

Veräusserung und Teilung von Grundstücken, auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet

Das Merkblatt richtet sich an Notare und Notarinnen.

Worum geht es?

Seit dem 1. Juli 2014 gilt Art. 32^{dbis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01). Er regelt die Bewilligung der Veräusserung oder Teilung eines Grundstückes, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet. Mit diesem Merkblatt wird die Umsetzung der Bestimmung im Kanton Solothurn und die Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Umwelt, dem Grundbuchamt sowie den Notaren und Notarinnen aufgezeigt.

Gesetzliche Grundlagen Art. 32^{dbis} Abs. 3 USG

Die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstückes, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bedarf der Bewilligung der Behörde. Die Bewilligung wird erteilt, wenn

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

Bewilligungspflichtige Grundstücke

Bewilligungspflichtig sind Grundstücke, auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet. Der Kataster ist im Internet publiziert: geoweb.so.ch/map/altlast oder www.afu.so.ch/kataster.

Im Kanton Solothurn ist im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Anmerkung «belasteter Standort» eingetragen (§ 134 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall, GWBA; BGS 712.15).

Bewilligungspflichtige Transaktionen

Teilung

Unter Teilung fällt jedes Rechtsgeschäft, das den Grundstückswert mindert, insbesondere Parzellierung, Begründung und Verkauf eines selbständigen und dauernden Baurechts.

Veräusserung

Unter Veräusserung wird jede Änderung in der Grundbuch-Rubrik Eigentum verstanden, insbesondere:

- Kauf,
- Übertragung und Heimfall eines selbständigen und dauernden Baurechts,
- Betreibungs- und konkursrechtliche Versteigerung und Freihandverkauf,
- Schenkung,
- Tausch,
- Erbteilung (nicht aber Erbgang),

- Ehevertrag, wenn dieser einen Eigentumswechsel zur Folge hat (z.B. bei Gütertrennung, Miteigentum etc., nicht aber Gütergemeinschaft),
- Scheidung,
- Veränderung bei Eigentümern einer juristischen Person, insbesondere Handänderung aufgrund einer Fusion oder einer Spaltung gemäss Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung vom 3. Oktober 2003 (Fusionsgesetz, FusG; SR 221.301),
- Baulandumlegung,
- Dereliktion,
- Aneignung.

Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Die Ausübung des Kaufrechts, Vorkaufrechts und Rückkaufrechts bedarf einer Bewilligung, nicht aber dessen Errichtung.

Voraussetzungen für die Bewilligung

Allgemeinverfügung

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

Für Fälle, die unter Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG fallen, hat das Bau- und Justizdepartement am 24. Februar 2014 eine Allgemeinverfügung erlassen, die im Amtsblatt Kanton Solothurn 9/4.3.16 publiziert worden ist. Mit dieser Allgemeinverfügung wird den Eigentümern oder Eigentümerinnen von Grundstücken, auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, von welchem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind und den das Amt für Umwelt als weder untersuchungs-, noch überwachungs- oder sanierungsbedürftig beurteilt hat, die Bewilligung für die Veräusserung oder Teilung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG generell erteilt.

Übrige Fälle

Individuell-konkrete Bewilligung

Befinden sich auf einem Grundstück Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn die Beurteilung «belastet, untersuchungsbedürftig» (Art. 5 Abs. 4 Bst. b Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten; AltIV; SR 814.680), «belastet überwachungsbedürftig» (Art. 8 Abs. 2 Bst. a AltIV) oder «belastet, sanierungsbedürftig» (Art. 8 Abs. 2 Bst. b AltIV) erhalten haben, so wird dieses nicht von der Allgemeinverfügung erfasst. Für die Veräusserung oder Teilung eines solchen Grundstücks braucht es eine individuell-konkrete Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.

Damit bei untersuchungsbedürftigen belasteten Standorten geprüft werden kann, ob die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Veräusserung oder einer Teilung eines Grundstückes gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG vorliegen, ist eine altlastenrechtliche Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV für den Standort durchzuführen. Damit werden die für die Beurteilung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit erforderlichen Angaben ermittelt und im Hinblick auf die Gefährdung der Umwelt bewertet. Gestützt auf diese Angaben kann geprüft werden, ob vom Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind, und es können die Kosten für die zu erwartenden Massnahmen abgeschätzt werden.

Die voraussichtlichen Kosten für die notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung des belasteten Standortes sind sicherzustellen. Man kann die notwendigen Massnahmen aber auch gleich selber durchführen.

Bei Überwachungs- und sanierungsbedürftigen belasteten Standorten müssen die Kosten für die zu erwartenden notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung des belasteten Standortes vor einer Veräusserung oder Teilung immer sichergestellt werden.

Verfahren

Allgemein

Das Gesuch um Bewilligungserteilung ist beim **Amt für Umwelt** einzureichen. Das Gesuch kann von den Parteien und/oder dem Grundbuchamt gestellt werden. Befindet sich die Bewilligung zum Zeitpunkt der Anmeldung beim Grundbuchamt nicht in den Akten, so holt das Grundbuchamt die Bewilligung beim **Bau- und Justizdepartement** ein. Im Vertrag wird ein entsprechender Vorbehalt gemacht. Die Einschreibung im Tagebuch erfolgt erst, wenn die Bewilligung vorliegt. Rechtskraftbescheinigung ist keine nötig.

Im Speziellen: ausserbuchlicher Erwerb

Bei Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder gerichtlichem Urteil erlangt der Erwerber schon vor der Eintragung das Eigentum (Art. 656 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907; ZGB; SR 210). Die Aufzählung von ausserbuchlichen Erwerbstatbeständen in Art. 656 Abs. 2 ZGB ist nicht abschliessend. Insbesondere fallen auch darunter die von den Notaren und Notarinnen beurkundete Begründung oder Auflösung der Gütergemeinschaft, Fusion, Spaltung und Vermögensübertragung.

Gemäss Art. 128 Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411) dürfen Rechtseinheiten Fusionen, Spaltungen, Umwandlungen und Vermögensübertragungen erst zur Eintragung ins Handelsregister anmelden, wenn die von Gesetzes wegen erforderlichen Zustimmungen anderer Behörden vorliegen. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung einer Bewilligung des **Bau- und Justizdepartements** gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG bedarf. In diesen Fällen muss der Notar oder die Notarin das Gesuch um Bewilligungserteilung beim **Amt für Umwelt** einreichen. Die Anmeldung zur Eintragung ins Handelsregister darf erst erfolgen, wenn die Bewilligung vorliegt.

Wer hilft weiter?

 KANTON **solothurn**

Amt für Umwelt
Abteilung Boden



Werkhofstrasse 5
4509 Solothurn
Telefon +41(0)32 627 24 47
afu@bd.so.ch
www.afu.so.ch