

Vorlage an den Landrat

2017-394

Ergänzung §156 des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) betreffend Handänderungsanzeigen

vom 24. Oktober 2017

1. Ausgangslage

Der Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion ist verantwortlich für den Erwerb von sämtlichen bebauten und unbebauten Grundstücken, freihändig oder durch Enteignung, für alle Infrastrukturprojekte des Kantons. Dies gilt insbesondere für den Strassenbau, für Bahn- und Nebenanlagen, den Hochwasser- und Uferschutz sowie für Verwaltungsliegenschaften des Kantons. Selbiges gilt auch für den Verkauf der entbehrlichen Grundstücke aus dem Finanzvermögen des Kantons.

Die Enteignung kann gemäss Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999¹ nur gegen volle Entschädigung erfolgen. Die Entschädigung ist, wenn Gesetz oder Abrede nichts anderes bestimmen, in Geld zu entrichten.

Um für den Landerwerb einen angemessenen, marktkonformen Verkehrswert anbieten zu können und somit auch zur weitest möglichen Vermeidung von Enteignungsverfahren benötigt der Bereich Immobilien aktuelle, lokale und objektbezogene Daten der gehandelten Landpreise.

Können im Landerwerbsverfahren keine aktuellen und der entsprechenden Liegenschaft angemessene Landpreise angeboten werden, werden die Eigentümer und Eigentümerinnen möglicherweise übervorteilt oder benachteiligt und sind oftmals nicht bereit, das vom Kanton benötigte Areal zu verkaufen. Im letzten Fall muss der Kanton von der Möglichkeit der Initiierung eines Enteignungsverfahrens Gebrauch machen, was die Beziehung zwischen Staat und Bürger jeweils stark belastet sowie auch finanzielle und personelle Ressourcen der Gerichte und der Mitarbeitenden der Bau- und Umweltschutzdirektion benötigt.

2. Aktueller Stand

Bis zur neuen Organisation der Zivilrechtsverwaltung hat der Bereich Immobilien (vormals das Amt für Liegenschaftsverkehr) die aktuellen Landpreise jeweils von den Bezirksschreibereien erhalten. Nun stellt sich die Zivilrechtsverwaltung unter Berufung auf das basellandschaftliche Informations- und Datenschutzgesetz vom 10. Februar 2011² auf den Standpunkt, weil der Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion nicht explizit unter den Empfängern der Handänderungsan-

¹ SR 101

² SGS 162, GS 37.1165

zeigen im § 156 EG ZGB³ aufgeführt sei, dürften dem Immobilienverkehr des Kantons die entsprechenden Informationen über die Eigentumsübertragung von Immobilien im Kanton nicht zugestellt werden; es fehle an einer gesetzlichen Grundlage. Dies hat die Aufsichtsstelle Datenschutz BL gegenüber der Zivilrechtsverwaltung auch so festgehalten.

Die Handänderungsanzeigen werden unter anderen dem Statistischen Amt zur Verfügung gestellt. Daraus wird eine kantonale Statistik der Landpreise erstellt, wobei der Zweck dieser Statistik darin besteht, auf aggregierter Ebene Landpreise zur Verfügung zu stellen (z.B. auf Ebene Gemeinde nach Nutzungszonen). Diese Statistik genügt jedoch den Ansprüchen und Bedürfnissen des Bereichs Immobilien des Kantons bei weitem nicht. Um die Höhe einer korrekten Entschädigung festlegen zu können, müssen alle Handänderungen über eine bestimmte Zeitperiode bekannt sein und aufgrund weiterer Informationen (genaue Lage, Nutzungszone, Bauliniensituation etc.) ausgewertet werden können. Nur so können die angemessenen Preise für ein Kaufangebot eruiert werden.

Früher konnte der Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion bei amtlichen Erkundigungen des Enteignungsgerichts diesem auf Nachfrage für einen bestimmten Ort und Zeitraum das Verkaufsdatum, den Erwerbspreis, die Parzellen-Nr., die Fläche und die Zonenzugehörigkeit mitteilen. Dies war nun mangels vorhandener Daten im Bereich Immobilien nicht mehr möglich; das Enteignungsgericht hat deshalb die vorliegend angestrebte Gesetzesanpassung ausdrücklich begrüsst.

Das EG ZGB listet heute in § 156 „Eigentumsübertragungen, Handänderungsanzeigen“ in Absatz 2 auf, wer alles direkt von der Zivilrechtsverwaltung (früher: den Bezirksschreibereien) die Handänderungsanzeigen, welche die Angaben über die Eigentumsübertragungen enthalten, unaufgefordert zugestellt erhält:

Von den Eigentumsübertragungen an Grundstücken wird heute gemäss § 156 Abs. 2 EG ZGB eine Handänderungsanzeige zugestellt an:

- a. das Statistische Amt,
- b. die Steuerverwaltung,
- c. die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung,
- d. die Gemeinden,
- e. die Betreiberinnen und Betreiber von Elektrizitätsverteilnetzen.

3. Die Lösung

Es sollen nun diese Adressaten um den Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion ergänzt werden. Um eine gewisse Logik in der Reihenfolge (intern vor extern) beizubehalten, soll der Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion neu als Buchstabe b^{bis} aufgeführt werden. In der Einleitung von Absatz 2 ist von § 156 ist auch noch vor der Bezirksschreiberei die Rede. Die Gelegenheit soll genutzt werden, diesen Begriff noch durch den heute massgeblichen Terminus der „Zivilrechtsverwaltung“ zu ersetzen.

Absatz 2 von § 156 soll demzufolge neu wie folgt lauten:

² Von den Eigentumsübertragungen an Grundstücken erstattet die Zivilrechtsverwaltung Handänderungsanzeige an:

- a. das Statistische Amt,***
- b. die Steuerverwaltung,***

³ SGS 211, GS 36.0153 ; Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

- b^{bis}. den Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion,*
- c. die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung,*
- d. die Gemeinden,*
- e. die Betreiberinnen und Betreiber von Elektrizitätsverteilnetzen.*

4. Regulierungsfolgenabschätzung

Die Gesetzesänderung hat keinerlei Auswirkungen auf die KMU.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Gesetzesänderung hat keinerlei direkte Auswirkungen auf die Kantonsfinanzen. Indirekt kann die Folge sein, dass durch angemessene Offerten beim freihändigen Erwerb von Grundeigentum die Akzeptanz zur Annahme der Offerte steigt und dadurch auf langwierige und auch entsprechend Ressourcen beanspruchende Enteignungsverfahren verzichtet werden kann.

6. Vernehmlassungsergebnis

Gestützt auf die Kantonsverfassung (§ 34 Absatz 2) muss bei Änderungen von Gesetzen im formellen Sinn ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall hat sich dieses auf den Einbezug der politischen Parteien beschränkt. Zudem hat der Hauseigentümergebiet Baselland eine Vernehmlassung eingereicht, und das Enteignungsgericht BL wurde im Rahmen des Mitberichtsverfahrens begrüsst. Die Auswertung der eingegangenen Vernehmlassungen sieht wie folgt aus:

Das Steuer- und Enteignungsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Enteignungsgericht, begrüsst die Vorlage im Grundsatz, trägt aber auch vor, dass es zur Anwendbarkeit der statistischen Methode bei der Festsetzung von Enteignungsentschädigungen selbst über aktuelle Vergleichspreise verfügen muss mit sämtlichen Angaben zu den Parzellen (Datum der Veräusserung, Preis, Fläche, Zonenzugehörigkeit, Ausnutzungsgrad, genaue Lage); die beim Statistischen Amt BL geführte Statistik der Landpreise genüge den Anforderungen nicht. Das Gericht unterbreitet deshalb den Vorschlag einer weiteren Ergänzung des EG ZGB um einen Absatz 2^{bis} von § 156 des Inhalts, dass der Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion dem Gericht auf Nachfrage sämtliche Informationen im Zusammenhang mit Eigentumsübertragungen an Grundstücken herauszugeben hat. Dadurch soll das Gericht ebenfalls eine gesetzliche Grundlage zum Erhalt erforderlicher Informationen zur Festlegung von Enteignungsentschädigungen erhalten und nicht mit dem Risiko leben müssen, dass ihm der Zugang zu erforderlichen Informationen unter Berufung auf die Informations- und Datenschutzgesetzgebung verweigert wird.

Der Regierungsrat kann der Argumentation des Enteignungsgerichts folgen und unterbreitet deshalb zusätzlich eine Ergänzung des EG ZGB mit einem § 156 Absatz 2^{bis} im vom Gericht vorgeschlagenen Sinn.

Der Hauseigentümergebiet Baselland unterstützt die vorgeschlagene Gesetzesanpassung und schliesst sich dem Antrag vollumfänglich an.

Die Evangelische Volkspartei Baselland (EVP) stimmt der Vorlage vorbehaltlos zu.

Die FDP. Die Liberalen Baselland findet es weder nötig noch zweckmässig, dass der Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion sämtliche Handänderungsanzeigen im ganzen Kanton erhält, weshalb vorgeschlagen wird, dass sowohl der Bereich Immobilien als auch das Enteignungsgericht in konkreten Fällen berechtigt sein sollen, beim Statistischen Amt sämtliche Informationen einholen zu können; das Statistische Amt soll im Gesetz entsprechend ermächtigt werden.

Zudem soll auch gleich bei § 157 des EG ZGB der Begriff „Bezirksschreiberei“ durch „Zivilrechtsverwaltung“ ersetzt werden.

Der Regierungsrat lehnt den Alternativvorschlag der FDP ab. Zum einen führt das Statistische Amt grundsätzlich nur eine kantonale Statistik der Landpreise ohne die erforderlichen Detailinformationen und müsste diese somit in jedem Einzelfall separat aufbereiten. Zudem müsste mit einer Antragsflut gerechnet werden, weil allein praktisch bei jeder Kantonsstrassenkorrektur Landerwerb notwendig wird und die Abgeltung an die betroffenen Grundeigentümer marktkonform zu erfolgen hat. Es geht somit nicht um vereinzelte Einzelfälle pro Jahr, welche bezüglich Personalressourcen vernachlässigt werden könnten.

Die Grünen-Unabhängigen sind mit den vorgeschlagenen Änderungen einverstanden.

Die Sozialdemokratische Partei Baselland (SP) findet die Gesetzesanpassung sinnvoll und stimmt ihr deshalb zu.

Die Schweizerische Volkspartei (SVP) befürwortet die vorgeschlagene Gesetzesänderung und auch die Ergänzung der gesetzlichen Bestimmung, wie sie vom Enteignungsgericht vorgeschlagen wird, damit sich auch dieses auf gesetzlicher Grundlage notwendige Informationen zu Handänderungen besorgen kann.

Aus dem Vernehmlassungsverfahren ergibt sich eine klar überwiegende Zustimmung zur vorgeschlagenen Gesetzesergänzung in Absatz 2 von § 156 EG ZGB, und es erscheint auch notwendig, für das Enteignungsgericht - wie von diesem vorgeschlagen – einen Informationsanspruch gesetzlich zu verankern. Dies soll durch einen Einschub eines Absatz 2^{bis} in § 156 EG ZGB erfolgen. Zudem soll gemäss Vernehmlassung der FDP in Absatz 1 von § 157 EG ZGB der überholte Begriff „Bezirksschreiberei“ durch „Zivilrechtsverwaltung“ ersetzt werden.

Absatz 2^{bis} von § 156 soll wie folgt lauten:

2^{bis} Der Abteilung Enteignungsgericht des Steuer- und Enteignungsgerichts sind vom Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion auf schriftliche Anfrage hin sämtliche Informationen im Zusammenhang mit Eigentumsübertragungen herauszugeben.

Absatz 1 von § 157 soll wie folgt lauten:

¹ Die Gemeinde führt das Katasterbuch auf Grund der Handänderungsanzeigen der Zivilrechtsverwaltung.

7. Antrag

7.1 Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

Der Änderung des Einführungsgesetzes zum ZGB vom 16. November 2011⁴ wird gemäss Beilage zugestimmt.

⁴ GS 36.0153, SGS 211

Liestal, 24. Oktober 2017

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:
Sabine Pegoraro

Der Landschreiber:
Peter Vetter

8. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwurf Änderung des Einführungsgesetzes zum ZGB

Landratsbeschluss

über Änderung des Einführungsgesetzes zum ZGB vom 16. November 2001

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

Die Änderung des Einführungsgesetzes zum ZGB vom 16. November 2011⁵ wird gemäss Beilage beschlossen.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Die Präsidentin:

Der Landschreiber:

⁵ GS 36.0153, SGS 211

Gesetzesbezeichnung (Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches)

Änderung vom Datum wird von der LKA eingesetzt!

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I.

Der Erlass SGS 211 (Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 16. November 2006) wird wie folgt geändert:

§ 156 Abs. 2 Buchstabe b^{bis} (neu)

***² Von den Eigentumsübertragungen an Grundstücken erstattet die Zivilrechtsverwaltung Handänderungsanzeige an:
b^{bis}. den Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion,***

§ 156 Absatz 2^{bis} (neu)

^{2bis} Der Abteilung Enteignungsgericht des Steuer- und Enteignungsgerichts sind vom Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion auf schriftliche Anfrage hin sämtliche Informationen im Zusammenhang mit Eigentumsübertragungen herauszugeben.

§ 157 Absatz 1 (geändert)

¹ Die Gemeinde führt das Katasterbuch auf Grund der Handänderungsanzeigen der Zivilrechtsverwaltung.

II.

Keine Fremdänderungen

III.

Keine Fremdaufhebungen

IV.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieser Änderung

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Die Präsidentin:

Der Landschreiber: