



Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung von Grundstücken gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01)

1. Ausgangslage

Am 1. Juli 2014 trat Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG) in Kraft. Gemäss dieser Bestimmung muss jede Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, durch die zuständige Behörde bewilligt werden. Die Bewilligung muss nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG erteilt werden, wenn vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen ausgehen. Bei einer Veräusserung oder Teilung von Grundstücken, die von einem untersuchungs-, überwachungs- oder sanierungsbedürftigen Standort betroffen sind, kann die Bewilligung erst erteilt werden, wenn die Kostendeckung für die zu erwartenden altlastenrechtlichen Massnahmen sichergestellt ist (Art. 32d^{bis} Abs.3 Bst. b USG) oder aber ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder Teilung besteht (Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. c USG). Diese Bestimmungen sollen das Gemeinwesen von Kosten entlasten, falls der Verursacher sich seiner finanziellen Haftung entziehen will.

2. Veräusserungstatbestände

Unter den Tatbestand der bewilligungspflichtigen Veräusserung fallen alle Rechtsgeschäfte, die zu einem Eigentümerwechsel führen oder die den Wert eines Grundstückes wesentlich vermindern, wie z.B.

- Verkauf, Tausch oder Schenkung eines Grundstücks
- Vermögensübertragung (Singularsukzession)
- Umwandlung Gesamteigentum in Miteigentum mit Änderung der Quoten (und vice versa)
- Veräusserung von Miteigentumsanteilen oder Stockwerkeigentum
- Begründung und Veräusserung eines Baurechts (selbständiges und unselbständiges Baurecht)
- Vermächtnis
- Freiwillige Versteigerung
- Zwangsversteigerung
- Sacheinlage und Sachübernahme nach Gesellschaftsrecht
- Vermögensübertragung nach Art. 69ff des Fusionsgesetzes (SR 221.301) und Vermögensübernahme nach Art. 181 des Obligationenrechts (SR 220)
- Umwandlungen von Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften in Kapitalgesellschaften oder Genossenschaften nach Art. 53ff des Fusionsgesetzes

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

3. Teilung eines Grundstücks

Bewilligungspflichtig ist jede Änderung der Grenze, mit der eine Fläche der belasteten Parzelle abgetrennt wird. Dies betrifft sowohl die Grundstücksteilung mit der Anlage einer neuen Parzelle

als auch die Abtrennung einer Fläche eines belasteten Grundstücks und Vereinigung mit einer anderen Parzelle.

4. Anmerkung

Gestützt auf Art. 32d^{bis} Abs. 4 USG kann die kantonale Behörde im Grundbuch die Eintragung im Kataster anmerken lassen. Das Amt für Umwelt und Energie Basel-Stadt hat sich in Absprache mit dem Grundbuch- und Vermessungsamt für eine Anmerkung im Grundbuch auf allen im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Parzellen entschieden, die untersuchungs-, überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind. Parzellen mit belasteten Standorten, von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen ausgehen, erhalten in diesem Zusammenhang keine Anmerkung im Grundbuch (vgl. auch Ziffer 5). Der Anmerkungstext unter den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen lautet: Kataster der belasteten Standorte (Art. 32dbis Abs. 4 USG).

Die Aktualisierung der Anmerkungen erfolgt durch das Amt für Umwelt und Energie.

Keine Anmerkung erfolgte auf Parzellen mit Standorten, die in den eidgenössischen Katastern der belasteten Standorte des Departementes für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) (Schiessanlagen etc.), des Bundesamtes für Verkehr (BAV) (Bahnanlagen etc.) oder des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL) (Flugplätze etc.) eingetragen sind.

5. Bewilligung

Zuständig für die Abklärung der Bewilligungspflicht ist der Notar. Das Gesuch um Bewilligung der Veräusserung ist für alle betroffenen Grundstücke beim Amt für Umwelt und Energie Basel-Stadt, Fachstelle Altlasten, Spiegelgasse 15, Postfach, 4001 Basel, zu stellen. Ein Antragsformular ist auf der Homepage des AUE aufgeschaltet (<https://www.bs.ch/wsu/aeu/abteilung-gewaesser-und-boden/bewilligung-zur-veraeusserung-belasteter-grundstuecke>).

Zuständig für die Abklärung der Bewilligungspflicht bei der Teilung eines betroffenen Grundstückes ist das Grundbuch- und Vermessungsamt, Kundenzentrum, Münsterplatz 11, 4051 Basel. Dieses holt die Bewilligung beim Amt für Umwelt und Energie ein.

Das Amt für Umwelt und Energie ist nur für die Bewilligung bei Eintragungen im kantonalen Kataster zuständig. Die Bewilligungen zur Veräusserung oder Teilung von Standorten, die in den eidgenössischen Katastern der belasteten Standorte eingetragen sind, werden von den jeweiligen Bundesbehörden erteilt.

Für Parzellen mit im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Standorten von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt ausgehen, wurde die Bewilligung zur Veräusserung und/oder Teilung mit der Allgemeinverfügung des Amtes für Umwelt und Energie vom 1. März 2017 generell erteilt.

Parzellen mit belasteten Standorten, die untersuchungs-, überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind, benötigen bei Veräusserung und/oder Teilung weiterhin eine beim Amt für Umwelt und Energie zu beantragende Einzelbewilligung.

6. Gebühren

Die Veräusserung oder Teilung von Grundstücken, auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, der nicht untersuchungs-, überwachungs- oder sanie-

rungsbedürftig ist, fällt unter die Pauschalbewilligung und ist gebührenfrei. Die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung von eingetragenen Standorten, die einer zusätzlichen Prüfung unterzogen werden müssen, ist gebührenpflichtig. Gemäss eidgenössischem Umweltrecht ist für Bewilligungen nach diesem Gesetz eine Gebühr zu erheben (Art. 48 USG). Für den Bewilligungsentscheid gemäss Art. 32d^{bis} USG wird eine Verwaltungsgebühr von CHF 50.- bis max. CHF 200.- erhoben.

7. Auskunft

Amt für Umwelt und Energie Basel-Stadt, Fachstelle Altlasten und Bodenschutz,
Spiegelgasse 15, Postfach, 4001 Basel,
Tel.: 061 267 08 47, email: eva.zellmann@bs.ch