



GEMEINDE – INFO 22

DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER vom April 2009

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker –
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

Grundbuchs-Novelle 2008 Neuerungen, Änderungen ab 2009 Teil 2

Da durch die Grundbuchs-Novelle 2008 (BGBl I Nr. 100/2008) im vereinfachten Verbücherungs-verfahren nach §§ 15 ff LiegTeilG eine tiefer greifende legislative Änderung im Bereich des Rechtsschutzes der Beteiligten¹ vorgenommen wurde, soll auf die Änderungen nochmals näher und ausführlicher eingegangen werden. Dies betrifft sämtliche Betreiber bzw. Verwalter von Anlagen u.a. natürlich auch die Gemeinden bei der Vermessung des öffentlichen Wege-netzes. Der Anwendungskatalog wurde für die betroffenen Grundstücke wie folgt erweitert:

1. auf Grundstücke, die zur Herstellung, Umlegung oder Erweiterung und Erhaltung einer Straßen-, Weg- oder Eisenbahnanlage oder einer Anlage zur Leitung, Benützung, Reinhaltung oder Abwehr eines Gewässers oder zur Abwehr von Lawinen und dergleichen (zum Beispiel Bewässerungs-, Entwässerungs-, Kanalisations-, Wasserleitungsanlage, Schutz- oder Regulierungsbau, Wildbachverbauung) einschließlich der hierzu erforderlichen besonderen Werkanlagen (zum Beispiel Trieb- und Stauwerke), verwendet worden sind;
2. auf Grundstücksreste, die durch eine solche Anlage von den Stammgrundstücken abgeschnitten worden sind, und zwar auch bei Übertragung des Eigentumsrechts;
3. auf aufgelassene Straßenkörper, Wege oder Eisenbahngrundstücke oder das Bett frei gewordener Gewässer.

Gemäß § 19 (1) ist der Beschluss über die bücherliche Durchführung der Veränderungen dem Antragsteller, den Eigentümern der betroffenen Grundstücke und den Buchberechtigten nach den für die Zustellung von Klagen geltenden Vorschriften zuzustellen.

Weiters kann gemäß § 20 (1) ein Eigentümer oder ein Buchberechtigter, der behauptet, durch die bücherliche Durchführung der Änderungen in seinen bücherlichen Rechten verletzt zu sein, weil weder Einvernehmen über die Rechtsabtretung bzw. den Rechtsverlust besteht, noch ein förmliches Enteignungsverfahren durchgeführt wurde, innerhalb von 30 Tagen nach Zustellung des Beschlusses Einspruch erheben.

Der Einspruch eines Buchberechtigten ist jedoch unbegründet, soweit die Voraussetzungen für die lastenfreie Abschreibung nach § 13 (4)² gegeben sind. § 14 (1) zweiter bis fünfter

¹ NZ 8/2008, Rassi, Die Grundbuchs-Novelle 2008: Ein Überblick

² § 13 (4): Die Abschreibung von einem belasteten Grundbuchskörper ist nur dann zulässig

1. wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke zuzüglich des Werts der gleichzeitig zugeschriebenen Trennstücke infolge der Abschreibung insgesamt offenbar um nicht mehr als 2 000 Euro verringert,

2. wenn die Summe der Flächeninhalte der Trennstücke 5 von Hundert des Flächeninhalts des Grundbuchskörpers nicht übersteigt,

3. wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor der Bewilligung der Abschreibung keine lastenfreie Abschreibung auf Grund dieses Absatzes

Satz und Abs. 2 gelten für den Einspruch des Eigentümers oder eines Buchberechtigten nach dieser Bestimmung sinngemäß. Wird dem Einspruch stattgegeben, so ist nach Rechtskraft des Beschlusses der frühere Grundbuchsstand von Amts wegen nur in dem Grundbuchskörper wiederherzustellen, an dem die bücherlichen Rechte desjenigen bestehen, der den Einspruch erhoben hat.

Wurde das Trennstück einem anderen Grundbuchskörper zugeschrieben oder wurde aus ihm ein neuer Grundbuchskörper gebildet, so ist der Einspruch in der Einlage dieses Grundbuchskörpers anzumerken.

Grundsätzlich musste bereits bisher eine zivilrechtliche Vereinbarung oder eine Enteignung zwischen dem Eigentümer der Anlage und dem Grundeigentümer vorliegen. Für die Verbücherung ist der Nachweis (z.B. durch Vorlage am VA) dieser Vereinbarung nicht erforderlich, sondern es ist nur wesentlich, dass diese vorliegt.

Durch die Novelle des LiegTeilG ist es notwendig, dass der Anlagenbetreiber mit den Eigentümern *und* sämtlichen Buchberechtigten Vereinbarungen über die lastenfreie Abschreibung von geringwertigen Trennstücken schließt.

Damit das Vermessungsergebnis im Grundbuch durchgeführt wird, stellt der Anlagenbetreiber einen Antrag und die Vermessungsbehörde beurkundet³ gem. § 16 LiegTeilG *entweder den Antrag auf die lastenfreie*⁴ Ab- und Zuschreibung oder, wenn der Antragsteller erklärt, dass die gegenständliche Dienstbarkeit aufrecht bleiben soll, ist der Antrag auf *Mitübertragung*⁵ zu beurkunden.

Es ist auch zu bestätigen, dass Vereinbarungen mit den Eigentümern und den Buchberechtigten geschlossen wurden. Der Antragsteller haftet für den Schaden, wenn das Einvernehmen mit den Eigentümern und/oder den Buchberechtigten zuvor nicht hergestellt wurde. Einem Einspruch eines übergangenen Buchberechtigten ist nicht statt zu geben, wenn die Bestimmungen des § 13 (4) (Abschreibung geringwertiger Trennstücke von einem belasteten Grundbuchskörper) gegeben sind.

Weiters ist auch darauf hinzuweisen, dass der Gesetzgeber nun gem. § 2 (1) LiegTeilG vorsieht, dass *ein Plan nur zur Gänze*⁶ 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.

Aus Sicht der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten sind vor allem die Auswirkungen der Novelle auf den Antragsteller (Anlagenbetreiber) im Sonderverfahren nach § 15 LiegTeilG zu hinterfragen, da der Antragsteller in der Regel gleichzeitig der Auftraggeber des IKV (Zivilgeometer) für die Errichtung der Teilungsurkunde ist, und es bisher vielfach üblich war, für den Auftraggeber nicht nur die Urkunde zu erstellen, sondern ihm auch beratend bei der Abwicklung des restlichen Verfahrens bis zur grundbücherlichen Eintragung zur Seite zu stehen.

Da bisher, wie bereits ausgeführt, auch die grundsätzliche Verpflichtung des Antragstellers bestand, entweder das Einvernehmen über die Rechtsabtretung bzw. den Rechtsverlust herzustellen oder ein förmliches Enteignungsverfahren durchzuführen, liegt die entscheidende Änderung in der Möglichkeit, den Grundbuchsbeschluss über die grundbücherliche Durchführung der Veränderung zu beeinspruchen. Es ist also nicht mehr notwendig, das Fehlen der Voraussetzungen für die Eigentumsübertragung in einem

vorgenommen worden ist und

4. wenn durch die begehrte Abschreibung die Ausübung einer Dienstbarkeit nicht unmöglich gemacht oder behindert wird.

³ Das bedeutet aber, dass der Antragsteller gem. § 85 (2) GBG im Antrag genau anzugeben hat, was im Grundbuch eingetragen werden soll, also der Antrag in verbücherungsfähiger Form für die Beschlussausfertigung durch das GB dem VA vorzulegen ist, wozu entsprechende Text-Muster vom BEV vorgelegt wurden, und das VA nur mehr die Beurkundung dazu vornimmt.

⁴ Typische Fälle von lastenfreier Abschreibung werden sein: Wohnrecht, Pfandrechte u.ä.

⁵ Typische Fälle von Mitübertragung von Dienstbarkeiten werden sein: Leitungsrechte u.ä. Es wird dazu ggf. erforderlich sein, dass räumlich begrenzte Dienstbarkeiten erhoben, protokolliert und planlich dargestellt werden.

⁶ Die Durchführung eines Plans nur zur Gänze wird zweifellos in Zukunft zu gewissen Schwierigkeiten führen bzw. es sind sämtliche betroffene Beteiligten in einer Vereinbarung auf die Beibehaltung der im Plan abgebildeten katastralen Änderung zu binden; andernfalls fallen Zusatzkosten für Änderungen an.

mehrseitigen Rekurs einzuwenden, sondern es ist nun das Einbringen des Einspruches ausreichend.

Diese Einspruchsmöglichkeit in einem vereinfachten Verfahren nach Vorbild des § 14 dient der Wahrung des Eigentumsrechtes, da im gesamten Sonderverfahren nach § 15 LiegTeilG der Eigentümer vor der Vermessungsbehörde keine Parteienstellung besitzt. Für den Antragsteller, der gegenüber der Vermessungsbehörde kundtut⁷, dass es Vereinbarungen oder Enteignungen gibt, bedeutet der Einspruch, dass die Gebietskörperschaft Beweismittel für den Abschluss der Vereinbarung vorzulegen hat. Das Grundbuchsgericht hat dann über die Beweiskraft zu entscheiden.

Voraussetzung für die Möglichkeit des § 15-Verfahrens ist die *bereits bestehende Anlage*, wodurch der Besitzübergang in der Natur faktisch vollzogen ist.

Dies ist einer der Gründe, der das Sonderverfahren rechtfertigt, da der Grundeigentümer nicht durch die Verbücherungen an sich, sondern bereits durch die Herstellung der Anlage in seinen Rechten verletzt wurde. Im Sinne eines vereinfachten Verfahrens soll auch die Vereinbarung in angemessener Weise erfolgen, weil ein ordentliches Verbücherungsverfahren die Bedeutung des Ergebnisses erheblich übersteigen⁸ würde.

Besondere Aufmerksamkeit im Verfahren sollte gelegt werden auf:

- Festlegung der exakten Grenze im alten Besitzstand⁹,
- Festlegung der Grenze im neuen Besitzstand¹⁰,
- Gegenstand¹¹ der Eigentumsübertragung,
- Rechtstitel¹² der Eigentumsübertragung.

Der Grenzverlauf wird anlässlich der Grenzbegehung der (vorhandenen, erkennbaren) alten Grenzen und der Vermarkung der neuen Grenzen zwar i.d.R. *einvernehmlich festgelegt*, jedoch ist zu diesem Zeitpunkt der Gegenstand der Eigentumsübertragung, das ist das abzuschreibende Trennstück oder die Trennstücke, mit Angabe der Fläche (auf m²), nicht vollständig bekannt.

Daraus kann sich ggf. die Notwendigkeit der Anberaumung einer zweiten Verhandlung zur genauen Festlegung des Gegenstands der Eigentumsübertragung ergeben. Gegenstand dieser Verhandlung ist die definitive Festlegung der neuen Grenze durch Dokumentation der getroffenen Vereinbarung (Rechtstitel: kostenlose Abtretung, Tausch oder Entschädigung) unter Bezugnahme auf die Teilungsurkunde (Endvermessungsplan) oder zumindest unter Vorlage der planlichen Darstellung, in welcher der Gegenstand der Eigentumsübertragung (- i.d.R. die Trennstücke und die Fläche -) ersichtlich ist.

Die betroffenen Parteien bestätigen die Richtigkeit der Niederschrift durch ihre Unterschrift oder die Parteien unterfertigen eine Abtretungserklärung, die auf Grund der Angabe des Antragstellers vorbereitet wurde und in die Niederschrift aufgenommen wird. Der Verfasser der Niederschrift (z.B. Anlagenbetreiber, IKV o.ä.) bekundet, dass die abgegebenen Erklärungen von demjenigen stammen, in dessen Namen sie abgegeben wurden¹³. Die Beilage dieser Niederschrift zum Antrag an das Vermessungsamt sollte den Anforderungen des § 16 LiegTeilG genügen. Die Erfüllung des Inhalts der Vereinbarung hat das Grundbuchsgericht nicht zu beurteilen, sondern ausschließlich das Vorhandensein der Vereinbarung.

⁷ Das Vorlegen der Vereinbarung ist bei einer Gebietskörperschaft als Antragsteller nicht vorgesehen, ansonsten sehr wohl.

⁸ Kienast, Die Veränderung von Grundstücksgrenzen 1999: Ist es bei dem Verfahren nach § 13 LiegTeilG der minimale Wert des Grundstücksteiles, um den es geht, so ist es beim Verfahren nach § 15 LiegTeilG die große Anzahl der durchzuführenden Verfahren und der dadurch für die Behörde verbundene Aufwand, der es rechtfertigt, ein vereinfachtes (Sonder-) Verfahren gesetzlich vorzusehen.

⁹ Die unveränderte, alte Grenze wird im Verfahren nach § 15 LiegTeilG oft zum falschen Zeitpunkt verhandelt, erst nach erfolgter Baumaßnahme, wo die alten Grenzen teils unkenntlich geworden sind. Bei Abweichungen zwischen dem Natur- und Katasterstand ist idR eine Mappenberichtigung vorzunehmen.

¹⁰ In vielen Fällen wird neben dem Altstand auch zugleich der Neustand der Grenzen verhandelt.

¹¹ Der Gegenstand der Eigentumsübertragung, die Grundeinlösefläche (m²), ergibt sich anlässlich der Grenzverhandlung meist nur in groben Zügen; dies teils auch wegen der noch unzureichend vorliegenden MB.

¹² Rechtstitel sind z.B. Abtretung (kostenlos), Ablöse, Tausch u.ä.

¹³ Angst: Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, Wien 2001, BIK-Verlag.

In ähnlicher Weise, wie mit den Eigentümern, ist auch mit den Buchberechtigten zu verfahren. Dabei werden die besonderen Umstände der Dienstbarkeit und das Ausmaß der Beanspruchung vorweg zu berücksichtigen sein. In der Regel wird mit den Buchberechtigten Kontakt aufzunehmen sein, um Freilassungen bzw. Mitübertragungen von Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

Was kann empfohlen werden, damit eine Anlage möglichst reibungslos verbüchert werden kann:

- Möglichst zu einem frühen Zeitpunkt sollte mit den Eigentümern und mit den Buchberechtigten über eine beabsichtigte Grundinanspruchnahme gesprochen und je nach Planungsstand eine allgemein gehaltene oder eine endgültige Vereinbarung getroffen werden. Die beanspruchten Grundstücke, deren Eigentümer und die Belastungen sind zu erheben. Es wird hilfreich sein, wenn im Zuge der Planung und vor Baubeginn räumlich begrenzte Rechte wie Leitungs-, Wege-, Weiderechte etc. eingemessen und in einem Plan dargestellt werden. Fallweise wird es notwendig sein, alte Verträge am Grundbuch zu erheben und räumlich begrenzte Servitute in die Natur zu rekonstruieren.
- Wenn bis zum Vermarktungstermin der neuen Grenzen noch nicht alle Vereinbarungen mit den Eigentümern und den Buchberechtigten geschlossen werden konnten, so sollten möglichst zu diesem Zeitpunkt die restlichen Übereinkommen abgeschlossen werden. Da gemäß § 2 LiegTeilG ein Plan nur zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden kann, ist bei der Grenzbegehung auszuloten, ob für bestimmte Bereiche getrennte Teilungspläne zu erstellen oder ob für bestimmte Trennstücke eigene Grundbuchskörper zu bilden sind. Die Bildung eines neuen Grundbuchskörpers mit Eröffnung einer neuen Einlage für ein Trennstück kann dann sinnvoll sein, wenn Belastungen mit zu übertragen sind, weil die Belastungen dann auf dieses Grundstück beschränkt bleiben.
- Wenn letztlich noch immer nicht alle Vereinbarungen unter Dach und Fach sind, bleibt als letzte Möglichkeit noch eine Planaufgabe. Spätestens dort ist zu klären, wie der Teilungsplan endgültig auszuführen ist (z.B. Trennung des Plans in mehrere Einzelpläne, Bildung von neuen Grundstücken für bestimmte Teilflächen).
- Vielfach werden versierte und routinierte Anlagenbetreiber den Anforderungen des neuen LiegTeilG selbst gerecht werden. Der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen (Zivilgeometer) kann den Anlagenbetreiber, die Gemeinde u.a. dank seiner Ausbildung und Erfahrung bestens beraten und bei der Erfassung und Zusammenstellung der betroffenen Eigentümer und Buchberechtigten behilflich sein. Manches Problem wird im Vorfeld ausgeschaltet, wenn Sie den Zivilgeometer Ihres Vertrauens frühzeitig (z.B. zur Dokumentation des Bestandes, von Servitutsflächen, von Leitungsverläufen u.ä. vor Baubeginn) beiziehen.

Wenn die erwähnten Bestimmungen gewissenhaft eingehalten werden, kann das Risiko von gem. § 20 ff LiegTeilG ermöglichten Einsprüchen der Buchberechtigten hintan gehalten werden.

Schlussendlich ist 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“*.

Zuletzt noch ein paar Bemerkungen zum gestiegenen Aufwand und zum Thema Kosten. – Es liegt auf der Hand, dass durch die Novellierung des LiegTeilG, durch die Stärkung des Rechtsschutzes für die Beteiligten (Eigentümer und Buchberechtigte), durch die Auflage, dass ein Plan nach § 2 (1) LiegTeilG nur zur Gänze durchgeführt werden kann, dadurch bedingt ggf. ein Splitten von Plänen erforderlich wird, dass die Belange von Buchberechtigten zu berücksichtigen sind, dass ggf. vom IKV Zusatzleistungen in Form einer zweiten Verhandlung vorzunehmen sind, dass zu veröffentlichende Urkunden nur mehr

ZT

digital erstellt werden dürfen, dass gem. ZTG eine dauerhafte Archivierung der Urkunde vorhergehen muss udgl., gegenüber vormals, ein erhöhter Leistungsaufwand vorliegt. Es sind aber auch die neuen Vorteile zu beachten, wie u.a. das Wegfallen der Wertgrenze und die gleichzeitige Eigentumsübertragung, die nunmehr in diesen Fällen Vertragserrichtungskosten entbehrlich werden lassen.

Da dazu bis heute noch keine bzw. unzureichende Erfahrungswerte vorliegen und im Jahr 2009 noch eine Novellierung der Vermessungsverordnung und eine Umstellung der ERV zu erwarten ist, wird empfohlen, beanspruchte Zusatzaufwendungen gemäß dem benötigten Aufwand zu vergüten.

Klagenfurt, 24.04.2009
DI. Dieter Kollenprat e.h.
Fachgruppe Vermessungswesen Kärnten