



## **Vorlage an den Landrat**

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

vom

#### **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 1999<sup>1</sup> 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 weitestmöglichen 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.

---

<sup>1</sup> SR 101

## 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 2011<sup>2</sup> auf den Standpunkt, weil der Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion nicht explizit unter den Empfängern der Handänderungsanzeigen im § 156 EG ZGB<sup>3</sup> aufgeführt sei, dürften der Immobilienverwaltung 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.

---

<sup>2</sup> SGS 162, GS 37.1165

<sup>3</sup> SGS 211, GS 36.0153 ; Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

### 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<sup>bis</sup> 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:

***<sup>2</sup> Von den Eigentumsübertragungen an Grundstücken erstattet die Zivilrechtsverwaltung Handänderungsanzeige an:***

- a. das Statistische Amt,***
- b. die Steuerverwaltung,***
- b<sup>bis</sup>. 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. Die Auswertung der Vernehmlassungen sieht wie folgt aus: .....

## 7. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal,

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

der Landschreiber:

### Beilagen

- ⌘ Entwurf Landratsbeschluss
- ⌘ Entwurf Änderung des Einführungsgesetzes zum ZGB

## Landratsbeschluss

### Änderung des Einführungsgesetzes zum ZGB vom 16. November 2001

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Die Änderung des Einführungsgesetzes zum ZGB vom 16. November 2011<sup>4</sup> wird gemäss Beilage beschlossen.

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber:

---

<sup>4</sup> GS 36.0153, SGS 211

## Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches

### Änderung vom ...

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 Absatz 2 Buchstabe b<sup>bis</sup> (neu)

*<sup>2</sup> Von den Eigentumsübertragungen an Grundstücken erstattet die Zivilrechtsverwaltung Handänderungsanzeige an:  
b<sup>bis</sup>. den Bereich Immobilien der Bau- und Umweltschutzdirektion,*

#### II.

Keine Fremdänderungen.

#### III.

Keine Fremdaufhebungen.

#### IV.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieser Änderung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber: