

Botschaft des Regierungsrats zu einem Nachtrag zur Verordnung über das Grundbuch

vom 23. Oktober 2007

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf zu einem Nachtrag zur Verordnung über das Grundbuch vom 29. Februar 1980 (GDB 213.41) mit den nachfolgenden Erläuterungen und dem Antrag auf die Vorlage einzutreten.

Sarnen, 23. Oktober 2007

Im Namen des Regierungsrats

Landammann: Hans Hofer

Landschreiber: Urs Wallimann

1. Baulandkataster als Teil der Langfriststrategie des Regierungsrats

Mit der Strategie- und Amtsdauerplanung 2003 bis 2006 hat der Regierungsrat die Langfriststrategie 2012+ festgelegt. Mit der Amtsdauerplanung 2006 bis 2010 wurde diese Strategie bestätigt. Der erste Punkt der Strategie lautet: „Der Kanton Obwalden ist wohnattraktiv.“ Dazu tragen die günstigen Voraussetzungen mit einer hohen Lebensqualität in einem intakten, wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Umfeld bei. Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich im Kanton wohl fühlen und in der Gesellschaft integriert sein, unabhängig davon, ob sie ihr wirtschaftliches Einkommen in der weiteren Region bzw. städtischen Agglomeration oder im Kanton selbst erzielen oder den bevorzugten Wohnsitz im Kanton wählen, ohne hier erwerbstätig zu sein. Die Umsetzung dieses Ziels ist nur möglich, wenn auch entsprechend Wohnungen, Häuser und Bauland zur Verfügung stehen.

In der kantonalen Richtplanung, Text 5, wird festgehalten, dass der Kanton Obwalden über genügend Bauzonenflächen für die Entwicklung bis ins Jahr 2020 verfügt. Die vorhandenen Flächen seien jedoch teilweise zu wenig attraktiv, nicht erschlossen oder nicht verfügbar. Gelingt es nicht, im Rahmen der kantonalen Richtplanung den Schwerpunkt auf verfügbare, attraktive Wohn- und Arbeitslagen zu legen, kann keine Stärkung von Obwalden als bevorzugter Wohnstandort erwartet werden. Deshalb soll auf Initiative des Kantons durch die Standort Promotion in Obwalden (i ow) mit den Gemeinden ein Baulandkataster erstellt und im Internet öffentlich zugänglich gemacht werden. Dieser kann gleichzeitig als Grundlage verwendet werden für die periodische Nachführung der Übersicht zum Stand der Erschliessung, wie sie nach Art. 31 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1) zu führen ist. Aus diesem Grund wird vom Kanton der Aufbau eines Informationssystems unterstützt, welches über das verfügbare Bauland Auskunft gibt und öffentlich zugänglich ist. So soll erreicht werden, dass ein öffentliches, laufend aktualisiertes Verzeichnis der rechtskräftigen Bauzonen, Gebäude und ihre Verfügbarkeit für die Bebauung besteht. Vorgesehen ist die Verknüpfung der erhobenen Parzellen über

deren Nummer zu den geografischen Daten. Sie ermöglicht eine kartografische Darstellung mit Auskunft über die Zonenart, Grösse der entsprechenden Flächen und Angaben über Lage sowie zuständige Ansprechpartner.

Die Standort Promotion in Obwalden hat in der Zwischenzeit in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und durch Abklärung bei den Eigentümern eine Liste der Liegenschaften erstellt, die aufgeteilt nach Gemeinden die Parzellennummer, die Bezeichnung, die Verkäuflichkeit, die Bauzone, die Fläche, die Lage, die Erschliessung und weitere Bedingungen enthält. Zudem ist der Eigentümer mit der Telefonnummer genannt. Mit einem Link soll der direkte Zugang zur Parzelle über das GIS (Geoinformationssystem Obwalden) ermöglicht werden. Dazu braucht es eine Änderung der kantonalen Grundbuchverordnung. Der Zusammenzug des Baulandkatasters über den Kanton gibt Auskunft über die Fläche der verfügbaren und nicht verfügbaren Baulandparzellen jeder Gemeinde sowie deren Anteil am eingezonten Bauland.

2. Das Bundesgesetz erlaubt weitgehende Einsichtsrechte

Die gesetzlichen Grundlagen zum Grundeigentum finden sich im Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210). Nach Art. 970 Abs. 2 ZGB ist jede Person ohne besonderes Interesse berechtigt, Auskunft über die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers sowie die Eigentumsform und das Erwerbsdatum zu erhalten. 2005 wurde die eidgenössische Verordnung betreffend das Grundbuch (SR 211.432.1) aufgrund der Bedürfnisse der Praxis und namentlich auch der Wirtschaft geändert. Die Öffentlichkeit des Grundbuchs wurde unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundprinzipien des Datenschutzes massvoll erweitert. Seither sind die Eigentumsform und das Erwerbsdatum, die Dienstbarkeiten und Grundlast sowie Anmerkungen frei einsehbar. Auch wurde die Grundlage geschaffen, dass die Daten des Hauptbuches, über die jede Person ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses Auskunft oder einen Auszug verlangen kann, in öffentlichen Datennetzen zur Verfügung gestellt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass diese Daten in einem besonderen System gehalten werden und die Abfragen nur grundstückbezogen erfolgen können. Auch ist das System so anzulegen, dass keine Serienabfragen möglich werden. Das System muss deshalb mit einem geeigneten Sperrmechanismus versehen werden, damit keine Massenabfragen möglich sind. Der Kanton Schaffhausen stellt bereits einen solchen Baulandkataster zur Verfügung. Dort ist das System so eingerichtet, dass höchstens zehn Anfragen möglich sind. Eine Beschränkung auf zehn erscheint verhältnismässig und gewährt den notwendigen Schutz.

3. Datenschutz

Das für einen solchen Baulandkataster massgebende Grundbuchrecht sieht bei den vorgesehenen Daten keine Möglichkeit der Sperrung vor. Somit können die Grundeigentümer die Publikation in einem Kataster nicht verweigern, wenn sie sich auf die Daten beziehen, die öffentlich sind. Die Grundbuchverordnung des Bundes enthält in den Art. 111i und 111l bereits die notwendigen Vorschriften über den Datenschutz. Eine Verweigerung von Daten würde auch dem System des Grundbuchs widersprechen. Das Grundbuch kann seine rechtliche Wirkung nur dann entfalten, wenn die darin enthaltenen Daten auch einsehbar sind.

Der kantonale Datenschutzbeauftragte hält fest, dass die zur Veröffentlichung vorgesehenen Daten keine besonders schützenswerte Personendaten enthalten. Unter der Auflage, dass die Daten in einem eigenen System gehalten werden – was durch die Standort Promotion in Obwalden und das Geoinformationssystem erfüllt ist – und durch einen geeigneten Sperrmechanismus vor Massenabfragen geschützt sind, hält er fest, dass ein solcher Baulandkataster zulässig ist.

4. Notwendigkeit der kantonalen Gesetzesanpassung

Die bestehende kantonale Grundbuchverordnung vom 29. Februar 1980 (GDB 213.41) hat die auf Bundesebene vorgenommene Öffnung weitgehend noch nicht übernommen. Art. 17b lässt den direkten Zugriff auf die Daten des Hauptbuches nur für Grundbuchge-

ometer, Amtsstellen des Kantons, Gemeinden, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und Urkundspersonen zu. Mit der vorgelegten Änderung soll der Regierungsrat im Rahmen der bundesrechtlichen Bestimmungen weiteren Personen und Behörden einen direkten oder mittelbaren Zugriff gewähren. Er hat zuvor das Grundbuch und die zuständige Person für den Datenschutz anzuhören. Der Baulandkataster, der mit einem Link zum GIS die Parzelle aufscheinen lässt, ist ein mittelbarer Zugriff zum Grundbuch. Die Änderung der Verordnung zieht keine Anpassung der Ausführungsbestimmungen über den Zugriff auf Daten des EDV-Grundbuchs (GDB 213.412) nach sich. Sie regelt nur den direkten Zugriff auf das EDV-Grundbuch. Die Kompetenz festzulegen, wer mittelbar Zugriff zum Grundbuch hat, soll ebenfalls dem Regierungsrat zustehen. Dieser Zugriff ist durch einen Vertrag zu regeln, in dem die Bestimmung der Daten, die Systemanforderungen und insbesondere die Datenschutzbestimmungen enthalten sind.

Die Änderung der kantonalen Grundbuchverordnung ermöglicht einen besseren Überblick über die verfügbaren Grundstücke. Damit wird der Überblick über die vorhandenen Grundstücke und mögliches Bauland gesteigert. Ein Ziel der Strategie des Regierungsrats lässt sich so leichter umsetzen. Zur Zeit sind weitere rechtliche Grundlagen in Prüfung, die zur Verflüssigung des Baulandes beitragen, damit die Richtplanziele und die Strategie erreicht werden können. Diese betreffen aber das Baugesetz. Mit der unterbreiteten Änderung der Grundbuchverordnung kann ein erster Schritt zur Umsetzung einer besseren Baulandverfügbarkeit erreicht werden. Gleichzeitig wird der Richtplantext 5 „Baulandkataster, Information Verfügbarkeit“ erfüllt, ebenso wie das Ziel 1.5 des Volkswirtschaftsdepartements aus der Integrierten Aufgaben- und Finanzplanung 2007 bis 2010.

Beilagen:

- Entwurf zu einem Nachtrag zur Verordnung über das Grundbuch
- Beispiel Immobilienkataster