

Recht und Gesetz

Zusammengestellt und bearbeitet von
Univ.-Doz. Dipl.-Ing. Dr.jur. Christoph Twaroch

Novelle des Vermessungsgesetzes durch die Grundbuchsnovelle 2008

Die Bundesregierung hat 2005 und 2007 eine grundlegende technologische Erneuerung der Grundstücksdatenbank in ressortübergreifender Zusammenarbeit von Bundesministerium für Justiz, Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Bundesministerium für Finanzen, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und Bundesrechenzentrum GmbH beschlossen. Die Umsetzung dieses Vorhabens bedarf auch legislativer Begleitmaßnahmen.

Mit der Grundbuchsnovelle 2008, BGBl. I Nr. 100/2008, werden die rechtlichen Grundlagen für die Umstellung auf die neue Datenbank (GDB-neu) geschaffen, gleichzeitig auch andere Verbesserungen im Grundbuchs- und Vermessungsrecht vorgenommen.

VermG-Novelle

Die Kundmachung der Grundbuchsnovelle 2008 erfolgte am 3. Juli 2008 und damit am Tag genau 40 Jahre nach Beschlussfassung über das Vermessungsgesetz. So verwundert es nicht, wenn neben der Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für die Implementierung der technologisch erneuerten GDB und der damit verbundenen Verfahrensabläufe auch weitere Anpassungen an die bei der Vollziehung des VermG gewonnenen Erfahrungen und technischen Entwicklungen erfolgen.

Die Bereitstellung des geodätischen **Raumbezugs-systems** erfolgt nicht mehr ausschließlich durch terrestrische Festpunkten im System der Landesvermessung (3-Grad-Streifen-System der Gauß-Krüger-Projektion mit den Bezugsmeridianen 28, 31 und 34 Grad östlich von Ferro [Hierro]) sondern darüber hinaus durch den Satelliten-Positionierungsdienst (Austrian Positioning Service, APOS) mit flächendeckend homogenen 3D-Koordinaten im Europäischen Terrestrischen Referenzsystem ETRS89. § 1 Abs. VermG wurde entsprechend angepasst.

Der Inhalt des Katasters (§ 8 VermG) wird um die gesonderte Darstellung des neuen Standes des Katasters gemäß der erteilten Planbescheinigung, noch vor der grundbücherlichen Durchführung (**Vordurchführungsebene**) erweitert, da neben den Vermessungsbefugten vor allem für Gemeinden und andere Behörden der Bedarf besteht, zukünftige Veränderungen bei Grundstücken möglichst frühzeitig zu kennen. Diese Darstellung wird den Behörden zur Vollziehung ihres gesetzlichen Auftrages und den Vermessungsbefugten zur Durchführung ihrer vermes-

sungstechnischen Arbeiten bereitgestellt. Nach Vorliegen des Grundbuchsbeschlusses wird die Veränderung als gültiger Katasterstand in der Katastralmappe dargestellt und als Bestandteil des öffentlichen Buches Kataster für die Allgemeinheit zugänglich.

Als neuer Bestandteil des technischen Operates wird in § 9 Abs.1 Z 4 VermG das **Geschäftsregister** als ein elektronisch geführtes Register der Vermessungsbehörde eingerichtet. Zu jedem Geschäftsfall werden alle katasterrelevanten Urkunden gespeichert. Auf dieses Register wird im Wege der automationsunterstützten Datenverarbeitung auch das Grundbuch zugreifen. Damit kann die Archivierung von katasterrelevanten Urkunden (Pläne, Handrisse, Bescheide, Trennstückta-belle) in Hinkunft auf ein zentrales Register für Vermessungsbehörde und Grundbuch zusammengefasst und die doppelte Archivierung vermieden werden. Die gespeicherten Pläne können im Wege der automationsunterstützten Datenverarbeitung sowohl über das Grundbuch als auch über den Kataster öffentlich angefragt werden.

Der Verfassungsgerichtshofes hat § 13 Abs. 1 bis 3 VermG aufgehoben (E vom 1.März 2007, G 203/06-7), weil in § 13 VermG der Fall eines gutgläubigen Erwerbes im Vertrauen auf den Grenzkataster nicht entsprechend berücksichtigt sei. Die Neufassung der Bestimmungen über die **Berichtigung des Grenzkatasters** berücksichtigt die Bedenken. Wenn im Rahmen des Ermittlungsverfahrens durch die Vermessungsbehörde von einer Partei ein gutgläubiger Erwerb im Vertrauen auf den Grenzkataster behauptet wird, soll diese zivilrechtliche Frage im Rahmen eines Gerichtsverfahrens geklärt werden.

Die Bestimmungen über den **Planinhalt** (§37 VermG) wurden an das E-Government- und das Signaturgesetz angepasst und die Verordnungsermächtigung um die erforderlichen Regelungen für die elektronische Planeinbringung ergänzt.

Der Prozess der **Planbescheinigung** wurde durch Neufassung von § 39 VermG neu geregelt. Pläne sind in Hinkunft ausschließlich automationsunterstützt bei der Vermessungsbehörde einzubringen. Vom Vermessungsamt wird im Zuge des Verfahrens auf Basis der Gegenüberstellung des Teilungsplanes eine elektronische Trennstückta-belle erstellt und gemeinsam mit dem Planbescheinigungsbescheid im Geschäftsregister abgelegt. Die Trennstückta-belle soll auch Rechtsanwälten und Notaren als Grundlage bei der Vorbereitung der Grundbuchs-anträge dienen. Im Grundbuchs-antrag wird auf die Speicherung des Planes im Geschäftsregister des Vermessungsamtes hingewiesen; der Plan selbst wird dem Grundbuchs-antrag nicht mehr angeschlossen.

Mit der **Trennstücktafel** wird der Grundbuchsbeschluss über die vorzunehmende Teilung weitgehend automationsunterstützt vorbereitet und damit das Grundbuchsverfahren beschleunigt. Nach Übermittlung des elektronischen Beschlusses des Grundbuchsgerichtes stellt die unveränderte Trennstücktafel die automationsunterstützte Aktualisierung der digitalen Katastralmappe sicher. Neben einem vollständig elektronischen Ablauf wird dadurch auch die stete Übereinstimmung zwischen Grafik- und Sachdaten gewährleistet.

Die Neuregelung in § 43 Abs. 3 und 4 VermG trägt dem Umstand Rechnung, dass dem Planverfasser keine Zwangsmittel zur Verfügung stehen, alle beteiligten Eigentümer zu zwingen, an der Festlegung der gemeinsamen Grenze teilzunehmen. Vom Vermessungsbefugten ist dem Plan ein beurkundetes **Protokoll über die Festlegung der Grenzen** durch die Eigentümer anzuschließen. Sollten nicht alle betroffenen Eigentümer das Protokoll unterfertigt haben, wird das Vermessungsamt auf Basis des im Protokoll festgehaltenen Ergebnisses im Falle der Umwandlung ein Verfahren nach § 18a durchführen oder bei Mappenberichtigungen weitergehende amtswegige Erhebungen vornehmen.

Die bisher in § 44 Abs. 1 VermG normierten **Meldepflichten** der Grundeigentümer und Nutzungsberechtigten bezüglich Grenzänderungen gemäß der §§ 411, 412 und 418 ABGB sowie der Beschädigung von Vermessungszeichen wurden zur Entlastung der BürgerInnen von Meldepflichten ersatzlos gestrichen. Damit entfallen auch die damit verbundenen Strafbestimmungen des § 51 Abs. 2 VermG.

Die bisher in § 47a Abs. 1 bis 3 geregelten **Kostensatzpflichten** für Abfragen und Auszüge aus dem Adressregister wurden in den § 48 VermG eingearbeitet. Es werden daher die für Abfragen und Auszüge aus dem Adressregister zu entrichtenden Entgelte und Nutzungsbedingungen im Rahmen der Standardentgelte gemäß § 48 VermG festgesetzt.

Die in § 52 neu angefügte Ziffer 6 regelt die amtswegige Berichtigung des Grundsteuerkatasters auf Grund eines Planes, mit dem Grenzen in einem Verfahren gemäß § 850 ABGB festgelegt wurden. Da bei diesen Verfahren zur **gerichtlichen Erneuerung und Berichtigung der Grenzen** der Grenzverlauf oftmals neu festgelegt wird, sind diese Mitteilungen nicht unter den Tatbestand der Mappenberichtigung gemäß § 52 Z 5 zu subsumieren.

LiegTeilG

In § 2 LiegTeilG wurde in Anpassung an die neuen Verfahrensabläufe der GDB neu festgelegt, dass **Pläne** in Hinkunft nur noch zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden und dem Grundbuch keine Planausfertigung vorzulegen ist. Im Grundbuchsantrag ist statt der Vorlage des Teilungsplanes und der

Bescheinigung in Papierform auf die elektronische Speicherung dieser Urkunden im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde zu verweisen.

Die Sonderbestimmungen über die Verbücherung von geringwertigen Trennstücken und von Anlagen erfahren tiefgreifende inhaltliche Veränderungen, auf die hier nur global hingewiesen werden kann.

Die lastenfreie Abschreibung **geringwertiger Trennstücke** wird erleichtert. In Zukunft sollen solche Abschreibungen auch möglich sein, wenn Grunddienstbarkeiten mitübertragen werden oder Buchberechtigte der lastenfreien Abschreibung zustimmen. Weiters wird die Wertgrenze auf 2000 Euro erhöht und bei der Ermittlung der Wertminderung in Zukunft der Wert gleichzeitig zugeschriebener Grundflächen berücksichtigt. Die zulässige Summe der Flächeninhalte abzuschreibender Trennstücke wurde von bisher 1% auf 5% des Flächeninhalts des Grundbuchskörpers erhöht.

Auf der Grundlage der geänderten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wurden die **Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen** überarbeitet und damit die gegenläufigen Interessen der Liegenschaftseigentümer und der (meist öffentlichen) Erhalter der Anlagen gleichermaßen gewahrt. Neben einer moderaten Ausweitung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Verbücherungsverfahrens (Einbeziehung von Schutzbauten und Grundstücksresten) wird in Zukunft auf die Einhaltung bestimmter Wertgrenzen als Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren verzichtet. Den Eigentümern und Buchberechtigten wird ein Einspruchsrecht nach dem Vorbild des § 14 LiegTeilG auch in Verfahren nach den §§ 15 ff LiegTeilG eingeräumt. Mit diesem Einspruchsrecht sollen Eigentümer und Buchberechtigte geltend machen können, dass sie durch die Verbücherung der Anlage in ihren bürgerlichen Rechten verletzt wurden.

Die Neufassung des § 16 LiegTeilG sieht vor, dass die Vermessungsbehörde im Anmeldebogen nicht nur das Vorliegen der tatsächlichen Voraussetzungen nach § 15 LiegTeilG beurkundet, sondern – nach dem Vorbild des § 13 LiegTeilG – auch den Antrag auf bürgerliche Durchführung. In aller Regel wird daher in Zukunft der zukünftige Eigentümer der Anlage oder – bei aufgelassenen Anlagen – der bisherige Eigentümer als Antragsteller auftreten. Diese Änderung wird zu einer beträchtlichen Beschleunigung der Erledigung führen. Der Inhalt des zu erlassenden Beschlusses wird durch den von der Vermessungsbehörde formgerecht beurkundeten Antrag bereits vorgegeben. Der Anmeldebogen wird zum Grundbuchsstück im Sinn des § 448 Geo. und ist daher in das Tagebuch einzutragen und entsprechend rasch zu erledigen.

Wie im Verfahren nach § 13 LiegTeilG wird auch bei der Verbücherung von Anlagen in Zukunft die

Möglichkeit bestehen, bestimmte Dienstbarkeiten mitzuübertragen.

Weitere Änderungen im Grundbuchsrecht

Auf die Änderungen im Grundbuchsrecht, die sich auf das Grundbuchgesetz, das Grundbuchumstellungsgesetz, des Urkundenhinterlegungsgesetzes und des ABGB verteilen, kann hier nur stichwortartig verwiesen werden:

- Weitere Individualisierungsmerkmale der Personen durch Angabe der Firmenbuchnummer oder der Vereinsregisterzahl für juristische Personen
- Möglichkeit zur Verbesserung von Formgebrechen im Grundbuchsverfahren
- Bei der elektronischen Umschreibung (Datenmigration) der Grundstücksdatenbank wird – wie bei der seinerzeitigen Umstellung des Grundbuches – der Vertrauensschutz auf die GDB-neu für sechs Monate außer Kraft gesetzt.
- Die inhaltliche Ausgestaltung der GDB-neu wird im Detail einer Durchführungsverordnung überlassen
- Elektronische Verbücherung des öffentlichen Gutes durch automationsunterstützte Umwandlung der un-

echten EZ 50000 bis 50004 in echte Grundbuchseinlagen

- Entfall der Grundbuchsmappe, da die Grundbücher direkt auf die Digitale Katastralmappe zugreifen können.
- Integration des Eisenbahnbuches in das allgemeine Grundbuch
- Abschaffung der gesonderten Grundbuchsabteilungen in Wr. Neustadt, Salzburg und Innsbruck
- Umstellung der Urkundenhinterlegung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung
- Weitergeltung der Bestimmungen über die Eintragung von Kellereigentum im Grundbuch

Übergangsbestimmungen

Die Grundbuchsnovelle 2008 tritt grundsätzlich mit 1.1.2009 in Kraft. Einige Änderungen des VermG sind aber schon mit der Kundmachung wirksam geworden. Andererseits wird der Zeitpunkt der technischen Umsetzung des Geschäftsregisters, der Trennstücktafel und der Ersichtlichmachung der Vordurchführungsebene erst durch Verordnung des Wirtschaftsministers festgelegt werden.