



GEMEINDE – INFO 21

DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER vom Feber 2009

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker –
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

Grundbuchs-Novelle 2008 Neuerungen, Änderungen ab 2009

Mit der Grundbuchs-Novelle 2008, die am 03.07.2008 im BGBl. 100/2008 kundgemacht wurde, wurden folgende Gesetze geändert: Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955, Grundbuchsumstellungsgesetz, Liegenschaftsteilungsgesetz, Urkundenhinterlegungsgesetz, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, Gerichtsgebührengesetz und das Vermessungsgesetz.

Die für die Praxis und in Verbindung mit Vermessungsaufgaben bedeutenden Änderungen werden wie folgt zusammengefasst:

Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG): Inkrafttretung mit 01.01.2009

Der Gesetzgeber sieht nun gem. § 2 (1) vor, dass *ein Plan nur zur Gänze*¹ grundbücherlich durchgeführt werden kann. Gem. § 2 (2) ist im Grundbuchs-antrag darauf hinzuweisen, dass die Speicherung des Planes und dessen Bescheinigung im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde erfolgte.

Der § 13 (1) (Abschreibung geringwertiger Trennstücke) bezieht sich auf die *lastenfreie Abschreibung oder die Mitübertragung von bestehenden Grunddienstbarkeiten*. Die erforderlichen Voraussetzungen werden unter § 13 (3) bzw. (4) beschrieben.

- Bei *unbelasteten Grundbuchskörpern* darf sich der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke zufolge der Abschreibung jedes, einzelnen Trennstücks um nicht mehr als je € 2.000,00 verringern (§ 13 (3)).
- Bei *belasteten Grundbuchskörpern* gibt es mehrere Bedingungen (§ 13 (4)); einerseits gilt die Wertgrenze von € 2.000,00 je Trennstück, wobei zugeschriebene Trennstück gegen zu rechnen sind, andererseits darf die Summe der abgeschriebenen Trennstücke nicht mehr als 5% der Fläche des gesamten Grundbuchskörpers betragen. Weiters darf innerhalb der letzten 5 Jahre nicht bereits eine solche Abschreibung erfolgt sein und es darf dadurch die Ausübung der Dienstbarkeit nicht unmöglich gemacht oder behindert werden.

Nicht als Belastung gelten Dienstbarkeiten (§ 13 (5)), die

- auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sind (§ 12 (2)) und sich nicht auf die abzuschreibenden Trennstücke beziehen (§ 3 (2))²

¹ Die Durchführung eines Plans nur zur Gänze wird zweifellos in Zukunft zu gewissen Schwierigkeiten führen bzw. es sind sämtliche betroffenen Beteiligten in einer Vereinbarung auf die Beibehaltung der im Plan abgebildeten katastralen Änderung zu binden; andernfalls fallen Zusatzkosten für Änderungen an.

² Hier kommt eine neue, zusätzliche Verantwortung auf den Anlagenbetreiber (- bei Straßen- und Wegenanlagen auf die Gemeinde -) zu. Es wird zu überlegen sein, ob nicht der Zivilgeometer anlässlich der Grenzverhandlung auch Erhebungen im Feld über die Lage von vorhandenen räumlichen Dienstbarkeiten

- die mitübertragen werden (§ 3 (1))³ oder
- bei denen der Buchberechtigte der lastenfrenen Abschreibung zugestimmt hat (Freilassungserklärung).

§ 15 Zif. 1 sieht eine Erweiterung des Begriffs „*Verbücherung von Anlagen*“ auch auf solche Grundstücke vor, die zur Abwehr von Lawinen, vergleichbarer Schutzbauten, Werkanlagen udgl. verwendet worden sind. Darüber hinaus sind die Sonderbestimmungen gem. § 15 Zif. 2 ebenfalls auf *Grundstücksreste*, die durch eine solche Anlage *abgeschnitten* worden sind, auch bei *Übertragung des Eigentumsrechtes* anzuwenden; weiters können *aufgelassene* Grundstücksteile gem. § 15 Zif. 3 ab- bzw. zugeschrieben werden.

Im Antrag der Gebietskörperschaft (Gemeinde) an das VA muss diese die zuvor abgeschlossene *zivilrechtliche Vereinbarung* mit den Grundeigentümern nicht vorlegen, sie muss im Antrag jedoch darauf verweisen und trägt dafür auch die Haftung.

Gem. § 16 beurkundet die Vermessungsbehörde *entweder die lastenfrenie* Ab- und Zuschreibung oder, wenn der Antragsteller erklärt, dass die gegenständliche Dienstbarkeit bestehen bleiben soll, ist der Antrag auf *Mitübertragung*⁴ zu beurkunden.

Wenn obige Bestimmungen gewissenhaft eingehalten werden, kann das Risiko von nunmehr gem. § 20 ff ermöglichten Einsprüchen der Buchberechtigten verringert werden.

Am Rand ist hier auf § 4 (1) ZTG hinzuweisen, wonach „*Ziviltechniker zur berufsmäßigen Vertretung vor Behörden und Körperschaften öffentlichen Rechts, ferner zur Übernahme von Gesamtplanungsaufträgen, sofern wichtige Teile der Arbeiten dem Fachgebiet des ZT zukommen, berechtigt sind*“.

Vermessungsgesetz (VermG):

Gem. § 8 Zif. 2 lit. c wird ein erweiterter Inhalt der DKM in der Weise vorgesehen, als vermessungsbehördlich bescheinigte Pläne bereits vor deren grundbücherlichen Durchführung (auf der *Vordurchführungsebene*) gesondert im Kataster ersichtlich gemacht werden müssen.

Eine weitere Neuerung ist ua. im § 20 festzustellen, die zur Beschleunigung der VA-Bescheid-Ausstellung vorgenommen wurde, die aber den Nachteil birgt, dass eine Umwandlung in den Grenzkataster künftig erst *nach der grundbücherlichen Durchführung* des Plans⁵ erfolgen kann.

Gem. § 37 Zif. 1 und 6 und § 39 (2) müssen Pläne von Vermessungsbefugten ab sofort zwingend digital errichtet und (bei Plänen von Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen) im elektronischen *Langzeitarchiv der BAIK* archiviert werden.

Die *Gemeinde* als Auftraggeber hat selbstverständlich *kostenlosen Zugriff* auf die im BAIK-Archiv befindliche Urkunde. Neben der (in Erstellung befindlichen) GOG-Schnittstelle kann

einholen soll und, entweder deren Nicht-Berührung oder deren Mit-Übertragung vom Grundeigentümer bestätigen lässt. Die Ermittlung von im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten erfolgt durch Ausdruck des zugehörigen C-Blattes. Mit den ggf. betroffenen Buchberechtigten ist Kontakt aufzunehmen. Gem. §12 (2) GBG sind auf bestimmte räumliche Grenzen begrenzte Dienstbarkeiten genau zu bezeichnen, was in der Regel die Verfassung eines Servitutsplanes bedeutet.

Möglicherweise wird diese Bestimmung des Gesetzgebers dazu führen, dass die Anlage eines Leitungskatasters beschleunigt bzw. vervollständigt wird. Die damit verbundene Identitätsprüfung (siehe Angst, Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, Pkt.1.4, 2001, BAIK-Verlag) sollte auf Grund eines amtlichen Lichtbildausweises erfolgen (vgl. §29 (3) iVm § 55 (1) Zif. 1 NO).

³ Vielfach, insbesondere bei Leitungsrechten, wird die Mitübertragung der Dienstbarkeit zwingend sein.

⁴ Wie bereits erwähnt, ist es dazu erforderlich, dass die Lage der räumlich begrenzten Dienstbarkeit (z.B. Geh- oder, Fahrrecht, Leitungsrecht etc.) erhoben, protokolliert und dargestellt wird.

⁵ Dies kann zur Folge haben, dass bei einer beabsichtigten Zuschreibung von im Grundsteuerkataster befindlichen Trennstücken zu einem Grundstück des Grenzkatasters, bei Fehlen einer Unterschrift bzw. bei Einspruch eines angrenzenden Grundeigentümers (bei §18a-Verfahren) diese Zuschreibung unmöglich wird. Dies wiederum würde eine Änderung des Planes mit sämtlichen damit verbundenen Konsequenzen zur Folge haben.

dem Verantwortlichen in der Gemeinde (z.B. Bürgermeister, Amtsleiter oder ähnliche) der Zugang zum BAIK-Archiv mittels einer Bürgerkarte (Grundlage z.B. E-Card, Bankomatkarte) ermöglicht werden. Bevor der einzelne ZT dem Auftraggeber (zB. Gemeinde) oder der Behörde (z.B. Gemeinde) den Zugang zur betreffenden Urkunde freischaltet, muss sich der/die Betreffende im Baik-Archiv (www.baik-archiv.at) anmelden bzw. registrieren. Erst dann scheinen sie, ähnlich wie in einem Telefonbuch, auf.

Im § 39 (1) ist geregelt, dass Teilungspläne einer Bescheinigung des VA-Amtes bedürfen, die innerhalb von 18 Monaten vor dem Einbringen des Antrages auf Verbücherung beim Grundbuchsgericht erteilt worden ist. Dadurch soll der Verkehr mit VA und GB beschleunigt werden.

Neu ist auch gem. § 43 (5) und (6) die Vorlage eines *beurkundeten Grenzverhandlungsprotokolls*. Da die Beurkundung nur von der Urkundsperson d.h. dem Ziviltechniker selbst vorgenommen werden kann und dieser nur beurkunden kann, was er/sie selbst persönlich wahrgenommen hat, ist die Grenzverhandlung auch zwingend vom ZT auszuführen.

Der § 44 (1) zielt auf die Mitwirkung von Behörden (Gebietskörperschaften wie Gemeinden) ab und verpflichtet diese, *Änderungen von Benützungsarten und deren Abgrenzungen*⁶ dem VA mitzuteilen und ihnen zugekommene planliche Unterlagen dazu zu übermitteln. Darüber hinaus schreibt § 52 Zif. 6 vor, dass, wenn vom zuständigen Gericht aufgrund eines Verfahrens zur Grenzerneuerung oder Grenzberichtigung gem. § 850 ABGB ein Plan übermittelt wird, die Berichtigung des Grundsteuerkatasters von Amts wegen vorzunehmen ist.

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB):

Gem. § 300 kann an Räumen und Bauwerken, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden und nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen, mit Einwilligung des Liegenschaftseigentümers gesondert Eigentum begründet werden (*Kellereigentum*).

Allgemeines Grundbuchsgesetz (GBG):

Gem. § 82 a werden Regelungen zur Beseitigung von *Formgebreechen* vorgesehen und gem. § 27 (2) und § 98 ist bei natürlichen Personen das Geburtsdatum anzugeben.

Grundbuchsumstellungsgesetz:

Gem. § 2 b wird die *Einbücherung des öffentlichen Gutes* eingeleitet (Datenmigration); gem. § 2 c wird auch die Eintragung des Eigentümers des öffentlichen Gutes vorgenommen. Weiters können gem. § 8a Liegenschaftsgruppen gebildet werden.

Klagenfurt, 23.02.2009
DI Dieter Kollenprat e.h.
Fachgruppe Vermessungswesen Kärnten

⁶ Ein typischer Anwendungsfall ist die Errichtung eines Neubaus oder ein Zu- bzw. Umbau, wo ein Wechsel des Benützungsabschnittes z.B. Garten oder LN auf Baufläche erfolgt.