

Merkblatt für Grundstückseigentümer, Notare und Geometer

Bewilligungsverfahren für eine Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks mit einem belasteten Standort

Per 1. Juli 2014 sind die neuen Absätze 3 und 4 von Art. § 32d^{bis} des eidg. Umweltschutzgesetzes ([USG](#), SR 814.01 vom 7. Oktober 1983) in Kraft getreten. Der Kanton Basel-Landschaft hat diese Bestimmungen auf kantonaler Ebene umgesetzt. Nach den neuen Regelungen ist die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragener Standort befindet, bewilligungspflichtig.

Begriffserklärungen

Grundstücke sind gemäss Schweizerischem Zivilgesetzbuch ([ZGB](#), SR 210 vom 10. Dezember 1907) Liegenschaften, ins Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (z. B. Baurecht), Miteigentumsanteile (z. B. Stockwerkeigentum) sowie Bergwerke.

Die Veräusserung umfasst den Verkauf, den Tausch, die Schenkung und diesen gleichgestellte Geschäfte.
Erbgänge werden von der eidg. Regelung nicht erfasst und sind daher auch nicht in der kantonalen Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Teilung eines Grundstücks hat stets eine Grenzmutation zur Folge. Es werden neue Hauptbuchblätter im Grundbuch angelegt und neue Nummern verteilt. In der Sache geht es um Teilungen, Vereinigungen und Umlegungen.

Anwendungsfälle der neuen Bewilligungspflicht

Veräusserungen (sofern belasteter Standort betroffen):

- Verkauf eines Grundstücks
- Tausch eines Grundstücks
- Schenkung eines Grundstücks
- Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts (zusätzlich zur separat einzuholenden Mutationsbewilligung nach § 42 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz ([RBV](#), SGS 400.11 vom 27. Oktober 1998))
- Veräusserung eines bestehenden selbständigen und dauernden Baurechts
- Begründung eines Miteigentumsanteils
- Errichtung oder Veräusserung von Kaufrechten
- Sacheinlage oder Sachübernahme nach Handelsrecht
- Vermögensübertragung oder Abspaltung nach Fusionsrecht
- Erbteilungsverträge über ein Grundstück

Teilungen (sofern belasteter Standort betroffen):

- Sämtliche Teilungen von Grundstücken, welche eine Grenzmutation bedingen (inkl. Grundstücksteilungen im Rahmen von Baulandumlegungen öffentlich-rechtlicher Natur und von Gesamtmeliorationen sowie privatrechtlich vereinbarte Baulandumlegungen)

Zuständigkeit für die Bewilligungserteilung

Veräusserungen

Bei Veräusserungen ist das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) Bewilligungsinstanz. Gesuchformulare für bewilligungspflichtige Veräusserungen sind an das AUE zu senden (Ressort Altlasten und Nachhaltige Entwicklung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, E-Mail altlasten@bl.ch)
 > [Formular Gesuch Veräusserung](#)

Teilungen

Da Teilungen aufgrund der notwendigen Grenzmutationen bereits ein Bewilligungsverfahren beim zuständigen [Amt für Geoinformation](#) (AGI) bedingen, ist dieses bei sämtlichen gemäss [USG](#), SR 814.01, § 32d^{bis} Absatz 3 bewilligungspflichtigen Teilungen im Aussenverhältnis Bewilligungsinstanz. Gesuchformulare für bewilligungspflichtige Teilungen sind an das AGI zu senden (Mühlemattstrasse 36, 4410 Liestal).

> [Formular Gesuch Teilung](#)

Teilungen mit anschliessender Veräusserung

Soll ein Grundstück geteilt und anschliessend verkauft werden, kann eine kombinierte Bewilligung beantragt werden, sofern es sich entweder um sog. Bauherrenaltlasten handelt oder bereits konkrete Angaben zum Erwerber gemacht werden können. In anderen Fällen bedarf es zuerst der Teilungsbewilligung durch das AGI, dann der Veräusserungsbewilligung durch das AUE.

Hinweis: Die Bewilligung bezieht sich ausschliesslich auf die Teilungs- und/oder Veräusserungsfähigkeit nach [USG](#), SR 814.01, nicht jedoch auf andere Bewilligungsverfahren. Diesbezügliche Rechtsmittelfristen sind zu beachten.

Abklärung der Bewilligungspflicht

Bei Veräusserungen werden zur Abklärung der Bewilligungspflicht die Notare, bei Teilungen die Geometer in die Verantwortung genommen, da diese bereits in einem frühen Stadium des Rechtsgeschäfts involviert sind.

Allgemeinverfügung für Fälle nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 Best. a [USG](#), SR 814.01

Um den Aufwand in klaren Fällen auf ein Minimum zu beschränken, wird in den nachfolgend aufgeführten Fällen auf eine individualisierte Bewilligung verzichtet und die Veräusserung oder Teilung solcher Grundstücke stattdessen durch eine generell-konkrete [Allgemeinverfügung](#) bewilligt (Allgemeinverfügung vom 17. Februar 2015, Publikation im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft, Nr. 9 vom 26. Februar 2015, rechtskräftig geworden am 9. März 2015).

Das AUE erteilt damit den Inhabern von Grundstücken die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung von Grundstücken, auf denen sich ein im KbS rechtskräftig eingetragener Standort befindet, welcher eine der folgenden Beurteilungen aufweist:

- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten (früher: „belastet ohne Untersuchungsbedarf“; gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlastenverordnung AltIV, SR 814.680 vom 26. August 1998) oder
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig (früher: „belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf“; gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV).

Damit entfällt in diesen Fällen die Einholung einer individuellen Bewilligung. Die Beurteilung ist dem kantonalen Auskunftssystem ([GeoView BL](#)) zu entnehmen.

Für alle anderen Fälle braucht es eine individuell-konkrete Bewilligung nach dem in diesem Merkblatt beschriebenen Verfahren.

Gebühren

Gemäss eidg. Umweltschutzrecht ist für Bewilligungen nach diesem Gesetz eine Gebühr zu erheben (Art. 48. [USG](#), SR 814.01 vom 7. Oktober 1983). Für den Bewilligungsentscheid gemäss Art. 32d^{bis} USG wird eine Verwaltungsgebühr von maximal CHF 200.– vom Grundstückseigentümer erhoben.

Ablauf des [Bewilligungsverfahrens](#)

- Der Gesuchsteller (Notar, Geometer oder Grundeigentümer) hat im kantonalen Auskunftssystem GeoView BL (Anleitung für Notare) zu prüfen, ob das entsprechende Grundstück im Kataster der belasteten Standorte Kanton Basel-Landschaft eingetragen ist („Belasteter Standort“). Besteht kein Eintrag, wird keine Bewilligung benötigt.
- Für alle Fälle, die unter Art. 32dbis Abs.3 Bst. a USG fallen (d. h. Beurteilung „Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten“ oder „Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig“), gilt die vom AUE erlassene Allgemeinverfügung und es braucht keine individuelle Bewilligung (s.o. Allgemeinverfügung).
- Die Beurteilung der belasteten Standorte ist dem kantonalen Auskunftssystem zu entnehmen (mit Info-Button auf den belasteten Standort klicken → Ausdrucken, als Nachweis).
- Mit der nachgewiesenen Einsichtnahme in das kantonale Auskunftssystem (bitte Auszug aus dem Kataster als Nachweis ausdrucken) ist die Abklärungspflicht hinreichend erfüllt (§ 38a Absatz 5 USV, SR 780.11 vom 24. Dezember 1991).
- *Zum kantonalen Auskunftssystem: [GeoView BL](#)*
- Im Falle von untersuchungsbedürftigen Standorten empfiehlt es sich dringend, vorgängig die notwendige altlastenrechtliche Voruntersuchung durchführen zu lassen, da diese in vielen Fällen erst die Grundlage liefert, um eine Bewilligung überhaupt zu ermöglichen.
- Liegt eine individuelle Bewilligungspflicht vor, ist das Gesuch um Bewilligungserteilung im Falle von Veräusserungen beim AUE bzw. im Falle von Teilungen beim AGI (Mühlemattstrasse 36, 4410 Liestal) einzureichen. Gesuche sind bei der jeweiligen Bewilligungsinstanz möglichst frühzeitig einzureichen.
- Der Bewilligungsentscheid wird dem Gesuchsteller im Falle von Veräusserungen vom AUE bzw. im Falle von Teilungen vom AGI zugestellt. Die Verwaltungsgebühr wird per Rechnung vom Grundstückseigentümer erhoben.

Informationsstelle

Bau und Umweltschutzdirektion, Amt für Umweltschutz und Energie, Dr. Petra Ogermann, Ressort Altlasten und Nachhaltige Entwicklung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
 T 061 552 59 38, E-Mail altlasten@bl.ch

Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz ([USG](#), SR 814.01) vom 7. Oktober 1983, Art. 32d^{bis}, Abs. 3 § 32d^{bis} Sicherstellung der Kostendeckung
 - ³ Die Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, 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; oder
 - c. ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder an der Teilung besteht.

- Verordnung über den Umweltschutz BL ([USV](#), SR 780.11) vom 24. Dezember 1991, Art. 38a § 38a Veräusserung und Teilung eines Grundstücks mit belastetem Standort
 - ¹ Die Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bedarf einer Bewilligung.
 - ² Als Veräusserung im Sinne von Absatz 1 gelten der Verkauf, der Tausch und die Schenkung. Der Veräusserung gleichgestellt sind:
 - a. die Begründung von Baurechten oder von Miteigentumsanteilen;
 - b. die Errichtung, der Verkauf, der Tausch oder die Schenkung eines Kaufrechts;
 - c. die Sacheinlage oder die Sachübernahme nach Handelsrecht;
 - d. die Vermögensübertragung oder die Übertragung im Rahmen einer Spaltung nach Fusionsgesetz.
 - ³ Bewilligungen für Veräusserungen nach Absatz 2 erteilt das Amt für Umweltschutz und Energie.
 - ⁴ Bewilligungen für Teilungen, welche Grenzmutationen nach § 42 [RBV](#), SGS 400.11 bedingen, erteilt das Amt für Geoinformation. Das Verfahren richtet sich nach § 43 [RBV](#).
 - ⁵ Die Abklärung der Bewilligungspflicht bei Veräusserungen und diesen gleichgestellten Rechtsgeschäften erfolgt durch den beauftragten Notar, bei Teilungen, vorbehaltlich Baurechtsbegründungen, durch den zuständigen Geometer. Mit der nachgewiesenen Einsichtnahme in das kantonale Auskunftssystem, welches Informationen zum Kataster der belasteten Standorte beinhaltet, ist die Abklärungspflicht hinreichend erfüllt.
 - ⁶ Das Amt für Umweltschutz und Energie kann die Eintragung im Kataster der belasteten Standorte im Grundbuch anmerken lassen.
 - ⁷ Im Bewilligungsverfahren nach dieser Bestimmung kann von der Bewilligungsbehörde für den Entscheid eine aufwandbezogene Verwaltungsgebühr von maximal CHF 200.– erhoben werden. Zahlungspflichtig ist der Eigentümer, dessen Grundstück veräussert oder geteilt werden soll.

- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL ([RBV](#), SGS 400.11) vom 27. Oktober 1998, Art. 42 Abs. 1 § 42 Bewilligungspflicht
 - ¹ Folgende Mutationsbegehren bedürfen einer Bewilligung:
 - a. Grenzmutationen an überbauten Grundstücken;
 - b. Grenzmutationen an unüberbauten unbebauten Grundstücken, die an eine Kantonsstrasse angrenzen;
 - c. Grenzmutationen an Grundstücken ausserhalb von Bauzonen oder an Grundstücken, die sowohl innerhalb als auch ausserhalb einer Bauzone liegen;
 - d. Grenzmutationen an Grundstücken, sofern das neue Grundstück nicht an einen öffentlichen Fahrweg anstösst;
 - e. Grenzmutationen an Grundstücken, die sich über eine Gemeindegrenze erstrecken;

- f. Grenzmutationen, die erkennbar mit Auflagen verknüpft sind;
- g. Grenzmutationen bei der Begründung von selbständigen und dauernden Rechten (z. B. Baurechten), die sich nicht über ein ganzes Stammgrundstück erstrecken;
- h. Grenzmutationen an Grundstücken, welche von einem beabsichtigten oder laufenden Baugesuch betroffen sind;
- i. Privatrechtlich vereinbarte Baulandumlegungen;
- j. Grenzmutationen an Grundstücken mit einem belasteten Standort (Art. 5 AltIV).