

Zeitschrift:	Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber:	Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band:	- (2025)
Heft:	47
Artikel:	Die Aufwertung des ÖREB-Katasters durch rechtliche Anpassungen am Geoinformationsgesetz
Autor:	Käser, Christoph
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-1075496

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die Aufwertung des ÖREB-Katasters durch rechtliche Anpassungen am Geoinformationsgesetz

Die rechtlichen Massnahmen zur Vervollständigung beim ÖREB-Kataster und damit seine Aufwertung als unabhängiges und eigenständiges Gefäss neben dem Grundbuch werden konkret. Die Arbeitsgruppe hat den Vorschlag zu den Anpassungen am Geoinformationsgesetz erarbeitet. Der Artikel stellt diese Rechtsanpassungen im Überblick mit den entsprechenden Beweggründen dar.

Einleitung

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) hat von seiner Konzeption bis zur Einführung und in der Weiterentwicklung wesentliche Veränderungen erfahren, die sich insbesondere auch auf die verschiedenen Funktionen und damit einhergehend auch auf die rechtliche Wirkung ausgewirkt haben. Bei der Konzeption wurde ursprünglich das Ziel verfolgt, mit dem ÖREB-Kataster nach dem Vorbild des Grundbuchs ein rechtliches Institut zu schaffen, in dem Rechte und/oder Lasten begründet bzw. publiziert werden. Heute, nach der etappenweisen Einführung, herrscht Klarheit darüber, dass dem ÖREB-Kataster als qualifiziertem Informationssystem ausschliesslich eine informative und nicht eine rechtsbegründende Wirkung zukommt. Erst mit der Funktion des amtlichen Publicationsorgans, die durch die Kantone erlassen wird, ist eine Rechtswirkung verbunden.

Zum Dualismus zwischen Grundbuch und ÖREB-Kataster

Grundbuch und ÖREB-Kataster sind zwei unterschiedliche Gefässe, welche die Eigentumsverhältnisse sowie Rechte und Pflichten zu Grund und Boden festhalten und beschreiben. Das schweizerische Grundbuch gibt es schon seit über 100 Jahren. Es dient der Sicherung der Eigentumsverhältnisse und ist nur beschränkt öffentlich zugänglich, sei es den Inhalt und den Zugang betreffend. Nur wer ein berechtigtes Interesse vorweisen kann, erhält gegen Gebühr uneingeschränkt Einblick ins bzw. einen Auszug aus dem Grundbuch.

Der gesetzliche Auftrag zum Aufbau des ÖREB-Katasters wurde erst im 2008 erteilt. Der ÖREB-Kataster ist somit ein relativ junges Konstrukt. Die Vorteile der heutigen Informations- und Kommunikationstechnologie werden somit voll berücksichtigt. Seit 2021 ist der ÖREB-Kataster in der ganzen Schweiz in Betrieb, ist einfach und gebührenfrei für alle zugänglich und dank dem Internet rund um die Uhr verfügbar. Jedoch sind seine Informationen nicht rechtsbegründend, wie das beim Eigentum und den beschränkten dinglichen Rechten des Grundbuchs der Fall ist, denn der rechtsbegründende Beschluss für eine öffentlich-rechtlichen Eigentumsbe-

schränkungen (ÖREB) kraft Artikel 680 Absatz 1 ZGB¹ erfolgt ausserhalb des ÖREB-Katasters – und übrigens auch ausserhalb des Grundbuchs. Als Folge der fehlenden Rechtswirkung des ÖREB-Katasters wurde in der Arbeitsgruppe vorgesehen, den aktuellen Artikel 17 GeolG² ersatzlos zu streichen. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts und der Lehre, dass im Grundbuch angemerkt ÖREB über keine positive Publizität und keinen öffentlichen Glauben verfügen.

Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Grundlagen (Art. 16 GeolG) existiert bei ÖREB ein Dualismus zwischen Grundbuch und ÖREB-Kataster. Das heisst, dass gewisse ÖREB im Grundbuch angemerkt sind und dafür nicht im ÖREB-Kataster dargestellt werden. Die ÖREB-Anmerkung im Grundbuch hat somit Vorrang. Zudem werden wenige ÖREB nach Artikel 129 Absatz 2 GBV im Sinne einer Doppelspurigkeit sowohl im Grundbuch als auch im ÖREB-Kataster geführt (z.B. Altlasten).

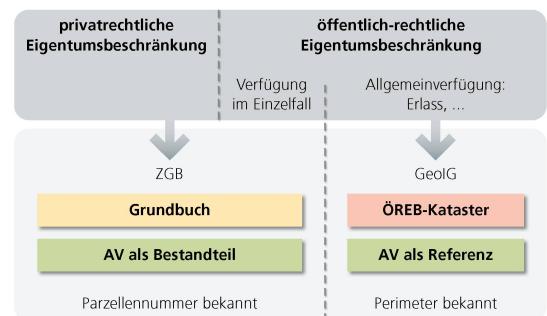


Abbildung 1: Bisherige ÖREB-Abgrenzung zwischen Grundbuch und ÖREB-Kataster aus der Botschaft zum Geoinformationsgesetz (BBI 2006), S. 7853.

Die aktuelle Rechtslage ist insoweit unbefriedigend, als dass ÖREB nur dann im ÖREB-Kataster geführt werden dürfen, wenn sie nicht schon im Grundbuch angemerkt

¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210), Artikel 680 Absatz 1: «Die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen bestehen ohne Eintrag im Grundbuch.»

² Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG), SR 510.62

Abbildung 2:
Neue ÖREB-Abgrenzung
zwischen Grundbuch und
ÖREB-Kataster



sind (Art. 16 Abs. 1 GeolG). Beiden ÖREB-Einträgen ist gemein, dass sie keine Rechtswirkung entfalten. Sowohl die im Grundbuch angemerkte ÖREB wie auch die im ÖREB-Kataster angezeigte ÖREB haben nur informativen Charakter und sind nicht rechtsbegründend.

Historisch gesehen ist diese Aufteilung verständlich, denn vor der Einführung des ÖREB-Katasters gab es nur das Grundbuch. Somit konnten ÖREB, wenn diese bei einem Grundbuchgeschäft bekannt sein sollten, nur über eine Anmerkung im Grundbuch «gesichert werden». Seit je war diese «Absicherung» informativer Natur und nicht rechtsbegründend.

Mit der anstehenden Rechtsrevision sollen die Zuständigkeiten und Aufgaben bei ÖREB zwischen Grundbuch und ÖREB-Kataster angepasst werden. Wegen der besseren Zugänglichkeit sollen neu ÖREB grundsätzlich im ÖREB-Kataster geführt werden. Die umfangreichen Abklärungen haben aber ergeben, dass gewisse ÖREB wegen des unmittelbaren Grundeigentums- und Grundbuchbezugs sehr wohl für das Grundbuchamt von Bedeutung sind, beispielsweise Fragen zur «Lex Koller, dem Bäuerlichen Bodenrecht und generell durch ÖREB bedingte Verfügungsbeschränkungen (z.B. Altlasten kraft Art. 32d^{bis} Abs. 4 USG³). Diese müssen für den korrekten Vollzug von Grundbuchgeschäften weiterhin im Grundbuch angemerkt bleiben. Somit bleibt der Dualismus in einem gewissen Rahmen bestehen, das Verhältnis wird aber angepasst. ÖREB, die einen direkten Bezug zum Grundbuchgeschäft haben, verbleiben weiterhin im Grundbuch. Alle übrigen ÖREB, welche vorwiegend der Planung und zur Information dienen, werden im ÖREB-Kataster eingetragen.

Somit ist weiterhin ein Blick sowohl ins Grundbuch als auch in den ÖREB-Kataster erforderlich, um den vollen Überblick über die Eigentumsverhältnisse auf einem Grundstück mit den bestehenden Rechten und Pflichten zu erhalten.

Um auf Gesetzesstufe keinen unmittelbaren Bezug mehr zwischen der Aufnahme in den ÖREB-Kataster und der Anmerkung im Grundbuch zu machen, wurde eine offenere Formulierung gesucht und nach langen Überlegungen mit dem neuen Zweckartikel zum ÖREB-Kataster im GeolG gefunden. Auf Gesetzesstufe wird es also künftig weiterhin für die Dokumentation von ÖREB zwei eigenständige Systeme geben:

- Den **ÖREB-Kataster**, der dem Grundsatz nach in Artikel 16–18 GeolG geregelt ist. Das Bundesrecht und das kantonale Recht regeln zusammen, welche ÖREB Inhalt des Katasters sind.
- Der **Anmerkung im Grundbuch**, die dem Grundsatz nach in Artikel 962 ZGB geregelt ist. Das Bundesrecht und das kantonale Recht regeln insgesamt, welche ÖREB im Grundbuch angemeldet werden.

Die Vervollständigung des ÖREB-Katasters mit allen ÖREB und behördlichen Anordnungen

Im neuen Zweckartikel werden bewusst die Begriffe «Geodaten» und «Rechtliche Informationen» gleichwertig gewählt. Da grundsätzlich alle generell-abstrakten ÖREB (z.B. Gewässer- und Waldabstand) und behördlichen Anordnungen mit mittelbarer Eigentumsbeschränkung (z.B. Bauinventar) über keine konkrete räumliche Abgrenzung verfügen und folglich nicht als Geobasisdaten im Anhang 1 GeolV⁴ geführt werden,

³ Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG), SR 814.01

⁴ Verordnung über Geoinformation (Geoinformationsverordnung, GeolV), SR 510.620

ist der Begriff Geodaten viel offener und lässt grundsätzlich alle ÖREB zu.

Die Informationen im ÖREB-Kataster sollen rechtskräftige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und behördenverbindliche Anordnungen, die sich mittelbar beschränkend auf das Eigentum an Grundstücken auswirken, enthalten. Der Kataster kann auch über geplante öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen informieren. Somit können künftig die individuell-konkreten ÖREB, die generell-abstrakten unmittelbaren ÖREB und die behördenverbindlichen bzw. mittelbar eigentümerverbindlichen Beschränkungen bei Bedarf als Inhalt des ÖREB-Katasters definiert werden.

Die Neugestaltung der Gesetzesartikel stärkt den ÖREB-Kataster

Im Geoinformationsgesetz werden die Artikel 16–18, die den ÖREB-Kataster behandeln, vollständig neu aufgesetzt.

GeolG – neuer Aufbau der Artikel

- Abschnitt 4: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)
- Art. 16 Zweck des ÖREB-Katasters
- Art. 17 Gegenstand und Form
- Art. 18 Zugang
- Art. 18a Organisation, Qualität und Verfahren

Da weder der Aufnahme einer ÖREB in den Kataster noch der Anmerkung einer ÖREB im Grundbuch irgendwelche Publikations- oder Rechtswirkungen zukommt und da die Frage, wo eine ÖREB dokumentiert werden soll, eine hohe Komplexität und auch Technizität aufweist, darf man die Regelung einer noch verbleibenden Dualität ins Verordnungsrecht bzw. an die Kantone delegieren. Dies erlaubt künftig für jede mögliche ÖREB eine adäquate Regelung.

Mit der Neugestaltung der Gesetzesartikel können alle vier möglichen Fälle geregelt werden (soweit alle vier Fälle denn auch gewollt sind):

- Eine ÖREB wird bzw. bleibt grundsätzlich Inhalt im ÖREB-Kataster;
- Eine ÖREB wird bzw. bleibt wegen des engen Bezugs zur Grundbuchführung im Grundbuch angemerkt, und wird *nicht* in den ÖREB-Kataster aufgenommen.
- Eine ÖREB wird bzw. bleibt wegen des engen Bezugs zur Grundbuchführung im Grundbuch angemerkt und wird ausnahmsweise trotzdem *zusätzlich* in den ÖREB-Kataster aufgenommen (Doppelprüfung).

- Eine ÖREB wird als Spezialfall und ganz ausnahmsweise aus wichtigen Gründen (falls es überhaupt solche ÖREB gibt) weder in den ÖREB-Kataster aufgenommen noch im Grundbuch angemerkt.

Damit kann die Neugestaltung für den neuen bzw. erweiterten ÖREB-Kataster voll durchgezogen werden. Der Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster wird auf den Einführungszeitpunkt der Rechtsanpassung geändert. Die auf Gesetzesstufe gewählte Regelung lässt aber genügend Freiraum, den ÖREB-Kataster auf Verordnungsstufe weiterzuentwickeln.

Auf eine rückwirkende Aufhebung des Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster wird auf Stufe Bund bewusst verzichtet. Den Kantonen ist es überlassen, ob sie diese Bereinigung der Grundbucharchive in ihrem Kanton durchführen wollen oder nicht. Dabei gilt es zu beachten, dass selbst bei einer vollständigen Aufhebung des Dualismus die Konsultation des Grundbuchs weiterhin erforderlich wäre, weil der ÖREB-Kataster die Vollständigkeit nicht garantieren kann.

Die Bedeutung des Haftungsartikels

Die Haftung für die Katasterführung nach dem heutigen Artikel 18 GeolG richtet sich gemäss den Bestimmungen von Artikel 955 ZGB und wurde somit erkennbar in Anlehnung an das Grundbuch ausgestaltet. Das war ursprünglich nicht so vorgesehen. Es gab einen ersten Entwurf des Geoinformationsgesetzes, der im Rahmen des Projekts NFA⁵ erarbeitet wurde, der einen sehr breiten Haftungsartikel vorsah. Der ursprüngliche Entwurf des Geoinformationsgesetzes ging für den ÖREB-Kataster von einer stärkeren Rechtswirkung aus.

Auf der Grundlage dieses ersten Entwurfs wurde ein Rechtsgutachten eingeholt. Die Gutachter Tschannen/Wyss brachten dann zum ersten Mal die Idee einer analogen Regelung zu Artikel 955 ZGB ein, haben in ihrem Gutachten aber darauf hingewiesen, dass sich eine Haftung analog Artikel 955 ZGB nur dann rechtfertigen liesse, wenn der ÖREB-Kataster eine eigentümerverbindliche Wirkung bzw. die Wirkung einer öffentlichen Urkunde hätte.

In der Vernehmlassung des Geoinformationsgesetzes im 2005 fand sich wegen der nun reduzierten Rechtswirkungen des ÖREB-Katasters keine besondere Haftungsbestimmung zum ÖREB-Kataster mehr. In einem überarbeiteten Entwurf 2006 für die Ämterkonsultation befand sich wieder eine Haftungsbestimmung, es wurde dann aber nicht die Verweisung auf Artikel 955 ZGB

⁵ Neuer Finanzausgleich

aufgenommen, sondern die folgende Regelung: «Die Kantone haften für allen Schaden, der aus der Führung des Katasters entsteht». Auch nach der Ämterkonsultation wurde im Juli 2006 von einer anderen Formulierung der Haftungsbestimmung ausgegangen. Wenige Tage später wurde die Formulierung mit dem Hinweis auf Artikel 955 ZGB in den Entwurf aufgenommen. So ging der Entwurf dann auch ans Parlament. Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates (UREK SR) beantragte die Streichung, drang aber im Rat nicht durch.

Wenn Artikel 18 GeolG aufgehoben würde, so bedeutet dies nicht, dass bezüglich des ÖREB-Katasters keine Staatshaftung mehr bestünde. Die Kantone würden dann für die Führung des ÖREB-Katasters nach ihrem jeweiligen allgemeinen Staatshaftungsrecht haften, das in fast allen Kantonen auch auf einer Kausalhaftung basiert.

Seit dem Inkrafttreten von Artikel 18 GeolG am 1. Oktober 2009 gab es in der ganzen Schweiz vermutlich keinen Fall einer Haftung bezogen auf Artikel 18 GeolG. swisstopo machte bei den Kantonen im 2022 eine Umfrage mit folgenden zwei Fragen:

- Hat es in Ihrem Kanton seit der Einführung des ÖREB-Katasters jemals einen Haftungsfall nach Artikel 18 GeolG gegeben?
- Ist Ihnen zum ÖREB-Kataster ein genereller Haftungsfall bekannt? Da es dem Kläger freigestellt ist, unter welchem Gesetzesartikel er Klage erhebt, interessieren uns alle Haftungsfälle in Bezug auf den ÖREB-Kataster. Falls ja: Wie viele? Wann? Thema?

Das Ergebnis war klar: Die Antwort auf beide Fragen war 21-mal Nein und 5-mal keine Rückmeldung, aber kein Ja. Alle diese Überlegungen und auch der Umstand, dass im Grundbuch im Unterschied zum ÖREB-Kataster konstitutive Eigentumsrechte und beschränkte dingliche Rechte begründet werden, führen dazu, dass der heutige Artikel 18 GeolG ersatzlos gestrichen werden soll.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Die Machbarkeitsstudie zur Vervollständigung des ÖREB-Katasters (siehe cadastre Nr. 44, April 2024) empfiehlt, dass ein Finanzierungsmodell angewendet werden soll, mit dem monetäre Anreize zur Vervollständigung des ÖREB-Katasters gesetzt werden können. Dies bedeutet eine Ausweitung der aktuellen Finanzmittel. Mit der vorherrschenden Tendenz abnehmender finanzieller Mittel für den ÖREB-Kataster auf Stufe Bund werden die Vervollständigungsmassnahmen nicht schweizweit flächen-deckend und homogen ergriffen werden können.

Aus Sicht der Arbeitsgruppe lassen sich die vorgesehenen Rechtsanpassungen wie folgt zusammenfassen:

- Der rechtsbegründende Akt einer ÖREB erfolgt ausserhalb des ÖREB-Katasters und ausserhalb des Grundbuches. Somit entfalten alle ÖREB-Einträge, egal ob im ÖREB-Kataster oder im Grundbuch geführt, keine Rechtswirkung.
- Der Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster wird auf den Einführungszeitpunkt der Rechtsanpassung geändert.
- Auf eine rückwirkende Aufhebung des Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster wird verzichtet. Den Kantonen ist es überlassen, ob sie diese Bereinigung der Grundbucharchive in ihrem Kanton durchführen wollen oder nicht.
- Erst mit der Einführung des amtlichen Publikationsorgans erhält der ÖREB-Kataster auf Stufe Kanton eine Rechtswirkung.
- Der Haftungsartikel wird ersatzlos gestrichen.
- Zu beachten ist, dass selbst bei einer vollständigen Aufhebung des Dualismus die Konsultation des Grundbuchs weiterhin erforderlich wäre, weil der ÖREB-Kataster die Vollständigkeit nicht garantieren kann.

Die vorgeschlagenen Rechtsanpassungen am Geoinformationsgesetz waren im Herbst 2024 in der Ämterkonsultation bei den Bundesstellen. Der Bundesrat hat am 21. März 2025 die Vernehmlassung eröffnet. Diese wird bis ins 2. Quartal 2025 gehen. Anschliessend werden die Rückmeldungen gesichtet, und falls diese mehrheitlich positiv sind, wird dem Bundesrat Anfang 2026 der Antrag zur Überweisung der Rechtsänderung ans Parlament gestellt.

Christoph Käser
Vermessung
Leiter Prozess Amtliche Vermessung und ÖREB-Kataster
swisstopo, Wabern
christoph.kaeser@swisstopo.ch