



KANTON
NIDWALDEN

Amt für Umwelt und Energie und Grundbuchamt

Merkblatt

zum Vollzug von Art. 32d^{bis} des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SG) im Kanton Nidwalden

Seit dem 1. Juli 2014 sind die neuen Absätze 3 und 4 von Art. 32d^{bis} USG in Kraft. Neu bedarf die Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, einer Bewilligung.

Erteilung der Bewilligung

Die Bewilligung wird erteilt, wenn:

- vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind;
- die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist; oder
- ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder an der Teilung besteht.

Vorgehen

Der Gesuchsteller (Urkundsperson oder Grundeigentümer) klärt im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB; https://www.gis-daten.ch/map/nw_oereb) oder im Kataster der belasteten Standorte (KbS; https://www.gis-daten.ch/map/nw_kbs) ab, ob auf den vom Grundbuchgeschäft betroffenen Parzellen ein Eintrag als belasteter Standort besteht.

Besteht ein Eintrag, hat die Urkundsperson die Vertragsparteien über die Bewilligungspflicht und die Altlastenproblematik zu belehren. Wir empfehlen, in Veräusserungsverträgen und Grundstückteilungsbegehren einen Bewilligungsvorbehalt aufzunehmen.

Für Standorte, bei welchen **keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen** zu erwarten sind, wurde mit der Allgemeinverfügung vom 13. August 2015 die generelle Bewilligung erteilt. In diesen Fällen kann in den Verträgen/Urkunden auf diese Allgemeinverfügung hingewiesen werden. In allen anderen Fällen ist das Gesuch um Bewilligung der Veräusserung oder Teilung bei der Landwirtschafts- und Umweltdirektion NW (LUD) zu stellen. Dies gilt nur bei Eintragungen im kantonalen Kataster. Sofern das Grundstück in einem eidgenössischen Kataster (VBS¹; BAV² BAZL³) eingetragen ist, ist das Gesuch an die zuständige Stelle zu richten.

Die Bewilligungen sind gebührenpflichtig und werden nach Aufwand verrechnet. Die Bearbeitung der Gesuche erfolgt so rasch als möglich nach Eingang der Geschäfte, in der Regel innerhalb von maximal vier Wochen.

Das Gesuch sowie Angaben zu den notwendig beizulegenden Dokumenten finden Sie auf unserer Website (www.umwelt.nw.ch > Publikationen > Belastete Standorte - Veräusserung oder Teilung von belasteten Standorten).

¹ Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS)

² Bundesamt für Verkehr (BAV)

³ Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL)

Hinweis: Veräusserungen oder Teilungen dürfen vom Grundbuchamt erst dann vorgenommen werden, wenn die entsprechende Bewilligung des Amtes für Umwelt und Energie vorliegt. Das Bewilligungsgesuch sollte daher frühzeitig beim AUE eingereicht werden.

➔ Die rechtskräftig erteilte Bewilligung ist dem Grundbuchamt im Original einzureichen.

Besteht kein Eintrag, wird keine Bewilligung benötigt.

Wann wird eine Bewilligung erteilt?

Veräusserungen / Teilungen von belasteten Standorten bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (Art. 32d^{bis} Abs. 3 lit. a), wurden mit der Allgemeinverfügung vom 13. August 2015 generell bewilligt. Für diese Standorte müssen keine individuellen Bewilligungen mehr eingeholt werden:

Dies gilt für Standorte mit folgender Beurteilung im KbS:

	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	} Bewilligung wurde mit der Allgemeinverfügung vom 13. August 2015 erteilt, es muss bei der LUD keine Bewilligung mehr eingeholt werden
	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	

Für Standorte, bei denen schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind, kann die Bewilligung erst erteilt werden, wenn die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist (Art. 32d^{bis} Abs. 3 lit. b). Für diese Standorte muss ein Gesuch um Bewilligung der Veräusserung oder Teilung bei der Landwirtschafts- und Umweltdirektion (LUD) gestellt werden.

Dies gilt für Standorte mit folgender Beurteilung im KbS:

	Belastet, sanierungsbedürftig	} Bewilligung bei der LUD muss nach wie vor eingeholt werden
	Belastet, überwachungsbedürftig	
	Belastet, untersuchungsbedürftig	

Betroffene Grundstücke

Die Bewilligungspflicht besteht für Liegenschaften und deren reale Teile (Miteigentum und Stockwerkeigentum), auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet.

Bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte

Teilung eines Grundstücks

Bewilligungspflichtig ist jede Änderung der Grenze, mit der eine Fläche der belasteten Parzelle abgetrennt wird, unabhängig davon, ob es sich um eine Grundstücksteilung mit Anlegung eines neuen Grundstücks oder um die Abtrennung einer Fläche zur Vereinigung mit einem anderen Grundstück handelt.

Veräusserungen

Grundsätzlich ist jede Veräusserung bewilligungspflichtig, z.B. die Eigentumsübertragung gemäss Art. 657 Zivilgesetzbuch (ZGB; z.B. Kauf, Abtretung, Tausch, Schenkung, Erbvorbezug, Sacheinlage, Sachübernahme, etc.).

Bei kombinierten Fällen (Teilung und Veräusserung) sind jeweils zwei separate Gesuche einzureichen.

Nicht-bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte

Nicht unter die Bewilligungspflicht fallen beispielsweise folgende Rechtsgeschäfte: Handänderungen aufgrund einer Universalsukzession (z.B. Erbgang, Änderung im Personenbestand einer einfachen Gesellschaft, Fusion von Gesellschaften), Umwandlung von Miteigentum in Gesamteigentum, Zwangsvollstreckung, Enteignung, Errichtung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts nach Art. 216 ff. OR, Ehevertrag, etc.

Bewilligungsbehörden

Kantonaler Kataster der belasteten Standorte

Das Gesuch um Erteilung einer Bewilligung ist an die Landwirtschafts- und Umweltdirektion (LUD), Amt für Umwelt und Energie, Stansstadterstrasse 59, Postfach 1251, 6371 Stans, zu richten.

Kataster der belasteten Standorte des Bundes

Die Bundesämter: VBS (<http://www.kbs-vbs.ch>), das [Bundesamt für Verkehr BAV](#) und das [Bundesamt für zivile Luftfahrt BAZL](#) führen ihren eigenen KbS. Sollte ein Standort in einem dieser Kataster verzeichnet sein, braucht es eine Bewilligung des jeweiligen Bundesamtes.

Weitere Informationen finden Sie auf den jeweiligen Webseiten der betroffenen Bundesämter.

Ist ein Grundstück betroffen, das in mehreren Katastern eingetragen ist (z.B. bei Mischnutzung), bedarf es der Bewilligung jeder einzelnen Behörde.

Hinweise für Urkundspersonen

Aufgrund der Belehrungs- und Beratungspflicht von Urkundspersonen empfiehlt es sich, in der öffentlichen Urkunde, welche eine Teilung oder Veräusserung beinhaltet, einen Hinweis auf Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG aufzunehmen. Allenfalls bedarf es sogar eines Vorbehalts. Diese Hinweise und Vorbehalte könnten für die verschiedenen Fälle zum Beispiel wie folgt lauten:

Keine Einträge in den verschiedenen KbS

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) hingewiesen worden. Die Parteien erklären, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dem Vertragsobjekt kein in den Katastern der belasteten Standorte verzeichneter Standort liegt.

Belasteter Standort in einem KbS, von dem keine lästigen oder schädlichen Einwirkungen zu erwarten sind

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt zurzeit ein belasteter Standort liegt, von dem nach aktuellem Kenntnisstand keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäftes ist durch die Allgemeinverfügung der Landwirtschafts- und Umweltdirektion vom 13. August 2015 bereits erteilt worden.

Belasteter Standort in einem KbS, der untersuchungs-, überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt zurzeit ein untersuchungsbedürftiger (bzw. überwachungsbedürftiger oder sanierungsbedürftiger) belasteter Standort liegt. Deshalb bedarf dieses Rechtsgeschäft nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG der Bewilligung der zuständigen Behörde. Der Abschluss dieses Rechtsgeschäftes erfolgt unter dem Vorbehalt, dass das

(zuständige Behörde) die Bewilligung zu diesem erteilt.

Der (z.B. Verkäufer, Eigentümer), verpflichtet sich, innert 10 Tagen ab heute beim(zuständige Behörde) um Bewilligung für dieses Rechtsgeschäft zu ersuchen. Sobald diese Bewilligung rechtskräftig erteilt wurde, ist das Rechtsgeschäft umgehend zum Vollzug ins Grundbuch anzumelden.

Den für die zu erwartenden altlastenrelevanten Massnahmen sicherzustellenden Betrag gestützt auf Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. b USG übernimmt (z.B. Käufer, Verkäufer, bzw. teilen sich die Parteien wie folgt auf:

Wird die Bewilligung nicht (eventuell bis zum 31.12.....) erteilt, fällt dieses Rechtsgeschäft (entschädigungslos) dahin. Bereits erfolgte Leistungen wären (zinslos) zurückzuerstatten.

- ➔ Übernimmt der Käufer den sicherzustellenden Betrag oder einen Teil davon zusätzlich zum Kaufpreis, ist in der Urkunde bei der Abhandlung des Kaufpreises unbedingt darauf hinzuweisen.

Weitere Auskünfte

Amt für Umwelt und Energie, Telefon +41 41 618 40 60, aue@nw.ch
Grundbuchamt, Telefon +41 618 72 74, grundbuchamt@nw.ch

Kanton Nidwalden

Amt für Umwelt und Energie

Stansstadterstrasse 59, Postfach 1251, 6371 Stans

Telefon +41 41 618 40 60

www.nw.ch