



Michael Raspotnig, BSc

Untersuchungen zur Darstellung und Umsetzung räumlich begrenzter Dienstbarkeiten im Kataster

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieur

Masterstudium Geomatics Science

eingereicht an der

Technischen Universität Graz

Betreuer

Dr. Konrad Rautz

Institut für Geodäsie

Graz, Oktober 2016

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Graz, am 15.11.2016



Michael Raspotnig

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, die mich im Laufe meines Studiums unterstützt haben.

Dabei gilt besonderer Dank den Herren HR Dipl.-Ing. Günther Abart und Dr. Konrad Rautz, für die ausgezeichnete Betreuung meiner Diplomarbeit. Sie standen bei Fragen oder Problemen jederzeit zur Verfügung und haben mich mit ihrer fachlichen Kompetenz stets unterstützt.

Weiters möchte ich mich bei all meinen Freunden bedanken, die mich während meiner Studienzeit begleitet und unterstützt haben. Besonderer Dank gilt hierbei Clemens und Patrick, die meine Studienzeit, insbesondere extrakurrikuläre Aktivitäten, in besonderem Maße bereichert haben. Weiters namentlich zu erwähnen sind Thomas, Jakob, Peter und Fabian. Eine bessere Truppe kann man sich nicht wünschen.

Der größte Dank gilt schließlich meinen Eltern und meiner Freundin Christina. Christina hat mich im Laufe meines Studiums in jeder Minute vollends unterstützt, auch wenn dies Entbehrungen für sie bedeutete.

Meinen Eltern möchte ich dafür danken, dass sie mir diesen, nicht von vornherein geplanten, Bildungsweg ermöglicht haben und mir stets mit Rat und Tat zur Seite gestanden sind. Ohne meine Familie und meine Freundin wäre all dies nicht möglich gewesen.

Kurzfassung

Diese Arbeit befasst sich mit der möglichen katastralen Darstellung räumlich-begrenzter Dienstbarkeiten sowie weiterer Rechte bzw. Beschränkungen, welche auf einem Grundstück wirken können. Grunddienstbarkeiten im Allgemeinen erlauben es, bestimmte Rechte auf einem fremden Grundstück ausüben zu können bzw. diese auf dem eigenen Grundstück dulden zu müssen. Dies geht mit einer Beschränkung des Eigentums am dienenden Gut und mit einer Erweiterung am herrschenden Gut einher. Die wirkenden Rechte können dabei so unterschiedlich sein, dass es in den entsprechenden Gesetzestexten keine erschöpfenden Aufzählungen gibt.

In der Regel beziehen sich Grunddienstbarkeiten auf den jeweiligen Eintrag im Grundbuch, und damit auf die gesamte Grundstücksfläche. Es gibt aber auch räumlich-begrenzte Dienstbarkeiten, deren Wirkungsbereich sich auf einen bestimmten Bereich auf dem Grundstück beschränkt. Da deren Umfang bzw. Verlauf in der Natur nicht immer sofort und eindeutig ersichtlich ist, kommt es dadurch immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Nachbarn sowie zu Unsicherheiten beim An- und Verkauf von Immobilien.

Um solche Situationen zukünftig zu vermeiden, soll eine mögliche Darstellung dieser Rechte im Kataster untersucht werden.

Eine Sondierung der derzeitigen Kataster- und Grundbuchsituation in Österreich hat gezeigt, dass Servitutspläne bzw. detaillierte Beschreibungen zwar gefordert werden, entsprechende technische oder rechtliche Vorgaben jedoch fehlen. Dies lässt eine Darstellung in der Digitalen Katastralmappe (DKM) nicht zu, da deren Vorgaben hinsichtlich der Vermessung und Planerstellung genau geregelt sind. Es sind also für Servitutspläne entsprechende Verfahrensschritte im Rahmen der Vermessung und der Planerstellung zu definieren, welche eine, für die DKM zulässige Genauigkeit der Daten liefern.

Unter der Annahme, dass solche Daten bereits vorliegen und die jeweiligen Gesetzestexte und Verfahren bereits entsprechend abgeändert wurden, werden mögliche Darstellungsformen für die Servitutsdaten erstellt. Diese unterscheiden sich durch den dargestellten Detailumfang, den Visualisierungsaufwand sowie die Anforderungen an die Vermessung und Planerstellung.

Die Arbeit hat gezeigt, dass eine Darstellung im Kataster grundsätzlich möglich ist. Die dafür notwendigen technischen Schritte und Maßnahmen werden definiert und die wesentlichen rechtlichen Handlungen beschrieben. Schlussendlich werden Beispiele für eine denkbare Visualisierung geliefert.

Abstract

The main objective of this master thesis is the potential illustration of spatially restricted servitudes as well as other registrable property-related rights and restrictions in the cadastre. Land servitudes in general lead to the fact, that certain property-related rights can be practiced on estates of other persons or have to be tolerated on ones' own property. This involves a property restriction on the serving site and a property extension on the dominating site. There is such a variety of these rights, that listings in legal texts will never be complete.

Normally land servitudes refer to the entry in the title register and therefore to the whole land area. But then there exist so called spatially restricted servitudes, which refer only to a certain part or area of the site. Their extent and exact course on the property is not always visible at a glance. Often disputes between neighbours or uncertainties in the purchase and sale of real estate are a result.

In order to avoid such situations in the future, a possible illustration of these rights in the cadastre shall be investigated.

A first look at the current situation of the cadastre and title register in Austria has shown that the registration prescribes a plan or a detailed description of the situation but lacks the technical or legal specifications for it. As a result current plans can't be visualized within the cadastre, as they don't satisfy the strict specifications concerning surveying and plan development. In order to get such precise plans, appropriate specifications have to be defined for them.

Assuming that the necessary datasets are already available and that the particular laws and procedures have been changed accordingly, various possible display formats are prepared. These differ in the pictured details, the visualization effort and the requirements concerning surveying and plan development.

This work shows that an illustration of servitudes within the cadastre would be possible. The necessary technical steps and procedures were defined and the essential legal acts were described. Finally examples for a possible visualization were developed.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	2
2 Derzeitige Situation in Österreich	3
2.1 Kataster	3
2.1.1 Aufbau des Katasters	3
2.1.2 Vertrauensschutz und guter Glaube	7
2.1.3 Naturgrenze	7
2.2 Grundbuch	7
2.2.1 Aufbau	8
2.2.2 Verbindung zum Kataster	12
2.3 Privates Recht	13
2.3.1 Dingliche Rechte	13
2.3.2 Eintragbare obligatorische Rechte	23
2.4 Öffentliches Recht	24
3 Situation in europäischen Nachbarländern	26
3.1 Grundbuchsysteme	26
3.1.1 Deeds Registration	26
3.1.2 Title Registration	26
3.2 Italien	27
3.2.1 Kataster	27
3.2.2 Gebäudekataster	28
3.2.3 Grundbuch	29
3.3 Schweiz	30
3.3.1 Amtliche Vermessung	30
3.3.2 Grundbuch	33
3.3.3 ÖREB-Kataster	35
4 Erfordernisse einer möglichen Darstellung	39
4.1 Bedarf - Relevanz	39
4.2 Rechtliche Voraussetzungen	41

4.2.1	Kataster	41
4.2.2	Grundbuch	42
4.3	Technische bzw. organisatorische Voraussetzungen.....	43
4.3.1	Anforderungen an den Plan	43
4.3.2	Weg des Plans.....	48
4.3.3	Finanzieller Aspekt.....	55
5	Darstellung der jeweiligen Information.....	56
5.1	Technologien.....	56
5.2	Dienstbarkeiten – Auswahl.....	56
5.3	Level of Detail	57
5.3.1	LOD 1	58
5.3.2	LOD 2	60
5.3.3	LOD 3	62
5.3.4	Wahl des LOD.....	64
5.4	Weitere Rechte.....	66
5.4.1	Baurecht	66
5.4.2	Superädifikat.....	67
5.5	Darstellung mittels AutoCAD	68
5.5.1	DXF Aufbau	69
5.5.2	Darstellung in DXF	70
6	Zusammenfassung und Ausblick.....	74
A	Dienstbarkeit Gasleitung	77
B	Dienstbarkeit Freileitung.....	79
C	Servitutsvertrag Geh- Reit- Fahrweg	81
D	Bescheid Vermessungsamt.....	86
E	Baurecht Maßstäbe	87
	Literaturverzeichnis	88

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundstücksverzeichnis Auszug, Quelle: Grundstücksverzeichnis KG Rabnitz	4
Abbildung 2: DKM Auszug, Quelle: [BEV, Produkte].....	5
Abbildung 3: Koordinaten der Festpunkte Auszug, Quelle: [BEV, Produkte].....	6
Abbildung 4: Aufschrift Muster, Quelle: Grundbuch Graz-Ost	8
Abbildung 5: A-Blatt Muster, Quelle: Grundbuch Favoriten	10
Abbildung 6: B-Blatt Muster, Quelle: Grundbuch Graz-Ost	11
Abbildung 7: C-Blatt Muster, Quelle: Grundbuch Feldkirchen	11
Abbildung 8: GDB-Neu, Quelle: [Primas, 2015: S. 150]	13
Abbildung 9: Grundbuchauszug Miteigentum, eigene Darstellung	14
Abbildung 10: Grundbuchauszug Wohnungseigentum, eigene Darstellung	14
Abbildung 11: Baurecht Muster, Quelle: Grundbuch Feldkirchen	15
Abbildung 12: Baurechtseinlage Muster, Quelle: Grundbuch Feldkirchen.....	16
Abbildung 13: Superädifikat Muster, eigene Darstellung	16
Abbildung 14: Wegdienstbarkeit Beispiel, Quelle: [Zivilrecht uibk]	20
Abbildung 15: Pfandrecht Muster, eigene Darstellung.....	22
Abbildung 16: Reallast Muster, eigene Darstellung	23
Abbildung 17: Grundbuchsysteme weltweit, Quelle: [Enemark, 2009: S. 5]	27
Abbildung 18: Gebäudekataster Antragsformular Auszug, Quelle: [GK-Formular]...	29
Abbildung 19: Vermessene Gebiete Schweiz, Stand Nov. 2016 Quelle: [geometa] .	32
Abbildung 20: Amtliche Vermessung Führung, Quelle: [Wicki, 2011: S. 15]	33
Abbildung 21: Trennung ÖREB-Kataster Grundbuch, Quelle: [cadastre, ÖREB].....	35
Abbildung 22: ÖREB-Kataster Führung, Quelle: [ÖREB, 2015: S. 7].....	37
Abbildung 23: VermV Anhang Auszug Quelle: [VermV-A].....	47
Abbildung 24: Ablauf Auftrag bis Bescheid, eigene Darstellung	49
Abbildung 25: Prüfbericht Vermessungsamt Auszug, Quelle: Vermessungsamt Klagenfurt	51
Abbildung 26: Ablauf Grundbuch bis DKM, eigene Darstellung.....	52
Abbildung 27: Layerprinzip, Quelle: [Primas, 2015: S. 140]	55
Abbildung 28: Levels of Detail, Beispiel Gebäude, Quelle: [simstadt]	57
Abbildung 29: Wegerecht LOD 1, eigene Darstellung	59

Abbildung 30: Wegerecht LOD 2, eigene Darstellung	61
Abbildung 31: Wegerecht LOD 3, eigene Darstellung	63
Abbildung 32: Grundbuchseintrag Dienstbarkeit, Quelle: Grundbuch Graz-Ost.....	64
Abbildung 33: Baurecht DKM, eigene Darstellung.....	66
Abbildung 34: Superädifikat DKM, eigene Darstellung	68
Abbildung 35: Tables Section Marker, eigene Darstellung	71
Abbildung 36: Blocks Section Marker, eigene Darstellung	72
Abbildung 37: Entities Section Marker, eigene Darstellung	73
Abbildung 38: Gasleitung LOD 1, eigene Darstellung	77
Abbildung 39: Gasleitung LOD 2, eigene Darstellung	77
Abbildung 40: Gasleitung LOD 3, eigene Darstellung	78
Abbildung 41: Gasleitung C-Blatt Grundbuch, Quelle: Grundbuch Graz-Ost	78
Abbildung 42: Gasleitung Servitutsvertrag, Quelle: Grundbuch Graz-Ost.....	78
Abbildung 43: Freileitung LOD 1, eigene Darstellung.....	79
Abbildung 44: Freileitung LOD 2, eigene Darstellung.....	79
Abbildung 45: Freileitung LOD 3, eigene Darstellung.....	80
Abbildung 46: Freileitung C-Blatt Grundbuch, Quelle: Grundbuch Graz-Ost.....	80
Abbildung 47: Freileitung Servitutsvertrag, Quelle: Grundbuch: Graz-Ost	80
Abbildung 48: Baurecht original, eigene Darstellung.....	87
Abbildung 49: Baurecht Faktor 0.5, eigene Darstellung	87
Abbildung 50: Baurecht Faktor 0.25, eigene Darstellung	87

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich Österreich Schweiz, eigene Darstellung	39
---	----

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
ASCII	American Standard Code for Information Interchange
BA	Benützungsort
BAIK	Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
BANU-V	Benützungsorten- und Nutzungen-Verordnung
BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
CAD	engl. computer-aided design
DKM	Digitale Katastralmappe
DXF	Drawing Interchange Format
E-GovG	E-Government-Gesetz
EZ	Einlagezahl
GBG	Allgemeines Grundbuchgesetz
GDB	Grundstücksdatenbank
GeolG	Geoinformationsgesetz
GUG	Grundbuchsumstellungsgesetz
KG	Katastralgemeinde
KVS	Für den Kataster verantwortliche Stelle
LOD	Level of Detail
ÖREB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
ÖREBKV	Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen
Rz	Randzahl
SigG	Signaturgesetz

TZ	Tagebuchzahl
URL	Uniform Resource Locator
VermG	Vermessungsgesetz
VermV	Vermessungsverordnung
WMS	Web Map Service
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

1 Einleitung

Die zur Erschließung einer baulichen Anlage notwendige Grundfläche, sei es mit Wasser, Strom, einer gesicherten Zufahrt etc., beschränkt sich in vielen Fällen nicht nur auf das eigene Grundstück, sondern erfordert oft auch die Benützung eines oder mehrerer Nachbargrundstücke.

Um die Benützung des fremden Grundstücks rechtlich abzusichern und die Belastung auf das Grundstück zu übertragen, bedarf es einer vertraglichen Vereinbarung der beiden Grundstückseigentümer sowie eines entsprechenden Eintrages ins Grundbuch. [rechteinfach, 2015] Durch die Eintragung ins Grundbuch wird das Grundstück, welches für den, durch die Dienstbarkeit beschriebenen Zweck verwendet wird, zum „dienenden Grundstück“. Jenes Grundstück, welches dem Eigentümer mit dem Recht zur Nutzung des fremden Grundstückes gehört, wird als „herrschendes Grundstück“ bezeichnet (§ 474 ABGB).

Da sich Dienstbarkeiten nicht immer auf das gesamte Grundstück, sondern auch nur auf eine bestimmte Teilfläche davon beziehen können (=räumlich begrenzte Dienstbarkeit), ist dem Grundbuchs Antrag eine planliche Darstellung beizulegen. Derzeit sind die Anforderungen an einen solchen Plan jedoch allgemein gehalten (§ 12 GBG) und lassen dadurch Spielraum für unterschiedlichste Darstellungs- bzw. Beschreibungsmöglichkeiten.

Neben den Belastungen eines Grundstücks durch Leitungen, Wege, etc. können zusätzliche Beschränkungen durch übergeordnete Autoritäten hinzukommen. Hierzu zählen zum Beispiel die Einstufung als Gefahrengebiet, Umweltschutzgebiet, Lärmschutzgebiet oder militärische Sperrzone. Diese Beschränkungen werden als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezeichnet. Diese können sich ebenfalls, wenn auch nur in seltenen Fällen, nur auf eine bestimmte Teilfläche des Grundstücks beziehen.

1.1 Problemstellung

Räumlich begrenzte Dienstbarkeiten bzw. Dienstbarkeiten im Allgemeinen sind derzeit nur im Grundbuch ersichtlich. Der dazugehörige Plan ist der Urkundensammlung zu entnehmen. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen werden nur in den wenigsten Fällen ins Grundbuch eingetragen und sind nur durch umständliche Behördengänge zu den entsprechenden Ämtern und staatlichen Stellen in Erfahrung zu bringen.

Dies macht es für fachfremde Personen oftmals schwer, den gesamten Umfang der Belastungen bzw. Beschränkungen des eigenen Grundstücks zu erfassen. Die da-

durch entstehende Unwissenheit bzw. Unsicherheit kann zu Nachbarschaftsstreitigkeiten führen und in nicht seltenen Fällen vor Gericht enden.

Das Wissen über bestehende Beschränkungen spielt auch beim Kauf eines Grundstücks eine wesentliche Rolle. Sind evtl. eingetragene Dienstbarkeiten oder Beschränkungen bei der Besichtigung des zum Verkauf stehenden Objekts nicht direkt ersichtlich, weil die Leitungen zum Beispiel unterirdisch verlaufen, und bleibt ein genauerer Blick ins Grundbuch aus, kann dem potentiellen Käufer ein evtl. wertmindernder, oder die Bebauung einschränkender Umstand verborgen bleiben.

Aber auch für fachbezogene Personen sind diese Eintragungen relevant. Wären Informationen über eingetragene Dienstbarkeiten bzw. Beschränkungen bereits in der Katasterabfrage enthalten, könnten weitere Abfragen und Recherchen diesbezüglich entfallen.

Um also den Umgang mit grundstücksbezogenen Daten vor dem Hintergrund möglicherweise vorhandener, räumlich begrenzter Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen, sowohl für Fachpersonal als auch fachfremde Personen zu erleichtern, wäre eine zusätzliche Ebene im Kataster, die eben diese Informationen enthält, von Nutzen.

1.2 Zielsetzung

Ziel dieser Arbeit ist es, die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Darstellung von räumlich begrenzten Dienstbarkeiten, sowie öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in untergeordneter Stellung, im Kataster herauszuarbeiten. Dabei soll auf die bestehende Situation in Österreich, sowie auf entsprechende Entwicklungen in den europäischen Nachbarländern Bezug genommen werden. Neben den rechtlichen Aspekten sind die technischen sowie organisatorischen Faktoren von besonderem Interesse.

2 Derzeitige Situation in Österreich

2.1 Kataster

Der österreichische Kataster dient der Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse, wie z. B. Fläche, Lage und Nutzung. Er kann von jedermann eingesehen werden und wird von den Vermessungsämtern geführt. Weiters kann er in Form des Grenzkatasters zum verbindlichen Nachweis von Grenzen herangezogen werden. [Twaroch, 2010: S. 153]

Die Entwicklung des österreichischen Katasters begann bereits im 18. Jahrhundert zum Zwecke der Grundsteuereinhebung [Abart et al., 2011: S. 78-80]. Daraus hat sich dann der Grundsteuerkataster in seiner jetzigen Form entwickelt. Dieser dient zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben, wie z. B. die Lieferung der Grundlagen für die Bodenschätzung.

Mit dem Bundesgesetz über die Landesvermessung und den Grenzkataster (Vermessungsgesetz), welches am 1.1.1969 in Kraft getreten ist, erweiterte sich der Fokus des Katasters auf den privatrechtlichen Eigentumsschutz. Mit der Erweiterung auf den Grenzkataster sollen die Grundstücksgrenzen sowohl rechtlich als auch technisch gesichert und Grenzstreitigkeiten zwischen Nachbarn verhindert werden [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 150].

Der Grenzkataster stellt dabei lediglich eine Erweiterung des bisherigen Grundsteuerkatasters dar, es gibt deshalb nur einen einheitlich existierenden Kataster [Twaroch, 2010: S. 156]. Durch die Erweiterung auf den Grenzkataster kommt den Angaben über die Grenzen der gleiche Schutz wie den Eintragungen im Grundbuch zu. Die Verbindlichkeit dieser Angaben ist von einer entsprechenden, zugehörigen grundbücherlichen Eintragung abhängig. Dadurch wird mit der Eintragung in den Grenzkataster eine Ersitzung ausgeschlossen. [Abart et al., 2011: S. 119-120]

2.1.1 Aufbau des Katasters

Wie bereits erwähnt, wird der Kataster von den Vermessungsämtern geführt. Die Unterteilung erfolgt nach Katastralgemeinden (KG, = grundlegende Verwaltungseinheit) und innerhalb dieser erfolgt die Ordnung nach Grundstücken (= kleinste territoriale Einheit).

Der Kataster besteht dabei aus folgenden Teilen [Abart et al., 2011: S. 139-152]:

- Grundstücksverzeichnis (Buchwerk)
Im Grundstücksverzeichnis sind sämtliche Grundstücke einer Katastralgemeinde enthalten und nach aufsteigender Grundstücksnummer sortiert. Für jedes Grundstück werden unter anderem die Grundstücksnummer, das Gesamtflächenausmaß, die Benützungsarten (BA) der jeweiligen Benützungsabschnitte, das Flächenausmaß der einzelnen Benützungsabschnitte sowie

sonstige Angaben zur leichten Kennzeichnung geführt, siehe Grundstücksverzeichnisauszug in Abbildung 1. Grundstücke, welche eine Qualifikation für den Grenzkataster aufweisen, werden mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichnet.

Grundstücksverzeichnis mit Eigentümer

Katastralgemeinde 63269 (Rabnitz)

Grundstück	G	Benützungsart/Nutzung	Flächenindikator	Fläche [m ²]	EMZ	Katastralgemeinde	Einlagezahl
91/1			grafisch	16311		63269	55
		Landw Feld/Wiese		16311	7011		
		GFN	3836/2013/63				
		hist. GFN	3836/2013/63	9999763269/2012/63	12545/2012/63		
			10892/2012/63	463269/2006/63	463269/2004/63		
		offene GFN					
		Anmerkung					

Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
63269	55	3	1/3	Hinteregger Michaela (1962-11-04) 8062 Kumberg, Rabnitzstraße 21
		4	1/3	Hinteregger Franz Michael (1996-08-06) 8062 Kumberg, Rabnitzstraße 21
		5	1/3	Hinteregger Thessa (1993-04-18) 8062 Kumberg, Rabnitzstraße 21

Abbildung 1: Grundstücksverzeichnis Auszug,
Quelle: Grundstücksverzeichnis KG Rabnitz

- Katastralmappe (Kartenwerk)

Die grafische Darstellung des Katasters ist die Digitale Katastralmappe (DKM). Sie liegt in digitaler Form im System der Landesvermessung vor. Um stets aktuell zu sein, werden die Daten mit dem Grundstücksverzeichnis abgeglichen. Es wird in der DKM unter anderem Folgendes dargestellt (siehe Abbildung 2):

 - Grundstücksgrenzen
 - Grundstücksnummern
 - Grenzpunktnummern
 - Grenzen der Benützungsabschnitte
 - Benützungsart
 - Festpunkte
 - sonstige Linien und Beschriftungen

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



Vermessungsamt: Villach
Katastralgemeinde: Villach (75454)
Mappenblatt-Nr.: 4917-56/1
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31

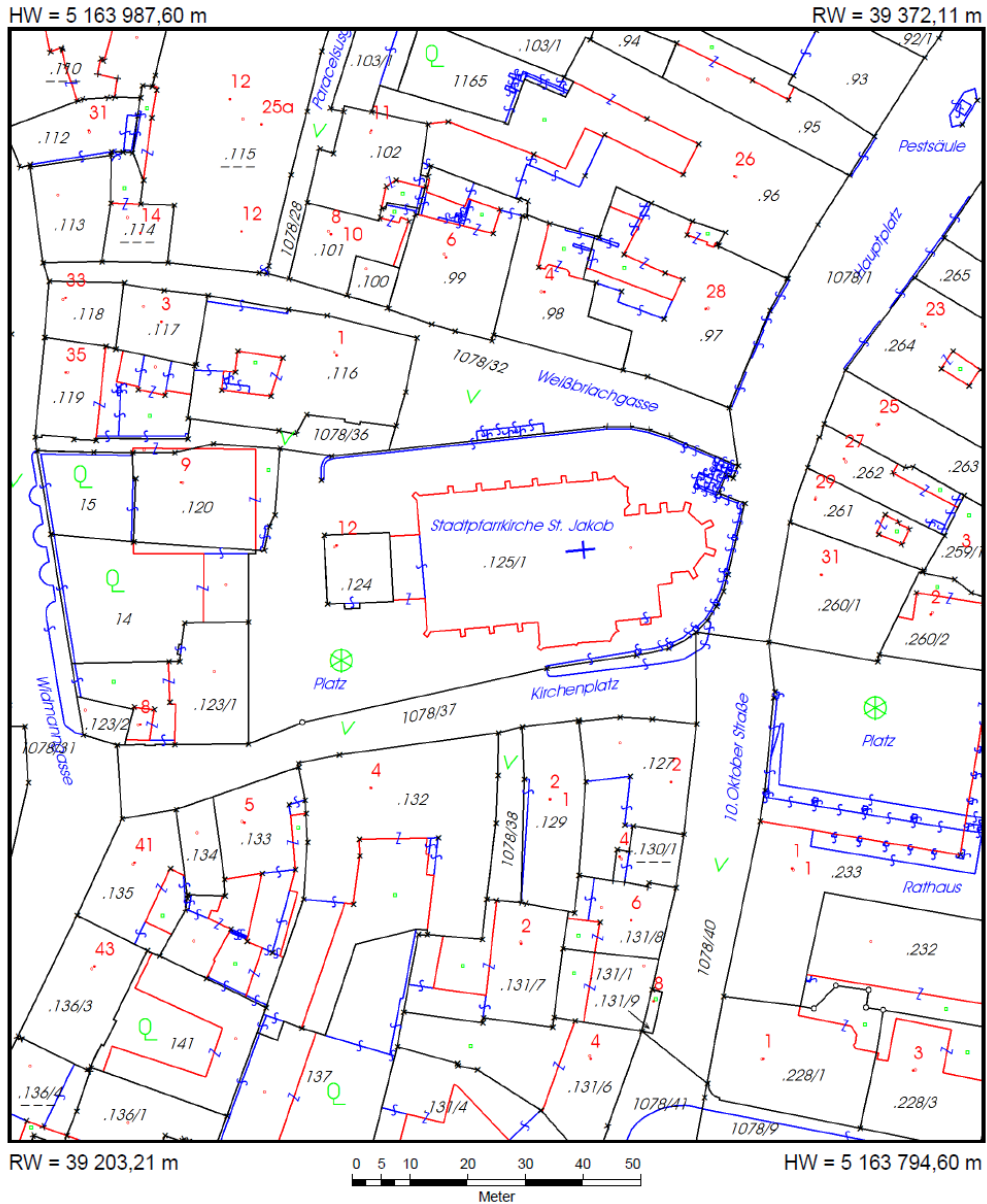


Abbildung 2: DKM Auszug,
Quelle: [BEV, Produkte]

Auch in der DKM werden Grenzkatastergrundstücke gesondert ausgewiesen; deren Grundstücksnummern sind durch eine strichlierte Unterstreichung gekennzeichnet. Ein zentrales Element dieser Arbeit stellt die Darstellung von räumlich begrenzten Beschränkungen, bezogen auf das Grundstück, in der DKM dar.

- Technische Unterlagen bzw. Koordinatenverzeichnis (Zahlenwerk)
In den technischen Unterlagen befindet sich die Koordinatendatenbank der Festpunkte, welche spezifische Informationen, wie zum Beispiel Punktnummer bzw. Punktbezeichnung, Koordinaten (bei Triangulierungspunkten inklusive Höhenangabe), Qualitätsmerkmal bzw. Stabilisierung sowie eine Lagebeschreibung inklusive Skizze, beinhaltet. Diese Informationen werden in Form eines Punktverwaltungssystems geführt. Dieses ist Teil der Grundstücksdatenbank und öffentlich über das Internet zugänglich (siehe Abbildung 3).

Punktkarte

Triangulierungspunkt 28-201



Punktname: VILLACH, EVANGELISCHE KIRCHE
 Ordnung: 5
 Auflage der Punktkarte: 11
 Meridian: 31
 Bundesland: Kärnten
 Politische Gemeinde: Villach
 Gerichtsbezirk: Villach
 Vermessungsbezirk: Villach
 Punkthinweis: EGH
 Letzte Begehung: 16.04.2008



KZ	Stabilisierung, Bezug	J.Lage	y _{GK} [m]	x _{GK} [m]	OP.Lage	h [m]	Op.Höhe	SHW	
A1	KT-STEIN/STEIN OBERFLÄCHE	1987	39239,56	5163349,82	K/1987	501,76	K/2005		
B2	VERS.-BOLZEN/2/OBERFLÄCHE	1952	39258,49	5163403,16	K/34	502,14	K/2005		
H1	HB/41998/SCHTEITEL	1952	39244,21	5163348,42	K/34	502,28	K/2005		
T1	KNAUF/ROSETTE	1986	39241,54	5163345,25	K/1986	545,36	K/2005		
KZ	KG-Nr.	KG-Name					KG-Nr.	Gst.Nr.	Mbl.
A1	75454	Villach					75454	361/14	4917-56/3
B2	75454	Villach					75454	374/2	4917-56/3
H1	75454	Villach					75454	361/14	4917-56/3
T1	75454	Villach					75454	.642	4917-56/3
Orientierungspunkte		Punktname	Pkt.Art	KZ	Stab.Art	AL	Jahr	SHW	
12-201		VILLACH, PFARRKIRCHE ST.JAKOB	TP	T1	KNAUF/MITTE	10	1986		

Lage- und Wegbeschreibung: Vom Autobahnhof in südl. Richtung bis zur Pestalozzistraße, diese in östl. Richtung weiter bis zum Punkt

Abbildung 3: Koordinaten der Festpunkte Auszug,
Quelle: [BEV, Produkte]

- Urkundensammlung (Geschäftsregister)
Um die Dokumentation zu vervollständigen, werden im Geschäftsregister alle weiteren katasterrelevanten Unterlagen wie zum Beispiel Bescheide, Handrisse, Pläne, etc. zu jedem Geschäftsfall gespeichert. Für jeden Geschäftsfall wird dabei eine österreichweit eindeutige Geschäftsfallnummer vergeben. Das Geschäftsregister nimmt dabei eine Rolle als Langzeitarchiv ein.

Weitere Details über die Bestandteile des Katasters sind der Literatur [Abart et al., 2011: S. 139-152] sowie [Twaroch, 2010: S. 157-163] zu entnehmen.

2.1.2 Vertrauensschutz und guter Glaube

Wie bereits erwähnt genießt der Grenzkataster analog zum Grundbuch öffentlichen Glauben. Wer also im Vertrauen auf die Eintragungen im Grenzkataster ein Recht erwirbt, ohne die tatsächliche Rechtslage zu kennen, obwohl diese eigentlich dagegen sprechen würde, für den gelten die Eintragungen im Grenzkataster als vollständig und korrekt. Man kann gegenüber dem Rechteerwerber die Ungültigkeit der Eintragung nicht geltend machen. Durch das VermG wird dieser Schutz auf die Grundstücksgrenzen im Grenzkataster ausgedehnt.

Guter Glaube im Bezug auf den Grenzkataster gilt also dann, wenn der Rechteerwerber von der Unrichtigkeit der Papiergrenze nichts wusste und bei entsprechender Achtsamkeit diese auch nicht hätte erkennen können. [Abart et al., 2011: S. 121]

2.1.3 Naturgrenze

Der Naturgrenze kommt im Grenzkataster nur eine untergeordnete Rolle zu, sie rückt hinter der Papiergrenze an die zweite Stelle. Dieser Umstand ist darauf zurückzuführen, dass jede Messung mit einer gewissen Messunsicherheit, hervorgerufen durch zufällige Fehler, Unvollkommenheit des Messsystems, etc., behaftet ist. Dadurch können die in der Natur vorhandenen Grenzen nie vollkommen eindeutig im Kataster dargestellt werden und wiederum die im Kataster dargestellten Grenzen nie vollkommen eindeutig in die Natur übertragen werden. Aus diesen Messungenauigkeiten resultiert die Unsicherheit der Papiergrenze; innerhalb dieser Unsicherheit ist die Naturgrenze von Bedeutung. [Abart et al., 2011: S. 121-122]

2.2 Grundbuch

Das Grundbuch wird, analog zum Grenzkataster, öffentlich geführt und genießt den öffentlichen Glauben (Vertrauensgrundsatz). Die Führung obliegt in diesem Fall den Bezirksgerichten [Abart et al., 2011: S. 189]. Das Grundbuch stellt ein Verzeichnis von Grundstücken dar, in dem die Eigentumsverhältnisse, sowie mit dem Grundstück verbundene Rechte und darauf liegende Lasten erfasst werden; also primär Informationen des privatrechtlichen Liegenschaftsverkehrs [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 60].

Der Kataster bildet dabei die Basis für das Grundbuch, da er Katastralgemeinden und Grundstücke definiert und deren Lage, Fläche, Benützung, etc. ersichtlich macht. Grundbuch und Kataster sind über die Grundstücksdatenbank (GDB) miteinander verknüpft. Bis 1980 wurde das Grundbuch handschriftlich geführt, danach erfolgte die Umstellung auf elektronische Buchführung. Die handschriftlich

geführten, gebundenen Bücher können heute noch in den Bezirksgerichten bzw. in bestimmten Fällen in den jeweiligen Landesarchiven eingesehen werden. [Abart et al., 2011: S. 189]

Vergleichbare Vorläufer des heutigen Grundbuchs gab es für das österreichische Staatsgebiet bereits ab dem 18. Jahrhundert. [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 55]

2.2.1 Aufbau

Das Grundbuch besteht allgemein aus dem Hauptbuch, dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen sowie der dazugehörigen Urkundensammlung.

2.2.1.1 Hauptbuch

Das Hauptbuch stellt die organisatorische Grundlage dar und wird katastralgemeindegewise angelegt. Innerhalb der Katastralgemeinde ist es nach Grundbuchseinlagen gegliedert. Diese sind durch eine eindeutige, numerisch aufsteigende Einlagezahl (EZ) je KG gekennzeichnet. [Abart et al., 2011: S. 191]

Eine Grundbuchseinlage enthält all jene Grundstücke, die zusammengefasst eine Liegenschaft (= Grundbuchskörper) bilden. Die Liegenschaft kann dabei aus einem bis mehreren Grundstücken mit gleichen Eigentums- und Belastungsverhältnissen bestehen. [Twaroch, 2010: S. 141]

Jede Grundbuchseinlage besteht dabei aus folgenden Teilen:

- Aufschrift

Die Aufschrift enthält allgemeine, die Grundbuchseinlage betreffende Informationen. Dazu zählen zum Beispiel das zuständige Bezirksgericht, der Name sowie die Nummer der jeweiligen KG, die EZ, das Datum und die Nummer der letzten durchgeführten Eintragung (= Tagebuchzahl, TZ), evtl. vorhandene Vulgonamen landwirtschaftlicher Liegenschaften, etc. (siehe Abbildung 4).

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 63269 Rabnitz                               EINLAGEZAHL 55
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

*****
Letzte TZ 21548/2015
vulgo Sorger
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
```

Abbildung 4: Aufschrift Muster,
Quelle: Grundbuch Graz-Ost

- A-Blatt (Gutsbestandsblatt)

Das Gutsbestandsblatt besteht aus zwei Abteilungen (A1, A2). Die erste Abteilung (A1) enthält die Bestandteile des Grundbuchskörpers, also die Nummern aller Grundstücke, die dem im Eigentumsblatt stehenden Eigentümer

gehören [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 60]. Zusätzlich zu den Grundstücksnummern werden Katasterinformationen über die betroffenen Grundstücke, wie zum Beispiel Grundstücksadresse, BA, Grundstücksfläche und Eintragung in den Grenzkataster dargestellt (siehe Abbildung 5) [Abart et al., 2011: S. 192]. Diese Angaben entsprechen denen des Grundstücksverzeichnisses des Katasters.

In der zweiten Abteilung (A2) sind die dinglichen Rechte, welche mit dem Grundbuchkörper bzw. dem Eigentum an der Liegenschaft verbunden sind, dargestellt [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 61]. Dazu zählen zum Beispiel Dienstbarkeiten in herrschender Stellung, Änderungen im Gutsbestand (Zu- oder Abschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen) oder Änderungen in der Kulturgattung (siehe Abbildung 5). Die Ersichtlichmachung allein genügt allerdings nicht für den Erwerb des beschriebenen Rechts [Bayer, 2012: S. 25].

Ersichtlichmachungen, welche auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw. Beschränkungen beruhen und trotz fehlender bücherlicher Eintragung gegen jeden Eigentümer gelten, werden ebenfalls im A2-Blatt dargestellt. Beispiele hierfür sind unter anderem Sicherheitszonen (Flughafen, Militär, etc.) oder Naturschutzgebiete. [Bayer, 2012: S. 25]

Der Fokus dieser Arbeit liegt auf den eingetragenen Dienstbarkeiten sowie den öffentlich-rechtlichen Ersichtlichmachungen.

Da diese Ersichtlichmachungen für die Eintragung jedoch eine ausdrückliche Anordnung benötigen, diese aber in den meisten Fällen nicht vorhanden ist, ist deren Dokumentation im Grundbuch unvollständig [Twaroch, 2010: S. 144].

Weitere Beispiele für Eintragungen in der Abteilung A2 des Grundbuches können [Bayer, 2012: S. 25-26] entnommen werden.

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1442/11  G GST-Fläche            *      5267
        Bauf.(10)                3389
        Bauf.(20)                27
        Gärten(10)              1851  Emil-Fucik-Gasse 1
                                           Emil-Fucik-Gasse 3

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1  a 4865/2002 Eröffnung der Einlage für 1442/10 1442/11 aus EZ 1077
2  a 410/1985 1874/1994 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat
   b 4865/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1077
3  a 696/2004 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1442/5 aus EZ 769 GB 01105,
   Einbeziehung in Gst 1442/11
4  a 696/2004 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1446/2 1449/3 1449/4 aus EZ
   3282, Einbeziehung in Gst 1442/11
5  a 6164/1985 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat
   b 696/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3282
6  a 696/2004 Bauplatz (auf) Gst 1442/11 (Bauplatz 9)
7  a 696/2004 Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtung gem § 53 BO gem
   Pkt 4.) Bescheid 2003-10-06
***** B *****

```

Abbildung 5: A-Blatt Muster,
Quelle: Grundbuch Favoriten

- **B-Blatt (Eigentumsblatt)**

Wie der Name bereits vorgibt, behandelt das B-Blatt die Eigentumsverhältnisse des jeweiligen Grundbuchskörpers. Dabei werden der Vor- und Familienname, das Geburtsdatum sowie die Wohnadresse des bzw. der Eigentümer angeführt. Sollte es mehrere Eigentümer geben, werden die jeweiligen Anteile an der Liegenschaft in Form von Verhältniszahlen angegeben (siehe Abbildung 6). Sollten Einschränkungen des Eigentümers in der Vermögensverwaltung vorliegen, zum Beispiel Minderjährigkeit, Konkurs, etc., werden diese ebenfalls im B-Blatt dargestellt.

Im Fall von Wohnungseigentum werden zusätzlich noch die Wohnung bzw. die sonstigen Räume, auf die sich das Nutzungsrecht beziehen, angegeben. Weiters wird auf die Urkunde verwiesen, welche den Erwerb des Eigentums begründet. Diese wird in der Urkundensammlung hinterlegt (siehe Seite 12) und kann über die Tagebuchzahl eingesehen werden. [Twaroch, 2010: S. 145]

```

***** B *****
3 ANTEIL: 1/2
  Ing. Walter Zangl
  GEB: 1954-11-28 ADR: Weidenweg 1, Kumberg 8062
    a 35481/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-09-05 Eigentumsrecht
4 ANTEIL: 1/2
  Ing. Mag. Günther Zangl
  GEB: 1966-10-03 ADR: Petersbergenstraße 202 d, Hart bei Graz 8075
    a 35481/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-09-05 Eigentumsrecht
***** C *****

```

Abbildung 6: B-Blatt Muster,
Quelle: Grundbuch Graz-Ost

- **C-Blatt (Lastenblatt)**

Im Lastenblatt sind alle, die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte, wie zum Beispiel Dienstbarkeiten in dienender Stellung, Pfandrecht, Reallasten, etc. dargestellt (siehe Abbildung 7). Hinzu kommen noch Beschränkungen wie Vorkaufs-, Wiederkaufs- und Bestandsrecht; diese werden zusätzlich im B-Blatt ersichtlich gemacht. Der Fokus dieser Arbeit liegt, wie bereits erwähnt, auf den eingetragenen Dienstbarkeiten in dienender Stellung.

Die Belastungen müssen sich dabei nicht auf den gesamten Grundbuchkörper erstrecken, es können auch nur Eigentumsanteile davon betroffen sein. Dies wird dann jedoch gesondert hervorgehoben. [Twaroch, 2010: S. 146]

Die Eintragungen erfolgen geordnet nach laufender Nummer, wobei die Nummerierung in der Regel den Rang (= Prioritätsgrundsatz) der jeweiligen Eintragung angibt [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 62]. Diese Information ist zum Beispiel im Konkursverfahren von Bedeutung.

```

***** C *****
1 b 1523/1995 IM RANG 1265/1995
  BAURECHT von 1995-04-21 bis 2075-04-20
  Baurechtseinlage EZ 932
2 a 3269/1995
  DIENSTBARKEIT Duldung der Lärm- und Erschütterungseinflüsse
  und Schadensverzichtserklärung am Gst 158/2
  gem P 4 Vertrag 1995-10-16 für EZZ 3800 3825

```

```

***** HINWEIS *****

```

Abbildung 7: C-Blatt Muster,
Quelle: Grundbuch Feldkirchen

2.2.1.2 Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

Das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen enthält jene ungültig gewordenen Eintragungen, die aus dem Hauptbuch gelöscht werden. Das eigentliche Grundbuch enthält nur aktuelle Grundbucheintragungen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit

werden die gelöschten Eintragungen in diesem Verzeichnis weitergeführt. [Twaroch, 2010: S. 146]

Analog zu Kataster und Hauptbuch wird auch dieses Verzeichnis heutzutage elektronisch geführt. Eintragungen, welche vor der Umstellung auf die digitale Führung gelöscht wurden, können noch in den analogen Grundbüchern in den jeweiligen Bezirksgerichten eingesehen werden. In den analogen, handschriftlich geführten Grundbüchern sind diese durch rote Unterstreichung gekennzeichnet. [Abart et al., 2011: S. 194]

2.2.1.3 Urkundensammlung

Die Urkundensammlung wird analog zum Hauptbuch öffentlich geführt. Da die Eintragung ins Grundbuch nur auf Basis einer Urkunde bzw. entsprechender sonstiger Verträge erfolgen kann, müssen diese Unterlagen ebenfalls aufbewahrt bzw. gespeichert werden; hierfür wird die Urkundensammlung herangezogen. Es kann sich bei den Unterlagen um Originale oder beglaubigte Abschriften handeln. [Twaroch, 2010: S. 146]

Die Urkundensammlung wird, analog zu den bereits erwähnten Verzeichnissen, seit ca. 2005 elektronisch geführt. Zuvor wurden die Dokumente nach TZ jahrgangsweise geordnet und zu Bänden gebunden beim zuständigen Bezirksgericht gelagert. Dort können diese auch heute noch eingesehen werden. [Abart et al., 2011: S. 194]

2.2.2 Verbindung zum Kataster

Der Kataster wird von den Vermessungsämtern geführt (nachgeordnet dem Wirtschaftsministerium), wohingegen das Grundbuch dem Justizministerium untersteht. Da die Führung der beiden Verzeichnisse getrennt verläuft, braucht es eine gemeinsame Plattform, um die entsprechenden Daten zu synchronisieren und aktuell zu halten; diese Plattform wird durch die Grundstücksdatenbank realisiert.

Hier laufen die Datenbanken der jeweiligen Verzeichnisse zusammen, um Informationen über das Objekt (Grundstück) mit denen des Subjekts (Eigentümer) zu verbinden [Twaroch, 2010: S. 152]. Konkret wird dabei das Hauptbuch mit dem Grundstücksverzeichnis des Grundsteuer- bzw. Grenzkatasters verknüpft (§ 2 Abs. 1 GUG).

2005 wurde eine Erneuerung der GDB durch die österreichische Bundesregierung in Auftrag gegeben. Mit 7.5.2012 wurde dann die GDB durch die GDB-Neu ersetzt [BEV, 2012]. Neben der Umstellung auf eine zukunftsorientierte IT-Infrastruktur bietet die GDB-Neu eine verbesserte Datenqualität und Datenstruktur, insbesondere eine Beschleunigung des Grundstücksteilungsprozesses durch die elektronische Dateneinbringung und damit einen reduzierten Aufwand bezüglich grundstücksbezogener Prozesse für den Anwender, siehe Abbildung 8. [Galanda, 2010: S. 2]

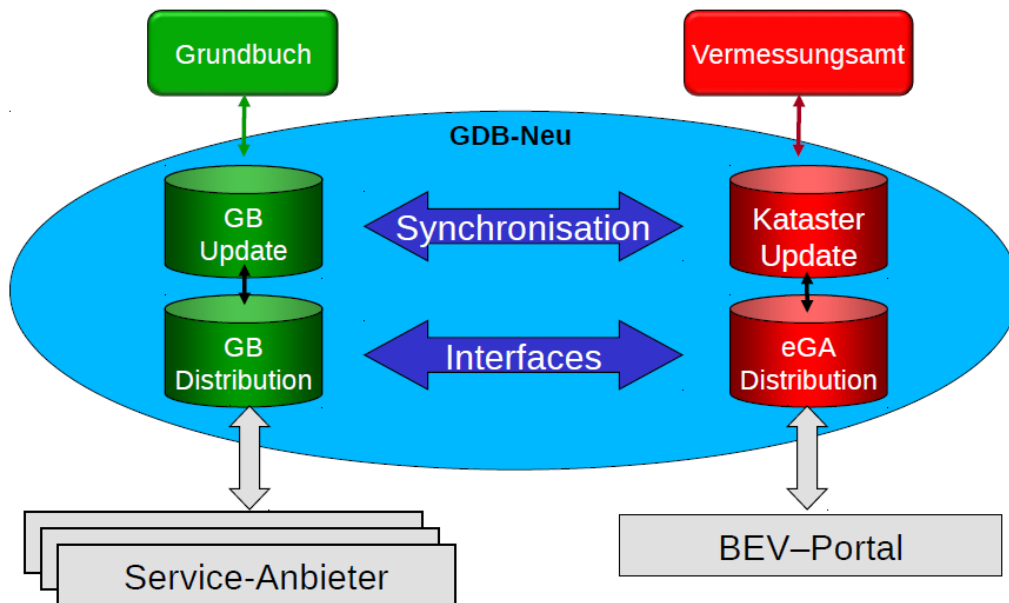


Abbildung 8: GDB-Neu,
Quelle: [Primas, 2015: S. 150]

2.3 Privates Recht

Dieser Abschnitt befasst sich mit den - dem Privatrecht zugehörigen - Rechten, die eine Liegenschaft betreffen können. Diese werden hier in dingliche und obligatorisch eintragbare Rechte eingeteilt [Bayer, 2012: S. 8] [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 65].

2.3.1 Dingliche Rechte

Dingliche Rechte, oder auch Sachenrechte, regeln die Rechtsbeziehung zwischen Personen und Dingen bzw. Sachen. Dabei umfasst der Begriff Sachen all jenes, welches von der Person unterschieden wird und von dieser zum Gebrauch herangezogen werden kann. [Twaroch, 2010: S. 29]

Eine Eintragung ins Grundbuch erfordert, dass es sich um ein dingliches Recht oder eine dingliche Last handelt. Diese Rechte wirken dann auch gegen Dritte; das heißt die eingetragenen Rechte und Lasten muss jeder Erwerber der Liegenschaft gegen sich gelten lassen [Jauk, 2006: S. 18]. Eintragbare dingliche Rechte werden nachfolgend gelistet [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 66-76].

2.3.1.1 Eigentumsrecht

Unter Eigentum versteht man das Recht, über einer Sache mit Willkür zu verfügen (innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen) und andere davon auszuschließen. Neben dem Alleineigentum kann es, speziell bei Liegenschaften, mehrere Personen geben, die an der Ausübung des Eigentumsrechts beteiligt sind [Twaroch, 2010: S. 59]. Hierbei unterscheidet man zwischen:

- Miteigentum

Das Eigentum an einer gemeinsamen Sache wird unter den beteiligten Personen in ideelle Anteile zerlegt. Die Teilung bezieht sich dabei jedoch nicht auf die Sache selbst, sondern das Eigentumsrecht. Jeder Miteigentümer kann quotenmäßig, ohne Zustimmung der anderen, über seinen Anteil verfügen. [Twaroch, 2010: S. 59]

Das Miteigentum wird im Hauptbuch im B-Blatt eingetragen (siehe Abbildung 9).

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
  Mustermann Walter
  GEB: 1978-12-24 ADR: Mustermannstraße 7, Wien 1010
  a 8015/2014 Kaufvertrag 2015-03-07 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
  Mustermann Susanne
  GEB: 1977-08-12 ADR: Mustermannstraße 7, Wien 1010
  b 8015/2014 Kaufvertrag 2015-03-07 Eigentumsrecht
***** C *****
```

Abbildung 9: Grundbuchauszug Miteigentum,
eigene Darstellung

- Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum räumt dem Miteigentümer das Recht ein, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Ein solches Objekt kann dabei eine Wohnung, ein Dachbodenraum oder eine Garage sein. Dabei kann der Eigentümer entweder eine Person alleine oder zwei natürliche Personen sein, welche dadurch eine Wohnungseigentümerpartnerschaft bilden. Deren Anteile können nur gemeinsam beschränkt oder belastet werden. [Twaroch, 2010: S. 63]

Analog zum Miteigentum erfolgt die Eintragung des Wohnungseigentums im B-Blatt des Hauptbuchs (siehe Abbildung 10), ein Hinweis darauf erfolgt bereits in der Aufschrift.

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
  Mustermann Walter
  GEB: 1978-12-24 ADR: Mustermannstraße 7, Wien 1010
  a 8015/2014 Kaufvertrag 2015-03-07 Eigentumsrecht
  b 70/2015 Wohnungseigentum an W 1
***** C *****
```

Abbildung 10: Grundbuchauszug Wohnungseigentum,
eigene Darstellung

2.3.1.2 Gebäude als Bestandteil des Grundstücks

In der Regel kann sich der Erwerber einer Liegenschaft darauf verlassen, dass sich die Rechte an einem Grundstück auch auf dessen Zubehör, wie zum Beispiel darauf befindliche Gebäude, erstrecken (§ 297 ABGB). Nun gibt es jedoch in der österreichischen Rechtsordnung Ausnahmen davon, welche auch Einfluss auf das Grundbuchsrecht haben. [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 66-68]

Hierzu zählen:

- Baurecht

Beim Baurecht handelt es sich um ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen. Die Nutzung beschränkt sich dabei auf einen Zeitraum von mindestens zehn bis maximal 100 Jahre. Die Rechte des Bauberechtigten am Gebäude entsprechen denen des Eigentümers, der Grund gehört jedoch dem Grundeigentümer.

Das Baurecht erhält eine Eintragung im Grundbuch. Bei der belasteten Liegenschaft wird es im C-Blatt eingetragen (siehe Abbildung 11), erhält jedoch auch eine eigene Grundbuchseinlage mit den entsprechenden Eintragungen des Bauberechtigten (siehe Abbildung 12).

```
***** C *****
1 b 1523/1995 IM RANG 1265/1995
  BAURECHT von 1995-04-21 bis 2075-04-20
  Baurechtseinlage EZ 932
2 a 3269/1995
  DIENSTBARKEIT Duldung der Lärm- und Erschütterungseinflüsse
  und Schadensverzichtserklärung am Gst 158/2
  gem P 4 Vertrag 1995-10-16 für EZZ 3800 3825
***** HINWEIS *****
```

Abbildung 11: Baurecht Muster,
Quelle: Grundbuch Feldkirchen

Das Baurecht muss sich stets auf den gesamten Grundbuchkörper beziehen, wodurch es auch nur ein Baurecht pro Liegenschaft geben darf. Kommt es hierbei zu Abweichungen, hat eine Grundstücksteilung zu erfolgen. [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 66]

Der Nutzen des Baurechts ist vielfältig. Unter anderem hält man sich eine mögliche künftige Verwendung des Grundstücks offen, da die Rechte beim Eigentümer bleiben, der Grundstückskauf durch den Bauwerber entfällt, wodurch dieser sich Kosten erspart und dringend benötigte Bauflächen müssen nicht brach liegen. [Twaroch, 2010: S. 67]

Im Rahmen dieser Arbeit ist neben den Dienstbarkeiten auch das Baurecht hinsichtlich entsprechender Visualisierungsmöglichkeiten in der DKM zu untersuchen.

```

*****
Letzte TZ 2027/1995
BAURECHTSEINLAGE
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
BAURECHT AN GST 158/2 .418 BIS 2075-04-20
***** A2 *****
  1 a gelöscht
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Kärntner Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
    ADR: Bahnhofstraße 13 9020
      a 1523/1995 Baurechtsvertrag 1995-04-05 Baurecht
      b 1523/1995 Vorkaufsrecht
      c 2027/1995 Veräußerungsverbot
***** C *****

```

Abbildung 12: Baurechtseinlage Muster,
Quelle: Grundbuch Feldkirchen

- **Superädifikat**

Das Superädifikat ist ein sonderrechtsfähiges Bauwerk auf fremdem Grund. Es zeichnet sich dadurch aus, dass das Bauwerk nicht auf dem Grundstück bzw. der Liegenschaft belassen werden soll. Dieser Umstand kann sich in der Bauweise des Gebäudes (z. B. Marktstand, Holzhütte), im Zweck des Gebäudes oder dem zeitlich begrenzten Grundnutzungsverhältnis äußern. [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 68]

Ein Superädifikat kann nicht nachträglich, wenn das Gebäude also bereits besteht, geschaffen werden. Im Gegensatz zum Baurecht wird das Eigentum beim Superädifikat nicht im Grundbuch eingetragen. Es ist zwar eine Ersichtlichmachung im Grundbuch vorgesehen (siehe Abbildung 13), jedoch ohne dabei den Vertrauensschutz des Grundbuchs zu gewährleisten.

```

***** A2 *****
  1 a 2068/1964 Superädifikat auf Gst .1299 .1300
  2 a 2037/1985 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 323/2 323/3 nach EZ 2175,
    in Gst 1718/5
  3 a 2037/1985 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 349/1 von EBB, ÖNWB, in
    Gst 349/22
  4 a 2037/1985 Gst 349/22 als neuer Besitzstand eingetragen
***** B *****

```

Abbildung 13: Superädifikat Muster,
eigene Darstellung

Um das Eigentum an einem solchen Bauwerk zu erwerben, zu übertragen oder zu belasten, hat eine Urkundenhinterlegung beim zuständigen Bezirksgericht zu erfolgen. Das Superädifikat ist im Vergleich zum Baurecht abgabenrechtlich begünstigt und findet deshalb häufig Anwendung in der Praxis. [Twaroch, 2010: S. 70-71]

Im Rahmen dieser Arbeit ist neben dem Baurecht auch das Superädifikat hinsichtlich entsprechender Visualisierungsmöglichkeiten in der DKM zu untersuchen.

2.3.1.3 Dienstbarkeiten (Servitute)

Da es sich bei Dienstbarkeiten, oder Servituten, um dingliche Rechte handelt, werden für die Begründung ein Titel und Modus benötigt. Der Titel kann dabei zum Beispiel ein Dienstbarkeitsvertrag, eine letztwillige Verfügung oder ein Richterspruch sein. Der Modus beschreibt die Erwerbsart, die bei unbeweglichen Sachen der Eintragung ins Lastenblatt des Grundbuchs und bei beweglichen Sachen der gesetzlich geregelten Übergabeart (§§ 426 ff ABGB) entspricht. Gegenstand einer Dienstbarkeit kann also eine bewegliche wie auch unbewegliche Sache sein. [rechteinfach, 2015] Neben der Eintragung der Dienstbarkeit ins Lastenblatt des dienenden Grundstücks erfolgt auch eine Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatt des herrschenden Grundstücks. Diese soll jedoch nur die anderswo eingetragenen Rechte aufzeigen und besitzt deshalb keine materiell-rechtliche Bedeutung. (§ 12 Rz 95 GBG)

Da Dienstbarkeiten verschiedenste Rechte zum Inhalt haben können, ist die Aufzählung in den Gesetzestexten nicht erschöpfend (§ 9 Rz 2 GBG). Auf Grund der großen Bandbreite sind Inhalt und Umfang eines einzutragenden Rechts möglichst bestimmt anzugeben (§ 12 Abs. 1 GBG); für die Parteien ist dabei der Servitutsbestellungsvertrag maßgebend. Wird das Ausmaß nicht ausdrücklich bestimmt, so richtet sich dieses nach dem Umfang der tatsächlichen Ausübung des Rechts, wobei jedoch die Benützung das dienende Grundstück nicht übermäßig stark belasten darf. (§ 12 Rz 45)

Der Dienstbarkeitsvertrag sollte weiters den möglichen Fall einer Grundstücksteilung behandeln. Ansonsten bleibt die Dienstbarkeit im Falle einer Teilung des herrschenden Grundstücks für alle Teile bestehen, mit der Einschränkung, dass die Belastung des dienenden Grundstücks dadurch nicht erhöht oder die Dienstbarkeit erweitert werden darf. Betrifft die Dienstbarkeit nur einzelne Teile, geht das Recht der restlichen Teile verloren. (§ 844 ABGB)

Wie bereits erwähnt, wird das Grundstück des Nutzungsberechtigten als herrschendes Grundstück bezeichnet; das, durch die Dienstbarkeit belastete Grundstück wird als dienendes Grundstück bezeichnet. Die Last trifft den Eigentümer des dienenden

Grundstücks. Dieser muss dabei etwas unterlassen, wozu er im Normalfall befugt wäre, oder etwas dulden, was er ansonsten untersagen würde. Leistungen hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks jedoch keine zu erbringen. Die Servitutsberechtigung ist dabei stets untrennbar mit dem Grundeigentum verbunden.

Dabei genießt der Dienstbarkeitsberechtigte eine absolut geschützte Rechtsposition gegenüber jedermann. (§ 12 Rz 3 GBG)

Offenkundige Dienstbarkeiten durchbrechen das Eintragungsprinzip des Grundbuchs. Hierbei ist die Belastung der Sache schon durch die Anwendung der erforderlichen Sorgfalt erkennbar. Die Dienstbarkeit muss für ihre Gültigkeit nicht verbüchert sein, wenn entsprechende sichtbare Anlagen oder sonstige Einrichtungen auf die Dienstbarkeit schließen lassen, wie zum Beispiel ein ausgetretener Pfad. (§ 12 Rz 18 GBG)

Die Einteilung der Dienstbarkeiten erfolgt nach berechtigtem Subjekt:

- Persönliche Dienstbarkeiten

Persönliche Dienstbarkeiten, oder Personaldienstbarkeiten, haben eine bestimmte Person zum Subjekt, welcher durch die Dienstbarkeit ein Vorteil verschafft werden soll. Sie können, im Gegensatz zu Grunddienstbarkeiten, auch bewegliche Sachen ergreifen. (§ 12 Rz 14 GBG)

Zu den wichtigsten Vertretern zählen:

- Fruchtgenussrecht

Dabei handelt es sich um das Recht, eine fremde Sache ohne jegliche Einschränkungen genießen zu dürfen. Die Substanz der Sache muss dabei jedoch geschont werden. (§ 509 ABGB) Der Berechtigte, oder Fruchtnießer, darf die Sache vermieten oder verpachten und hat dabei ein Recht auf den vollen Ertrag. Im Gegenzug dafür hat er als Haushälter zu fungieren und ist zur Erhaltung der Sache verpflichtet. [Twaroch, 2010: S. 79]

- Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht kann in zwei unterschiedlichen Varianten ausgebildet sein. (§ 521 ABGB) Einerseits als Fruchtgenussrecht an einer Wohnung. Dabei können, wie im vorherigen Absatz beschrieben, alle bewohnbaren Teile eines Hauses unter Schonung der Substanz genutzt werden.

Andererseits kann das Wohnungsrecht als Dienstbarkeit des Gebrauchs der Wohnung, oder auch dingliches Wohnungsgebrauchsrecht, auftreten. Man darf hierbei die bewohnbaren Teile eines Hauses

den individuellen Bedürfnissen entsprechend, benützen. [Twaroch, 2010: S. 79]

- Grunddienstbarkeiten

Bei der Grunddienstbarkeit ist die Berechtigung mit dem Grundeigentum bzw. dem Grundbuchskörper verbunden. Wie der Name bereits vorgibt, lasten diese nur auf Liegenschaften. (§ 12 Rz 14 GBG)

Voraussetzungen für Grunddienstbarkeiten sind die Beschränkung des Eigentums am dienenden Gut und die Erweiterung des Eigentums am herrschenden Gut. Diese müssen erfüllt sein, damit eine Grunddienstbarkeit vorliegt. Für eine mögliche Ausübung der Dienstbarkeit müssen sich die Grundstücke in entsprechender Lage zueinander befinden. Eine unmittelbare Nachbarschaft ist nicht erforderlich, sie sollten jedoch so zueinander liegen, dass eine vorteilhafte Ausübung der Dienstbarkeit möglich ist. (§ 12 Rz 15 GBG)

Das eingetragene Recht kann bei Grunddienstbarkeiten auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sein. Dies gilt sowohl für das dienende als auch das herrschende Grundstück. Der Umfang der Einschränkung muss im Dienstbarkeitsvertrag möglichst genau angegeben werden. Sollte eine Beschreibung hierfür nicht ausreichen, ist dem Dienstbarkeitsvertrag eine entsprechende planliche Darstellung beizulegen. (§ 12 Abs. 2 GBG) Konkrete Anforderungen an den Plan, hinsichtlich Format, Darstellungsformen, Genauigkeitsangaben, etc. existieren jedoch nicht. Um die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird der Plan mit dem Dienstbarkeitsvertrag in der Urkundensammlung hinterlegt.

Ein Leitungsrecht kann beispielsweise nicht ohne räumliche Beschränkung eingetragen werden, da der erforderliche Umfang des Rechts nur durch den vorgesehenen Leitungsverlauf angegeben werden kann. (§ 12 Rz 99 GBG)

Im Falle einer Grundstücksteilung ist die Dienstbarkeit anteilmäßig mit zu übertragen, wenn das abzuschreibende Teilstück innerhalb der räumlichen Grenzen der Dienstbarkeit liegt. Auch hier ist eine genaue Dokumentation erforderlich. Liegt das Teilstück außerhalb der räumlichen Grenzen, erlischt die Dienstbarkeit für diesen Teil. (§ 12 Rz 98 GBG)

Grunddienstbarkeiten können weiters in zwei Gruppen unterteilt werden:

- Felddienstbarkeiten

Das herrschende Grundstück ist in diesem Fall für die Landwirtschaft bestimmt. Dies ist jedoch nicht von der Beschaffenheit des Grundstücks (dienend oder herrschend) abhängig, sondern davon, ob das

Servitut regelmäßig zu Gunsten landwirtschaftlicher Grundstücke eingetragen wird und sich für ein solches eignet. So sind Wege- und Wasserschöpfrechte immer Feldservitute, egal ob die Dienstbarkeit auf dem Land oder in der Stadt zur Anwendung kommt. (§ 12 Rz 25 GBG)

Beispiele für Feld-Servitute nach § 477 ABGB sind:

- „Das Recht, einen Fußsteig, Viehtrieb oder Fahrweg auf fremdem Grund und Boden zu halten.“
- „Das Wasser zu schöpfen, das Vieh zu tränken, das Wasser ab- und herzuleiten.“
- „Das Vieh zu hüten und zu weiden.“
- „Holz zu sammeln, verdorrte Äste und Reiser zu sammeln, Eicheln zu lesen, Laub zu rechen.“
- „Zu jagen, zu fischen, Vögel zu fangen.“
- „Steine zu brechen, Sand zu graben, Kalk zu brennen.“

Von den zuvor aufgezählten Beispielen zählt das Wegerecht zu den mitunter am häufigsten eingetragenen Dienstbarkeiten, da es in den unterschiedlichsten Erscheinungsformen (Fußsteig, Viehtrieb, Fahrweg, etc.) auftreten kann (siehe Abbildung 14).

Das Maß und der Umfang des Wegerechts sind im Servitutsvertrag festzulegen, ansonsten entscheidet der jeweilige Bedarf mit Rücksichtnahme auf die Bewirtschaftungsart und den ursprünglichen Bestand. Die tatsächliche physische Existenz eines Weges ist dabei nicht relevant. (§ 12 Rz 41 GBG)

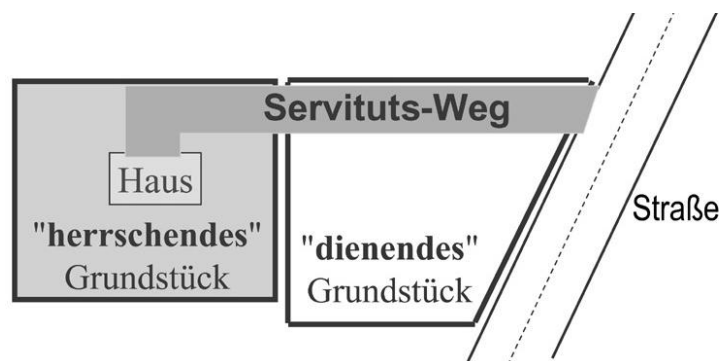


Abbildung 14: Wegdienstbarkeit Beispiel,
Quelle: [Zivilrecht uibk]

– Hausdienstbarkeiten

Bei Haus-Servituten gilt derselbe Grundsatz wie bei Felddienstbarkeiten, nur dass hier das herrschende Grundstück für ei-

nen anderen, von der Landwirtschaft abweichenden, Gebrauch bestimmt ist. (§ 12 Rz 25 GBG)

Beispiele für Haus-Servitute nach § 475 ABGB sind:

- „Das Recht, eine Last seines Gebäudes auf ein fremdes Gebäude zu setzen.“
- „Die Dachtraufe auf fremden Grund zu leiten.“
- „Flüssigkeiten auf des Nachbars Grund zu gießen oder durchzuführen.“

Dies sind Beispiele für Servitute, welche einem Hauseigentümer bestimmte Dinge erlauben, die der Nachbar dulden muss. Wie bereits erwähnt, gibt es aber auch Servitute, die einen Grundbesitzer dazu verpflichten, bestimmte Dinge zu unterlassen; dazu zählen (§ 476 ABGB):

- „Sein Haus nicht zu erhöhen.“
- „Es nicht niedriger zu machen.“
- „Dem herrschenden Gebäude Licht und Luft oder Aussicht nicht zu nehmen.“

▪ Unregelmäßige Dienstbarkeiten

Eine unregelmäßige Dienstbarkeit kann als Sonderform einer Grund- bzw. Personaldienstbarkeit gesehen werden. Rein rechtlich wird sie im Normalfall wie eine Grunddienstbarkeit behandelt. Die unregelmäßige Dienstbarkeit kann bei entsprechender Vereinbarung an andere Personen übergeben werden und bestehen bleiben. [Jauk, 2006: S. 21]

Als Sonderform der Grunddienstbarkeit gibt es auch hier eine dienende Liegenschaft. Im Gegensatz zur Grunddienstbarkeit wird jedoch die Last nicht zu Gunsten eines anderen Grundstücks bzw. dessen Eigentümers, sondern einer bestimmten (natürlichen oder juristischen) Person einverleibt.

Als Sonderform der Personaldienstbarkeit dient sie nicht wie üblich einer natürlichen oder juristischen Person, sondern zu Gunsten des Grundstückseigentümers des herrschenden Grundstücks. [Bayer, 2012: S. 62]

Grund- und Personaldienstbarkeit tauschen also als unregelmäßige Dienstbarkeit ihre berechtigten Subjekte.

Beispiele für unregelmäßige Grunddienstbarkeiten können allen voran Leitungsdienstbarkeiten sowie Wege- und Wasserbezugsrechte sein. Unregelmäßige Personalservitute kommen in der Praxis nur sehr selten vor. [Bayer, 2012: S. 62]

Bestimmte Gegebenheiten führen zum Erlöschen von Dienstbarkeiten: [Twaroch, 2010: S. 80] [rechteinfach, 2015]

- Untergang der dienenden Sache
- Zeitablauf bei befristeten Dienstbarkeiten
- Vertragliche Vereinbarung
- Verzicht
- Enteignung
- Verjährung durch langjährige Nichtausübung (30-40 Jahre)
- Andauernde Nichtverwendung
- Kein Widerspruch einer Behinderung der Ausübung über drei Jahre
- Tod des Berechtigten bei persönlichen Dienstbarkeiten

2.3.1.4 Pfandrecht

Das Pfandrecht ist ein dem Gläubiger eingeräumtes Recht, zur Sicherung seiner Forderung (§ 447 ABGB). An einer Liegenschaft bzw. an einer unbeweglichen Sache wird das Pfandrecht Hypothek genannt und entsteht erst durch die Eintragung ins C-Blatt des Grundbuchs, siehe Abbildung 15 (§ 4 GBG). Dabei sind die jeweilige Geldsumme in Ziffern und ein evtl. Zinssatz mit einzutragen. [Twaroch, 2010: S. 73]

```
***** C *****
1 a 711/2012 Schuldschein 2012-06-18
    PFANDRECHT EUR 1,255.595,75
    5 % Z, 15 % VuZZ, NGS EUR 500.268,50 für Bank
b 58/2014 LÖSCHUNG hins TEILBETRAG EUR 127.437,25
    18 % Z, 18 % VuZZ, NGS EUR 98.750,50
***** HINWEIS *****
```

Abbildung 15: Pfandrecht Muster,
eigene Darstellung

2.3.1.5 Reallasten

Eine Reallast stellt eine privatrechtliche dingliche Belastung einer Liegenschaft, mit persönlicher Haftung des jeweiligen Eigentümers für die Erbringung einer einmaligen oder regelmäßig wiederkehrenden Leistung für die Dauer seines Eigentumsrechts, dar. Im Vergleich zu einer Dienstbarkeit, bei welcher nur geduldet oder unterlassen wird, kann hier aktives Tun verlangt werden.

Kommt der Eigentümer seiner Verpflichtung nicht nach, kann der Berechtigte auch Zwangsvollstreckung in Anspruch nehmen. Die Eintragung erfolgt auch bei der Reallast ins C-Blatt des Grundbuchs (siehe Abbildung 16).

Ein prominentes Beispiel für eine Reallast ist der Bauzins. Das Ausgedinge stellt eine Mischform aus Reallast Dienstbarkeit und bloßen Forderungsrechten dar. [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 72-73]

```

***** C *****
1 a 1523/1995 gleichzeitig mit 1523/1995
  VORKAUFSRECHT
  gem X 2 Baurechtsvertrag 1995-04-05 zugunsten
  Stadtgemeinde Feldkirchen i. K.
2 a 1523/1995 gleichzeitig mit 1523/1995
  REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährl. Bauzinses
  gem XII Baurechtsvertrag 1995-04-05 für
  Stadtgemeinde Feldkirchen i. K.
***** HINWEIS *****

```

Abbildung 16: Reallast Muster,
eigene Darstellung

2.3.2 Eintragbare obligatorische Rechte

Bei diesen Rechten bzw. Lasten entsteht die dingliche Wirkung erst mit der Eintragung ins Grundbuch [Jauk, 2006: S. 18]

2.3.2.1 Vorkaufsrecht

Durch das Vorkaufsrecht kann eine Liegenschaft nicht beliebig veräußert werden. Sie muss dem Vorkaufsberechtigten zu den Bedingungen angeboten werden, wie sie auch ein Dritter bieten würde. Das Anbot hat dabei schriftlich zu erfolgen. Die Frist nach der Anbietung beträgt 30 Tage. Wird innerhalb dieser Zeit die unbewegliche Sache vom Berechtigten nicht eingelöst, erlischt das Vorkaufsrecht. Erst danach kann die Liegenschaft an einen Dritten veräußert werden.

Sofern keine vertraglichen Sonderregelungen getroffen wurden, gilt das Vorkaufsrecht nur beim Verkauf der Liegenschaft, nicht jedoch bei anderen Arten der Veräußerung wie zum Beispiel der Schenkung oder Übergabe.

Das Vorkaufsrecht ist an eine bestimmte Person gebunden und kann nicht an Erben oder Dritte übertragen werden. Es erlischt somit durch den Tod des Berechtigten bzw. nach Ablauf einer vereinbarten oder gesetzlichen Frist. [Jauk, 2006: S. 23-24]

2.3.2.2 Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufs- oder Rückkaufsrecht erlaubt dem Verkäufer einer Liegenschaft, bei Eintritt bestimmter vertraglich geregelter Voraussetzungen, die Liegenschaft zurückzukaufen. Beispiel einer solchen Voraussetzung ist die Bebauung des Grundstücks innerhalb einer bestimmten Frist. [Jauk, 2006: S. 24]

2.3.2.3 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Wie der Name bereits vorgibt, sorgt das Belastungs- und Veräußerungsverbot dafür, dass der Eigentümer die Liegenschaft nicht ohne die Zustimmung des Berechtigten belasten und veräußern darf. Die beiden Verbote können dabei auch getrennt von-

einander eingetragen werden. Der Personenkreis der Berechtigten ist jedoch auf die engere Verwandtschaft beschränkt (§ 364c ABGB). [Jauk, 2006: S. 24]

Es gibt auch von gesetzlicher Seite Bestimmungen, welche die Eintragung eines Belastungs- und Veräußerungsverbotese vorsehen, zum Beispiel in einem Scheidungsverfahren. [Twaroch, 2010: S. 51]

2.3.2.4 Bestandrecht

Beim Bestandrecht unterscheidet man zwischen Miet- und Pachtverträgen. Die Miete hat lediglich den Gebrauch einer Sache zum Gegenstand, zum Beispiel bei einer Wohnung. Bei der Pacht ist neben dem Gebrauch auch eine Bearbeitung des Bestandgegenstandes möglich, wie zum Beispiel in der Landwirtschaft.

Um verbüchertungsfähig zu sein, müssen Bestandrechte eine bestimmte Dauer aufweisen. Sie können stets nur auf die gesamte Liegenschaft eingetragen werden, wobei das Wohnungseigentum eine Ausnahme bildet. Der Anteil, der mit dem Wohnungseigentum verbunden ist, kann hier getrennt belastet werden. [Jauk, 2006: S. 24]

Bei einem Eigentumswechsel hat der neue Eigentümer der Liegenschaft kein besonderes Kündigungsrecht und muss das Miet- oder Pachtrecht gegen sich gelten lassen. [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 74]

2.4 Öffentliches Recht

Das öffentliche Recht regelt im Allgemeinen die Belange zwischen den Trägern der öffentlichen Gewalt (Bund, Länder, Gemeinden) und den Bürgern. Die Zuständigkeit in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts, sprich der Verwaltung, liegt bei den Verwaltungsbehörden. [Twaroch, 2010: S. 25-26]

Die Beschränkungen des öffentlichen Rechts können, analog zu den privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (siehe Kapitel 2.3), Auswirkungen auf den Umfang der Nutzung des eigenen Grundstücks haben.

Damit soll verhindert werden, dass die Nutzung von Grund und Boden vollkommen dem Individuum überlassen wird und somit die Interessen und die Sicherheit der Allgemeinheit gewahrt werden können.

Die Grundlagen der Beschränkungen liegen zum Teil auf Bundes- und zum Teil auf Landesebene. Dieser Umstand zeigt bereits, dass eine manuelle Recherche aller wirkenden Beschränkungen auf einer Liegenschaft sehr aufwendig werden kann.

Grundsätzlich können öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, analog zu den privatrechtlichen, im Gutsbestandsblatt des Grundbuchs vermerkt werden. Dies muss allerdings ausdrücklich in den Verwaltungsvorschriften festgelegt sein. Die An-

ordnungen hierüber sind jedoch sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene inhomogen und unvollständig. Dies führt dazu, dass das Grundbuch in Bezug auf die Eintragung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nie eine vollständige und aktuelle Evidenz sein wird. [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 25-26]

Da die Eintragung ins Grundbuch also eher den Sonderfall als die Regel darstellt, ist diese für die Wirkung der Beschränkung nicht erforderlich und deshalb nur deklarativer Natur. Auch ohne eine Verbücherung wirken die Beschränkungen gegen die Eigentümer der jeweiligen Liegenschaft. [Rechberger, Kletečka, 2004: S. 25]

Die Tatsache, dass es keine einheitlichen Regelungen bezüglich der Verbücherung gibt, erschwert eine zentrale Abfrage sowie die Darstellung der wirkenden Beschränkungen im Kataster, da das Grundbuch bzw. der Verbücherungsprozess als Quelle nur bedingt geeignet sind. Es müssen also andere Wege gefunden werden, um auf die unzähligen Beschränkungen auf Bundes- und Landesebene geordnet zugreifen zu können.

Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen Rechts können durch unterschiedlichste Rechtsgebiete begründet werden, so zum Beispiel: [Spangl, 2011: S. 59-60]

- Almwirtschaft (z. B. Nutzung von Weiden)
- Denkmalschutz (z. B. Verbot der Zerstörung und Veränderung von Denkmälern)
- Naturschutz (z. B. Bewilligungspflicht in Landschaftsschutzgebieten)
- Umweltschutz (z. B. Emissionskataster)
- Raumordnung (z. B. Veröffentlichung von Bebauungsplänen)
- Verkehrswesen (z. B. Eisenbahn – Bauverbotsbereich)
- Wasserwesen (z. B. Hochwasserrisiko)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in Österreich sowie deren Darstellung wurden in diesem Kapitel bewusst nur sehr oberflächlich behandelt. Der Grund hierfür ist eine zu diesem Thema bereits durchgeführte Diplomarbeit der Technischen Universität Wien. Für Detailinformationen über Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen Rechts, sowie Lösungsansätze für eine mögliche Darstellung dieser im Kataster, sei deshalb auf [Spangl, 2011] verwiesen.

3 Situation in europäischen Nachbarländern

Um etwaige Entwicklungen in den jeweiligen Grundbuch- bzw. Katastersystemen unterschiedlicher Länder miteinander vergleichen zu können, muss darauf geachtet werden, ob die elementaren Grundsätze und Strukturen der Systeme übereinstimmen, oder ob es Unterschiede gibt.

3.1 Grundbuchsysteme

Grundsätzlich wird zwischen zwei Arten von Systemen unterschieden, welche jedoch weltweit unterschiedliche Ausprägungen und Mischformen ausgebildet haben. So ist das österreichische Grundbuchsystem prinzipiell ein Title Registration - System.

3.1.1 Deeds Registration

Dieses System findet vor allem im anglo-amerikanischen Raum, aber auch in einigen Ländern Europas Anwendung, zum Beispiel in Italien, Frankreich und Spanien (siehe Abbildung 17). Im Gegensatz zum österreichischen System erfolgt hier der Rechts-erwerb außerbücherlich, durch Vertragsabschluss und Urkundenübergabe. Der Erwerb kann in ein Register eingetragen werden, dies dient aber nur zur Ersichtlichmachung (deklaratorisch), da das Recht bereits erworben wurde. Durch das Fehlen des Eintragungsgrundsatzes entfällt der Schutz des Guten Glaubens hinsichtlich eingetragener, aber eigentlich nicht berechtigter Verkäufer. [Abart et al., 2011: S. 34]

Um ein Grundstück in diesem System zu verkaufen, muss dessen Übertragungskette einwandfrei und lückenlos 40 Jahre zurück nachweisbar sein. Durch vielfache vorangegangene Übertragungen und Grundstücksteilungen werden die Register umfassend und unübersichtlich, wodurch das System aufwendig und betrugsanfällig wird. Deshalb werden heutzutage Versicherungen im Zuge des Liegenschaftserwerbs hinzugezogen. [Polten, Herwartz, 2008: S. 11-12]

3.1.2 Title Registration

Dem Register of Deeds gegenüber steht das System der Title Registration. Es basiert auf dem Grundsatz der amtswegigen Grundbuchs-anlegung und dem Eintragungsgrundsatz [Abart et al., 2011: S. 34]. Dabei prüft die Behörde jedes einlangende Dokument auf Vollständigkeit. Ähnlich der österreichischen DKM werden die Grundstücke in einem graphischen Dokument dargestellt. Es werden Informationen über die Grundstücksverhältnisse, wie zum Beispiel Eigentümer, Größe oder rechtliche Interessen gespeichert.

Wird ein Grundstück verkauft, muss eine Änderung des Registers durchgeführt werden. Dies erledigt ein Registrar, vergleichbar mit einem österreichischen Rechtspfleger. [Polten, Herwartz, 2008: S. 13-14]

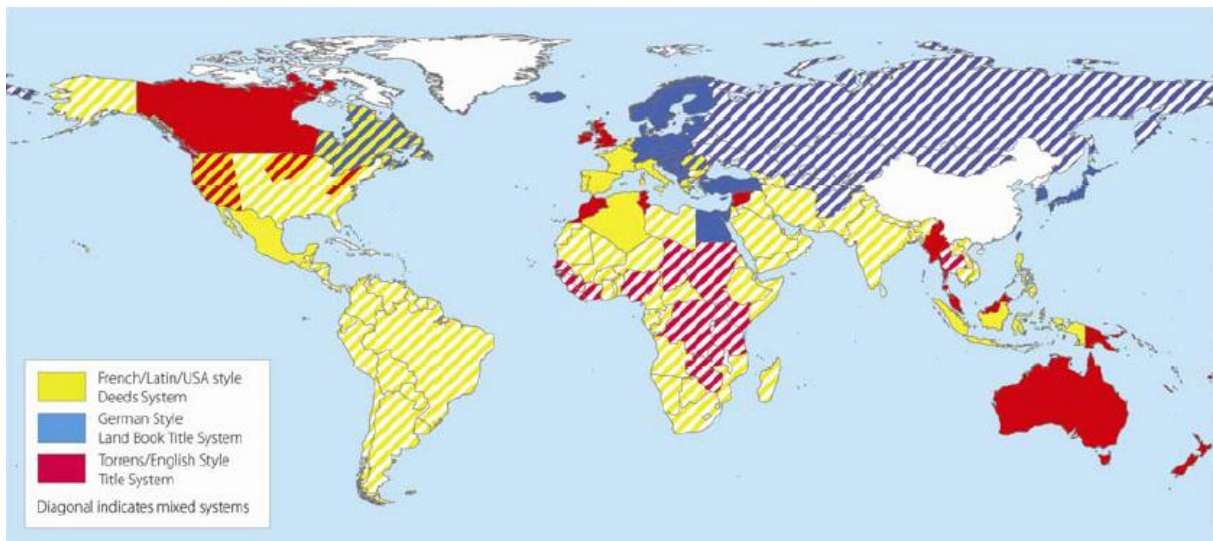


Abbildung 17: Grundbuchsysteme weltweit,
Quelle: [Enemark, 2009: S. 5]

3.2 Italien

3.2.1 Kataster

Auf Grund der geschichtlichen Entwicklung Europas sind die Entwicklungen des italienischen Katasters und des Katasters in Österreich eng miteinander verbunden [Abart et al., 2011: S. 76-80].

Heute besteht der Kataster in Italien aus drei Teilen:

- dem „Nuovo catasto terreni“ (N.C.T.),
- dem „Nuovo catasto edilizio urbano“ (N.C.E.U.) und
- dem Gebäudekataster.

Der N.C.T dient der Erfassung von Grundstücken im ländlichen Raum, wohingegen der N.C.E.U. zur Erfassung städtischer Grundstücke herangezogen wird. In den beiden Katastern werden Informationen über die Grundstücke, wie zum Beispiel Eigentümer, Größe, Art des Grundstücks, Lage, Wertigkeit sowie der Katasterwert geführt. Die Kataster werden, analog zu Österreich, öffentlich geführt und können von jedermann eingesehen werden. [gardaliving] [erbrecht-abc]

In den Autonomen Provinzen Bozen - Südtirol und Trient wiederum besteht der Kataster aus zwei Teilen, dem Grund- und Gebäudekataster. Dies ist auf die bereits

erwähnte, enge geschichtliche Verbindung mit Österreich zurückzuführen. Der Grundkataster in diesen Provinzen entspricht im Wesentlichen dem österreichischen Grundsteuerkataster aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Die italienische Regierung hat sich zur damaligen Zeit auf Grund der Besonderheit des Katasters dafür entschieden, den Kataster für diese Region zu behalten und 1978 die Verwaltungsbefugnisse an die Region übertragen. [Durnwalder et al., 2015: S. 19-21]

Ähnlich dem österreichischen Kataster besteht der Grundkataster aus mehreren Teilen [Durnwalder et al., 2015: S. 22-23]:

- Alphanumerische Datenbank
Die alphanumerische Datenbank entspricht dem Grundstücksverzeichnis in Österreich. Sie enthält Informationen über jede Parzelle wie EZ im Grundbuch, Fläche, Kulturgattung und Bonitätsklasse, Eigentumsverhältnisse, etc.
- Graphische Datenbank
Ursprünglich waren hier die händisch gezeichneten Mappenblätter hinterlegt. In den letzten Jahren hat jedoch auch in den Autonomen Regionen eine Digitalisierung stattgefunden und die Mappenblätter wurden KG-weise zu einer Gesamtmappe zusammengefasst.

3.2.2 Gebäudekataster

Der Gebäudekataster existiert für das gesamte italienische Staatsgebiet, jedoch sind seine Aufgaben in den verschiedenen Regionen unterschiedlich. In Südtirol dient der Gebäudekataster hauptsächlich zur Besteuerung von städtischen Liegenschaften, wohingegen im restlichen Staatsgebiet noch die Verwendung für die Publizität von Realrechten, welche auf Immobilien liegen können, hinzukommt. [Durnwalder et al., 2015: S. 26]

Eingetragen werden im Gebäudekataster Liegenschaftseinheiten. Eine Liegenschaftseinheit ist der kleinste Teil einer Liegenschaft, welcher eigenen Ertrag produzieren kann und sich zur Gänze innerhalb einer Verwaltungsgemeinde befindet. Sie kann sich dabei aus einem Gebäude, aus mehreren Gebäuden oder aus Teilen von Gebäuden zusammensetzen. Beispiele hierfür sind Wohnungen, Geschäfte, Büros, Werkstätten, Garagen, private Autoabstellplätze, etc.

Enthält ein Gebäude mehrere Liegenschaftseinheiten, so wird es mit einer fortlaufenden Nummer je Bauparzelle in Baueinheiten unterteilt. Deshalb besteht die Kennzeichnung der Liegenschaftseinheit aus KG, Bauparzelle und Baueinheit. Weiters wird jeder Liegenschaftseinheit ein Katasterertrag für die Besteuerung zugewiesen, wobei es bestimmte Gebäude ohne Zuweisung gibt, wie zum Beispiel Ruinen. [Durnwalder et al., 2015: S. 26-27]

Ist eine Immobilie noch nicht im Kataster bzw. hat sich etwas an einer Immobilie geändert, ist eine Neubau- bzw. Änderungsmeldung dafür einzureichen (siehe Abbildung 18). Diese ist von einem entsprechenden Techniker anzufertigen und enthält eine Beschreibung der Liegenschaft/Immobilie, Grundrisse der Gebäudeeinheiten im Maßstab 1:200 und einen Übersichtsplan mit den Baueinheiten des Gebäudes in kleinerem Maßstab. In der Datenbank werden dann für jede Liegenschaftseinheit der Inhaber, die Kennzeichnung, die materiellen Anteile, der Ertrag sowie die Adresse mit Hausnummer usw. gespeichert. [Durnwalder et al., 2015: S. 27-28]


		Mod. AM (C.E.U.) – Formbl. Am (Städt. Geb-Kat) N. d'ord. / Ifgl. Nr. N. fogli / Blatt Nr.								
	PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO-ALTO ADIGE / AUTONOME PROVINZ BOZEN-SÜDTIROL (D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 280 / Ges. vertr. D. vom 18. Mai 2001 Nr. 280) CATASTO DEI FABBRICATI / GEBÄUDEKATASTER (R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e succ. modif. / Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652 und folg. Änd.)									
Planimetria / Grundriss										
Ufficio catasto / Katasteramt.	Comune / Gemeinde									
C.C. / KG.	P.Ed. / BP.	Sub. / Baueinh. Nr. P.M. / Mat. Ant.								
Rilievo in conformita' allo stato reale		Erhebung in Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand								
Compilato dal / Verfaßt von della Prov. di / der Provinz	<table border="0" style="width: 100%; font-size: x-small;"> <tr> <td style="text-align: center;">RISERVATO</td> <td style="text-align: center;">DEM AMT</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ALL'UFFICIO</td> <td style="text-align: center;">VORBEHALTEN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Data / Datum</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Mod. 97 n. / Formbl. 97 Nr.</td> </tr> </table>	RISERVATO	DEM AMT	ALL'UFFICIO	VORBEHALTEN	Data / Datum		Mod. 97 n. / Formbl. 97 Nr.	
RISERVATO	DEM AMT									
ALL'UFFICIO	VORBEHALTEN									
Data / Datum										
Mod. 97 n. / Formbl. 97 Nr.										
Data / Datum	Timbro e firma / Stempel und Unterschrift									

Abbildung 18: Gebäudekataster Antragsformular Auszug,
Quelle: [GK-Formular]

Da sich der Kataster im Wandel befindet und noch nicht vollständig fertig gestellt wurde, haben die zuständigen Behörden Ziele für die Entwicklungen in den nächsten Jahren definiert. Einerseits sollen die dargestellten Gebäude in einem einheitlichen Vektorformat gezeichnet werden und für jedes Gebäude soll eine dreidimensionale Darstellung aller Stockwerke möglich sein.

Andererseits möchte man eine saubere Trennung zwischen Grundbuch und Gebäudekataster, alle doppelt geführten Informationen sollen dabei entfernt werden. Die gesetzlichen Maßnahmen müssen hierfür vervollständigt werden, um das Grundbuch und den Gebäudekataster besser koordinieren zu können. Die Realrechte sollen weiterhin nur vom Grundbuch geführt werden. Inwieweit dabei vom Gebäudekataster auf die Realrechte zugegriffen werden kann bzw. ob diese im Gebäudekataster dargestellt werden können, ist derzeit nicht zu beantworten. Weiters soll auf ein neues Software-System umgerüstet werden, welches Gebäudekataster-spezifische Arbeiten erleichtern soll. [Fachtagung, 2013: S. 17-20]

3.2.3 Grundbuch

Analog zum Kataster gibt es auch beim Grundbuch zwei unterschiedliche Systeme im italienischen Staatsgebiet. Das erste System wird durch das bereits erwähnte Immobilienregister, welches auf die Deeds Registration zurückzuführen ist, gebildet.

In dieses können Rechtstitel eingetragen werden, müssen jedoch nicht, da das Recht in den meisten Fällen auch ohne die Verbücherung wirksam wird. Es gibt jedoch Rechtsgeschäfte, welche eintragungsbedürftig sind. Im Unterschied zum österreichischen Grundbuch ist das Immobilienregister nach Personen anstatt Grundstücken geordnet. [Frank, Wachter, 2015: S. 571-572]

Das Grundbuchsystem, welches durch das allgemeine Grundbuchsgesetz geregelt wird, stellt das zweite System dar. Dieses gilt in den Autonomen Provinzen Bozen - Südtirol und Trient sowie in den Provinzen Triest und Görz, und gebietsweise in den Provinzen Udine, Belluno und Brescia. Diese Gebiete wurden nach dem Ersten Weltkrieg an Italien angeschlossen und haben die österreichisch-ungarische Gesetzgebung beibehalten. Die entsprechenden gesetzlichen Grundsätze wurden in die italienische Rechtsordnung übernommen und mit dieser koordiniert. Das Grundbuchsgesetz hat in der italienischen Rechtsordnung eine Sonderstellung, es gilt nur in den zuvor erwähnten Provinzen und Regionen. [Durnwalder et al., 2015: S. 30-31]

Prinzipiell funktioniert dieses Grundbuch analog zum österreichischen Grundbuch. Es wird öffentlich und KG-weise nach Liegenschaften geführt und es werden entsprechende bestehende Rechte an ihnen eingetragen. Im Unterschied zum österreichischen Grundbuch wird dieses zweisprachig, Italienisch und Deutsch, geführt.

Es gibt Auskunft über die bestehenden Rechts- und Eigentumsverhältnisse. Analog zum österreichischen Grundbuch werden Belastungen wie Hypotheken oder Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen. Ebenso ist die Einverleibung im Grundbuch für die Erlangung der Rechte notwendig, im Gegensatz zum Immobilienregister gilt der Eintragungsgrundsatz. Weiters erfolgen Eintragungen ins Grundbuch nur auf Ansuchen der Parteien (Antragsprinzip), mit entsprechendem Antrag und den notwendigen Unterlagen, die die Eintragung begründen. [Durnwalder et al., 2015: S. 32]

3.3 Schweiz

Die Schweiz ist eines der ersten Länder der Welt, welches einen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einführt bzw. bereits teilweise eingeführt hat [cadastre, ÖREB]. Aus diesem Grund wird nachfolgend das schweizerische Katastersystem, bestehend aus amtlicher Vermessung, Grundbuch und ÖREB-Kataster, einer näheren Betrachtung unterzogen.

3.3.1 Amtliche Vermessung

Die amtliche Vermessung ist das schweizerische Pendant zum österreichischen Kataster. Ebenso wie der österreichische Kataster umfasst die amtliche Vermessung

mehrere Verzeichnisse bzw. lassen sich daraus verschiedenste Pläne und Verzeichnisse ableiten.

Zu den fünf primären Produkten der amtlichen Vermessung zählen [Wicki, 2011: S. 4-5]:

1. Der Plan für das Grundbuch

Die amtliche Vermessung und das Grundbuch arbeiten synergetisch. In der Schweiz ist der Plan, in welchem die Grundstücksgrenzen, Grenzpunkte, Benützungsabschnitte etc. dargestellt werden und der in Österreich durch die DKM repräsentiert wird, Teil des Grundbuchs. Die amtliche Vermessung liefert hierfür die notwendigen Messdaten. Die dargestellten Grundstücksgrenzen haben dabei Rechtswirkung.

2. Der Basisplan der amtlichen Vermessung

Der Basisplan wird automatisch aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellt und ist für die gesamte Schweiz verfügbar.

3. Das digitale Geländemodell

Im digitalen Geländemodell wird, im Gegensatz zum Oberflächenmodell, nur die natürliche Erdoberfläche abgebildet; Bebauung, Straßen oder Bewuchs werden nicht dargestellt.

4. Die Gebäudeadressen

Dies entspricht dem Adressregister in Österreich. Es enthält die geocodierten Adressen von Grundstücken und Gebäuden, welche in GIS-Anwendungen, bei Einsatzkräften oder weiterführenden Registern benötigt werden. Sie werden flächendeckend für die gesamte Schweiz verwaltet.

5. Der AV-WMS

Hierbei handelt es sich um einen Geodienst, mit dem bestimmte Datenauszüge bzw. Kartenausschnitte mittels Schnittstelle über das Internet abgerufen werden können. Dadurch wird ein direkter Datenzugriff gewährleistet.

Weitere Anwendungsgebiete der Daten der amtlichen Vermessung sind zum Beispiel GIS-Systeme, 3D Stadtmodelle, Zonenpläne, Leitungskataster sowie der ÖREB-Kataster. [Wicki, 2011: S. 6-7]

Neben der Unterteilung in Produkte bzw. Verzeichnisse sind die Daten der amtlichen Vermessung auch thematisch gegliedert. Es werden dabei Daten nach elf unterschiedliche Themen verspeichert. Dazu zählen: Fixpunkte, Bodenbedeckung, Einzelobjekte, Höhen, Liegenschaften, Rohrleitungen, Hoheitsgrenzen usw. Diese Daten lassen sich beliebig miteinander kombinieren und dienen der individuellen Planerstellung. [Wicki, 2011: S. 9]

Im Gegensatz zu Österreich wurden in der Schweiz noch nicht alle Gebiete vermessen. Am 31.12.2015 waren 88.9 % der Gesamtfläche der Schweiz bereits digital er-

fasst (siehe Abbildung 19), die restlichen 11.1 % sollen in den nächsten Jahren folgen. [cadastre, 2016: S. 4]

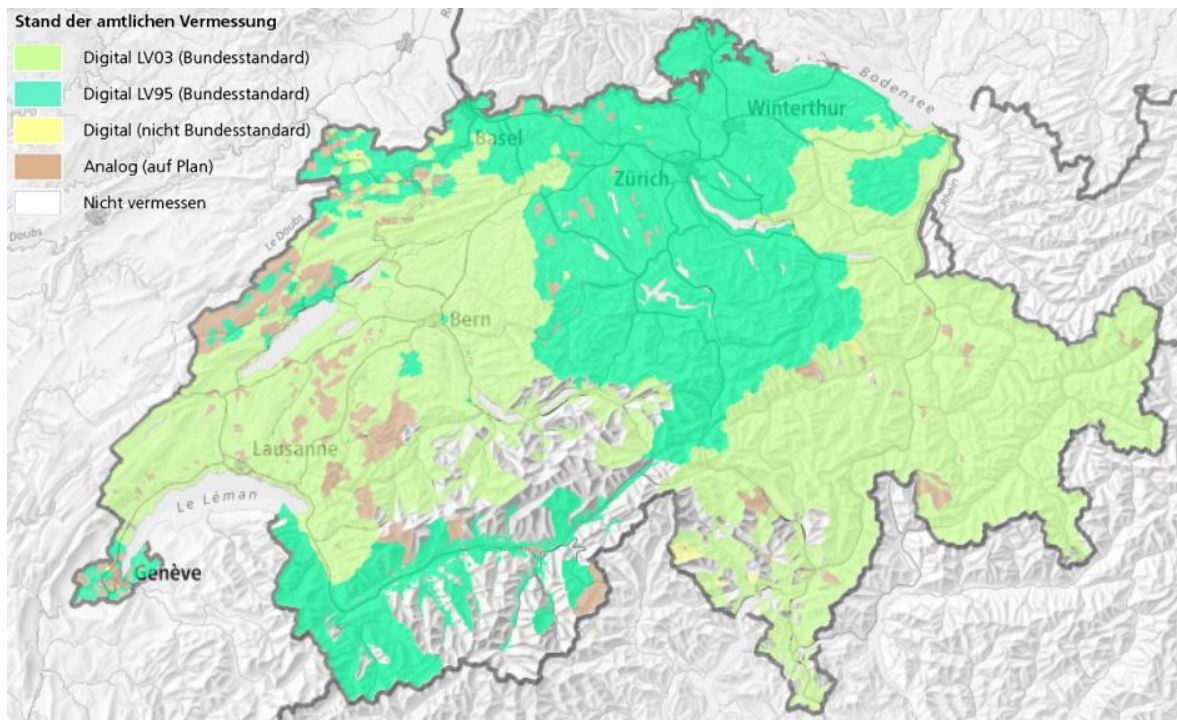


Abbildung 19: Vermessene Gebiete Schweiz, Stand Nov. 2016
Quelle: [geometa]

Die amtliche Vermessung wird von unterschiedlichen öffentlichen Stellen betrieben bzw. geleitet und hat dabei auch Verbindungen zur Privatwirtschaft (= Public Private Partnership).

Der Eidgenössischen Vermessungsdirektion, Teil des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo, obliegt die strategische Führung (siehe Abbildung 20). In Kooperation mit den einzelnen Kantonen werden die gesamtschweizerischen Umsetzungsschwerpunkte und Entwicklungsziele der amtlichen Vermessung sowie die Qualitätsanforderungen an die erhobenen Daten definiert. Vermessungsprojekte anderer Bundesstellen werden ebenfalls von der Eidgenössischen Vermessungsdirektion mit der amtlichen Vermessung abgestimmt.

Die operative Führung der amtlichen Vermessung übernehmen die jeweiligen Kantone. Im Rahmen der Bundesgesetzgebung werden für jeden Kanton die Umsetzung, die durchzuführenden Arbeiten sowie kantonspezifische Anforderungen geplant und festgelegt.

Auf Gemeindeebene erfolgt schließlich die Ausführung der amtlichen Vermessung. Hierfür werden private Ingenieur- und Vermessungsbüros engagiert, die über die notwendigen Befugnisse und Fachkenntnisse verfügen. [Wicki, 2011: S. 15]

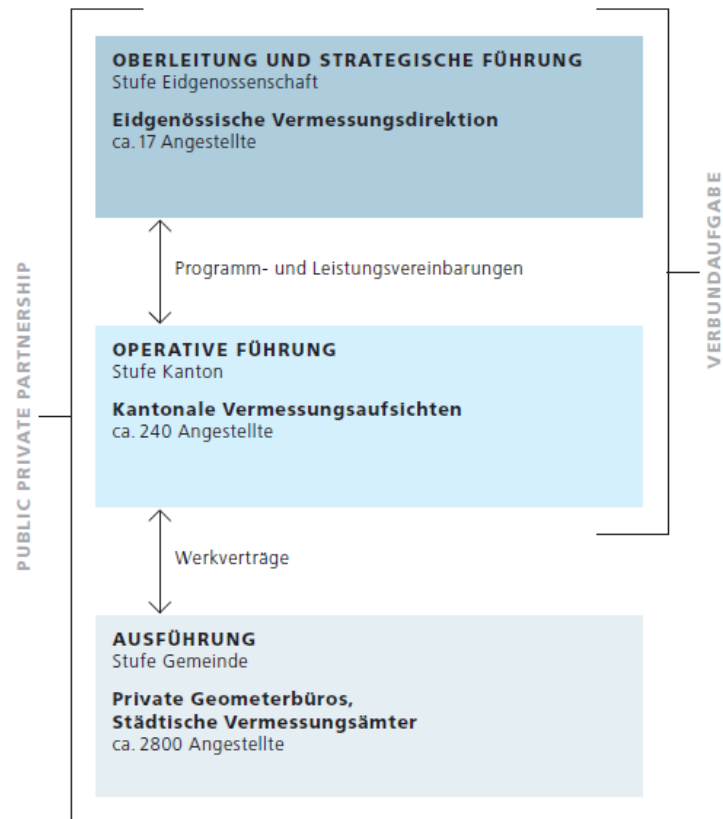


Abbildung 20: Amtliche Vermessung Führung,
Quelle: [Wicki, 2011: S. 15]

3.3.2 Grundbuch

Der Aufbau und die Struktur des schweizerischen Grundbuchs sind denen des österreichischen Grundbuchs sehr ähnlich. Es ist ein staatliches Register und wird grundstücksbezogen geführt.

Das Grundbuch in der Schweiz umfasst [cadastre, GB]:

- Hauptbuch
Das Hauptbuch ist nach dem Realfoliensystem aufgebaut, jedes Grundstück erhält dabei eine eigene Nummer und wird auf einem eigenen Blatt dargestellt. Dingliche Rechte wie Eigentum, Dienstbarkeiten oder Pfandrechte werden darin eingetragen und dadurch erst begründet. Weiters sind Vormerkungen für persönliche Rechte wie Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte möglich.
- Tagebuch
Im Tagebuch werden die Anträge zur Eintragung ins Grundbuch mit der jeweiligen Tagebuchzahl vermerkt. Die Tagebuchzahl dient zum Auffinden der zugehörigen Urkunden.
- Pläne basierend auf der amtlichen Vermessung
Die planliche Darstellung der Grundstückssituation entspricht der DKM in Österreich, siehe Kapitel 3.3.1.

- Hilfsregister
Diese Register enthalten zusätzliche Informationen zu Grundbuchseintragungen, wie zum Beispiel Eigentümerregister oder Gläubigerregister.
- Belege
Entspricht der Urkundensammlung des österreichischen Grundbuchs.

Dabei hat das Grundbuch verschiedene Funktionen zu erfüllen; dazu zählen die Publikationsfunktion, die Rechtssicherungsfunktion sowie die Informationsfunktion.

Durch die Publikationsfunktion sollen bestimmte Informationen über das Grundstück für jedermann ersichtlich gemacht werden. Dazu zählen zum Beispiel der Eigentümer, die Art des Eigentums, die Grundstücksbeschreibung bzw. die Grundstücksgrenzen, das Erwerbsdatum, dingliche Rechte, die mit dem Grundeigentum verbunden sind, usw.

Die Rechtssicherungsfunktion wird dadurch erfüllt, dass dingliche Rechte am Grundeigentum erst mit der Eintragung ins Grundbuch entstehen. Selbst für den seltenen Fall, in dem Rechte ohne Eintragung entstehen, können Änderungen erst nach einer Verbücherung durchgeführt werden. Änderungen können dabei immer nur vom Berechtigten bzw. mit dessen ausdrücklichem Willen in Auftrag gegeben oder vorgenommen werden. Dies trägt unter anderem zur Sicherheit im Immobilienverkehr bei.

Durch die Darstellung von Informationen ohne rechtliche Bindung wird die Informationsfunktion des Grundbuchs erfüllt. Dadurch soll das Grundbuch auch als eine Art Informationssystem dienen. Beispiel für solche Informationen sind die Benützungsschnitte; sie werden zwar im Grundbuch beschrieben bzw. im Plan dargestellt, erfüllen jedoch keine rechtliche Funktion. [Huser, 2011: S. 2-3]

Wie bereits in Kapitel 3.3.1 erwähnt, hat die amtliche Vermessung noch nicht das gesamte Staatsgebiet der Schweiz erfasst. In diesen Gebieten gibt es demnach auch kein eidgenössisches Grundbuch. Hier existieren bzw. gelten die kantonalen Grundbucheinrichtungen, die als Vorgänger des eidgenössischen Grundbuchs angesehen werden können und diesem in ihrer Wirkung nachstehen. Prinzipiell handelt es sich um ein und dasselbe Grundbuch, das eidgenössische Grundbuch erfüllt jedoch die neuesten bundesrechtlichen Bestimmungen, basierend auf dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Die Situation kann mit dem Grundsteuer- und Grenzkataster in Österreich verglichen werden. [cadastre, GB]

Trotz der Aufsicht des Bundes über das Grundbuch existiert kein zentrales, gesamtschweizerisches Grundbuch. Die Führung des Grundbuchs sowie die Einrichtung der Grundbuchsämter liegen in der Zuständigkeit der Kantone. Dabei sind noch nicht alle Grundbücher digitalisiert, in manchen Kantonen wird noch mit analogen Grundbüchern gearbeitet. [cadastre, GB]

3.3.3 ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in der Schweiz unterscheiden sich in ihrer Bedeutung und Wirkung nicht von denen in Österreich, siehe Kapitel 2.4. Es handelt sich ebenso um Rahmenbedingungen, zum Beispiel Gesetze oder Verordnungen, die von Gesetzgeber und Behörden vorgeschrieben werden. Beispiele hierfür können sein: Bauzonen, welche die Nutzung eines Grundstücks vorgeben, Gestaltungspläne für Gebäude, Denkmalschutz, Grundwasserschutzzonen u. v. m. [ÖREB, 2015: S. 1]

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gelten ohne Eintragung ins Grundbuch (Art. 680 Abs. 1 ZGB), weshalb diese in den meisten Fällen auch ausbleibt. Werden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ins Grundbuch eingetragen, handelt es sich um Anmerkungen. Diese dienen der Ersichtlichmachung von bestimmten Rechtsverhältnissen, es kommt ihnen nur deklaratorische Bedeutung zu. [Huser, 2011: S. 4-5]

Dabei müssen all jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen angemerket werden, welche bezüglich eines bestimmten Grundstückes verfügt wurden. Verpflichtend ist dies für alle Träger einer öffentlichen Aufgabe (Bund, Kantone), wobei der Bundesrat die anmerkungspflichtigen Gebiete des kantonalen Rechts festlegt (Art. 962 ZGB).

Da es aber eine Vielzahl von Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen Rechts gibt, welche der obigen Definition nicht entsprechen und deshalb nicht ins Grundbuch eingetragen bzw. darin angemerket werden (siehe Abbildung 21), eignet sich das Grundbuch nur bedingt zur Darstellung bzw. Dokumentation dieser; es dient in erster Linie der Sicherung von privaten Rechten (siehe Kapitel 3.3.2). Für jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wurde bzw. wird der ÖREB-Kataster angelegt.

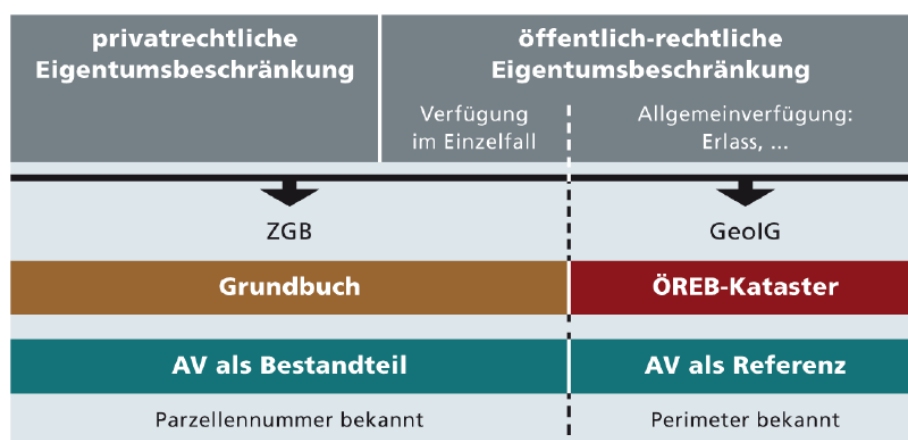


Abbildung 21: Trennung ÖREB-Kataster Grundbuch,
Quelle: [cadastre, ÖREB]

Die Umsetzung bzw. Einführung des ÖREB-Katasters erfolgt etappenweise. Die erste Etappe lief von 2012 bis Ende 2015 und wurde erfolgreich abgeschlossen. In dieser Zeit wurde der ÖREB-Kataster in acht Pilotkantonen eingeführt. Die zweite Etappe, geplant von 2016 bis 2019, sieht eine flächendeckende Einführung für die gesamte Schweiz vor, wobei auf die Erkenntnisse der ersten Etappe zurückgegriffen werden kann. [Käser, 2015: S. 7]

Da sich die Zahl der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in der Schweiz auf über 150 beläuft, hat man sich dafür entschieden, die Eigentumsbeschränkungen zu priorisieren und vorerst nur die 17 relevantesten davon in den Kataster aufzunehmen. Diese 17 Beschränkungen stammen aus den Bereichen belastete Standorte, Eisenbahnen, Flughäfen, Grundwasserschutz, Lärm, Nationalstraßen, Raumplanung und Wald. Nach Abschluss der beiden Einführungsphasen soll der Umfang des Katasters stetig erweitert werden. [ÖREB, 2015: S. 5]

Die rechtliche Grundlage für den ÖREB-Kataster bildet das Bundesgesetz über Geoinformation oder Geoinformationsgesetz (GeolG) vom 5. Oktober 2007. Da dieses in seinen Ausführungen allgemein gehalten wurde, hat man zur Konkretisierung am 2. September 2009 die Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV) erlassen.

Zur Umsetzung in den jeweiligen Kantonen muss auch das kantonale Recht im Sinne des GeolG entsprechend angepasst werden. Hierfür werden entweder eigene Gesetze erlassen, oder bereits bestehende, wie zum Beispiel zur Führung der amtlichen Vermessung, entsprechend erweitert. [Käser, 2015: S. 7]

Die strategische Leitung des Katasters obliegt dem Bund, welcher die Anforderungen bezüglich Organisation, Verwaltung, Datenqualität, usw. vorgibt (siehe Abbildung 22). Im Zuge dessen wurde die Oberaufsicht an das Bundesamt für Landestopografie swisstopo übertragen, wo die Eidgenössische Vermessungsdirektion diese Pflicht wahrnimmt. Analog zur amtlichen Vermessung übernehmen die Kantone die operative Führung; dies entspricht dem Subsidiaritätsprinzip. [ÖREB, 2015: S. 7]

Innerhalb jedes Kantons ist die für den Kataster verantwortliche Stelle (KVS) jene Einheit, welche die entsprechenden Fachkompetenzen für Geoinformationssysteme aufweist [Käser, 2015: S. 7].

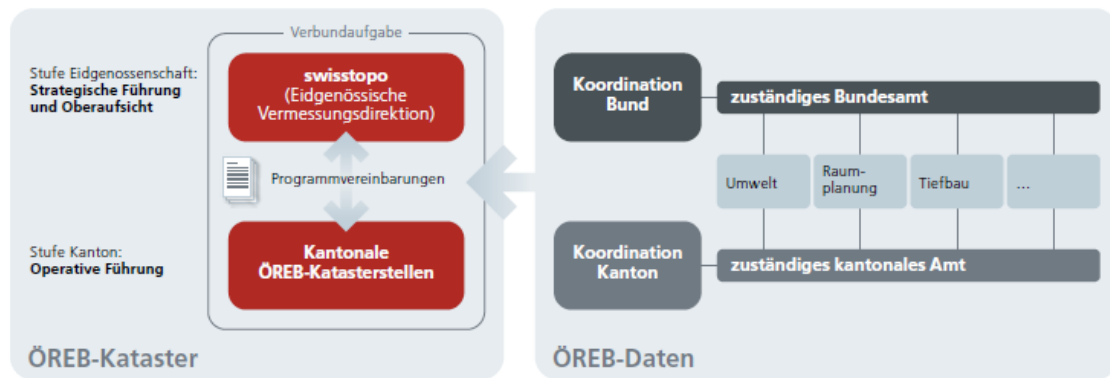


Abbildung 22: ÖREB-Kataster Führung,
Quelle: [ÖREB, 2015: S. 7]

Durch die den Kantonen gegenüber eingeräumten Freiheiten variieren die Kompetenzverteilungen bei der Datenerfassung, -lieferung und -haltung dementsprechend. Dabei können drei Stufen unterschieden werden: [Käser, 2015: S. 20]

- **Zentrale Katasterorganisation**
Hier ist der Kanton für die kommunale Nutzungsplanung und damit für die Datenerfassung und -haltung verantwortlich. Es kann zwar vorkommen, dass die Gemeinden für die Nutzungsplanung zuständig sind, die Datenerfassung der kommunalen Objekte obliegt trotzdem dem Kanton.
- **Dezentrale Katasterorganisation**
In diesem Fall sind die Gemeinden für die Datenerfassung und -nachführung verantwortlich. Vielfach werden private Planungs- oder Geometerbüros dafür herangezogen.
- **Hybride Katasterorganisation**
Die Datenerfassung und -nachführung erfolgt dezentral durch die Gemeinden, wohingegen die Datenhaltung zentral auf dem System der KVS erfolgt.

Die technische Umsetzung des ÖREB-Katasters kann in drei Hauptteile gegliedert werden: [Käser, 2015: S. 17-18]

- **Datenlieferung**
Bei der Datenlieferung geht es hauptsächlich um die Schnittstellen zwischen den Kantonen und den Datenlieferanten. Die Lieferanten sind, je nach Katasterorganisation, die Gemeinden, der Bund oder der Kanton selbst. Im letzteren Fall sind Schnittstellen obsolet. Allgemein kann das Datenaufnahmeverfahren unterteilt werden in: [Baudirektion Zürich, 2013: S. 10]
 - **Erstaufnahme**
Darunter versteht man die einmalige Aufnahme bereits bestehender Daten in den Kataster.
 - **Nachführung**

Die Nachführung beschreibt den Umgang mit bzw. das Hinzufügen der Daten im laufenden Betrieb des Katasters; nach der Erstaufnahme.

- **Datenhaltung**
Für die Haltung der Daten wurden Datenbanken gewählt. Die temporale Datenhaltung wird entweder mittels Archivierung oder Vergabe eines Gültigkeitsstempels bewerkstelligt. Bei der Archivierung werden die Daten eines ganzen Zeitabschnittes gespeichert; der Gültigkeitsstempel gibt den Zeitraum an, in dem die Daten aktuell waren.
- **Geoportal**
Derzeit ist das Erscheinungsbild der Geoportale und der damit erstellten Auszüge noch sehr unterschiedlich, was auf die kantonsspezifische Realisierung zurückzuführen ist. Aus diesem Grund wurde für die statischen Auszüge eine Weisung vom Bundesamt für Landestopografie ausgegeben, welche eine einheitliche Darstellung regelt. Das Geoportal ermöglicht die Erstellung von individuellen, dynamischen Katasterauszügen. Dabei können beliebige Kombinationen von Eigentumsbeschränkungen überlagert und mit anderen Geodaten, wie zum Beispiel Landkarten, hinterlegt werden.

Die Beschreibung der technischen Umsetzung wurde im Rahmen dieser Arbeit allgemein gehalten; für genauere Informationen diesbezüglich sei auf [Käser, 2015: S. 17-18] verwiesen.

Die Erstellung bzw. Einführung des ÖREB-Katasters erfordert ein hohes Maß an Organisation und Planung. Dabei sollte der Fokus auf den Prozessen, den Daten- und Darstellungsmodellen sowie der Datenüberführung liegen.

Der ÖREB-Kataster dient in erster Linie den Kantonen und Gemeinden, der Öffentlichkeit sowie der Wirtschaft, wie zum Beispiel dem Immobilienmarkt. Die Öffentlichkeit sowie Träger der Wirtschaft können dadurch auf umständliche Behördengänge verzichten und die jeweiligen Daten zentral abrufen. [Käser, 2015: S. 30]

Allein im Jahr 2014 wurden in sieben Pilotkantonen, der Geoportalbetrieb in Genf folgte erst Mitte 2015, ca. 684 000 dynamische Auszüge bzw. Zugriffe auf den Kataster und 15 000 statische Auszüge registriert. Im Jahr 2015 wurden von Jänner bis Oktober ca. 12 000 statische Auszüge bezogen. Es kann also durchaus von reger Nachfrage bereits während der ersten Etappe des ÖREB-Katasters gesprochen werden. [Käser, 2015: S. 8]

4 Erfordernisse einer möglichen Darstellung

4.1 Bedarf - Relevanz

Jedes Land muss sich in gewisser Weise mit der Verwaltung des eigenen Grund und Bodens auseinandersetzen. Ein entsprechendes Landadministrationssystem kann dabei als Basis für wirtschaftliche Entwicklung, sozialen Zusammenhalt und ökologische Nachhaltigkeit gesehen werden. Sicherheit, gewährleistet durch Boden- und Liegenschaftsrechte, spielt dabei eine wesentliche Rolle.

In der westlichen Welt ist eine Gesellschaft ohne Eigentumsrechte als Motor für Entwicklungen und wirtschaftliches Wachstum schwer vorstellbar. Eigentum spielt dabei nicht nur eine wirtschaftliche Rolle, gesicherte Eigentumsrechte vermitteln ein Gefühl von Zugehörigkeit und Identifikation mit dem jeweiligen Land und stärken somit die Demokratie.

Dabei kann der Inhalt dieser Rechte zwischen den einzelnen Ländern und Rechtsprechungen variieren. Rechte, welche mit Liegenschaften verbunden sind, beschreiben unter anderem auch deren Nutzung. Diese kann, durch die bereits in vorherigen Kapiteln erwähnten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen oder privatrechtlichen Dienstbarkeiten eingeschränkt werden. Die Relevanz dieser Einschränkungen nimmt dabei stetig zu, da sie zu einer effektiveren Landnutzung, zum Schutz des ländlichen und städtischen Erscheinungsbildes, zum Umweltschutz, zu nachhaltigerer Entwicklung usw. beitragen können. [Enemark, 2009: S. 1-9]

Um dies zu gewährleisten und die Rechtssicherheit durch die Bereitstellung von zuverlässigen und aktuellen Informationen noch weiter zu erhöhen, sollte auch diesen Eintragungen bzw. Beschränkungen eine entsprechende Plattform zur Visualisierung bereitgestellt werden.

Auf internationaler Ebene zeigt die erste Einföhrungsetappe des ÖREB-Katasters in der Schweiz, dass entsprechendes Interesse an der Darstellung der jeweiligen Daten vorhanden ist (siehe Kapitel 3.3.3). Bei etwa gleicher Einwohnerzahl im Vergleich zu Österreich, jedoch der Hälfte an öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (siehe Tabelle 1), wurden im Jahr 2014 ca. 684 000 Zugriffe auf den ÖREB-Kataster verzeichnet. Rein rechnerisch hat demnach ca. jeder zwölfte Schweizer im Jahr 2014 einmal auf den ÖREB-Kataster zugegriffen.

Tabelle 1: Vergleich Österreich Schweiz, eigene Darstellung

	Einwohner	Fläche [km ²]	Anzahl ÖREB
Österreich	8 629 519 [AUT-E]	83 879 [AUT-F]	ca. 300 [Spangl, 2011: S. 57]
Schweiz	8 327 100 [CH-E]	41 285 [CH-F]	> 150 [ÖREB, 2015: S. 5]

In Österreich beläuft sich die Zahl der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auf ca. 300, bei einer mehr als doppelt so großen Fläche des Staatsgebietes (siehe Tabelle 1). Die Ausgangslage für die Darstellung der Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen Rechts in Österreich wäre demnach positiv.

Auf nationaler Ebene kann die Relevanz privatrechtlicher Dienstbarkeiten bzw. das Potenzial ihrer Visualisierung anhand unterschiedlicher Größen veranschaulicht werden.

Das Bezirksgericht Graz-West hat jährlich ca. 10 000 Anträge zu bearbeiten. Davon betreffen ca. 10-15%, also 1000 bis 1500 Fälle pro Jahr, Dienstbarkeiten in irgendeiner Form. Dies können sowohl explizite Dienstbarkeitsverträge, als auch Dienstbarkeiten im Rahmen von Teilungsplänen sein.

Weitet man dies auf Österreich aus sind es ca. 800 000 Grundbuchanträge pro Jahr. Davon betreffen ebenfalls ca. 10%, also 80 000 Anträge, das Thema Dienstbarkeiten. Zum Vergleich werden österreichweit jährlich ca. 27 000 - 30 000 Teilungspläne bearbeitet. Geht man vom Extremfall aus, enthalten alle 30 000 Teilungspläne zusätzlich Dienstbarkeitsgrenzen und alle 80 000 Grundbuchsansätze haben die Eintragung von Dienstbarkeiten zum Thema. Somit wären 50 000 Servitutpläne pro Jahr zu erstellen und vom BEV zu bearbeiten, würde ein Servitutkataster eingeführt. Diese Zahlen zeigen deutlich den Stellenwert und die Aktualität des Themas Dienstbarkeiten. (Auskunft RR ADir. Anton Jauk, Bezirksgericht Graz-West, Februar 2016)

Um die praktische Bedeutung und die tatsächlichen Belastungen von Liegenschaften durch Dienstbarkeiten zu veranschaulichen, können Zahlen der Energie Steiermark AG angeführt werden. Die Energie Steiermark hat im Strombereich ca. 55 000 bis 60 000 grundbücherlich einverleibte Dienstbarkeiten. Diese umfassen 110-kV-Leitungen, Mittelspannungsleitungen, Umspannstationen, Lichtwellenleiter und Kraftwerke. Etwa weitere 2000 bis 3000 Dienstbarkeiten betreffen Fernwärmeleitungen und –anlagen. Da die Energie Steiermark auch Erdgas bereitstellt, sind ca. 15 000 Grundbucheinlagen mit Servituten betreffend Gasanlagen und –leitungen belastet. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass Liegenschaften simultan mit unterschiedlichen Anlagen (Strom, Wärme, Gas) belastet sein können. Trotzdem sieht man sofort die Relevanz des Themas Dienstbarkeiten, da allein die Energie Steiermark in Summe ca. 78 000 Dienstbarkeiten im Grundbuch einverleibt hat. (Auskunft Dipl.-Ing. Florian Riegler, Energie Steiermark, April 2016)

Auf Grund der Häufigkeit und Vielfalt von Dienstbarkeiten bleiben Streitigkeiten in diesem Bereich nicht aus. Eine empirische Untersuchung privatrechtlicher Rechtsberatung in Tirol hat ergeben, dass das Sachenrecht 21 % aller Privatrechtsfragen ausmacht. Davon betreffen wiederum fast 50 % Probleme mit Dienstbarkeiten.

Daraus kann gefolgert werden, dass sich fast 10 % aller Privatrechtsfragen in Tirol in irgendeiner Weise mit Dienstbarkeiten befassen. [Zivilrecht uibk: Kapitel 8 Abs. 6] Streitigkeiten können in einem solchen Fall zwischen dem Grundstückseigentümer und einer Gebietskörperschaft, einem Unternehmen oder einem betroffenen Nachbarn entstehen. Grund für den Konflikt können beispielsweise eine unpräzise Formulierung des Servitutsumfangs im Vertrag oder eine fehlende bzw. ebenfalls zu ungenaue planliche Darstellung der Situation sein.

Eine fehlende planliche Darstellung bzw. Visualisierung von Dienstbarkeiten kann unter Umständen auch eine Einschränkung des Grundstückswertes nach sich ziehen. Entfällt zum Beispiel beim Immobilienkauf aus irgendeinem Grund der Blick ins Grundbuch, bleiben evtl. vorhandene oder nicht vorhandene Dienstbarkeiten verborgen. So kann zum Beispiel bei einem Grundstück, welches an ein Privatgewässer grenzt, der wirtschaftliche Wert davon abhängen, ob die Berechtigung in dem Gewässer zu baden besteht oder nicht. Geht man also beim Kauf der Immobilie von einer solchen Berechtigung aus, ohne dies jedoch genauer zu prüfen, führt dies im negativen Fall zu einer Wertminderung des Grundstücks. (§12 Rz 48 GBG)

Ein Servitutsplan, welcher bestimmte Bedingungen hinsichtlich der Erstellung und des Inhalts erfüllen muss und gegebenenfalls verpflichtend ist, kann durch die Einbettung in den Kataster in solchen Fällen Abhilfe schaffen.

4.2 Rechtliche Voraussetzungen

4.2.1 Kataster

Bereits verbücherte Dienstbarkeiten werden bei einer zukünftigen Darstellung in der DKM vorerst nicht berücksichtigt, da sie zum Teil zwar gültig, aber nicht mehr aktuell sind und entsprechende Unterlagen, wie zum Beispiel parzellenscharfe Pläne, fehlen. Da der Datenbestand also erst komplett neu angelegt werden muss, wird der tatsächliche Nutzen eines Servitutskatasters erst in den nächsten 20 bis 30 Jahren spürbar sein.

Für eine mögliche graphische Darstellung der Dienstbarkeiten in der DKM sind die gesetzlichen Weichen katasterseitig bereits durch das Vermessungsgesetz gestellt. Die Dienstbarkeiten können mittels *Ersichtlichmachung sonstiger Angaben zur leichteren Kenntlichmachung* (§ 8 Abs. 2 VermG) dargestellt werden. Eine Eintragung ins Grundstücksverzeichnis ist dabei nicht erforderlich, da die Grundstückszuordnung über das Grundbuch erfolgt. Dasselbe gilt für die Darstellung des Baurechts wie auch des Superädifikats.

Ersichtlichmachungen zählen inhaltlich zu den Anmerkungen und ziehen demnach keine Rechtsfolgen nach sich. Die durch die Dienstbarkeit begründeten Rechte ent-

stehen durch die Einverleibung ins Grundbuch, die Darstellung des räumlichen Umfangs der Dienstbarkeit mittels Ersichtlichmachung in der DKM ist rein deklaratorisch. Ersichtlichmachungen dienen in der DKM unter anderem zur Darstellung tatsächlicher Verhältnisse, bezogen auf die Liegenschaft. Derzeit werden die Benützungarten, Flächenausmaße, topographische Merkmale, Bodenwert, Adressen usw. auf diese Weise dargestellt. [Twaroch, 2010: S. 164-165]

Analog zu den Benützungsabschnitten muss für die Darstellung der Dienstbarkeiten im Kataster eine eigene Ebene eingeführt werden. Diese kann, dem Layerprinzip entsprechend, je nach Bedarf hinzu- oder weggeschaltet werden. Details hierzu sind dem Kapitel 4.3 zu entnehmen.

Um die entsprechenden Informationen in die DKM zu übernehmen und graphisch darstellen zu können, wird eine planliche Grundlage benötigt (siehe Kapitel 4.3). Diese wird zu Dokumentationszwecken bzw. falls zu einem späteren Zeitpunkt Bedarf besteht, ins technische Operat aufgenommen (§ 9 Abs. 2 VermG). Dies entspricht der Verwahrung in der Urkundensammlung beim Grundbuch (siehe Kapitel 2.2.1.3).

4.2.2 Grundbuch

Wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt, werden bereits eingetragene Dienstbarkeiten bei einer graphischen Darstellung in der DKM vorerst nicht berücksichtigt. Der Datenbestand für die Darstellung soll komplett neu angelegt werden.

Im Zuge des Grundbuchverfahrens ist räumlich begrenzten Dienstbarkeiten eine planliche Darstellung des Servitutsumfangs, in Bezug zu den betroffenen Grundstücken beizulegen bzw. muss der Umfang entsprechend beschrieben werden (siehe Kapitel 2.3.1.3). Im Gegensatz zum Teilungsplan ist für die Verbücherung jedoch kein Bescheid des Vermessungsamtes erforderlich.

Für eine künftige graphische Darstellung in der DKM muss dieser Plan jedoch bestimmte Kriterien hinsichtlich Inhalt, Genauigkeit, Festpunktanschluss usw. erfüllen (siehe Kapitel 4.3). Die Erstellung eines solchen Plans ist für die Parteien im Grundbuchverfahren mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Um also die Datenbasis für die graphische Darstellung aufzubauen und kontinuierlich zu erweitern, muss der Plan mit den entsprechenden Erfordernissen mandatorisch im Rahmen des Grundbuchverfahrens etabliert werden. Hierfür ist jedoch eine entsprechende gesetzliche Grundlage notwendig.

Derzeit gibt das GBG nur vor, dass eine planliche Darstellung beizulegen ist, wenn eine bloße Beschreibung nicht ausreicht (§ 12 Abs. 2 GBG). Auf eine genaue Vorgabe für einen solchen Plan kann das GBG nicht verweisen, da es eine solche noch nicht gibt. Es müssen also zuerst im Rahmen anderer bzw. eigener Gesetze und Verordnungen die technischen und inhaltlichen Aspekte des Plans definiert werden,

bevor man diese als Voraussetzung für das Grundbuchverfahren festlegt. Mögliche planliche Voraussetzungen können Kapitel 4.3 entnommen werden.

Als nationales Beispiel für eine Verordnung, welche die Form und den Inhalt von Plänen vorgibt, ist die Vermessungsverordnung (VermV) zu nennen. In Abschnitt 3 werden darin Bestimmungen über Pläne beschrieben, die den Planinhalt (§ 8), die zeichnerische Darstellung (§§ 9 und 10), Beilagen zu Plänen (§ 11), Sonderbestimmungen für Pläne (§ 12) sowie Änderungen von Plänen (§ 13) regeln.

International kann die Weisung ‚Amtliche Vermessung – Darstellung des Planes für das Grundbuch‘ der Schweiz als Beispiel genannt werden. Diese beinhaltet genaue Vorgaben für Pläne, welche aus dem Grunddatensatz der amtlichen Vermessung erstellt werden und als Grundlage für notarielle Urkunden oder amtliche Entscheide herangezogen werden können. Damit soll eine standardisierte und normierte planliche Darstellung der Daten gewährleistet werden. [Weisung AV, 2014: S. 4]

Solange es keine entsprechende gesetzliche Basis für die Erforderlichkeit eines vordefinierten Plans (siehe Kapitel 4.3.1) im Rahmen des Grundbuchverfahrens gibt, bleibt es den Verfahrensparteien überlassen, ob sie sich für einen solchen Plan entscheiden und ob sie diesen zur Übernahme in den Datenbestand dem Vermessungsamt zukommen lassen.

Im Falle des Baurechts und des Superädifikats ist im Zuge des Grundbuchverfahrens keine parzellenscharfe Vermessung notwendig, da sich diese Rechte stets auf das gesamte Grundstück beziehen (siehe Kapitel 2.3.1.2). Für eine Darstellung in der DKM ist jedoch eine planliche Darstellung bzw. eine entsprechende Kommunikation mit dem Vermessungsamt notwendig. Wird ein Baurecht oder Superädifikat eingetragen, muss dem Vermessungsamt also mitgeteilt werden, um welches Grundstück es sich dabei handelt. Ein möglicher Lösungsansatz hierfür ist dem Kapitel 4.3.2 zu entnehmen.

4.3 Technische bzw. organisatorische Voraussetzungen

4.3.1 Anforderungen an den Plan

Um Messdaten in den Kataster einpflegen zu können, müssen diese bestimmte Anforderungen erfüllen, unter anderem auch hinsichtlich der Genauigkeit. Sollen also Servitutsgrenzen in den Kataster aufgenommen werden, so müssen auch deren Messdaten nach festgelegten Vorgaben erfasst und entsprechend planlich dargestellt werden. Die derzeitigen Bestimmungen hinsichtlich des Plans, unter anderem auch für den Teilungsplan, und der Vermessung sind in der VermV enthalten. Diese

können, zum Teil in abgewandelter Form, für Servitutspläne übernommen werden; siehe nachfolgendes Kapitel.

4.3.1.1 Vermessungsbestimmungen

Bevor aus den Messdaten ein Plan erstellt werden kann, müssen bereits bei deren Aufnahme bestimmte Vorgaben eingehalten und Methoden angewendet werden.

Laut § 2 Abs. 2 VermV sind die Grenzen von Grundstücken mittels entsprechender Zeichen zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung der Servituts Grenzen kann vorerst auf freiwilliger Basis erfolgen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit (zur Unterscheidung von Grundstücksgrenzen) müsste hierfür eine eigene Kennzeichnung definiert bzw. hergestellt werden. Weiters würde das Anbringen von Vermessungszeichen innerhalb des Grundstücks auf wenig Akzeptanz seitens des Eigentümers stoßen. Außerdem gilt es zu berücksichtigen, dass Servitute auf Grundstücken liegen können, die eine dauerhafte Kennzeichnung nicht zulassen, wie zum Beispiel Straßen.

Andererseits würde die Kennzeichnung des Servituts auf dem betroffenen Grundstück für Klarheit sorgen, da der Verlauf und der Umfang sofort visuell erkennbar wären. Bei einer neuerlichen Vermessung müsste dann jedoch zuerst überprüft werden, ob die Grenze in der Natur noch mit der Papiergrenze übereinstimmt bzw. ob diese innerhalb der entsprechenden Fehlertoleranz liegt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass im Falle der Umsetzung eines Servitutskatasters die Servituts Grenzen nicht permanent gekennzeichnet werden.

Um die Servituts Grenzpunkte mit Koordinaten des amtlichen Systems zu bestimmen, müssen diese bei der Vermessung durchgreifend kontrolliert und überbestimmt an die nächstgelegenen Festpunkte des amtlichen Festpunktfeldes angeschlossen werden. Die Methode hierfür ist je nach Eignung und Stand der Technik frei wählbar, die geforderte Genauigkeit muss jedoch eingehalten werden (§ 3 Abs. 1 VermV). Im Falle eines Teilungsplans sind die Messpunkte, unter der Annahme fehlerfreier Festpunkte, mit einem mittleren Punktlagefehler ≤ 4 cm zu bestimmen. Bei Kontrollmessungen dürfen die Abweichungen maximal 5 cm ausmachen (§ 6 VermV).

Im Falle eines größeren mittleren Punktlagefehlers ist dem Teilungsplan ein freier Ausgleich anzuschließen, der die Differenzen zu den angeschlossenen Festpunkten zeigt (§ 3 Abs. 2 VermV).

Werden die Messungen mittels satellitengestütztem Verfahren unter Verwendung des APOS Dienstes durchgeführt, muss auf den nächstgelegenen Festpunkten selbst keine Messung durchgeführt werden; es genügt, die veröffentlichten Koordinaten zu verwenden (§ 3 Abs. 3 VermV).

Um parzellenscharfe Messdaten für den Servitutsplan zu erhalten, können die Anforderungen hinsichtlich der Genauigkeit sowie des Festpunktanschlusses vom Teilungsplan übernommen werden.

An Stelle der Festpunkte können dauerhaft stabilisierte Messpunkte verwendet werden. Dazu müssen diese im Grenzkataster eingetragen und an das Festpunktfeld angeschlossen sein (§ 3 Abs. 4 VermV). Dies kann zum Beispiel bei großen Entfernungen zu Festpunkten von Vorteil sein.

Unabhängig davon, ob ein Festpunkt oder ein bereits vorhandener Messpunkt als Standpunkt verwendet wird, muss dessen Lage im Vorfeld auf Veränderungen hin überprüft werden (§ 3 Abs. 5 VermV).

Im Gegensatz zur Vermessung im Rahmen eines Teilungsplans kann der Umfang der Vermessung bei der Aufnahme von Servitutsgrenzen nicht durch bestimmte Ausnahmen (§ 4 Abs. 2 VermV) eingeschränkt werden. Es handelt sich, unter Einhaltung der oben beschriebenen Genauigkeit, in jedem Fall um eine Erstvermessung und deshalb gibt es keinen Datenbestand, auf den zurückgegriffen werden kann.

Da die Servitutsrenzpunkte für die Aufnahme bzw. graphische Darstellung in der DKM, aus dem eben genannten Grund der Erstvermessung, ohnehin erhoben werden müssen, sollte die Ermittlung der von der Dienstbarkeit betroffenen Fläche mittels Koordinaten erfolgen.

Wird das Servitut im Rahmen eines Teilungsplans miterfasst, werden die oben beschriebenen Bestimmungen bei korrekter Durchführung bereits durch die Anforderungen an den Teilungsplan erfüllt.

4.3.1.2 Planbestimmungen

Neben den fehlenden Genauigkeitsanforderungen für die Vermessung selbst gibt es derzeit auch keine Anforderungen an die planliche Darstellung eines Servituts. Das GBG fordert eine detaillierte Beschreibung des Servitutsverlaufs und sollte diese nicht ausreichen, einen entsprechenden Plan. Wie dieser auszusehen hat und was darin enthalten sein muss bzw. soll, wird jedoch nicht vorgegeben. Dies lässt Raum für Interpretation, was wiederum zu Unklarheiten, Missverständnissen und letztendlich zu Konflikten zwischen den Servitutsparteien führen kann.

Auch das Vermessungsamt benötigt für die Einarbeitung der Daten in die DKM ein entsprechendes Mindestmaß an Information und Inhalt. Um die Daten richtig interpretieren und zuordnen zu können, wird außerdem ein eindeutiger Zeichenschlüssel und eine konforme Darstellung benötigt.

Aus diesen Gründen müssen Pläne für räumlich begrenzte Servitute einheitlich gestaltet werden und bestimmte Vorgaben erfüllen.

Die Vorgaben bezüglich Planinhalt, zeichnerischer Darstellung und Planbeilagen können, analog zu den Vermessungsbestimmungen, zum Teil vom Teilungsplan bzw. der VermV übernommen werden.

Der Inhalt eines Teilungsplans wird in § 8 VermV festgelegt. Von diesen Angaben können für den Servitutsplan folgende übernommen werden:

1. die Nummer und Bezeichnung der KG
2. die Grundstücksnummern sowie die EZ
3. das Flächenausmaß der Dienstbarkeit auf dem bzw. den betroffenen Grundstück(en), gerundet auf ganze Quadratmeter sowie eine Angabe zur Flächenermittlung
4. die Namen der Eigentümer zum Zeitpunkt der Vermessung bzw. der Festlegung des Servitutsverlaufs
5. das Netzbild
6. die Genauigkeit der Messpunkte
7. eine zeichnerische Darstellung der Situation, unter Verwendung eines festgelegten Zeichenschlüssels (siehe unten), wobei die vorherigen Punkte in der Darstellung enthalten sein können
8. eine geordnete Auflistung aller Punkte (Fest-, Mess-, Grenzpunkt) nach Punktnummern sowie, falls vorhanden, die Anführung des Indikators (= technischer/rechtlicher Hinweis zur Wertigkeit eines Grenzpunktes, § 1 Abs. 10 VermV) und der Klassifizierung (= dient der eindeutigen Dokumentation von Punkten in Planurkunden, § 1 Abs. 11 VermV)
9. Koordinaten sowie evtl. aufgenommene Sperrmaße sind auf zwei Dezimalstellen genau anzugeben
10. Betrifft die Vermessung mehrere KGs, so ist für jede KG ein Plan anzufertigen

Für die, unter Punkt 7 erwähnte, zeichnerische Darstellung der Situation gibt es ebenfalls entsprechende Vorgaben. Den Teilungsplan betreffend sind diese im § 9 VermV aufgelistet, wovon ebenfalls wieder Teile für den Servitutsplan verwendet werden können:

1. Zeichnerische Darstellung der Situation (betroffene Grundstücke, Dienstbarkeiten) ist in den Maßstäben 1:200, 1:250, 1:500, 1:1000, 1:2000 oder 1:5000 möglich
2. Darstellung
 - der DKM-Daten sowie der Situation nach der Vermessung
 - der angrenzenden Grundstücke inklusive Grundstücksnummern
 - der Maßstabsleiste
 - der Nordrichtung
 - der Sperrmaße und sonstigen Maßzahlen
 - der Fest-, Mess- und Grenzpunkte inklusive Punktnummern
 - von evtl. aufgenommenem relevanten Naturbestand

3. Sollte die Darstellung gemäß der Punkte 1 und 2 nicht die gewünschte Deutlichkeit liefern, können Detaildarstellungen oder weitere zeichnerische Darstellungen angefertigt werden.
4. Für die in den Punkten 1 und 2 beschriebene Darstellung ist ein vordefinierter Zeichenschlüssel zu verwenden. Der Zeichenschlüssel der VermV berücksichtigt bereits die Grenzen von Servituten, Baurechten und Superädifikaten. Bei der farblichen Kennzeichnung der Grenzen wird derzeit die Farbe Orange vorgegeben, es sind jedoch alle Farben erlaubt, sie müssen sich lediglich von Katastergrenzen, Mappenberichtigungen und neuen Grenzen eindeutig unterscheiden (siehe Abbildung 23). Um auch hier alle Missverständlichkeiten zu eliminieren, muss für Dienstbarkeitsgrenzen, analog zu Grundstücksteilungen, eine bestimmte farbliche Darstellung definiert werden. Weiters muss der Zeichenschlüssel um die symbolhafte Darstellung der jeweiligen Servitute erweitert werden. Vorerst werden nur die Symbole der gängigsten bzw. der drei Beispielservitute (siehe Kapitel 5.2) in den Zeichenschlüssel aufgenommen; die der weiteren Servitute folgen im Lauf der Zeit.

41	Servituts-, Baurechts- oder Superädifikatsgrenze		alle Farben	1	mit Beschriftung; muss klar vom Kataster, von Mappenberichtigungen und neuen Grenzen unterscheidbar sein
----	--	---	-------------	---	--

Abbildung 23: VermV Anhang Auszug
Quelle: [VermV-A]

Durch diese Festlegungen und Vorgaben sind der Planinhalt sowie die Darstellung im Plan geregelt. Im Rahmen einer herkömmlichen Grenzvermessung wird zusätzlich ein Protokoll über die Festlegung des Grenzverlaufs angelegt. Der Inhalt dieses Protokolls wird in § 11 VermV definiert. Dieses Protokoll wird als Beilage dem eigentlichen Plan angehängt. Auch im Rahmen der Vermessung von Servitutsgrenzen wäre ein Protokoll über deren endgültigen Grenzverlauf sinnvoll. Dieses Protokoll sollte enthalten:

1. den Ort und das Datum der Vermessung
2. die Namen und Adressen der anwesenden Personen (betroffene Eigentümer, evtl. Vertreter, sonstige beigezogene Personen wie zum Beispiel Anwälte)
3. die Darstellung des festgelegten Grenzverlaufs
4. die Unterschriften der anwesenden Eigentümer bzw. deren Vertreter und eine entsprechende Anmerkung über evtl. fehlende Unterschriften
5. die Beurkundung des Protokolls

Für eine erfolgreiche Umsetzung eines Servitutskatasters müssen die technischen Anforderungen an zukünftige Servitutspläne vollständig erfüllt und juristisch entsprechend umgesetzt werden. Dann kann, analog zum Teilungsplan, bei Erfüllung aller

Erfordernisse vom Vermessungsamt ein Bescheid als Grundlage für die grundbücherliche Durchführung erlassen werden (siehe Kapitel 4.3.2).

Da im Rahmen von Baurechts- und Superädifikatsplänen keine eigene Vermessung durchgeführt werden muss (siehe Kapitel 4.3.1.1), können bestimmte Anforderungen an den Plan vernachlässigt werden. So sind jene Angaben, welche sich auf eine zugrunde liegende Vermessung beziehen, wie zum Beispiel Genauigkeitsangaben, nicht erforderlich.

Bezüglich der zeichnerischen Darstellung der Situation ist Punkt 4 der Aufzählung am Beginn der Seite 47 von besonderer Relevanz. Wie bereits erwähnt, werden Baurechts- und Superädifikatsgrenzen in der VermV bereits berücksichtigt, jedoch nicht eindeutig definiert. Um Verwechslungen und Fehler auszuschließen, muss auch hier, analog zu den Dienstbarkeiten, der bestehende Zeichenschlüssel erweitert und neue eindeutige Zeichen festgelegt werden.

Neben der farblichen Kennzeichnung der Baurechts- bzw. Superädifikatsgrenze soll auch eine Kennzeichnung der betroffenen Fläche durch eine entsprechende Schraffur erfolgen. Die Ausgestaltung und die räumliche Ausdehnung der jeweiligen Schraffur sind dem Kapitel 5.4.1 zu entnehmen.

4.3.2 Weg des Plans

Wie bereits in vorherigen Kapiteln erwähnt, können schon bestehende Servitute nicht in den Kataster aufgenommen werden. Dies liegt einerseits an fehlenden bzw. zu ungenauen planlichen Unterlagen und andererseits an der mangelnden Aktualität bestimmter Servitute, zum Beispiel Servitute aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Der Datenbestand muss also von Beginn an neu angelegt werden. Um das Servitut in die DKM zu bekommen, kann der Weg des Teilungsplans als Vorbild genommen werden.

Wie in Kapitel 4.2.2 erwähnt, ist für das grundbücherliche Verfahren, zum Beispiel von Grundstücksteilungen, der Bescheid des Vermessungsamtes erforderlich; für Dienstbarkeiten gilt dies derzeit nicht. Ob der Servitutsplan nach den in Kapitel 4.3.1.2 beschriebenen Bestimmungen erstellt wird, um als Grundlage für das Grundbuchverfahren zu dienen, oder aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen nur katasterseitig benötigt wird, spielt dabei keine Rolle. Die Prüfung des Plans durch das Vermessungsamt und ein anschließender positiver Bescheid werden angestrebt.

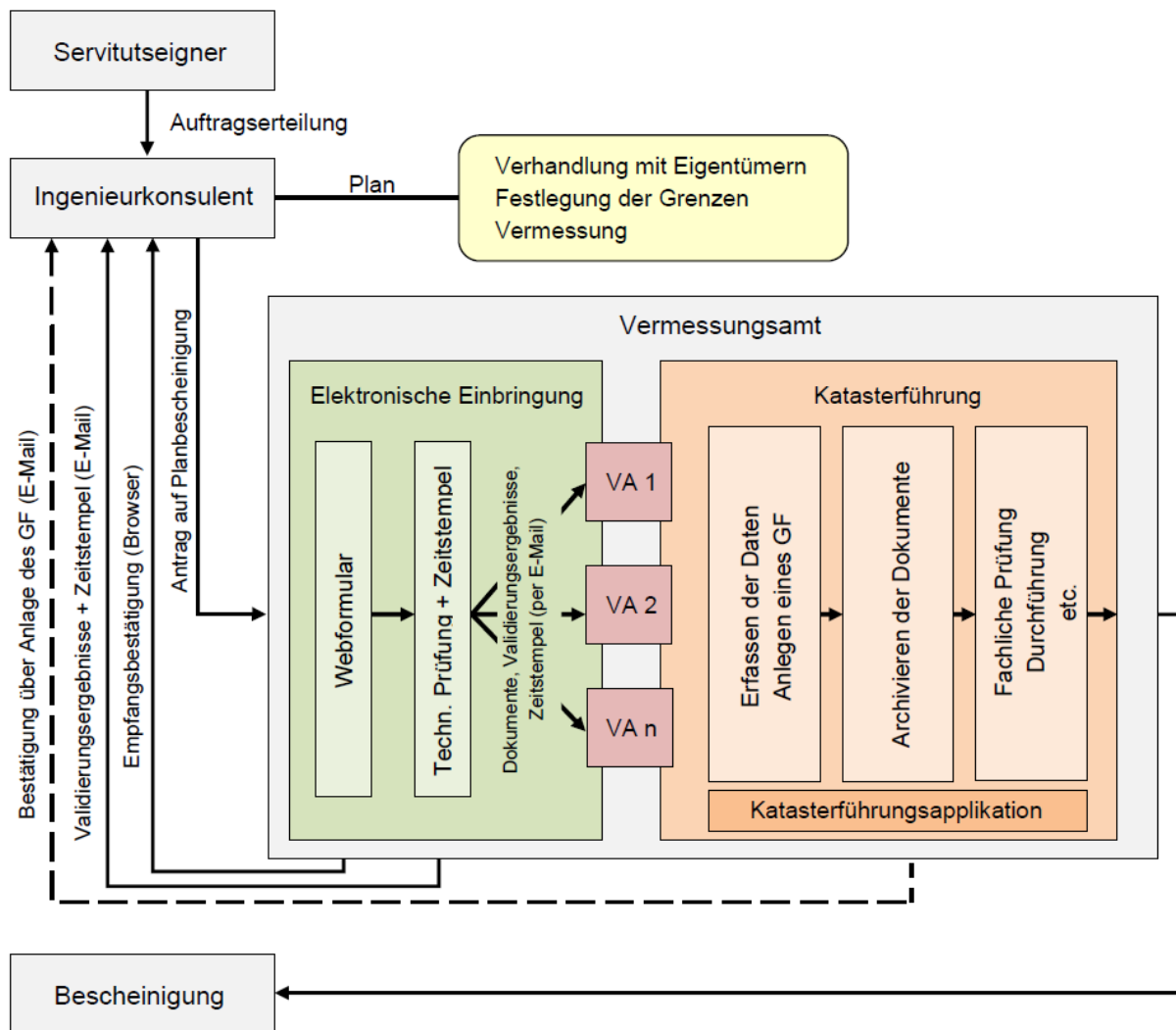


Abbildung 24: Ablauf Auftrag bis Bescheid, eigene Darstellung

Dabei ist als erster Schritt die Beauftragung eines Vermessungsbefugten (§ 1 Lieg-TeilG) mit der Vermessung und Planerstellung durch den Servitutseigner erforderlich (siehe Abbildung 24). Nach der Planerstellung muss dieser vom Vermessungsbefugten beim Vermessungsamt eingebracht werden. Durch die Umstellung auf die GDB-Neu (siehe Kapitel 2.2.2) erfolgt die Einbringung auf digitalem Weg. Dabei sind durch das E-Government-Gesetz (E-GovG) und das Signaturgesetz (SigG) bestimmte Vorgaben einzuhalten. Die planliche Darstellung und die jeweiligen Beilagen sind in dem Langzeitarchivformat PDF/A-1b zu übermitteln. Weiters müssen diese Unterlagen elektronisch signiert werden, um die Identität des Ausstellers und die Echtheit der Dokumente sicherzustellen.

Um die Daten über das Web-Formular des Vermessungsamtes hochladen zu können, muss man einen entsprechenden Antrag ausfüllen und registrierter Benutzer sein. Dies können neben Vermessungsbefugten auch Notare, Gemeinden, Länder usw. sein. Neben der Einbringung beim Vermessungsamt müssen die Daten zur Ar-

chivierung und öffentlichen Verfügbarkeit im Archiv der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (BAIK) gespeichert werden. [Primas, 2015: S. 153-156]

Nachdem die Daten hochgeladen und der Antrag abgesendet wurde, erhält der Einbringer vorerst eine Empfangsbestätigung. Seitens des Vermessungsamtes erfolgt der Validierungsprozess, in dem das Datenformat und die elektronische Signatur überprüft werden. Nach der Validierung wird der Antrag mit einem Zeitstempel der Eingangszeit versehen und dem Antragsteller wird das Validierungsprotokoll inklusive elektronischem Eingangsstempel zugesendet.

Anschließend erfolgt die automatische Weiterleitung des Antrags samt Unterlagen an das zuständige Vermessungsamt. Dort wird als erstes ein bundesweit eindeutiger Geschäftsfall angelegt und dem Antragsteller mitgeteilt. Danach folgt die fachliche Bearbeitung, also die Prüfung hinsichtlich gesetzlicher Regelungen und des technischen Inhalts. Sollten hierbei Mängel oder Fehler aufgedeckt werden, wird der Einbringer darüber benachrichtigt und die entsprechenden Dokumente müssen verbessert bzw. nachgereicht werden (siehe Abbildung 25). Für diesen Fall wird eine Frist angesetzt, deren Dauer variabel sein kann, in der Regel jedoch zwei Wochen beträgt. [Primas, 2015: S. 153-156]

	Prüfpunkt	Prüfergebnis
1	Das Datum der Vermessung ist nicht älter als 2 Jahre oder es liegt eine gültige Naturstandsklausel vor	erfüllt
2	Formale Kriterien sind erfüllt (elektronische Signaturen, Dateiformate, Berufsberechtigungen, Plan-GZ, Datum der Planausfertigung, Name und Nummer der KG)	erfüllt
3	Der Altstand des Planes stimmt mit Kataster überein	erfüllt
4	Vorauspläne sind berücksichtigt MB GFN 1493/2016/72	nicht erforderlich
5	Die Gegenüberstellung ist vollständig, richtig und widerspruchsfrei Die Fläche des Grundstückes 1074/6 ist falsch. (s. GFN 1493/2016/72-MB)	nicht erfüllt
6	Die zeichnerische Darstellung entspricht der Vermessungsverordnung	erfüllt
7	Das Koordinatenverzeichnis am Plan ist ggü. der zeichnerischen Darstellung vollständig, richtig und widerspruchsfrei	erfüllt
8	Das digitale Koordinatenverzeichnis ist vorhanden	erfüllt
9	Der Festpunktanschluss entspricht der Vermessungsverordnung	erfüllt

Abbildung 25: Prüfbericht Vermessungsamt Auszug,
Quelle: Vermessungsamt Klagenfurt

Werden evtl. vorgeschriebene Verbesserungen bzw. fehlende Dokumente eingebracht und entsprechen den Vorgaben, dann wird der Plan bescheinigt und ein Bescheid an den Antragsteller gesendet (siehe Anhang D).

Der Bescheid gibt Auskunft über die Durchführbarkeit des Plans im Kataster, die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie im Fall eines Teilungsplans über die Festsetzung der Grundstücksnummern. Weiters wird noch auf die möglichen Rechtsmittel der Berufung hingewiesen. Sollte trotz korrekter Unterlagen der Bescheid negativ ausfallen, muss dieser auch eine entsprechende Begründung enthalten. Die Gültigkeitsdauer eines Bescheids beträgt 18 Monate, innerhalb derer er im Rahmen eines Antrags auf grundbücherliche Durchführung beim zuständigen Bezirksgericht eingebracht werden kann. [Abart, 2014: S. 59]

Für Servitutspläne muss zukünftig ein ähnlicher Bescheid formuliert werden, da dieser für das Grundbuchverfahren benötigt wird. Um einen solchen Bescheid formulieren zu können, müssen jedoch zuerst die entsprechenden rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Wird ein parzellenscharfer Plan für das Grundbuchverfahren von Servituten gesetzlich verpflichtend festgelegt, muss der Bescheid, zusammen mit weiteren Unterlagen, im Rahmen eines Antrags auf grundbücherliche Durchführung beim zuständigen Bezirksgericht eingebracht werden (siehe Abbildung 26). Meist wird ein Rechtsberater in Form eines Notars oder Rechtsanwaltes mit dem Grundbuchgesuch beauftragt. [Abart, 2014: S. 60]

Neben dem Bescheid müssen dem Antrag auch noch der Plan selbst sowie der zugrunde liegende Servitutsvertrag beigelegt werden. Evtl. zusätzliche Genehmigungen wie im Falle der Grundstücksteilung (zum Beispiel Baurecht, Forstrecht, usw.) sind in der Regel nicht erforderlich.

Entsprechen die Dokumente den Vorgaben, wird das Servitut ins C-Blatt des dienenden und in das A2-Blatt des herrschenden Grundstücks eingetragen (siehe Kapitel 2.2.1.1).

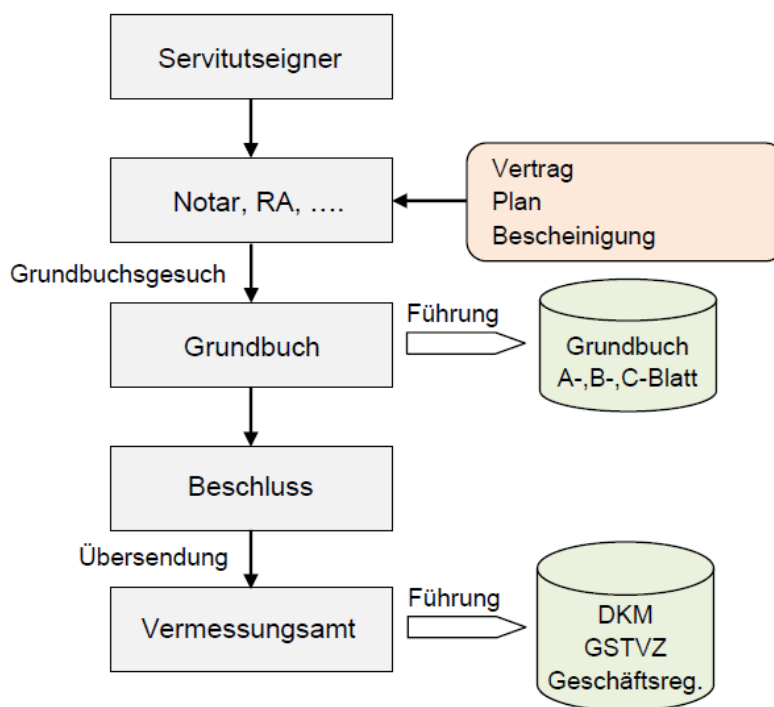


Abbildung 26: Ablauf Grundbuch bis DKM, eigene Darstellung

Zu diesem Zeitpunkt befindet sich das Servitut noch nicht im Kataster. Erst nach der grundbücherlichen Durchführung wird ein Beschluss vom Grundbuchsgericht an das jeweilige Vermessungsamt gesendet. Daraufhin erfolgen die Änderungen bzw. die Eintragung in die DKM. Das Servitut ist dann sowohl rechtlich durch das Grundbuch als auch graphisch durch die DKM gesichert.

Ob der Bescheid des Vermessungsamtes für das Grundbuchverfahren verpflichtend ist, hängt dann letztendlich von der tatsächlich gewählten Lösungsvariante ab. Ent-

scheidet man sich dafür, dass die Eintragung eines Servituts in die DKM vorerst fakultativ erfolgt, dann können parzellenscharfe Pläne beim Vermessungsamt eingereicht und bei Erfüllung der Kriterien in die DKM übernommen werden; quasi unabhängig vom vorgeschriebenen Grundbuchverfahren.

Sobald die Eintragung des Plans in die DKM jedoch verpflichtend wird, ersetzt der parzellenscharfe Plan die derzeitige Beschreibung bzw. planliche Darstellung und wird Teil des Grundbuchverfahrens.

Die Anforderungen an den Plan selbst hängen vom gewählten Detaillierungsgrad ab. Je nach dem wie das Servitut im Kataster dargestellt werden soll, muss auch der Plan mehr oder weniger strenge Kriterien erfüllen; hierzu siehe Kapitel 5.3.

Für den Fall, dass Servitute im Zuge einer Grundstücksteilung miterfasst werden, erfüllen sie bei Einhaltung der VermV bereits die höchsten Genauigkeitsanforderungen. Werden die Pläne gemeinsam eingereicht und bei der Prüfung durch das Vermessungsamt Fehler festgestellt, werden beide Pläne, mit dem Hinweis auf die entsprechenden Mängel im Prüfbericht, zurückgewiesen. Um dies zu verhindern, sollten die Pläne trotz gemeinsamer Aufnahme getrennt voneinander eingereicht werden; dies wird derzeit mit Mappenberichtigungen und Teilungsplänen so praktiziert. So wird bei negativer Prüfung eines Plans auch nur dieser abgelehnt und der andere wird bei Fehlerfreiheit durchgeführt. Ein solches Vorgehen spart Zeit und bürokratischen Aufwand.

Die bisher beschriebenen Ansätze schließen eine Darstellung grundbücherlich bereits eingetragener Servitute im Kataster von vornherein aus. Die Gründe hierfür wurden bereits erläutert. Ein alternativer Ansatz wäre, auch diese bereits vorhandenen Servitute im Kataster darzustellen.

Für die Identifizierung der Servitutsflächen würde man auf die jeweiligen Benützungsorten zurückgreifen. Da die Anzahl der unterschiedlichen Arten jedoch sehr eingeschränkt ist und Servitute sehr vielfältig sein können, würde diese Variante nur für die gängigsten Servitute, wie zum Beispiel des Geh- und Fahrweges, funktionieren.

Wenn also zum Beispiel ein gewisser Teil des Grundstücks mit der Nutzung ‚Straßenverkehrsanlage‘ versehen ist, müsste überprüft werden, ob unter dieser EZ im Grundbuch eine Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges eingetragen ist. Hierfür muss datenbankseitig eine Verbindung zwischen dem Grundstücksverzeichnis des Katasters und dem C-Blatt des Hauptbuchs bestehen. [Twaroch, 2003: S. 45-46]

Da es aber möglich ist, dass eine Benützungsort auch ohne zugrunde liegendes Servitut eingetragen werden kann und umgekehrt, ist diese Variante für die Darstellung von Servituten im Kataster nur mäßig geeignet und wird deshalb nicht näher betrachtet.

Im Falle des Baurechts und des Superädifikats gelten im Grunde genommen dieselben Regelungen wie für Servitute. Um im Kataster dargestellt werden zu können, muss dem Vermessungsamt ein entsprechender Plan zugesendet werden. Damit die erforderlichen Kriterien erfüllt werden, sollte auch dieser von einem Vermessungsbefugten erstellt werden; eine gesonderte Vermessung ist angesichts der Parzellengebundenheit nicht erforderlich.

Derzeit wird weder für die Eintragung des Baurechts noch für das Superädifikat eine planliche Darstellung benötigt. Um jedoch eine vollständige und aktuelle Darstellung im Kataster zu gewährleisten, sollte auch hier ein bescheinigter Plan für das Grundbuchverfahren vorausgesetzt werden.

Alternativ kann ein entsprechender Kommunikationskanal zwischen den Bezirksgerichten und Vermessungsämtern für die Eintragung der beiden dinglichen Rechte eingerichtet werden. Da die Rechte an das gesamte Grundstück gebunden sind, würde eine entsprechende Benachrichtigung im Zuge des Grundbuchverfahrens an das Vermessungsamt ausreichen. Natürlich müssten die Übermittlungsform sowie der Inhalt und die Struktur der Mitteilung genau definiert werden. Die Erweiterung des Zeichenschlüssels der VermV hätte trotzdem wie oben beschrieben zu erfolgen, da das Vermessungsamt die Rechte entsprechend visualisieren muss. Bei dieser Variante würde man sich jedoch den Plan eines Vermessungsbefugten ersparen.

Egal ob Servitut, Baurecht oder Superädifikat, egal ob der parzellenscharfe Plan verpflichtend oder fakultativ eingeführt wird, für die Darstellung in der DKM muss eine eigene Ebene im Kataster geschaffen werden. Wenn in vorherigen Kapiteln von Servitutskataster gesprochen wurde, wird damit kein neuer, eigenständiger Kataster für Dienstbarkeiten gemeint, sondern der Grundsteuer- bzw. Grenzkataster mit darübergelegten Servitutsgrenzen (siehe Abbildung 27).

Dieser Layer der Servitutsgrenzen bzw. Baurechts- oder Superädifikatsgrenzen kann demnach zugeschaltet oder ausgeblendet werden. Er dient lediglich der Ersichtlichmachung von Zusatzinformationen und kann vielmehr als Erweiterung des bestehenden Katasters gesehen werden, analog zu den Benützungsabschnitten.

Infolgedessen vermittelt der Servitutslayer, je nach gewähltem Detaillierungsgrad (siehe Kapitel 5.3), mehr oder weniger Information. Der technischen Umsetzung dieses Konzepts sind durch das vielfältige Produktangebot auf diesem Sektor keine Grenzen gesetzt. Die im Rahmen dieser Arbeit gewählte Plattform sowie dazugehörige Spezifikationen werden in Kapitel 5.5 näher beschrieben.

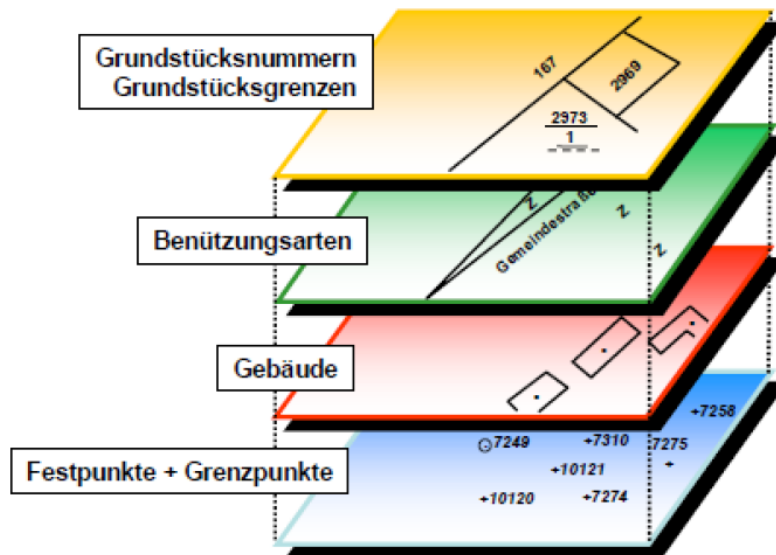


Abbildung 27: Layerprinzip,
Quelle: [Primas, 2015: S. 140]

4.3.3 Finanzieller Aspekt

Die Eintragung eines Servituts, Baurechts oder Superädifikats ins Grundbuch ist mit Kosten verbunden. Bisher waren dies die Kosten der Notariats- oder Anwaltsstunden bzw. der grundbücherlichen Durchführung. Im Fall eines Servituts, welches einer planlichen Darstellung bedarf, kommen auch noch die Kosten für den Plan hinzu.

Wird ein parzellenscharfer Plan verpflichtend eingeführt, erweitern sich die Kosten um die entsprechende Vermessung und Planerstellung. Diese hat, wenn nicht anders vereinbart, der Servitutseigner zu tragen.

Diese zusätzlichen Kosten werden in der Anfangsphase für Ablehnung seitens der Bevölkerung sorgen. Aus diesem Grund muss vor und während der Einführungsphase eine entsprechende Aufklärungskampagne gestartet werden, die der Bevölkerung den Nutzen und den Mehrwert von Servituten (sowie Baurechten und Superädifikaten) im Kataster näherbringt.

Die Rentabilität für die Wirtschaft im Kontext des Servitutsvertrags muss dabei ebenfalls hervorgehoben werden. In Kapitel 4.1 wird exemplarisch gezeigt, wie groß die Zahl der von Unternehmen eingetragenen Dienstbarkeiten auf Privatgrundstücken sein kann. Die Abwicklung firmeninterner Prozesse würde daher von einer parzellenscharfen Darstellung von Dienstbarkeiten profitieren.

Weiters sind die Vorteile für den Grundeigentümer selbst zu nennen. Die graphische Dokumentation aller Dienstbarkeiten auf einem Grundstück vereinfacht die Planung bestimmter Maßnahmen und erleichtert die Entscheidungsfindung. Unklarheiten über den Verlauf von eingetragenen Rechten in der Natur werden beseitigt und die Rechtssicherheit dadurch erhöht. Durch die digitale Verfügbarkeit der Daten, wird dem Nutzer zudem ein leichter Zugang ermöglicht.

5 Darstellung der jeweiligen Information

5.1 Technologien

Auf eine konkrete Empfehlung zu verwendender Technologien wird im Rahmen dieser Arbeit bewusst verzichtet. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass sich die Möglichkeiten im Bereich der GIS- und Datenbanktechnologien laufend verändern und weiterentwickeln, weshalb bestehende Systeme bereits nach kürzester Zeit überholt sind und nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen.

Es werden daher Umsetzungsbeispiele für eine mögliche Darstellung mittels AutoCAD präsentiert und beschrieben, welche jedoch vielmehr das zugrunde liegende Konzept veranschaulichen und nicht eine bestimmte Plattform propagieren sollen. Detaillierte technische Anforderungen bzw. Voraussetzungen für die Darstellung sind letztendlich von der tatsächlich gewählten Umsetzungsstrategie abhängig und sind zum entsprechenden Zeitpunkt zu definieren und festzulegen.

5.2 Dienstbarkeiten – Auswahl

Wie bereits in Kapitel 2.3.1.3 erwähnt, ist die Aufzählung von Dienstbarkeiten in den Gesetzestexten nicht erschöpfend. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine Vielzahl an verschiedensten Rechten Inhalt von Servituten sein kann und somit die Bandbreite für eine vollständige Aufzählung zu groß wird. Beispiele für eingetragene Dienstbarkeiten können sein: (§ 12 GBG Rz 20-55)

- Wege- und Fahrrecht
- Leitungsrecht
- Wasserschöpfrecht
- Cottage-Servitut
- Recht auf Errichtung eines Balkons
- Aussichtsrecht
- Recht der Dachtraufe
- Recht des Viehtriebs
- Weiderecht
- Recht Wasser zu- oder abzuleiten
- Verzicht auf den Einbau von Einrichtungen
- Baderecht in Privatgewässern
- Landwirtschaftliches Nutzungsrecht
- Schlägerungsrecht
- usw.

Analog verhält es sich mit Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen Rechts. Hier kommt noch der erschwerende Umstand hinzu, dass die Beschränkungen von unterschiedlichen Stellen auf Bundes- und Landesebene erlassen werden und somit noch schwieriger zu erfassen sind.

Um nun also Muster für eine mögliche Visualisierung anfertigen zu können, müssen aus der Vielzahl an möglichen Dienstbarkeiten repräsentative Beispiele herausgefiltert werden, anhand derer die prinzipielle Darstellung veranschaulicht werden kann. Die Priorisierung der Dienstbarkeiten kann dabei nach den unterschiedlichsten Gesichtspunkten erfolgen.

In diesem Fall waren für die Wahl mehrere Kriterien entscheidend. Ausschlaggebend waren die Häufigkeit der jeweiligen Dienstbarkeit, die grafische Anschaulichkeit als Exempel sowie das Bestehen auf dem jeweiligen Grundstück (sichtbar/nicht sichtbar). Daraus gingen folgende drei Servitute hervor:

- Wegeservitut (siehe Kapitel 5.3.1-5.3.3)
- Leitungsservitute
 - Gasleitung (unterirdisch, siehe Anhang A)
 - Stromleitung (oberirdisch, siehe Anhang B)

Anhand dieser gewählten Beispiele werden die Prinzipien einer möglichen Darstellung vorgestellt. Für alle weiteren Dienstbarkeiten, die zukünftig visualisiert werden sollen bzw. deren Visualisierung in Erwägung gezogen wird, können diese Prinzipien übernommen werden.

5.3 Level of Detail

Der Begriff Level of Detail bedeutet auf Deutsch Detaillierungsgrad und findet bei der Modellierung von Objekten bzw. Objektgruppen wie zum Beispiel Gebäuden, Städten oder Landschaften Anwendung. Er beschreibt die benötigte bzw. umgesetzte Detailstufe des jeweiligen Objektes, wobei diese je nach Anwendung variieren kann. So wird ein Gebäude in einem Regionalmodell eine geringere Detailstufe aufweisen als ein Gebäude in einem Architekturmodell. In der Regel wird die Detailstufe dabei mit Nummern gekennzeichnet, wobei die höchste Nummer für den höchsten Detaillierungsgrad steht (siehe Abbildung 28). [Biljecki, 2013: S. 1]

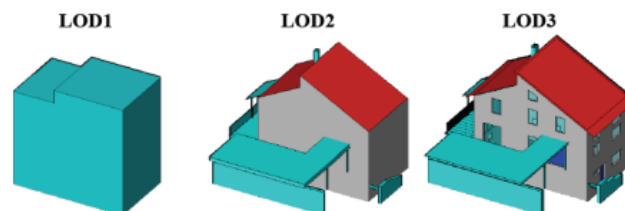


Abbildung 28: Levels of Detail, Beispiel Gebäude,
Quelle: nach [simstadt]

Im Rahmen dieser Arbeit wird der Begriff Level of Detail ebenfalls verwendet, jedoch mit einer abweichenden Bedeutung. Er beschreibt zwar immer noch die jeweilige De-

tailstufe, diese wird in diesem Kontext jedoch durch den gewählten Objekttyp und nicht durch die Anzahl der Einzelobjekte beschrieben.

5.3.1 LOD 1

Im Rahmen dieser Arbeit wurden drei unterschiedliche Detailstufen festgelegt. Dabei stellen der Level of Detail 1 die niedrigste und der Level of Detail 3 die höchste Detailstufe dar.

Die niedrigste Detailstufe liefert nur Auskunft darüber, ob ein oder mehrere Servitute auf einem Grundstück vorhanden sind. Dies wird durch ein Punktobjekt bzw. einen Marker sowie eine, auf das jeweilige Servitut hinweisende Beschriftung realisiert (siehe Abbildung 29). Auf dieser Detailstufe werden weder der tatsächliche Verlauf des Servituts auf dem Grundstück noch sonstige Informationen über die Dienstbarkeit, wie zum Beispiel Metadaten, dargestellt.

Vielmehr dient der Marker als Verlinkung zu anderen planlichen Unterlagen bzw. dem Servitutsvertrag (siehe Anhang C). Aus diesen Unterlagen können dann die entsprechenden Informationen entnommen werden.

In Kapitel 4.3.1.2 werden mögliche Bestimmungen für Servitutspläne definiert. Da in diesem Fall der Servitutsverlauf bzw. –umfang graphisch nicht in die DKM übernommen wird, müssen bei dieser Detailstufe die zuvor festgelegten Bestimmungen auch nicht eingehalten werden. Diese Variante könnte auch für die derzeit bereits verwendeten Pläne bzw. Unterlagen herangezogen werden.

Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass aus Unterlagen, welche die geforderten Kriterien hinsichtlich Datenakquisition und Genauigkeit nicht erfüllen, der tatsächliche Servitutsverlauf auf dem Grundstück nicht parzellenscharf wiedergegeben werden kann.

Aus diesem Grund werden, wie in vorherigen Kapiteln bereits erwähnt, schon bestehende Dienstbarkeiten nicht berücksichtigt. Der Servitutsplan muss den festgelegten Bestimmungen entsprechen und mittels Bescheid des Vermessungsamtes verifiziert werden. Erst dann kann er mittels Marker der DKM angehängt werden.

Die Beschriftung des jeweiligen Servituts hat nach den Vorgaben des Zeichenschlüssels der VermV zu erfolgen. Dieser muss zu diesem Zeitpunkt bereits um die entsprechenden Einträge erweitert worden sein. Durch die Vielzahl an unterschiedlichen Dienstbarkeiten wird anstelle eines Symbols ein Kurzzeichen für jede Dienstbarkeit definiert, welches sich aus zwei Buchstaben der Dienstbarkeitsbezeichnung zusammensetzt. Diese Methode findet auch jetzt schon in der VermV Anwendung, wie zum Beispiel bei landwirtschaftlich genutzten Grundflächen oder Forststraßen.

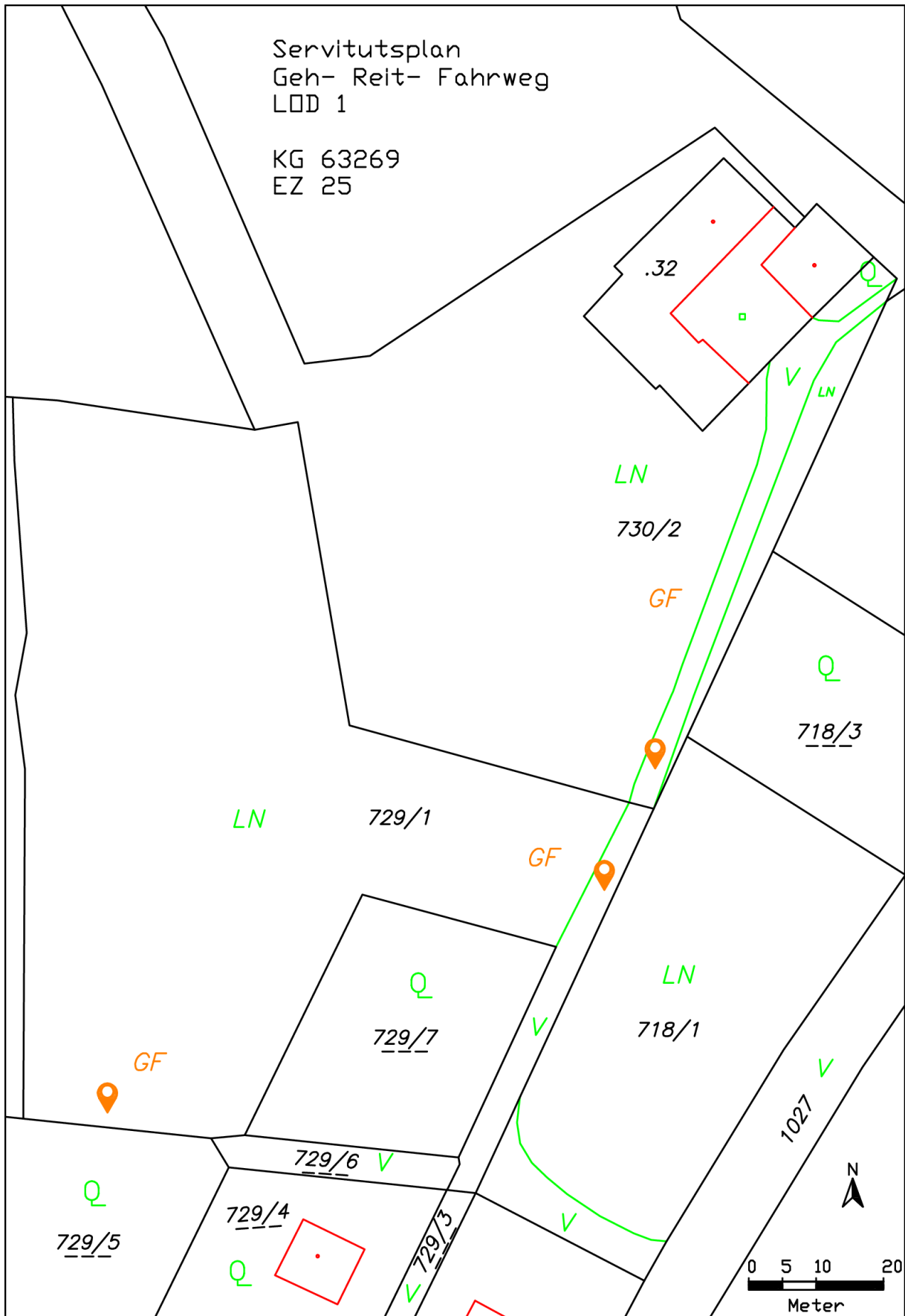


Abbildung 29: Wegerecht LOD 1, eigene Darstellung

5.3.2 LOD 2

Auf der mittleren Detailstufe wird der Objekttyp für die Darstellung verwendet, der den Verlauf bzw. den Charakter des eingebauten Objekts oder des wirkenden Rechts am ehesten widerspiegelt (siehe Abbildung 30).

So wird zum Beispiel ein Leitungs- oder Wegeservitut durch ein Linienobjekt oder ein Kanaldeckel durch ein Punktobjekt bzw. ein entsprechendes Symbol dargestellt. Dies soll den Verlauf bzw. die Position der Dienstbarkeit auf dem Grundstück veranschaulichen; die Symbolik liefert hier also bereits Informationen über die Position und verriet nicht mehr nur reine Hinweistätigkeit wie der Marker.

Im Falle einer Dienstbarkeit, welche sich auf einem Grundstück flächig auswirkt, wird dennoch nur ein linienhaftes bzw. punktförmiges Objekt für deren Visualisierung herangezogen. Der Umfang der Dienstbarkeit auf dem Grundstück wird auf dieser Detailstufe nicht dargestellt. Das Linienobjekt entspricht dabei der geometrischen Mittellinie des Objekts bzw. der Leitungsachse, das Punktobjekt dem geometrischen Mittelpunkt.

Da das dargestellte Objekt bereits Positionsinformationen vermittelt, müssen diese auch dementsprechend genau sein. Aus diesem Grund sollen die geforderten Kriterien hinsichtlich Ablauf, Darstellung und Genauigkeit bei der Vermessung und der Planerstellung möglichst eingehalten werden.

Neben der Lagedarstellung wird auch der jeweilige Typ des Servituts mittels entsprechender Beschriftung gekennzeichnet (siehe Abbildung 30). Auch hier muss nach dem erweiterten Zeichenschlüssel der VermV vorgegangen werden.

Diese Detailstufe gibt also Auskunft über die mittlere Position bzw. den Verlauf der Dienstbarkeit sowie über deren Typ. Weitere Informationen, wie zum Beispiel verbaute Materialien oder Wegbreiten werden auf dieser Stufe nicht visualisiert. Für diesen Fall können die Objekte eine Verlinkung zu weiterführenden Unterlagen, wie beispielsweise zugrunde liegenden Plänen oder dem Servitutsvertrag aufweisen (siehe Anhang C).

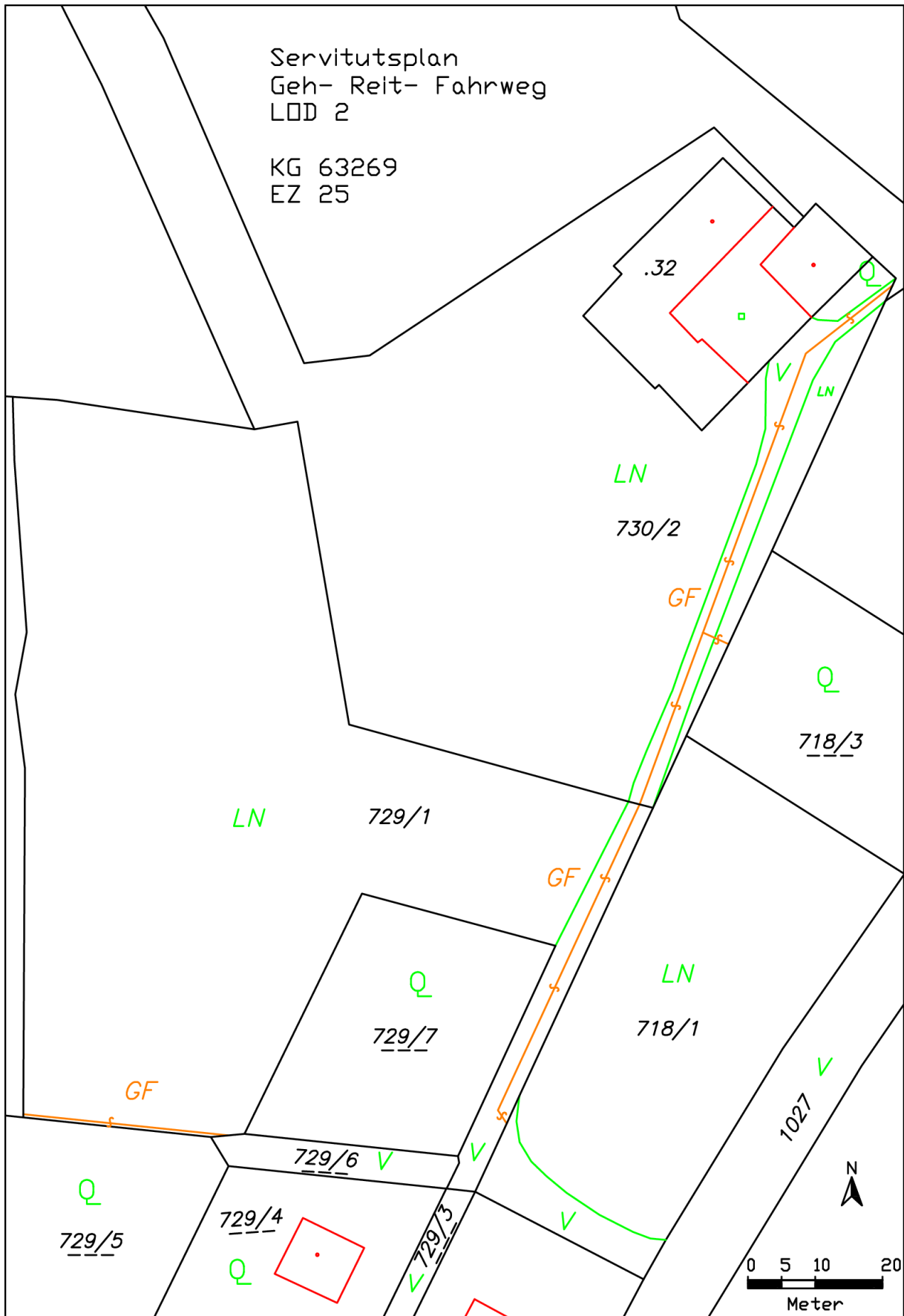


Abbildung 30: Wegerecht LOD 2, eigene Darstellung

5.3.3 LOD 3

Der Level of Detail 3 stellt die höchste Detailstufe dar. Auf dieser Stufe wird das gesamte Ausmaß der Dienstbarkeit auf dem Grundstück dargestellt. Im Gegensatz zum LOD 2 werden hier Servitute, welche sich flächig auf dem Grundstück auswirken, auch flächig dargestellt (siehe Abbildung 31). Durch die grafische Darstellung kann also der Servitutumfang bzw. die davon betroffene Fläche optisch sowie rechnerisch sofort ermittelt werden.

Um die vom Servitut betroffene Fläche optisch besser von den umliegenden Grundstücken und Benützungsabschnitten abzuheben, kann diese zusätzlich mit einer Schraffur versehen werden. Weiters gibt die Beschriftung Auskunft über den Typ des vorhandenen Servituts. Neben dem Typ werden auf dieser Detailstufe zusätzliche Informationen über die Dienstbarkeit (Metadaten) auf dem entsprechenden Grundstück bzw. in der räumlichen Umgebung der Dienstbarkeitsfläche dargestellt, abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße (siehe Abbildung 31).

Diese Zusatzinformationen werden so in AutoCAD angelegt, dass sie bei Bedarf zu- oder weggeschaltet werden können. Welche servitutsspezifischen Metadaten eingetragen werden, ist von der jeweiligen Situation abhängig und von den Servitutseignern bzw. dem Vermessungsamt zu entscheiden. Beispiele für Attribute, die bei Einbauelementen angegeben werden können, sind unter anderem:

- die thematische Kategorie des jeweiligen Bauteils
- der Name des Betreibers
- das verwendete Material
- die Anzahl der verbauten Teile
- der Profiltyp
- die Dimensionen
- die Einbautiefe

Bei der flächigen Darstellung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um den Umfang des Servituts handelt und nicht nur um den Verlauf etwaiger Einbauteile. So wird zum Beispiel im Fall einer Stromleitung auch der Bereich links und rechts der Leitungssachse, auf dem sich keine Einbauteile mehr befinden, zur Servitutsfläche hinzugefügt, um anfallende Arbeiten an der Leitung zu ermöglichen. Die Darstellung in der DKM zeigt also nicht zwangsläufig nur die Bereiche, in denen bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden, sondern den gesamten Wirkungsbereich der Dienstbarkeit, wie er im Servitutsvertrag vereinbart wurde (siehe Anhang C). Welche Verträge bzw. Unterlagen für die jeweilige Dienstbarkeit relevant sind, ist dem entsprechenden Grundbucheintrag zu entnehmen (siehe Abbildung 32).

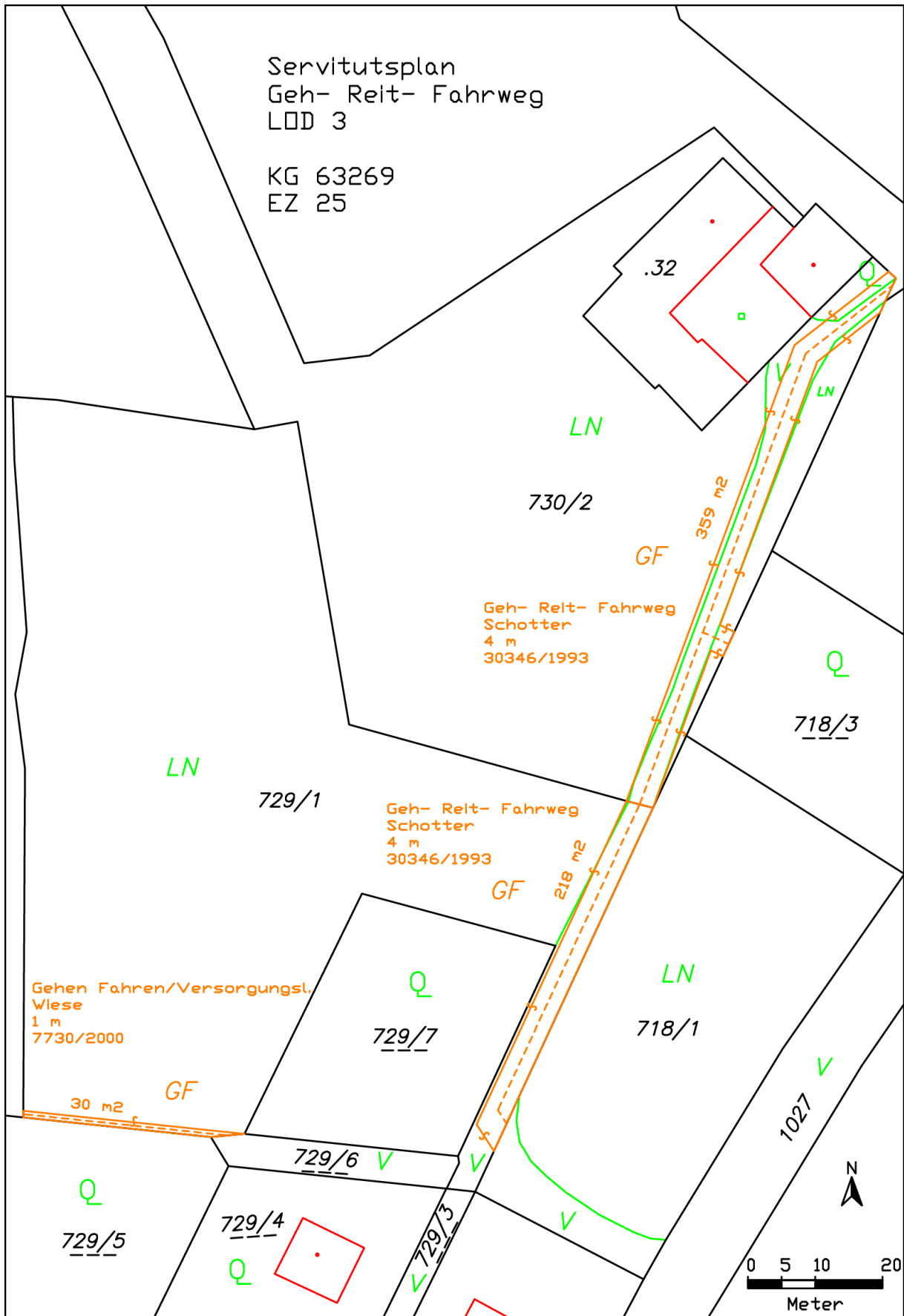


Abbildung 31: Wegerecht LOD 3, eigene Darstellung

```

***** C *****
2 a 30346/1993 10717/2003
    DIENSTBARKEIT Geh- Reit- Fahrweg auf Gst 729/1 730/2 für
    Gst 718/1 718/3
4 a 7730/2000
    DIENSTBARKEIT
    Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art sowie
    Verlegung und Erhaltung von Versorgungsleitungen
    auf Gst 729/1 gemäß Pkt VI. Schenkungsvertrag 1999-09-28
    für Gst 729/5 729/6
***** HINWEIS *****

```

Abbildung 32: Grundbuchseintrag Dienstbarkeit,
Quelle: Grundbuch Graz-Ost

Da in diesem Fall die Beschriftung nicht nur aus dem Typ der Dienstbarkeit sondern auch aus Metadaten besteht, muss diese ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Die jeweiligen Einträge sollen dabei homogen formatiert und ebenfalls in den Zeichenschlüssel der VermV aufgenommen werden.

Auf dieser Detailstufe müssen bei der Vermessung sowie der Planerstellung die geforderten Genauigkeitskriterien zur Gänze eingehalten werden. Die dargestellten Informationen müssen parzellenscharf sein, da es ansonsten erst wieder zu Problemen und Streitigkeiten hinsichtlich des Verlaufs kommen kann, was durch den Servitutskataster eigentlich verhindert werden sollte.

Für die dargestellten Servitute im Rahmen dieser Arbeit wurden keine gesonderten Vermessungsarbeiten durchgeführt. Die Daten wurden im Rahmen anderer Vermessungsarbeiten erhoben. Da die Daten nicht in digitaler Form vorlagen, dienten die jeweiligen Servitutsverträge mit den beiliegenden planlichen Unterlagen als Grundlage für die Visualisierung.

5.3.4 Wahl des LOD

Die oben beschriebenen Levels of Detail stellen Stufen mit unterschiedlichem Informationsgehalt und unterschiedlich hohem Arbeitsaufwand zur Visualisierung dar. Sie sollen den verantwortlichen Stellen die Möglichkeit geben, eine für ihre Bedürfnisse und Zwecke passende Variante wählen zu können und schließlich auch technisch umzusetzen.

Es sollten dabei jedoch nicht alle Detailstufen parallel existieren, da dies die Erfassung, Bearbeitung und in weiterer Folge auch die Interpretation der Daten erschweren würde. Da dieses System neu sein wird und man in der Einführungsphase noch keine Vergleichswerte hat, kann man zu Beginn noch nicht wissen, welche Variante die geeignetste sein wird. Deshalb muss es natürlich möglich sein, im Laufe der Zeit das System umzustellen, um auf eine andere Variante der Darstellung wechseln zu

können. Dafür sollte vor dem Systemstart ein Zeitraum definiert werden, innerhalb dessen Wechsel möglich sind. Denn je länger das System läuft, umso schwieriger wird es zu wechseln, da der Datenbestand ständig wächst.

Entscheidungskriterien bei der Wahl des LOD sind zum einen die jeweiligen Anforderungen an das System und dessen verfolgte Ziele. Steht die Privatperson oder ein Unternehmen als Nutzer bzw. Endverbraucher im Fokus, so stellt der Level of Detail 3 die Idealsituation dar. Das gesamte Ausmaß der Dienstbarkeit ist sofort erkennbar und Metadaten erleichtern die Nachvollziehbarkeit.

Hersteller- bzw. Bearbeiterseitig stellt diese jedoch die aufwendigste Variante dar. Es müssen neben der Übernahme der Plandaten in die DKM auch die jeweiligen Metadaten mit übertragen und dargestellt werden; ebenso müssen alle Anforderungen hinsichtlich der Vermessung und Planerstellung erfüllt werden. Der LOD 1 hingegen erfordert nur das Setzen eines Markers sowie die Beschriftung auf dem betroffenen Grundstück.

Andererseits kann auch der Informationsgehalt selbst als Kriterium für die Auswahl herangezogen werden. Abgesehen davon, dass es die Aufgabe eines Servitutskatasters ist, das Ausmaß von Servituten darzustellen, kann die DKM durch den LOD 3 sehr schnell überladen wirken. Dies trifft im Speziellen dann zu, wenn mehrere Servitute auf einem Grundstück gleichzeitig vorhanden sind. In diesem Fall wäre weniger Information wie bei LOD 1 und 2 zu bevorzugen.

Schlussendlich hängt der zu wählende Level of Detail natürlich auch vom Typ und der Anzahl der jeweiligen Dienstbarkeiten ab. Bei einem Leitungsservitut macht zum Beispiel die Darstellung der Leitungsachse durch den LOD 2 mehr Sinn, als die Wegmitte im Falle eines Wegerechts. Insbesondere, da der volle Umfang des Weges bei der Vermessung bereits erfasst wird, wohingegen die Wirkungsbereiche links und rechts der Leitungsachse erst im Post Processing berücksichtigt werden. Weiters macht es einen Unterschied, ob auf dem Grundstück eine oder mehrere Dienstbarkeiten eingetragen sind. Bei der Darstellung auf dem LOD 3 kann es bei mehreren Dienstbarkeiten leicht unübersichtlich werden, wohingegen die Anzahl der Servitute auf dem LOD 1 keinen Einfluss hat.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob man sich wirklich nur auf einen LOD beschränken sollte, oder diesen von Fall zu Fall situationsabhängig bestimmt. Welche Variante letztendlich gewählt wird, muss von den Entscheidungsträgern der zuständigen Stellen beschlossen werden.

5.4 Weitere Rechte

Da auch das Baurecht und das Superädifikat in der DKM visualisiert werden sollen, müssen auch hierbei Überlegungen hinsichtlich der Darstellung angestellt werden. Im Unterschied zu Dienstbarkeiten beziehen sich diese beiden Rechte in der Regel auf das gesamte Grundstück. Ein bestimmter Verlauf auf dem Grundstück ist also in diesem Fall nicht darzustellen.

Vielmehr geht es darum, durch die Visualisierung die Interpretation des Sachverhaltes zu erleichtern und die Übersichtlichkeit auf dem Plan zu erhöhen.

5.4.1 Baurecht

Das Baurecht ermöglicht es, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen. Die Nutzung beschränkt sich dabei jedoch auf einen Zeitraum von mindestens zehn bis maximal 100 Jahre, wobei das Grundstück weiterhin dem Grundeigentümer gehört. Der Bauberechtigte ist der Eigentümer des Gebäudes. Weitere Informationen zum Baurecht sind Kapitel 2.3.1.2 zu entnehmen.

Da sich das Baurecht also auf ein Gebäude bzw. die dafür benötigte Baufläche bezieht, wurde für die Darstellung eine Schraffur mit dem symbolischen Grundriss eines Gebäudes gewählt. Dieser Grundriss ist einheitlich und für alle Baurechtsfälle gleich, er steht demnach in keinerlei Zusammenhang mit der Form eines tatsächlich gebauten bzw. zu bauenden Gebäudes (siehe Abbildung 33).

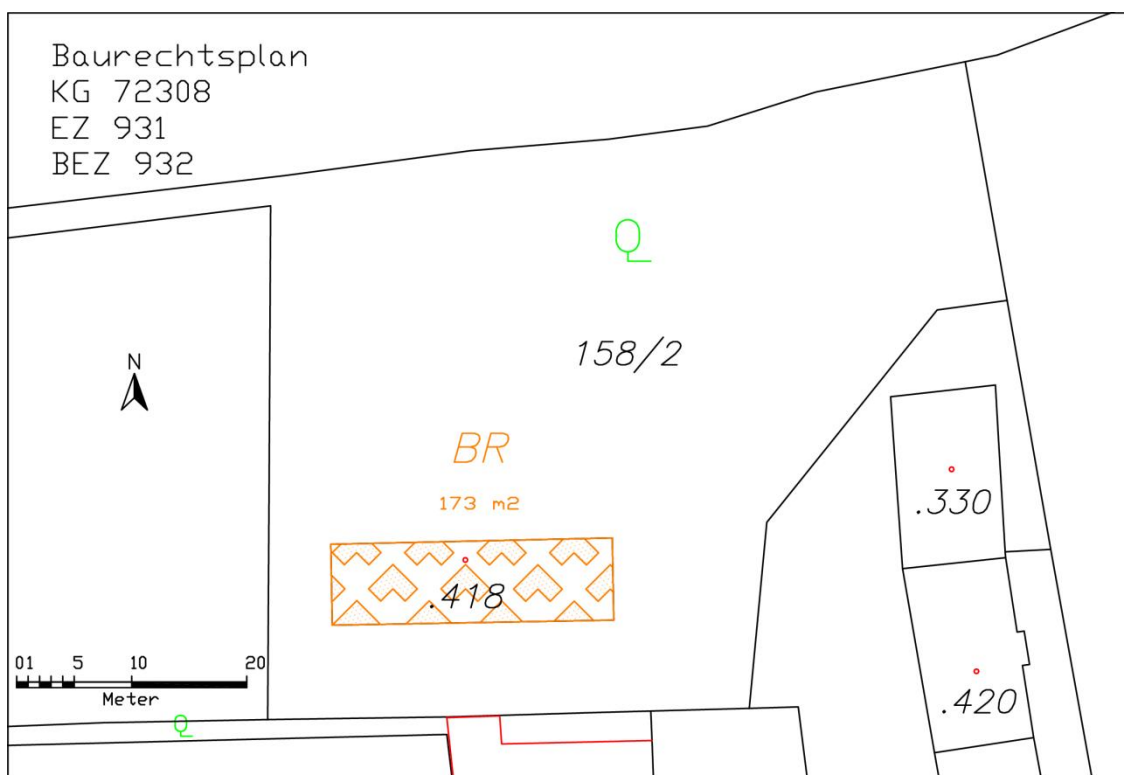


Abbildung 33: Baurecht DKM, eigene Darstellung

Um die Übersichtlichkeit zu erhöhen, wird dabei nur die Baufläche bzw. die evtl. bereits vorhandene Gebäudefläche schraffiert und deren Grenze eingefärbt.

Bei der Schraffur selbst war die Skalierbarkeit des Musters entscheidend. Soll der Plan zum Beispiel verkleinert werden, um als Anhang anderen Dokumenten beigelegt werden zu können, muss die Schraffur der Baufläche trotzdem erkennbar bleiben. Bei zu geringem gewähltem Abstand bzw. zu geringer Größe der einzelnen Schraffur-Elemente rücken diese bei Verkleinerung zu nahe zusammen und die Schraffur wird zu einer ganzflächigen farblichen Füllung der betroffenen Fläche (siehe Anhang E).

Neben den Bestimmungen der VermV war bei der Farbwahl der Kontrast entscheidend. Da die Farbe der Umrandung vorgegeben war, musste die Füllfarbe der einzelnen Schraffur-Elemente so gewählt werden, dass bei Ausdruck oder Betrachtung in schwarz-weiß die ursprüngliche Bedeutung und Form erhalten bleiben. In diesem Fall wird deshalb ein Hell-Dunkel-Kontrast gewählt, welcher durch den Faktor Helligkeit bzw. Intensität bestimmt wird. Dabei wird sowohl für die Umrandung als auch die Füllung dieselbe Farbe verwendet, jedoch mit unterschiedlichen Intensitäten.

Das Füllmuster selbst entspricht keiner vollflächigen Füllung sondern einer gefleckten, bestehend aus einzelnen Punkten. Dies vermittelt bei entsprechendem Maßstab trotzdem die Optik einer vollflächigen Füllung, benötigt jedoch weniger Druckertinte bzw. Toner.

Um offizielle Gültigkeit zu erlangen, müssen die jeweiligen Schraffuren, analog zu den gewählten Darstellungsformen der Dienstbarkeiten, in die VermV aufgenommen werden.

5.4.2 Superädifikat

Das Superädifikat zeichnet sich dadurch aus, dass das Bauwerk nicht auf dem Grundstück bzw. der Liegenschaft belassen werden soll. Dies kann sich unter anderem in der Bauweise des Gebäudes äußern, wie zum Beispiel bei einem Marktstand oder einer Holzhütte.

Das Superädifikat weist also, analog zum Baurecht, eine zeitliche Begrenzung auf. Im Gegensatz zum Superädifikat lässt die Begrenzung beim Baurecht jedoch eine Bebauung auf längere Sicht zu. Wie bereits erwähnt sind es beim Baurecht zwischen zehn und 100 Jahren, wohingegen beim Superädifikat Zeiträume im Bereich von Wochen und Monaten üblicher sind.

Bei der Visualisierung wurde versucht, den zeitlich begrenzten Charakter des Superädifikats hervorzuheben (siehe Abbildung 34). Da dieser zwar auch beim Baurecht vorhanden ist, jedoch in anderer Form, wurde beim Baurecht bewusst darauf verzichtet.

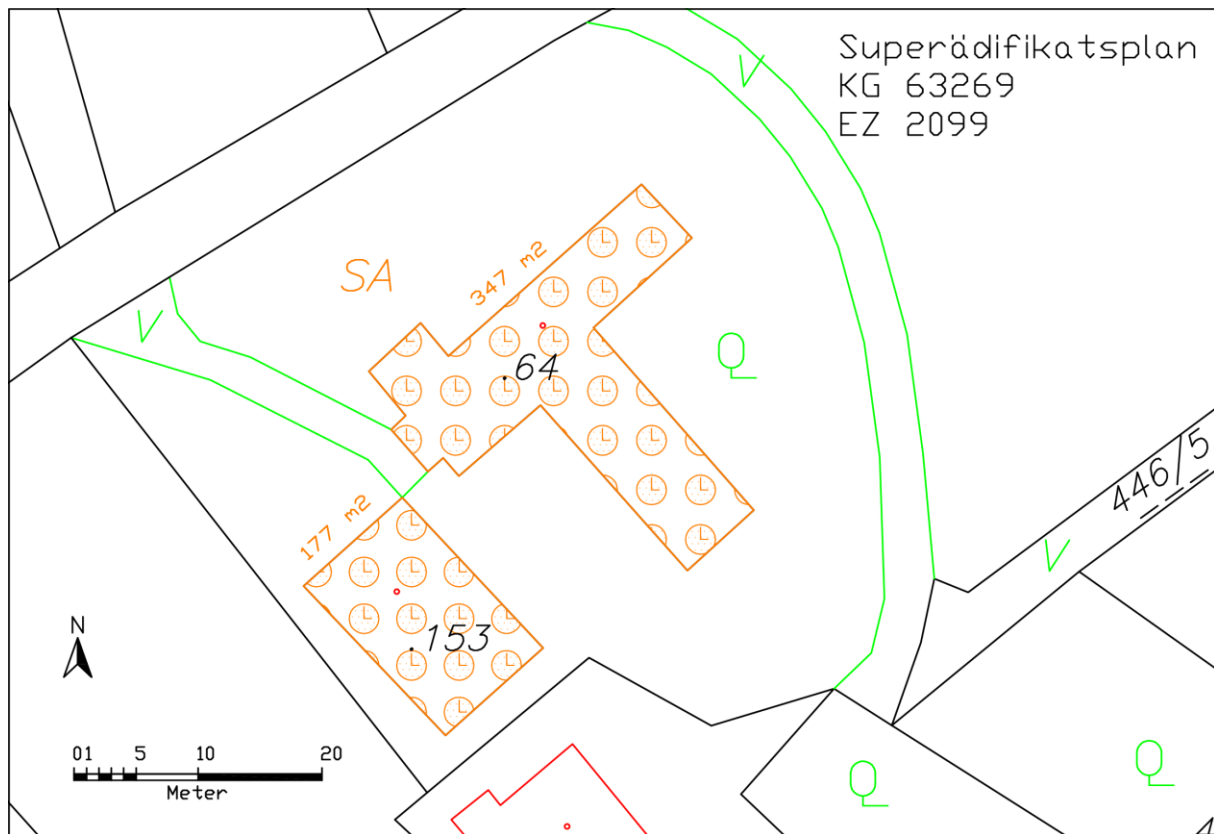


Abbildung 34: Superädifikat DKM, eigene Darstellung

Wie beim Baurecht musste auch hier auf die Skalierbarkeit der Schraffur geachtet werden, da hier ebenfalls die Möglichkeit bestehen soll, einen solchen Plan verkleinert als Anhang anderen Dokumenten beizufügen. Es mussten auch dieselben Überlegungen hinsichtlich der Farbwahl und des Kontrastes angestellt werden.

Um offizielle Gültigkeit zu erlangen, müssen die jeweiligen Schraffuren, analog zu denen des Baurechts und den gewählten Darstellungsformen der Dienstbarkeiten, in die VermV aufgenommen werden.

5.5 Darstellung mittels AutoCAD

Wie bereits unter 5.1 erwähnt, werden in dieser Arbeit keine bestimmten Technologien bzw. Softwarepakete propagiert. Für die Visualisierung musste jedoch ein Paket gewählt werden, wobei die Wahl dabei auf AutoCAD von Autodesk fiel. Die Gründe dafür sind unter anderem die weite Verbreitung und der damit verbundene und dementsprechend umfangreiche Support sowie die Tatsache, dass AutoCAD derzeit vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) verwendet wird.

In den nachfolgenden Kapiteln werden deshalb der Aufbau und die Darstellung der Daten in AutoCAD bzw. den dazugehörigen DXF (Drawing Interchange Format) Dateien überblicksmäßig erklärt.

5.5.1 DXF Aufbau

Wenn man im Zusammenhang mit AutoCAD von DXF Dateien spricht, sind in diesem Fall ASCII DXF Dateien gemeint, welche auch mittels herkömmlicher Editierprogramme geöffnet, betrachtet und bearbeitet werden können. Dabei dienen DXF Dateien primär dem Datenaustausch zwischen (Auto)CAD-Systemen. Die Entwicklung ist dabei bereits so weit fortgeschritten, dass mittlerweile der Datenaustausch zwischen allen bekannteren CAD Programmen mehr oder weniger reibungslos funktioniert. [Pülz, 2002: S. 2]

Eine DXF Datei enthält die gesamte Information einer Zeichnung strukturiert, in einer fixen Reihenfolge gespeichert, wobei neben den geometrischen Informationen auch allgemeine Informationen über die Arbeitsumgebung des Erstellers enthalten sind. Welche Datenelemente und Strukturen im DXF Format gespeichert werden können, hängt vom derzeitigen Stand der Technik und dem Funktionsumfang des CAD-Systems ab. [Pülz, 2002: S. 3]

Grundsätzlich enthält eine DXF Datei Paare, bestehend aus Kodierung und dazugehörigem Wert, welcher vom Typ String, Integer oder Float sein kann. Diese Codes, auch Gruppen-Codes genannt, spezifizieren den Inhalt des dazugehörigen Wertes, zum Beispiel die Y-Koordinate eines Punktes. Mittels dieser Paare wird die DXF Datei in Sektionen unterteilt, welche jeweils bestimmte sektionseigene Einträge enthalten. Diese Einträge bestehen ebenfalls aus Code-Wert-Paaren. In Kapitel 5.5.2 wird dies anhand eines Beispiels erklärt.

Da die Codes der jeweiligen Sektionen unterschiedliche Bedeutungen aufweisen, gibt es Tabellen von Autodesk, in denen, entsprechend der jeweiligen AutoCAD Version, die Codebeschreibungen aufgelistet sind.

Beim Anlegen der Datei werden Code und Zahlenwert in eine jeweils eigene Zeile geschrieben, sie bilden dadurch ein Zeilenpaar. Dies kann dazu führen, dass bei umfangreichen bzw. sehr detaillierten Zeichnungen die DXF Datei sehr lang wird. [Autodesk]

Je nach AutoCAD Version werden in der DXF Datei unterschiedlich viele Sektionen angelegt. Die älteren Versionen enthalten dementsprechend weniger, sind jedoch mit den neueren Versionen kompatibel. Unter AutoCAD 2014 werden in der DXF Datei folgende Sektionen angelegt: [Autodesk]

- Header Section: Hier werden allgemeine Informationen über die Zeichnung bzw. die Arbeitsumgebung, in der sie erstellt wurde, eingetragen. Sie beinhaltet unter anderem die AutoCAD Versionsnummer sowie Systemvariablen,

welche durch einen Variablennamen und den dazugehörigen Wert gekennzeichnet sind.

- **Classes Section:** Diese Sektion enthält Informationen über Klassen, welche mittels bestimmter Applikationen, wie zum Beispiel HATCH, erstellt wurden und deren Instanzen in den Sektionen Blocks, Entities und Objects vorkommen.
- **Tables Section:** Die Einträge dieser Sektion beschreiben Definitionstabellen, welche der Darstellung bestimmter Informationen in der Zeichnung dienen. Diese können eine variable Anzahl von Elementen sowie einen unterschiedlichen Tabellentyp aufweisen.
- **Blocks Section:** In AutoCAD können aus geometrischen Primitiven komplexere Objekte erstellt werden, welche dann in einem Block zusammengelegt werden. Hier wird für jede Block Reference, die in der Zeichnung vorkommt bzw. definiert wird ein Eintrag erstellt, welcher alle Entitäten enthält, aus denen der jeweilige Block bzw. das Komplexobjekt besteht.
- **Entities Section:** Diese Sektion enthält alle Objekte, welche graphisch dargestellt werden können. Hierzu zählen zum Beispiel die geometrischen Grundelemente wie Linien, Kreise oder Polygone sowie deren Attribute wie Linientyp, Farbe oder Strichstärke.
- **Objects Section:** Alle Objekte, welche nicht graphisch dargestellt werden können, werden in der Objects Section gespeichert. Hierzu zählen zum Beispiel Dictionaries.

5.5.2 Darstellung in DXF

Um einen reibungslosen Datenaustausch zwischen Nutzern und dem BEV zu ermöglichen, wird als Schnittstellenformat für Daten aus der DKM DXF definiert. Nachfolgend wird exemplarisch der Aufbau des Markersymbols, welches in Kapitel 5.3.1 erklärt und graphisch dargestellt wird, anhand seiner Einträge in der DXF Datei erklärt.

Da das Markersymbol aus mehreren Einfachobjekten besteht, die zu einem Block zusammengefasst wurden, ist es an mehreren Stellen in der DXF Datei zu finden. Der erste Eintrag findet sich dabei in der Tables Section (siehe Abbildung 35). Wie bei DXF üblich, beginnt der Abschnitt mit dem Code 0, der den Typ des Eintrages angibt; in diesem Fall handelt es sich um einen BLOCK_RECORD, welcher Informationen über den Block des Markers enthält.

Das nächste Code-Paar beschreibt den Handle des Eintrages, der mit 2CAE festgelegt wird. Der Handle dient zur eindeutigen Identifizierung des Objekts und ist deshalb für jedes Objekt in der DXF Datei einzigartig.

Der nächste wesentliche Eintrag definiert den vom Benutzer festgelegten Namen des Blocks. In diesem Fall ist dies DB_MARKER mit dem vorangehenden Code 2. Da-

nach folgen weitere Informationen in Form von Tabelleneinträgen, welche jedoch nur in einem maschinenlesbaren Format vorliegen.

Typ der Eintragung	→	0
		BLOCK_RECORD
Handle	→	5
		2CAE
		.
		.
Name des Blocks	→	2
		DB_MARKER
		.

Abbildung 35: Tables Section Marker, eigene Darstellung

Die nächsten Einträge des Markers befinden sich in der Blocks Section. Der einleitende Eintrag enthält, ähnlich zu dem in der Tables Section, eher allgemeine Informationen über den Block selbst (siehe Abbildung 36). So beginnt der Abschnitt wieder mit der Typdefinition, gefolgt von der Vergabe des Handles. Danach wird mit dem Code 330 ein Handle zum Eigentümerobjekt hergestellt. In weiterer Folge wird nur noch auf diese Weise auf das Blockobjekt zugegriffen bzw. verwiesen.

Der nächste relevante Eintrag definiert den vom Benutzer festgelegten Namen des Blocks. Darauf folgt ein Code-Paar, welches zusätzliche Eigenschaften des Blocktyps definieren kann. In diesem Fall wird mit dem Wert 0 jedoch nichts Weiteres definiert.

Im Anschluss daran werden mit den Code-Paaren 10, 20 und 30 die relativen Koordinaten des Basispunktes des Blocks definiert, welche hier dem Koordinatenursprung entsprechen. Die darauf folgenden sechs Einträge der DXF Datei beschreiben den Aufbau des Blocks aus den jeweiligen Einzelobjekten bzw. Schraffuren. Da diese Einträge sehr umfangreich sind, werden sie hier nicht dargestellt. In diesen Einträgen wird jeweils mittels Handle 2CAE auf das Blockobjekt referenziert und nicht mittels dessen Namen.

Typ der Eintragung	→	0
		BLOCK
Handle	→	5
		2CB0
Handle zum Eigentümerobjekt	→	330
		2CAE
		.
		.
Name des Blocks	→	2
		DB_MARKER
Blocktyp Flag	→	70
		0
Basispunkt X-Koordinate	→	10
		0.0
Basispunkt Y-Koordinate	→	20
		0.0
Basispunkt Z-Koordinate	→	30
		0.0

Abbildung 36: Blocks Section Marker, eigene Darstellung

Da der Marker schlussendlich in die Zeichnung eingefügt wird, taucht er auch als Eintrag in der Entities Section auf (siehe Abbildung 37). Zu Beginn wird wieder der Typ der Eintragung definiert. In diesem Fall handelt es sich um die Entität eines Blockobjekts, welche mittels INSERT-Kommando in die Zeichnung eingefügt wird, demnach der Typ INSERT. Danach erfolgt die Festlegung des Handles für dieses Objekt.

Weiters folgen Informationen, die auch direkt in der Zeichnung selbst sichtbar sind. So zum Beispiel das Code-Paar, das den Layer, auf dem das Objekt eingefügt wird, definiert. In diesem Beispiel wird das Objekt auf dem Layer DB eingefügt, gekennzeichnet durch den Code 8. Die Trennung der Daten dient dazu, die Integrität der DKM Basisdaten nicht zu gefährden und dem Layerprinzip von AutoCAD gerecht zu werden. Auf diesen Eintrag folgt der Name des Blocks, dessen Entität eingefügt wird. Zur Positionierung innerhalb der Zeichnung dienen die nächsten drei Code-Paare, die die globalen Koordinaten der linken unteren Ecke des Objekts mit den Codes 10, 20 und 30 beschreiben. Daran anschließend wird der relative Maßstabsfaktor in die jeweiligen Koordinatenrichtungen angegeben.

Der Gruppencode 1001 beschreibt den Beginn von erweiterten Entitätsdaten, wobei auch gleichzeitig die zum Einsatz kommende Applikation damit definiert wird. In diesem Beispiel handelt es sich um den Hyperlink zum Servitutsvertrag, deshalb die Bezeichnung PE_URL. Der tatsächliche Pfad zum Dokument wird mit dem nächsten Code-Paar als String gespeichert.

Typ der Eintragung	→	0
		INSERT
Handle	→	5
		4356
		.
		.
Name des Layers	→	8
		DB
		.
		.
Name des Blocks	→	2
		DB_MARKER
X-Koordinate erste Ecke	→	10
		-61226.65693263803
Y-Koordinate erste Ecke	→	20
		222971.0835155621
Z-Koordinate erste Ecke	→	30
		0.0
Maßstabsfaktor X-Richtung	→	41
		2.5
Maßstabsfaktor Y-Richtung	→	42
		2.5
Maßstabsfaktor Z-Richtung	→	43
		2.5
Erweiterte Entitätsdaten - Applikation	→	1001
		PE_URL
Dateipfad als String	→	1000
		C:\...\Weg_Servitutsvertrag.pdf

Abbildung 37: Entities Section Marker,
eigene Darstellung

Wie bereits zuvor erwähnt, wurde das DXF Format unter anderem gewählt, um dem derzeitigen Standard des BEV zu entsprechen. Dieses Format ermöglicht die Datenübertragung zwischen dem System des BEV und dem des Kunden bzw. Datennutzers.

6 Zusammenfassung und Ausblick

Ziel dieser Arbeit war es, Möglichkeiten und Erfordernisse zur Darstellung von räumlich begrenzten Dienstbarkeiten, sowie öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Kataster festzustellen und zu beschreiben.

Dabei stellte sich bald heraus, dass die Thematik der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und die Erfordernisse für eine mögliche Darstellung zu umfangreich sind, um im Rahmen dieser Arbeit behandelt zu werden. Aus diesem Grund wurden die Beschränkungen kurz beschrieben und auf eine zu diesem Thema bereits durchgeführte Diplomarbeit verwiesen (siehe Kapitel 2.4).

Stattdessen wurden das Baurecht und das Superädifikat für eine mögliche Darstellung in der DKM in Betracht gezogen (siehe Kapitel 2.3.1.2).

Der Blick auf die aktuelle Situation in Österreich hat gezeigt, dass das derzeitige Grundbuchverfahren für die Eintragung von Dienstbarkeiten die planliche Darstellung der Situation nicht in dem für eine Darstellung im Kataster notwendigen Maß berücksichtigt. Ein Plan bzw. eine Beschreibung des Verlaufs ist bei räumlich begrenzten Dienstbarkeiten zwar erforderlich, es fehlen jedoch Vorgaben hinsichtlich der Datenaufnahme, der Genauigkeit sowie der Planerstellung. Solche Vorgaben sind allerdings für die Aufnahme der Daten in die DKM essentiell.

Werden entsprechende Vorgaben definiert, müssen zu deren Einhaltung auch rechtliche Grundlagen geschaffen werden. Im Rahmen dieser Arbeit wurden technische Vorgaben definiert, welche Datenmaterial liefern sollen, das den Anforderungen der DKM gerecht wird (siehe Kapitel 4.3). Rechtliche Vorgaben bzw. Empfehlungen wurden, den Möglichkeiten eines Nicht-Juristen entsprechend, ebenfalls erörtert (siehe Kapitel 4.2).

Liegen Pläne vor, die den Anforderungen der DKM entsprechen und den Bescheid des Vermessungsamtes erhalten, müssen diese in das Grundbuchverfahren integriert werden; sei es im Fall von Dienstbarkeiten oder des Baurechts und des Superädifikats. Neben der rechtlichen Verankerung der technischen Vorgaben muss auch dies rechtlich verpflichtend umgesetzt werden (siehe Kapitel 4.3.2).

Hierbei hat sich gezeigt, dass die Anforderungen und Regelungen nur auf erst zu verbüchernde Rechte angewendet werden können. Bereits eingetragene Rechte können vorerst nicht in den Kataster aufgenommen werden. Hierfür müssten die jeweiligen Pläne den definierten Vorgaben entsprechen und größtenteils neu angelegt werden.

Ein Blick auf die Kataster- und Grundbuchsysteme einiger europäischer Nachbarstaaten hat gezeigt, dass auch diese Erweiterungen an ihren Systemen vornehmen (siehe Kapitel 3). Die Provinzen Norditaliens beispielsweise entwickeln derzeit einen

Gebäudekataster zur Besteuerung von Liegenschaften, wohingegen die Schweiz an der Umsetzung eines landesweiten Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen arbeitet. Die Einführungsphase in ausgewählten Pilotkantonen ist dabei bereits abgeschlossen.

Die ersten Erfahrungsberichte zeigen, dass diese Erweiterungen funktionieren und auch von Privatpersonen wie Unternehmen durchwegs positiv angenommen werden. Ein Servitutskataster wurde bis jetzt jedoch noch in keinem europäischen Nachbarland umgesetzt, wodurch Österreich hier eine Vorreiterrolle einnehmen würde.

Für eine mögliche Darstellung der Dienstbarkeiten im Kataster wurden unterschiedliche Detailstufen definiert (siehe Kapitel 5.3). Diese reichen von einem bloßen Hinweis auf Vorhandensein eines Servituts bis hin zur detaillierten Darstellung des Verlaufs auf dem Grundstück inklusive Metadaten.

Welche Variante davon gewählt bzw. umgesetzt wird, hängt unter anderem davon ab, in welche Richtung sich der Kataster entwickeln soll, je nachdem, ob Informationsgehalt oder notwendiger Arbeitsaufwand im Vordergrund stehen sollen (siehe Kapitel 5.3.4).

Die Möglichkeiten sowie das Interesse bzw. der Bedarf für einen Servitutskataster sind also durchaus vorhanden. Ob dieser in Österreich auch tatsächlich umgesetzt wird, hängt dann von den jeweiligen zuständigen Stellen ab.

Im Falle einer tatsächlichen Umsetzung müssten in einem nächsten Schritt die technischen Vorgaben für Vermessung und Plan mit juristischer Hilfe entsprechend formuliert und in die VermV aufgenommen werden. Weiters sollte die Darstellung der Servitute Erwähnung im VermG finden, wobei dies jedoch nicht zwingend erforderlich ist (siehe Kapitel 4.2.1).

Wenn die rechtlichen Weichen für die Erfassung von Servitutsdaten (sowie Baurecht und Superädifikat) gestellt sind, muss das BEV einen entsprechenden Bescheid formulieren, um die eingereichten Pläne zu bescheinigen und damit für das Grundbuchverfahren zu qualifizieren.

Die Berücksichtigung im Grundbuchverfahren bzw. die Voraussetzung eines Plans für die Eintragung stellt den nächsten Schritt dar. Hierfür müssten entsprechende Änderungen am GBG (u.a. § 12) vorgenommen werden.

Findet das Grundbuchverfahren einen positiven Abschluss, wird der Plan vom BEV in die DKM übernommen. Hierfür muss, analog zu Grundstücksteilungen, ein entsprechender Verfahrensschritt eingerichtet werden. Auf BEV Seite müsste schlussendlich, vergleichbar mit den Benützungsabschnitten, eine eigene Ebene im Kataster eingerichtet werden. Durch die große Zahl an zusätzlichen Plänen (siehe Kapitel 4.1)

wird es auch notwendig, weiteres Personal einzustellen, da dies mit erheblichem personellen Aufwand verbunden sein wird und mit dem derzeitigen Personalstand des BEV nicht bewältigt werden kann.

Die Umsetzung eines Servitutskatasters würde sowohl im privaten als auch unternehmerischen Sektor einen enormen Mehrwert mit sich bringen. Um die Akzeptanz seitens der Bevölkerung zu erhöhen und ein Bewusstsein für die Thematik zu schaffen, müssen umfangreiche Aufklärungskampagnien und Medienarbeit durchgeführt werden. Der tatsächliche Nutzen eines Servitutskatasters würde jedoch, aufgrund der Neuanlegung der Datenbank, erst in einigen Jahren bis Jahrzehnten vollends sicht- und spürbar sein.

A Dienstbarkeit Gasleitung

Level of Detail 1:

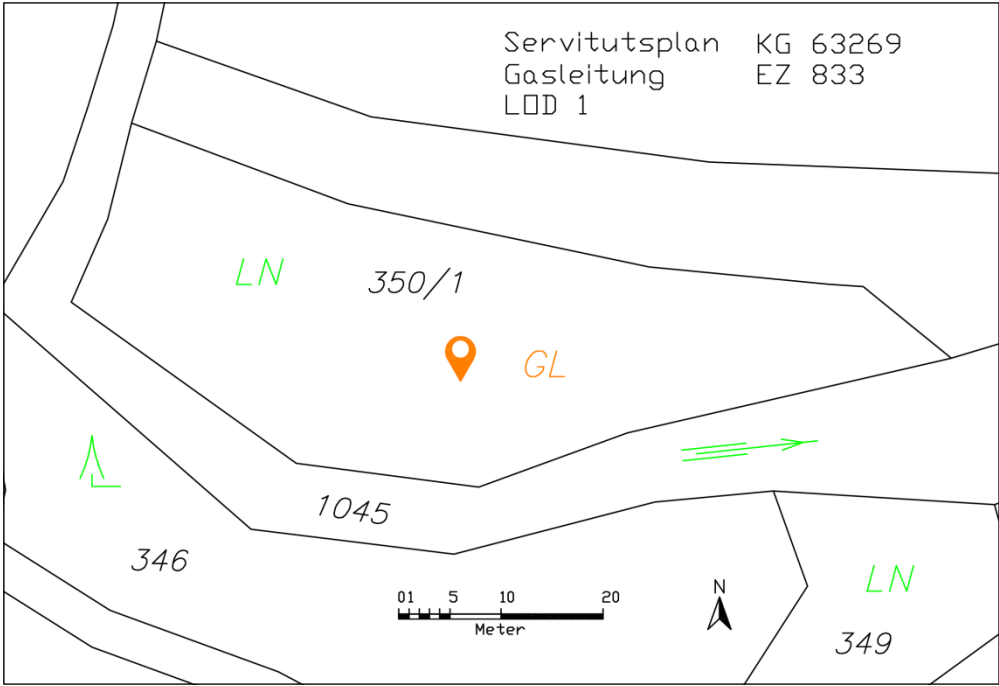


Abbildung 38: Gasleitung LOD 1, eigene Darstellung

Level of Detail 2:

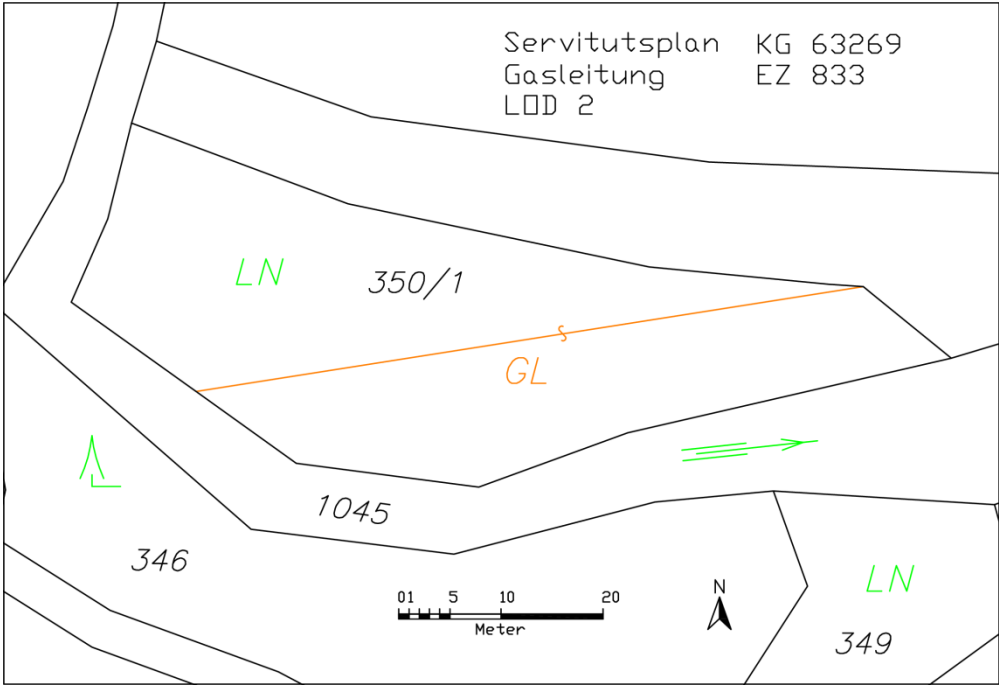


Abbildung 39: Gasleitung LOD 2, eigene Darstellung

Level of Detail 3:

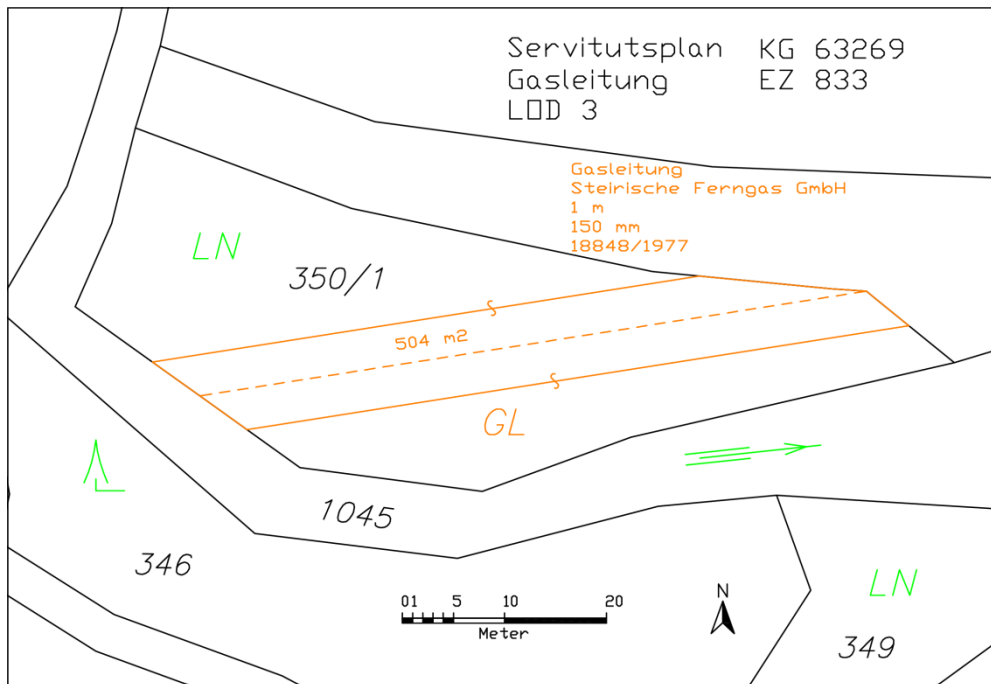


Abbildung 40: Gasleitung LOD 3, eigene Darstellung

Zugehöriger Grundbuchsauszug C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 18848/1977 5493/1998 19875/2001
  DIENSTBARKEIT Errichtung von technischen Anlagen, Verlegung
  von Erdgasleitungen, Befahren, Betreten, Unterlassung von
  Grabungen und Geländeänderungen gem Pkt 1 und 2
  Dienstbarkeitsvertrag 1977-05-05 und gem Pkt 4 Nachtrag
  1977-05-05 hins Gst 350/1 GB 63212 Eisbach für Steirische
  Ferngas-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
b 19050/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
  EZ 1330 Landtafel Steiermark
c gelöscht
***** HINWEIS *****
Abbildung 41: Gasleitung C-Blatt Grundbuch, Quelle: Grundbuch Graz-Ost
```

Relevanter Eintrag im Servitutsvertrag:

c) Auf den in Punkt 1 genannten Grundstücken auf einem Grundstreifen von 4 m an jeder Seite der Erdgasleitung und technischen Anlagen ohne Zustimmung der STEIRISCHEN FERN GAS keinerlei Aufgrabungen vorzunehmen oder Bauwerke jeder Art aufzuführen.

Abbildung 42: Gasleitung Servitutsvertrag, Quelle: Grundbuch Graz-Ost

B Dienstbarkeit Freileitung

Level of Detail 1:

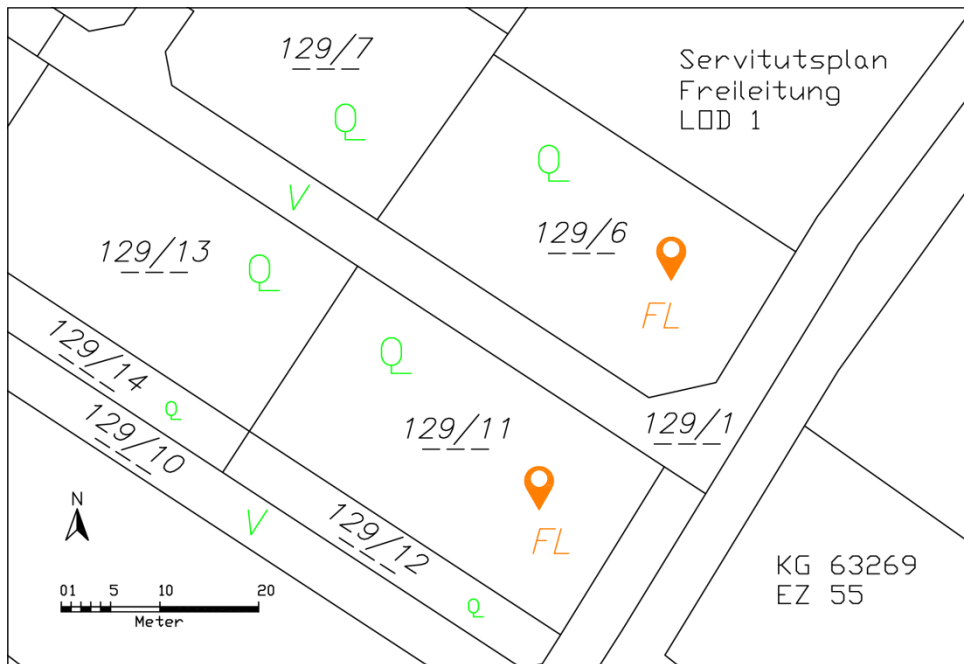


Abbildung 43: Freileitung LOD 1, eigene Darstellung

Level of Detail 2:

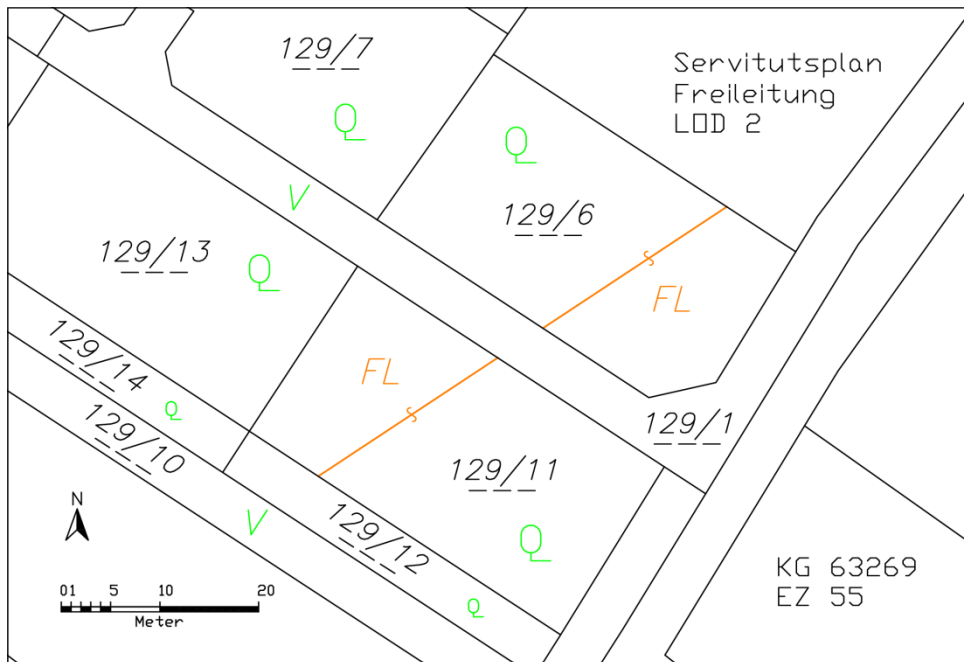


Abbildung 44: Freileitung LOD 2, eigene Darstellung

Level of Detail 3:

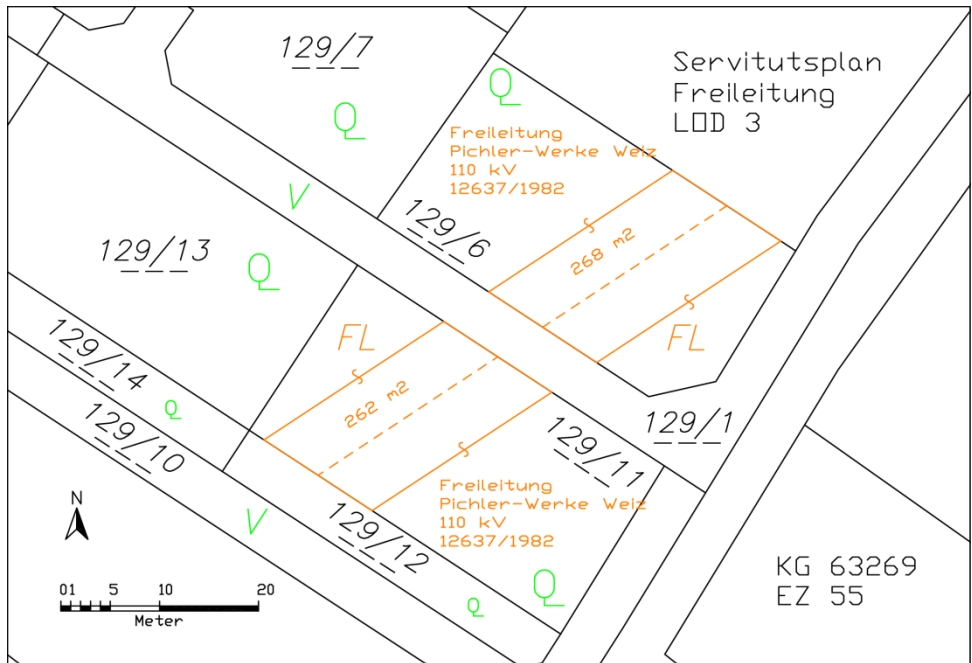


Abbildung 45: Freileitung LOD 3, eigene Darstellung

Zugehöriger Grundbuchsauszug C-Blatt:

***** C *****

4 a 8178/1981
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Fünftens
 Übergabs- und Erbverzichtsvertrag 1980-12-04 für Anna
 Hinteregger geb 1923-05-24
 Gst 718/1 718/3

b 15530/1981 VORRANG von LNR 5 vor 4
 c 10227/1988 VORRANG von LNR 7 vor 4

5 a 15530/1981 Schuldschein und Pfandurkunde 1981-08-27

6 a 12637/1982
 DIENSTBARKEIT der Duldung einer der Übertragung
 elektrischer Energie dienenden Hochspannungs-Freileitung
 über die Gst 129/6 129/11 gem Vereinbarung 1982-04-27 und
 Lageplan Nr 40.000 A für Firma Pichler-Werke Weiz

***** HINWEIS *****

Abbildung 46: Freileitung C-Blatt Grundbuch, Quelle: Grundbuch Graz-Ost

Relevanter Eintrag im Servitutsvertrag:

Die aufgrund des Pkt. 6 eingeräumte Dienstbarkeit bleibt auf die Grundstücke beschränkt, hinsichtlich derer sie eingeräumt ist; sie ergreift also nicht den übrigen Gutsbestand. Sie umfaßt einen Bereich von 6,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die lastenfreie Abschreibung ist somit für Teile der Grundstücke, die außerhalb des vorgenannten Bereiches liegen, jederzeit zulässig.

Abbildung 47: Freileitung Servitutsvertrag, Quelle: Grundbuch: Graz-Ost

C Servitutsvertrag Geh- Reit- Fahrweg



ÖFFENTLICHER NOTAR


Dr. Karl Homma

8160 WEIZ

Dr. Karl Widdmann - Str. 17
Tel. 03172 / 42660, Fax 42661

Zur Abgabebemessung durch das
Finanzamt für Gebühren und Verkehrs-
steuern in Graz zur Post gegeben am 1.12.1993

30346*93


ÖFFENTLICHER NOTAR

Dr.H/G

182/93

DIENSTBARKEITSVERTRAG

vom 29. November 1993



abgeschlossen zwischen den Ehegatten
Herrn **Johann SCHAFFZAHL**, geb. 17.5.1926 und Frau **Adelheid SCHAFFZAHL**, geb. 12.11.1928, Pensionisten und Besitzer, 8062 Kumberg, Forst 20 einerseits und
Frau **Maria Aloisia FREIINGER**, geb. 15.9.1923, Pensionistin, 8062 Kumberg, Grazerstraße 16 andererseits, wie folgt:

1.

Die Ehegatten Herr Johann und Frau Adelheid Schaffzahl sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 25 Katastralgemeinde 63269 Rabnitz, ua. mit den Grundstücken 729/1, 730/2, 730/3 und .32 Baufläche.

Frau Maria Aloisia Freiinger ist Alleineigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 27 Katastralgemeinde 63269 Rabnitz, ua. mit dem Grundstück 718/1.

2.

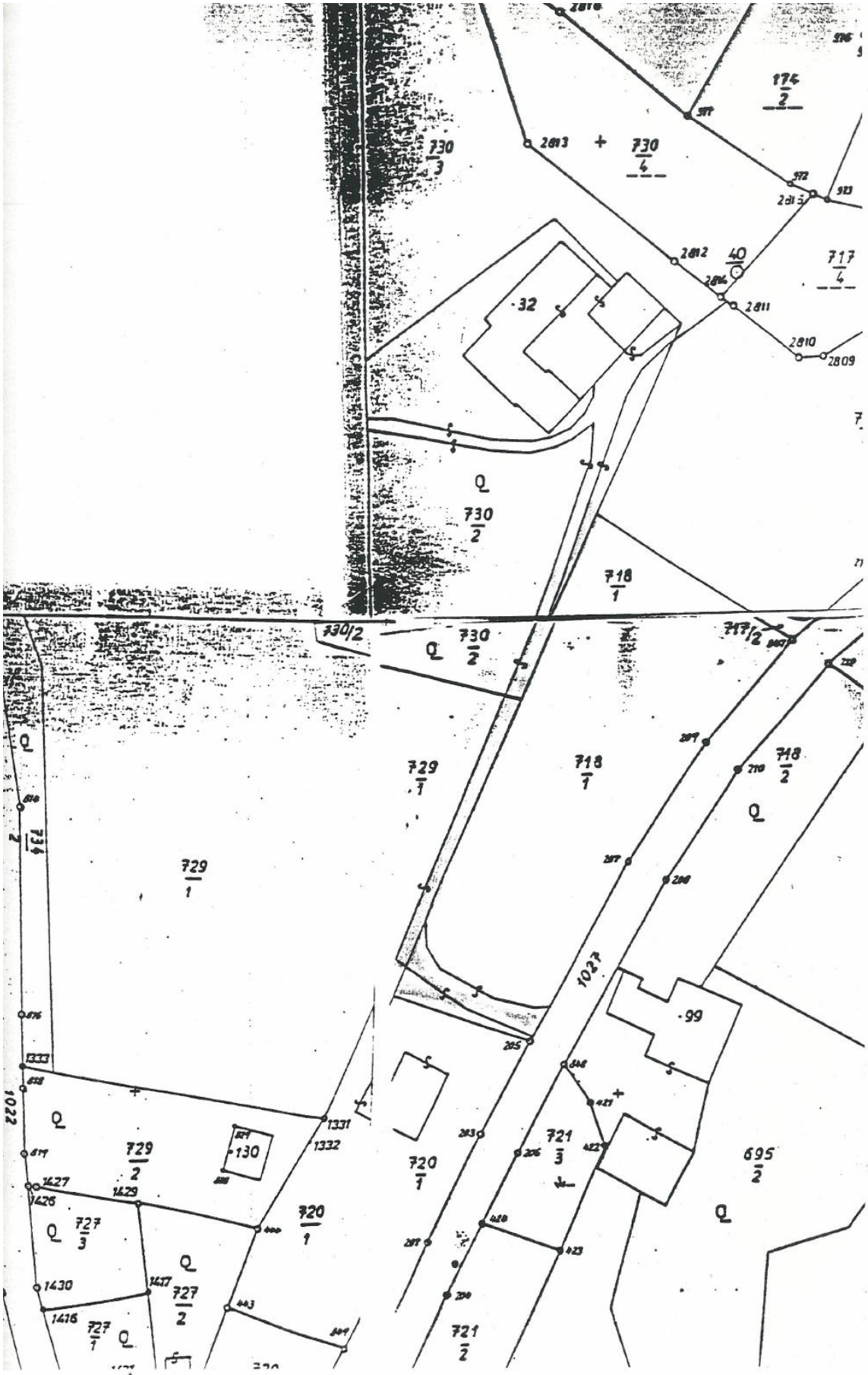
Es räumen hiermit die jeweiligen Eigentümer der dienenden Grundstücke mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der dienenden Grundstücke den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke bzw. deren Rechtsnachfolgern auf immerwährende Zeiten ohne weiteres Entgelt das Recht ein, für jedweden Zweck und mit Fahrzeugen aller Art über den bereits bestehenden, auch für LKW befahrbaren Servitutsweg entsprechend der diesem Vertrag angeschlossenen Lageskizze zu gehen, zu reiten und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren:

- a) Frau Maria Aloisia Freisinger im Besitz des Grundstückes 718/1 in einer durchschnittlichen Breite von sechs Metern über das Grundstück 718/1' den Ehegatten Herrn Johann und Frau Adelheid Schafzahl im Besitz der Grundstücke 729/1, 730/2, 730/3 und .32 Baufläche;
- b) die Ehegatten, Herr Johann und Frau Adelheid Schafzahl im Besitz der Grundstücke 729/1 und 730/2 Frau Maria Aloisia Freisinger im Besitz des Grundstückes 718/1 in einer durchschnittlichen Breite von vier Metern, bzw. in der von einem allfälligen Widmungsbescheid vorgeschriebenen Breite von höchstens sechs Metern über die Grundstücke 729/1 und 730/2 entlang der westlichen Grenze des Grundstückes 718/1

welche auch grundbücherlich sicherzustellenden Dienstbarkeiten des Geh-, Reit- und Fahrweges hiermit wechselseitig angenommen werden.

3.

Die Kosten der Erhaltung des bereits bestehenden Servitutsweges haben die Vertragsparteien anteilmäßig im Verhältnis der Mitbenützung zu tragen, wobei die nachweislich von einem





der Benutzer alleine verursachten Schäden zur Gänze auf Kosten des Verursachers zu beheben sind.

Eine zukünftige allfällige Asphaltierung des Servitutsweges hat für den Fall, daß die Kosten anteilig zu tragen sind, nur im Einvernehmen zu erfolgen.

4.

Die Vertragsparteien bewilligen im Grundbuch des Bezirksgerichtes für ZRS Graz die Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh-, Reit- und Fahrweges nach Inhalt dieses Vertrages:

a) in EZ 27 KG 63269 Rabnitz über das Grundstück 718/1 zugunsten der Grundstücke 729/1, 730/2, 730/3 und .32 Baufläche je der EZ 25 KG 63269 Rabnitz;

b) in EZ 25 KG 63269 Rabnitz über die Grundstücke 729/1 und 730/2 zugunsten des Grundstückes 718/1 der EZ 27 KG Rabnitz

und die Ersichtlichmachung dieser Rechte im Gutsbestandsblatt der jeweils herrschenden Grundstücke.

5.

Lediglich zu Gebührenbemessungszwecken bewerten die Vertragsparteien die eingeräumten Dienstbarkeiten mit je 1.000,-- S (eintausend Schilling).

6.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren verpflichten sich die Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen.

7.

Dieser Vertrag wird in einem für die Ehegatten Schafzahl bestimmten Original errichtet, Frau Maria Aloisia Freinger erklärt eine beglaubigte Kopie.

8.

Die Vertragsparteien erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

Weiz, am 29. November 1993

*Johann Schafzahl
Adelheid Schafzahl
Freinger Maria*

*17.05.26
12.11.28
15.9.23.*

MR
Original... bestehend
Beglaubigung
Licht - Auszug
steht für ZRS.
Ab 13, am
6 Feb

BRZl.: 744/1993

Die Echtheit der Unterschriften der Ehegatten Herrn Johann **SCHAFZAHL**, geboren 17.05.1926 (siebzehnter Mai eintausendneunhundertsechszwanzig), und Frau **Adelheid SCHAFZAHL**, geboren 12.11.1928 (zwölfter November eintausendneunhundertachtundzwanzig), beide Pensionisten und Besitzer in Forst 20, 8062 Kumberg, sowie der Frau **Maria Aloisia FREINGER**, geboren 15.09.1923 (fünfzehnter September eintausendneunhundertdreiundzwanzig), Pensionistin, 8062 Kumberg, Grazerstraße 16, wird bestätigt.-----

Weiz, am 29.11.1993 (neunundzwanzigsten November eintausendneunhundertdreiundneunzig).-----



Karl Homma
OFFENTLICHER NOTAR

D Bescheid Vermessungsamt

Vermessungsamt



Vermessungsamt, 8. Mai-Straße 47/IV, 9020 Klagenfurt

FL43010308_2015-05-29
DVR: 37729

DI Eberhard Riha
Villacher Straße 9
9560 Feldkirchen

Geschäftsfallnummer: 1721/2016/72
KG-Nummer: 72337
KG-Name: Steindorf
Datum: 30.09.2016
Rückfragen: Dipl.-Ing. Christina Zebedin

Bescheid

Der Plan vom 02.06.2014 mit der GZ 7903/13, PlanverfasserIn DI Eberhard Riha, wird

bescheinigt.

Rechtsgrundlage: § 39 des Vermessungsgesetzes (VermG), BGBl. Nr. 306/1968 in geltender Fassung.

Die im Plan verwendete neue Grundstücksnummer 905/7 wird gemäß § 39 Abs. 4 Z 1 VermG endgültig festgesetzt.

Begründung

Eine Begründung entfällt gem. § 58 Abs. 2 AVG 1991 in geltender Fassung, da dem Antrag stattgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich, mittels Telefax oder E-Mail bei dieser Behörde einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

E Baurecht Maßstäbe

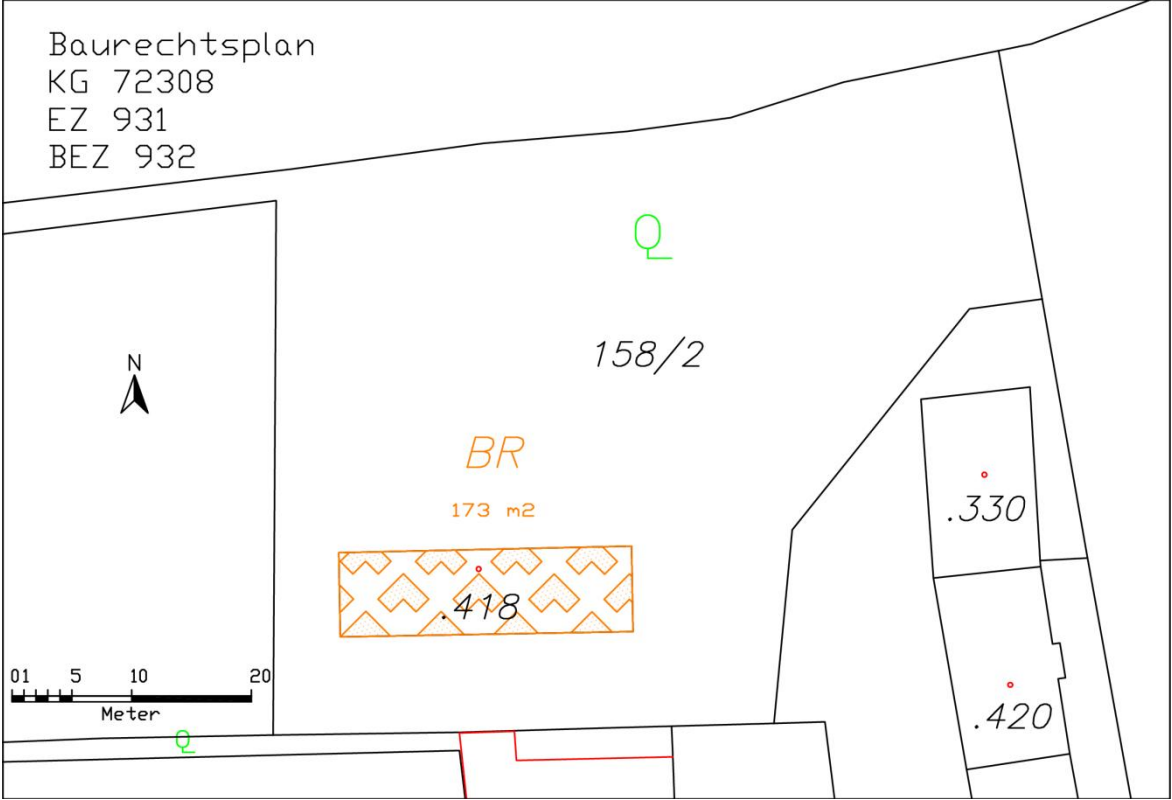


Abbildung 48: Baurecht original, eigene Darstellung

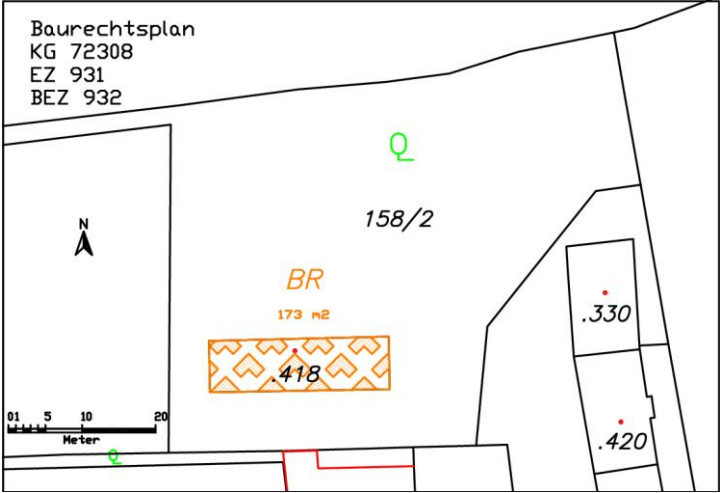


Abbildung 49: Baurecht Faktor 0.5, eigene Darstellung

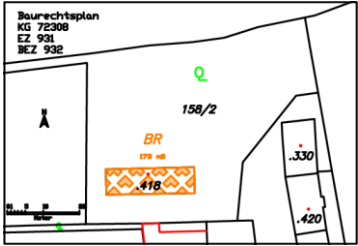


Abbildung 50: Baurecht Faktor 0.25, eigene Darstellung

Literaturverzeichnis

- [Abart et al., 2011] Abart G., Ernst J., Twaroch C. (2011)
Der Grenzkataster – Grundlagen, Verfahren und Anwendungen
neuer wissenschaftlicher Verlag, Wien-Graz
- [Abart, 2014] Abart G. (2014)
Skript Kataster und Liegenschaftsrecht, WS 2014/15
Institut für Geodäsie
Technische Universität Graz
- [Baudirektion Zürich, 2013] Baudirektion Kanton Zürich (2013)
ÖREB-Kataster – Erstaufnahme und Nachführung der ÖREB-Kataster-Daten, Weisung ÖREB-Kataster 01-2013
Amt für Raumentwicklung, Abteilung Geoinformation
- [Bayer, 2012] Bayer R. (2012)
Grundbuch NEU – Einführung in das Grundbuchsrecht samt Musteranträgen
Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien
- [Biljecki, 2013] Biljecki F. (2013)
The concept of level of detail in 3D city models – PhD Research Proposal
Sektion GIS Technologie
Technische Universität Delft
- [cadastre, 2016] *cadastre – Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen, No. 20, April 2016*
Eidgenössische Vermessungsdirektion
Bundesamt für Landestopografie swisstopo
- [Durnwalder et al., 2015] Durnwalder B., Brunner P., Zihl T. (2015)
Der Kataster in Südtirol
DVW Bayern e.V. - Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement

- [Enemark, 2009] Enemark S. (2009)
Land Administration Systems – managing rights, restrictions and responsibilities in land.
Map World Forum - Hyderabad, Indien
- [Fachtagung, 2013] 30. Fachtagung der Vermessungsverwaltungen (2013)
30 Jahre Entwicklung im Kataster: Ein Rückblick in technischer, rechtlicher und legislativer Hinsicht und eine Vorschau auf die nächsten 5 Jahre
Eisenstadt
- [Frank, Wachter, 2015] Frank S., Wachter T. (2015)
Handbuch Immobilienrecht in Europa – Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien
C.F. Müller
- [Galanda, 2010] Galander M. (2010)
GeoNews – Software-Magazin für Vermessung und Geoinformation, Nr. 2/Juni/2010
rmDATA Vermessung
- [Huser, 2011] Huser M. (2011)
Möglichkeiten zur Absicherung der raumplanerischen Instrumente im Grundbuch
Vortrag an der Tagung der Vereinigung für Landesplanung (VLP) „Förderung des preisgünstigen Wohnbaus mit den Instrumenten der Raumplanung“, Kanton Zug
- [Jauk, 2006] Jauk A. (2006)
Das Grundbuch in der Praxis - Das ABC der Grundbuchseintragungen
LexisNexis Verlag, Wien
- [Käser, 2015] Käser C. (2015)
ÖREB-Kataster – Erfahrungsbericht 1. Etappe 2012-2015
Bundesamt für Landestopografie swisstopo

- [ÖREB, 2015] *Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster), 2015*
Eidgenössische Vermessungsdirektion
Bundesamt für Landestopografie swisstopo
- [Polten, Herwartz, 2008] Polten E. P., Herwartz M. (2008)
Deutsches und Kanadisches Immobilienrecht – ein Ländervergleich
Polten & Associates, Toronto-Ontario, Canada
- [Primas, 2015] Primas E. (2015)
Skript E-Geo-Government, WS 2015/16
Institut für Geodäsie
Technische Universität Graz
- [Pülz, 2002] Pülz G. (2002)
DXF-Datenaustausch
Lehrstuhl Informatik im Bauwesen
Bauhaus-Universität Weimar
- [Rechberger, Kletečka, 2004] Rechberger W. H., Kletečka A. (2004)
Band 6 - Bodenrecht in Österreich
Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung,
Wien
- [Spangl, 2011] Spangl D. (2011)
Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich, Masterarbeit
Institut für Geoinformation und Kartographie
Technische Universität Wien
- [Twaroch, 2003] Twaroch C. (2003)
Band 24 – Eigentumssicherung im 21. Jahrhundert, Innovation durch Grundbuch und Kataster
Österreichische Notariatskammer & Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung,
Wien

- [Twaroch, 2010] Twaroch C. (2010)
Liegenschaft und Recht
neuer wissenschaftlicher Verlag, Wien-Graz
- [Weisung AV, 2014] *Weisung ‚Amtliche Vermessung – Darstellung des Planes für das Grundbuch, 2007 (Stand 2014)*
Eidgenössische Vermessungsdirektion
Bundesamt für Landestopografie swisstopo
- [Wicki, 2011] Wicki F. (2011)
Die amtliche Vermessung der Schweiz, 3. Auflage
Eidgenössische Vermessungsdirektion
Bundesamt für Landestopografie swisstopo
- [AUT-E] https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html
- [AUT-F] http://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/bundeslaender/index.html
- [Autodesk] http://www.autodesk.com/techpubs/autocad/acadr14/dxf/dxf_reference.htm
- [BEV, 2012] http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,2198410&_dad=portal&_schema=PORTAL
- [BEV, Produkte] http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,2031039&_dad=portal&_schema=PORTAL
- [cadastre, GB] <http://www.cadastre.ch/internet/kataster/de/home/gb.html>
- [cadastre, ÖREB] <http://www.cadastre.ch/internet/kataster/de/home/oreb.html>
- [CH-E] <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung.html>
- [CH-F] <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/raum-umwelt.html>

[erbrecht-abc]	http://erbrecht-abc.info/italien-kataster/
[gardaliving]	http://www.immobilie-garda-see.de/kaufinfos/immobilienerwerb/liegenschaftsregister/
[geometa]	http://geometa.ch
[GK-Formular]	http://www.provinz.bz.it/kataster-grundbuch/themen/formulare-kataster.asp
[rechteinfach, 2015]	http://www.rechteinfach.at/rechtslexikon/servitut-(dienstbarkeit)-87.html
[simstadt]	http://www.simstadt.eu/design/images/LODs.png
[VermV-A]	https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40117416/II_115_2010_Anhang.pdf
[Zivilrecht uibk]	https://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/kap8_0.xml?section-view=true;section=5

Stand der angegebenen Internetseiten: September, 2016