung des Bewilligungsgesuchs

Die Bewilligung des Amts für Landwirtschaft und Umwelt ist Voraussetzung für die Grundbucheintragung der Veräusserung oder Teilung eines im KbS eingetragenen Standorts und sollte daher frühzeitig, vor der Anmeldung der Grundbucheintragung des Geschäfts, beantragt werden.

Das Gesuch um Bewilligung ist an das Amt für Landwirtschaft und Umwelt, St. Antonistrasse 4, Postfach 1661, 6061 Sarnen zu richten.

Die Bearbeitung der Gesuche erfolgt so rasch wie möglich nach Eingang der Geschäfte, in der Regel innert zwanzig Tagen. Die Bewilligungsgebühr wird nach Aufwand verrechnet und beträgt mindestens Fr. 200.—.

7. Weitere Auskünfte

- | | |
|-------------------------------------|---|
| – Amt für Landwirtschaft und Umwelt | Telefon: 041 666 63 02 E-Mail: umwelt@ow.ch |
| – Grundbuch Sarneraatal | Telefon: 041 666 62 26 E-Mail: grundbuch.sarneraatal@ow.ch |
| – Grundbuch Engelberg | Telefon: 041 637 10 50 E-Mail: grundbuch.engelberg@ow.ch |

November 2014 / rev. November 2017