



GEMEINDE – INFO 23

DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER vom Dezember 2009

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker –
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

Grundbuchs-Novelle 2008 (LiegTeilG) - Erfahrungen 2009 Teil 3

Das vereinfachte Verbücherungsverfahren gem. § 15 LiegTeilG wird von den Anlagenbetreibern, den Behörden, Gerichten und Zivil-Geometern seit fast einem Jahr angewandt, so dass bereits ein gewisser Erfahrungsstand vorliegt, der im Folgenden zusammengefasst werden soll.

Die durch die Novelle verursachten Änderungen sind bei weitem nicht so kompliziert, wie anfangs dargestellt, zumal auch die Vorteile in Betracht zu ziehen sind; einiges wird sich noch ab August 2010 vereinfachen, das meiste wird unverändert bestehen bleiben.

Gemäß § 20 (1) LiegTeilG haben die Eigentümer und die Buchberechtigten nach der Zustellung des Grundbuchsbeschlusses ein Einspruchsrecht. Folglich ist es unumgänglich, dass von Beginn weg beide in das Verfahren einzubinden sind. Was sich bisher lediglich auf den Eigentümer bezog, ist nun auch auf den Buchberechtigten auszudehnen. Dabei wird man von etwa folgender Vorgangsweise ausgehen dürfen:

1. Zusammenstellung der betroffenen Grundstücke aus einem Übersichtsplan.
2. Grundbuchsabfrage (A-, B- und C-Blatt) der Einlagezahlen (EZ); digitale Bereitstellung der Abfragedaten.
3. Zusammenfassung sämtlicher Eigentümer und Buchberechtigten dieser EZ's in Tabellenform; Verifizierung und Aktualisierung der Anschriften¹ (Zustelladressen entweder über das ZMR oder die betreffende Gemeinde).
4. Kontaktaufnahme mit den Grundstücks-Eigentümern und zB. Versendung eines Informationsschreibens an die Buchberechtigten und Aufklärung über die laufenden Maßnahmen, womit man den Nachweis über die Verständigung bzw. das Einvernehmen verbinden kann. Beifügen eines Zustimmungs-Formulars (zB. in Form einer Freilassungserklärung) samt ev. frankiertem Rückkuvert.

¹ Dabei kann es in Einzelfällen zu Problemen führen (Ausland, Todesfall, Vormund uä.).

5. Verfassung des Grundbuchsantrags² je bearbeiteter EZ und KG (dh. je Endvermessungsoperat) in Form eines fertigen GB-Beschlusses, bestehend aus folgenden Bestandteilen:
 - 5.1. Urkundenliste
 - 5.2. Grundbuchshandlungen, getrennt nach den EZ der betreffenden KG
 - 5.3. Unterscheidung zwischen lastenfreier Ab-/Zuschreibung sowie Mitübertragung von Servituten; Grundteilung, Löschung uä.
 - 5.4. Rechtsmittelerklärung
 - 5.5. Beteiligtenliste, bestehend aus Behörden und Ämtern, Grundeigentümer, Buchberechtigte.

6. Sonstiges: Nicht zu vernachlässigen sind sonstige, zusätzliche Ergänzungen und Abfragen, die anfangs nicht immer bekannt sind und die sich ggf. erst in der Bearbeitung und in den Behördenkontakten ergeben.

Bei den Servituten bzw. den Buchberechtigten wird man üblicherweise zwischen verschiedenen Gruppen unterscheiden dürfen.

A. In der Zustell-Liste sind gem. § 19 LiegTeilG grundsätzlich die Behörden, Eigentümer und alle Buchberechtigten ausnahmslos anzuführen.

B. Bei der Mitübertragung der Belastungen wird man gem. § 16 LiegTeilG zwischen den einzelnen Buchberechtigten bzw. Dienstbarkeiten unterscheiden müssen³.

B.1. Pfandrechte:

Pfandrechte (Hypotheken) wird man idR. *nicht* mit übertragen, weil die privatrechtliche Verpflichtung des Grundeigentümers nicht auf ein öffentliches Gut oder auf eine diesem vergleichbare Liegenschaft mit übertragen werden soll.

B.2. Reallasten:

Auch Reallasten wird man idR. *nicht* mit übertragen, weil es sich um Sachen- und Pflegeleistungen handelt, die dem Grundeigentümer übertragen sind. Darunter fallen Ausgedinge, Wohnrechte, Pflegeleistungen, Veräußerungs- und Belastungsverbote uä.

B.3. Räumlich begrenzte Dienstbarkeiten (Nutzungsrechte):

Auch hinsichtlich der räumlich begrenzten Dienstbarkeiten wird es Unterschiede in der Nutzung geben, wobei man grundsätzlich zu beachten hat, ob es sich um eine private Anlage oder eine des öffentlichen Gutes bzw. eine diesem gleichzusetzende handelt.

B.3.1. Gehen, Fahren, Viehtrieb uä.: Bei „öffentlichen“ Anlagen wird man davon ausgehen, dass diese Dienstbarkeiten ohnehin der Öffentlichkeit frei stehen und nicht mit übertragen werden brauchen. Bei „privaten“ Anlagen wird dies im Einzelfall zu beurteilen sein.

B.3.2. Leitungen uä.: Bei einem direkt betroffenen Leitungsrecht wird man dieses freilich mit übertragen müssen, will man eine bestehende und von der Anlagen-Vermessung betroffene Leitung örtlich nicht verlegen. Andernfalls, wenn die Dienstbarkeit nicht betroffen ist, wird eine lastenfreie Übertragung erfolgen können.

² Sobald im ERV-Verfahren auch der strukturierte Antrag für grundbücherliche Zu- und Abschreibungen vorliegt, wird sich mittels der Geschäftszahl des Vermessungsamtes, über die Trennstücktafel und das BRZ diese Antragerstellung vereinfachen.

³ Die folgende Einteilung ist exemplarisch und muss im Einzelfall beurteilt werden.

Wird einem Einspruch gem. § 20 (1) LiegTeilG eines Eigentümers oder Buchberechtigten stattgegeben, so ist der ursprüngliche Grundbuchsstand wieder herzustellen. Ein Widerspruch zu § 2 (1) LiegTeilG, dass ein Plan nur zur Gänze durchgeführt werden darf, besteht nicht, weil für die grundbücherliche Zurückführung von der Vermessungsbehörde eine neue, zweite Trennstücktafel zu erstellen ist.

Zum elektronischen Rechtsverkehr:

Im 2. Quartal 2009 wurde in Österreich der ERV eingeführt und kann von Jedermann nach entsprechender Anmeldung, sofern die technischen Einrichtungen bereits umgesetzt sind, genutzt werden. Einlangende Dokumente erhalten beim GB einen Eingangsvermerk mit Datum und Uhrzeit.

Ab 01.11.2009 ist die Anwendung des ERV für Notare und Rechtsanwälte gem. § 11 ERV verpflichtend.

Das ERV-Verfahren ermöglicht im Grundbuch gem. § 5 (1) ERV den strukturierten Antrag, wobei dzt. erst 5 Grundbuchsverfahren praktisch umgesetzt wurden. In der Antragstellung ist eine dreiteilige Gliederung vorgesehen: Urkundenliste, Beteiligtenliste, GB-Begehren.

Die elektronische Vorlage von Vermessungsurkunden zur grundbücherlichen Zu- und Abschreibung ist dzt. gem. § 10 (2) ERV noch nicht eingerichtet. Eine entsprechende Änderung wurde dazu vom BMJ zugesagt.

Zur Genehmigung von Grundstücksteilungen:

Die Durchführung von Grundstücksteilungen in Kataster und Grundbuch bedarf zweierlei Bescheide. Der katastertechnische Bescheid ist grundsätzlich notwendig; ein baurechtlicher bzw. ein forstrechtlicher Bescheid ist, je nach der örtlichen Lage bzw. Widmung des Teilungsobjekt, bei der Baubehörde bzw. Forstbehörde einzuholen.

Ab 16.08.2010 ist bei Anträgen im Vermessungsamt nur mehr die digitale Einreichung vorgesehen, wobei der Link ins digitale Urkundenarchiv der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (BAIK-Archiv) ausreichen soll.

Damit einhergehend erfolgt dzt. eine Novellierung des Kärntner Grundstücksteilungsgesetzes, worüber nach Inkrafttreten zu berichten sein wird.

Klagenfurt, 14.12.2009

DI. Dieter Kollenprat e.h.

Fachgruppe Vermessungswesen Kärnten