



Grundbuchsnovelle 2008*

Änderungen im Liegenschaftsteilungsgesetz und Vermessungsgesetz

Mit der Grundbuchsnovelle 2008 (BGBl. 100/2008) wurden wesentliche Teile der Bestimmungen der §§ 2, 13 und 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG) und des Vermessungsgesetzes (VermG) geändert. Die wichtigsten Änderungen sollen hier zusammengefasst dargestellt werden.

§ 2 Liegenschaftsteilungsgesetz:

- Teilungspläne können nur mehr zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden.
- Statt der Vorlage des Teilungsplanes und der Bescheinigung nach § 39 Vermessungsgesetz beim Grundbuch wird in Zukunft nach Umstellung auf die neue Grundstücksdatenbank (voraussichtlich im Spätsommer dieses Jahres) auf die Speicherung dieser Urkunden im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde hingewiesen werden.

§ 13 Liegenschaftsteilungsgesetz:

Der § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz wurde geschaffen, um die Verbücherung der lastenfrenen Abschreibung geringwertiger Trennstücke zu erleichtern. Andernfalls wäre die Verbücherung nach den sonst geltenden Bestimmungen mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden.

Die Neuregelung erweitert nun den Anwendungsbereich und erleichtert dadurch die Abschreibung geringwertiger Trennstücke in mehrfacher Beziehung:

- Es können nun auch Grunddienstbarkeiten mitübertragen werden.
- Buchberechtigte können der lastenfrenen Abschreibung zustimmen – die Vermessungsbehörde muss dies beurkunden.
- Anhebung der Wertgrenze auf 2.000.- Euro
- Berücksichtigung gleichzeitig zugeschriebener Grundstücke bei der Ermittlung der Wertminderung
- Erhöhung der „Flächengrenze“ auf 5%

§ 15 Liegenschaftsteilungsgesetz:

- Die Sonderbestimmungen sind, wie bisher, auf Grundstücke, die zur Herstellung, Umlegung oder Erweiterung und Erhaltung von Straßen-, Weg- und Wasserbauanlagen verwendet worden sind, anzuwenden. Bauliche Anlagen zur Abwehr von Lawinen können nun eben falls mit den vereinfachten Bestimmungen übertragen werden.
- Bislang konnten aufgelassene Straßenkörper, Wege oder Gewässerbette nur dann mit den Sonderbestimmungen verbüchert werden, wenn sie im Zuge der Errichtung einer neuen Anlage aufgelassen wurden. Dieser direkte Zusammenhang mit dem Neubau einer Anlage ist nicht mehr notwendig, in der Natur nicht mehr bestehende Anlagen (z.B.: Wege) können nun auf einfache Art und Weise aufgelassen und bei den tatsächlichen Nutzern verbüchert werden.

- Grundstücksreste, die durch den Bau einer Anlage von den Stammgrundstücken abgeschnitten worden sind, konnten schon bisher einem anderen Grundstück zugeschrieben werden. Eine Eigentumsübertragung war jedoch nicht möglich. Mit den geänderten Bestimmungen ist es jetzt erlaubt, Grundstücksreste auch in eine andere Grundbucheinlage zu übertragen.
- Durch die Gesetzesnovelle können nun auch Dienstbarkeiten, die auf Trennstücken lasten, mit übertragen werden. Der Antragsteller muss in einem solchen Fall die Mitübertragung ausdrücklich beantragen und exakt erklären, welche Grunddienstbarkeiten betroffen sind, da die Abschreibung grundsätzlich lastenfrei erfolgt.
- Die bisher geltende Wertgrenze von 5.200,- Euro wurde ersatzlos gestrichen und somit die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen auch auf größere Bauvorhaben ausgedehnt.

Im Gegenzug zu diesen essenziellen Erleichterungen wurde der Rechtsschutz für die Beteiligten stark verbessert. Nicht nur Eigentümer, auch alle Buchberechtigten haben nun Einspruchsrecht. Daher ist mit den Eigentümern und Buchberechtigten vor der Antragstellung das Einvernehmen herzustellen oder ein Enteignungsverfahren abzuschließen. Der Antragsteller haftet gegenüber dem in seinem bürgerlichen Rechten Verletzten für den Schaden, der durch die grundbücherliche Durchführung der Veränderung entstanden ist.

Antragsteller für dieses vereinfachte Verfahren ist in der Regel der „Bauherr“ der Anlage, also die Gemeinde oder das Land, bei aufgelassenen Anlagen der bisherige Eigentümer. Der Antrag wird beim örtlich zuständigen Vermessungsamt eingebracht und von diesem an das Grundbuch weitergeleitet. Somit ist die Gemeinde bzw. das Land formell Antragsteller beim Grundbuch!

Im Antrag ist genau anzuführen, welche Trennstücke lastenfrei übertragen werden sollen, bzw. welche Dienstbarkeiten mit übertragen werden. Weiters notwendig sind Erklärungen, dass die zu verbücherten Besitzänderungen herbeigeführt sind, die Anlage fertiggestellt ist und neue Grenzen im Zuge einer Grenzverhandlung in der Natur festgelegt wurden. Die der grundbücherlichen Übertragung zu Grunde liegenden Rechtstitel (zivilrechtliche Vereinbarungen, Enteignungsbescheide) sind anzuführen und die Gemeinderatsbeschlüsse dem Antrag beizulegen. Die Widmung zum bzw. Aufhebung aus dem Gemeingebrauch ist zu bestätigen. Es muss klar zum Ausdruck gebracht werden, dass die beteiligten Eigentümer und Buchberechtigten keinen Einwand gegen die beantragte grundbücherliche Durchführung haben. Der Antragsteller haftet mit allen Rechtsfolgen für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben (§ 20 LiegTeilG). Schließlich wird noch eine Erklärung verlangt, dass Hindernisgründe für ein solche Art der Durchführung nicht bekannt und auch keine Rechtsmittelverfahren anhängig sind.

Die Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern und Pfandgläubigern sind dem Antrag nicht anzuschließen, im Falle eines Einspruches oder Rekurses müssen sie aber dem zuständigen Gericht vorgelegt werden.

Das Vermessungsamt bereitet auf Grund dieser Angaben die weiteren Grundbuchsunterlagen vor. Es beurkundet den Antrag auf bürgerliche Durchführung, weiters die Tatsache, dass die Anlage in der Natur im dargestellten Umfang errichtet oder aufgelassen wurde und schließlich die Mitübertragung von Dienstbarkeiten, wenn dies beantragt wurde.

Auf Grund all dieser Angaben ist der Eigentumsübergang für alle Beteiligten nachvollziehbar und damit die Rechtssicherheit des vereinfachten Verfahrens stark erhöht worden.

Die wichtigsten Änderungen im Vermessungsgesetz:

- Pläne sind in Zukunft ausschließlich automationsunterstützt einzubringen.
- Für alle übergreifenden Geschäftsfälle zwischen Vermessungsbehörde und Grundbuch wird von der Vermessungsbehörde eine Trennstücktafel erzeugt. Diese ist das Kernstück eines automationsunterstützten Verfahrensablaufes zwischen der Vermessungsbehörde und Grundbuch und bewirkt die lückenlose Übereinstimmung der Daten in den beiden Säulen des Eigentumssicherungssystems (Grundbuch und Kataster). Die Trennstücktafel bildet die Basis für den Grundbuchsbeschluss und wird damit auch wesentlich zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen.
- Daher kann auch die Frist für die grundbücherliche Durchführung von bisher 2 Jahren auf 18 Monate verkürzt werden.

- Als neuer Bestandteil des technischen Operates wird das Geschäftsregister als elektronisch geführtes, zentrales Register der Vermessungsbehörde eingerichtet. Die hier gespeicherten Pläne können sowohl über das Grundbuch als auch über den Kataster öffentlich abgefragt werden.
- Der neue Stand des Katasters gemäß der erteilten Planbescheinigung wird noch vor der grundbücherlichen Durchführung im Kataster gesondert dargestellt (Vordurchführungsebene). Diese Darstellung wird den Behörden zur Vollziehung ihres gesetzlichen Auftrages und den Vermessungsbefugten zur Verfügung gestellt.

Autoren:

HR DI Günther Abart

Leiter des Vermessungsamtes Graz

E-Mail: graz@bev.gv.at

HR DI Anton Hollaus

Leiter des Vermessungsamtes Linz

E-Mail: linz@bev.gv.at

* Die technische Umsetzung der GB Novelle 2008 ist bis heute noch ausständig.