Kanton Zürich
Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft

Jürg Suter Dr.
Amtschef

Notariatsinspektorat

René Biber
Notariatsinspektor GL

Auskünfte AWEL:
Luca Gracej
Juristischer Sekretär
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 39 19
luca.gracej@bd.zh.ch
www.altlasten.zh.ch

Siehe Verteilerliste: Grundbuchämter
Kanton Zürich

18. Juni 2014

Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung von Grundstücken gemäss Art. 32dbis Abs. 3 USG (Kreisschreibensammlung Nr. 400)

1. Ausgangslage

Am 1. Juli 2014 tritt Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG) in Kraft. Gemäss dieser Bestimmung muss jede Veräusserung oder Teilung eines Grundstückes, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragener Standort befindet, durch die Behörde bewilligt werden. Die Bewilligung ist gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG zu erteilen, wenn vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

Das zuständige Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hat in Absprache mit dem Notariatsinspektorat des Kantons Zürich eine Allgemeinverfügung erlassen, welche allen Inhabern eines Grundstückes, auf dem sich ein im KbS eingetragener Standort befindet, von dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung erteilt. Zudem soll das vorliegende Kreisschreiben den Notariaten und Grundbuchämtern des Kantons Zürich den Umgang mit Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG erläutern und dessen einheitliche Anwendung garantieren.

2. Veräusserungstatbestände

Unter den Tatbestand der Veräusserung fallen alle Rechtsgeschäfte, welche zu einem Eigentümerwechsel führen. Hierzu gehört namentlich der Verkauf nach Art. 216 ff OR, der Tausch nach Art. 237 f. OR, die Schenkung nach Art. 239 ff. OR, die Zuweisung durch Erbteilungsvertrag nach Art. 634 ZGB und die Vermögensübertragung nach Art. 69 ff. des Fusionsgesetzes.

Zudem sind alle Rechtsgeschäfte erfasst, die den Wert des Grundstückes wesentlich mindern. Konkret ist die Begründung und Veräusserung eines Baurechts nach Art. 779 ff. ZGB als Veräusserung zu qualifizieren.

Die Errichtung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts nach Art. 216 ff. OR ist, im Gegensatz zur späteren Ausübung des jeweiligen Rechts, nicht als Veräusserung zu qualifizieren und somit nicht bewilligungspflichtig.

3. Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung

a. Die Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL erteilt die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung eines Grundstückes, auf dem sich ein im KbS eingetragener, in die Zuständigkeit des AWEL fallender Standort befindet, von dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (zu den farblichen Markierungen unten in Ziff. 4. a.). Konkret handelt es sich dabei um Standorte, welche als nicht untersuchungsbedürftig (Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltlV)) qualifiziert wurden, oder solche, die ehemals untersuchungsbedürftig waren, nunmehr aber untersucht und als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt wurden (Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltlV).

b. Bei den übrigen Standorten, die entweder als untersuchungs- (Art. 5 Abs. 4 Bst. b AltlV), überwachungs- (Art. 8 Abs. 2 Bst. a in Verbindung mit Art. 9 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 AltlV) oder sanierungsbedürftig (Art. 8 Abs. 2 Bst. b in Verbindung mit Art. 9 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 oder Art. 11 f. AltlV) beurteilt worden sind, wird eine individuell-konkrete Bewilligung des AWEL benötigt, da sie nicht von der Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL erfasst sind.

c. Des Weiteren gibt es Standorte bzw. Teile von Standorten, deren Status aktuell „provisorisch" / „in Bearbeitung" ist: Die bisher rechtskräftige Qualifizierung des Standorts wurde durch eine Verfügung des AWEL, welche allerdings noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist, geändert. Diese Standorte werden nicht von der Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL erfasst. Es wird eine individuell-konkrete Bewilligung des AWEL benötigt.

d. Bei Standorten, die in die Vollzugszuständigkeit einer Bundesbehörde fallen, ist eine Bewilligung der entsprechenden Bundesbehörde erforderlich. Das Bundesamt für Verkehr (BAV), das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) und das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) führen jeweils einen eigenen KbS.

4. Prüfung des KbS und Aufgaben der Notariate und Grundbuchämter

a. Prüfung des KbS im Allgemeinen

Die Prüfung eines Grundstücks auf Einträge im KbS erfolgt über den kantonalen GIS-Browser (maps.zh.ch). Zunächst wird links in der Rubrik „Suche" der Reiter „Grundstück" ausgewählt, worauf die Grundstück Nr. und anschliessend die Gemeinde eingegeben werden können. Wurde das Grundstück gefunden, so kann unter der Rubrik „Karten" der KbS ausgewählt werden. Danach ist ein allfälliger Eintrag im KbS ersichtlich; die betreffenden Standorte sind schwarz umrandet und farblich bzw. grau besonders hervorgehoben. Es werden Einträge aus allen KbS dargestellt (also denjenigen des AWEL, des BAV, des BAZL und des VBS).

Befindet sich auf dem Grundstück ein KbS-Eintrag, so stellt sich die Frage, ob es sich um einen in die Zuständigkeit des AWEL fallenden Standort handelt und wie dieser beurteilt

wurde. Zu dieser detaillierten Information gelangt man, indem man auf den betreffenden Standort klickt: Liegt auf dem betreffenden Grundstück ein Standort, der im KbS des BAV, des BAZL oder des VBS verzeichnet ist, so ist dies auf der rechten Seite des Browserfensters unter der Rubrik „Informationen" und dem Reiter „Info" ersichtlich. Zur Bewilligungserteilung ist in solchen Fällen nicht das AWEL, sondern die jeweilige Bundesbehörde zuständig.

Die folgenden Ausführungen unter dieser Ziffer 4. a. beziehen sich lediglich auf Standorte, welche im KbS des AWEL verzeichnet sind: Unter der Rubrik „Informationen" und dem Reiter „Info" steht der Titel „Standorte KbS" und als zuständige Behörde ist das AWEL angegeben.

Belastete Standorte, welche nie untersucht worden sind, von denen aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, sind im KbS hellgelb markiert. Wurde hingegen ein Standort untersucht und sind von diesem ebenfalls keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten, so ist dieser im KbS dunkelgelb markiert. Handelt es sich also um ein Grundstück, auf dem sich ein im KbS eingetragener Standort befindet, von welchem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, so ist dieser hell- oder dunkelgelb markiert und fällt unter die Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL. In diesem Fall liegt die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung des Grundstückes durch das AWEL vor.

Alle übrigen belasteten Standorte werden nicht von der Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL erfasst. Die Inhaber des betreffenden Grundstückes benötigen daher eine individuell-konkrete Bewilligung der zuständigen Behörde, damit das Veräusserungs- bzw. Teilungsgeschäft im Grundbuch vollzogen werden kann. Namentlich handelt es sich zunächst um untersuchungsbedürftige (im KbS blau markiert), überwachungsbedürftige (im KbS orange markiert), sanierungsbedürftige (im KbS rot markiert) belastete Standorte, sowie solche, deren Beurteilung aktuell „provisorisch" / „in Bearbeitung" befindlich ist (im KbS dunkelgrau markiert).

Die Veräusserung oder Teilung von Grundstücken, welche von einem untersuchungsbedürftigen Standort (im KbS blau markiert) betroffen sind, sind bewilligungsfähig sobald die altlastenrechtlichen Erkenntnisse für die Klassierung im KbS bzw. die Beurteilung von Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. b und c USG vorliegen.

Ab Ende 2019 können die relevanten KbS-Daten verbindlich auch dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) entnommen werden.

b. Prüfung des KbS im Beurkundungsverfahren

Die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung eines Grundstückes, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragener Standort befindet, hat erst anlässlich des Grundbuchanmeldeverfahrens vorzuliegen (vgl. hinten Ziff. 4. d.). Geht diesem allerdings ein Beurkundungsverfahren voraus (z.B. beim Verkauf eines Grundstückes), sind die beteiligten Parteien im Rahmen der Beurkundung gemäss § 22 der Notariatsverordnung durch die Urkundsperson auf die Bewilligungspflicht nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG aufmerksam zu machen. Zu diesem Zweck hat die Urkundsperson vor der Beurkundung das Grundstück auf allfällige Einträge im KbS zu prüfen (vgl. Ziff. 4. a. vorn).

Falls das Grundstück von einem Eintrag im KbS betroffen ist, so ist weiter zu prüfen, ob die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung des Grundstückes durch die Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL als erteilt zu betrachten ist (hell- oder dunkelgelb markierter Standort und in die Zuständigkeit des AWEL fallend)[1]. In diesem Fall empfehlen wir die Aufnahme eines Textbausteins, der auf die grundsätzliche Bewilligungspflicht und die erfolgte Bewilligungserteilung hinweist.

Ist eine individuell-konkrete Bewilligung des AWEL erforderlich (blau, orange, rot oder dunkelgrau markierter Standort), so empfehlen wir die Aufnahme eines Textbausteins, der auf die Bewilligungspflicht und das Erfordernis einer individuell-konkreten Bewilligung des AWEL hinweist.

Für den besonderen Fall, dass sich auf dem betreffenden Grundstück ein im KbS einer Bundesbehörde (BAV, BAZL oder VBS) verzeichneter Standort befindet (vgl. vorne Ziff. 4. A.; nicht von der Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL erfasst), ist eine Bewilligung der jeweiligen Bundesbehörde erforderlich. Solange die zuständigen Bundesbehörden keine diesbezüglichen Regelungen getroffen haben, empfehlen wir die Aufnahme eines Textbausteins, der auf die Bewilligungspflicht und das Erfordernis einer individuell-konkreten Bewilligung der zuständigen Bundesbehörde hinweist.

Ergibt die Prüfung des KbS, dass das Grundstück von keinem Eintrag im KbS betroffen ist, empfehlen wir die Aufnahme eines Textbausteins in die Urkunde, der hierauf hinweist.

c. Beurkundung sowie Ausübung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht

Die Beurkundung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts gemäss Art. 216 Abs. 2 OR an sich ist noch nicht als Veräusserung zu qualifizieren. Die beteiligten Parteien sind jedoch darauf hinzuweisen, dass die spätere Ausübung des Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht der Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG unterliegt, falls in jenem Zeitpunkt noch ein Eintrag im KbS vorliegt. Zu diesem Zweck hat die Urkundsperson vor der Beurkundung das Grundstück auf allfällige Einträge im KbS zu prüfen (vgl. Ziff. 4. a. vorn). Liegt ein solcher Eintrag vor, so empfehlen wir die Aufnahme eines Textbausteins in die *Kaufsrechtsbestimmungen*, der auf die zukünftige Bewilligungspflicht der Rechtsausübung hinweist, sowie die Aufnahme eines Textbausteins in die *weiteren Bestimmungen zum Kaufvertrag*, in welchem dieser unter den Vorbehalt gestellt wird, dass die Bewilligung zur Veräusserung dannzumal erteilt wird.

d. Prüfung des KbS im Grundbucheintragungsverfahren

Die Grundbuchämter des Kantons Zürich prüfen anlässlich der Anmeldung einer Veräusserung (Ziff. 2 vorn) oder Teilung eines Grundstückes in einem ersten Schritt, ob sich auf dem von der Mutation betroffenen Grundstück ein im KbS erfasster belasteter Standort befindet und deshalb die Veräusserung bzw. Teilung grundsätzlich der Bewilligungspflicht nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG unterliegt (Art. 965 ZGB). Ist dies der Fall, so ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob das der Anmeldung zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft nach dem 30. Juni 2014 abgeschlossen wurde (z.B. notariell beurkundeter Kaufvertrag oder schriftli-

[1] Vorbehalten bleibt die Übergangslösung bis zur Rechtskraft der Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL gemäss Ziff. 5 unten.

che Teilungserklärung). Ist auch dies der Fall, so ist bei in die Zuständigkeit des AWEL fallenden Standorten in einem dritten Schritt zu prüfen, ob die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung des Grundstückes durch die Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL als erteilt zu betrachten ist (hell- oder dunkelgelb markierter Standort) oder aber, ob die für das betreffende Geschäft erforderliche individuell-konkrete Bewilligung des AWEL (blau, orange, rot oder dunkelgrau markierter Standort) vorliegt. Befindet sich auf dem von der Mutation betroffenen Grundstück ein im KbS einer Bundesbehörde erfasster belasteter Standort, so ist zu prüfen, ob eine Bewilligung der entsprechenden Bundesbehörde vorliegt.

Liegt die Bewilligung der zuständigen Behörde vor, so kann aus altlastenrechtlicher Sicht die Eintragung erfolgen. Fehlt dagegen bei gegebener Bewilligungspflicht die erforderliche (gegebenenfalls individuell-konkrete) rechtskräftige Bewilligung, so weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung ab (Art. 966 Abs. 1 ZGB, Art. 87 der Grundbuchverordnung).

5. Übergangslösung bis zur Rechtskraft der Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL

Soweit die Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL am 1. Juli 2014 noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist, bedarf auch die Veräusserung oder Teilung eines Grundstückes, auf dem sich ein im KbS eingetragener und in die Zuständigkeit des AWEL fallender Standort befindet, von dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (hell- oder dunkelgelb markierter Standort im KbS), einer individuell-konkreten Bewilligung des AWEL. In dieser Übergangsphase bis zur Rechtskraft der erwähnten Allgemeinverfügung empfehlen wir die Verwendung eines Textbausteins, der auf die Bewilligungspflicht und das Erfordernis einer individuell-konkreten Bewilligung des AWEL auch in diesem Fall hinweist. Über den Eintritt der Rechtskraft der Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL wird zu gegebener Zeit informiert.

6. Gültigkeit

Diese Weisung ist gültig ab 1. Juli 2014.

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)

Dr. Jürg Suter

Notariatsinspektorat

René Biber

Beilagen
- Art. 32dbis USG
- Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 des AWEL
- Textbausteine zum Kreisschreiben Nr. 400

Mitteilung an:
- Grundbuchamt Affoltern am Albis, Bahnhofplatz 9, Postfach 574, 8910 Affoltern am Albis
- Grundbuchamt Andelfingen, Ob der Gass 15, Postfach 273, 8450 Andelfingen,
- Grundbuchamt Bassersdorf, Plätzliweg 4, Postfach 416, 8303 Bassersdorf
- Grundbuchamt Bauma, Dorfstrasse 42, Postfach 122, 8494 Bauma
- Grundbuchamt Bülach, Marktgasse 1, Postfach 342, 8180 Bülach
- Grundbuchamt Dielsdorf, Wehntalerstrasse 40, Postfach 216, 8157 Dielsdorf
- Grundbuchamt Dietikon, Zentralstrasse 19, Postfach 406, 8953 Dietikon
- Grundbuchamt Dübendorf, Bettlistrasse 28, Postfach 2136, 8600 Dübendorf
- Grundbuchamt Eglisau, Obergasse 3, Postfach 34, 8193 Eglisau
- Grundbuchamt Elgg, Bahnhofstrasse 32, Postfach 226, 8353 Elgg
- Grundbuchamt Embrach, Dorfstrasse 113B, Postfach 174, 8424 Embrach
- Grundbuchamt Feuerthalen, Trüllergasse 6, Postfach 5, 8245 Feuerthalen
- Grundbuchamt Grüningen, Kirchgass 8, Postfach 44, 8627 Grüningen
- Grundbuchamt Horgen, Dorfplatz 1, Postfach 373, 8810 Horgen
- Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, Postfach 109, 8308 Illnau
- Grundbuchamt Küsnacht, Kohlrainstrasse 10, Postfach 1390, 8700 Küsnacht
- Grundbuchamt Männedorf, Bahnhofstrasse 20, Postfach 627, 8708 Männedorf
-Grundbuchamt Meilen, Dorfstrasse 81, Postfach 414, 8706 Meilen
- Grundbuchamt Niederglatt, Kaiserstuhlstrasse 42, Postfach 17, 8172 Niederglatt
- Grundbuchamt Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, Postfach 221, 8330 Pfäffikon
- Grundbuchamt Schlieren, Uitikonerstrasse 9, Postfach 375, 8952 Schlieren
- Grundbuchamt Stäfa, Bahnhofstrasse 28, Postfach 314, 8712 Stäfa
- Grundbuchamt Stammheim, Hauptstrasse 8, 8477 Oberstammheim
- Grundbuchamt Turbenthal, Bahnhofstrasse 6, Postfach 207, 8488 Turbenthal
- Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, Postfach 1249, 8610 Uster
- Grundbuchamt Wädenswil, Zugerstrasse 16, Postfach 358, 8820 Wädenswil
- Grundbuchamt Wald, Gartenstrasse 1c, Postfach 246, 8636 Wald
- Grundbuchamt Wallisellen, Zentralstrasse 9, Postfach 382, 8304 Wallisellen
- Grundbuchamt Wetzikon, Turnhallenstrasse 2, Postfach 283, 8622 Wetzikon
- Grundbuchamt Winterthur-Altstadt, Stadthausstrasse 12, Postfach 2146, 8401 Winterthur
- Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur, Stadthausstrasse 12, Postfach 2162, 8401 Winterthur
- Grundbuchamt Wülfingen-Winterthur, Stadthausstrasse 12, Postfach 2163, 8401 Winterthur
- Grundbuchamt Zürich-Altstadt, Talstrasse 11, Postfach 2657, 8022 Zürich
- Grundbuchamt Altstetten-Zürich, Altstetterstrasse 142, Postfach 1371, 8048 Zürich
- Grundbuchamt Aussersihl-Zürich, Wengistrasse 7, Postfach 1944, 8026 Zürich
- Grundbuchamt Enge-Zürich, Bederstrasse 28, Postfach 2008, 8027 Zürich
- Grundbuchamt Fluntern-Zürich, Freiestrasse 15, Postfach 1371, 8032 Zürich
- Grundbuchamt Höngg-Zürich, Frankentalerstrasse 3, 8049 Zürich
- Grundbuchamt Hottingen-Zürich, Witikonerstrasse 15, Postfach 1359, 8032 Zürich
- Grundbuchamt Oerlikon-Zürich, Nansenstrasse 16, Postfach 6337, 8050 Zürich
- Grundbuchamt Riesbach-Zürich, Kreuzstrasse 42, Postfach 821, 8034 Zürich
- Grundbuchamt Unterstrass-Zürich, Schaffhauserstrasse 2, Postfach 274, 8042 Zürich
- Grundbuchamt Wiedikon-Zürich, Weststrasse 70, Postfach 8817, 8036 Zürich