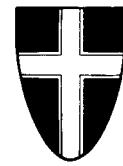


16/SN-299/ME WIENER LANDESREGIERUNG



MD-2142-1 und 2/93

Wien, 13. September 1993

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Vermessungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Grundbuchsgesetz und das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch geändert werden;
 Begutachtung;
 Stellungnahme

Dr. Labuda

An das
 Präsidium des Nationalrates

| | | |
|------------------------------------|----|--------|
| DRUCKSTOFF | 52 | ANWURF |
| 21. | 52 | PS |
| Datum: 16. SEP. 1993 | | |
| Verteilt 20. Sep. 1993 <i>hend</i> | | |

Das Amt der Wiener Landesregierung beeht sich, in der Beilage 25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Gesetzentwurf zu übermitteln.

Für den Landesamtsdirektor:

Beilage
 (25-fach)

Dr. Pillmeier
 Dr. Pillmeier
 Obersenatsrat

**AMT DER
WIENER LANDESREGIERUNG**



Landesregierung

MD-Büro des Magistratsdirektors

Postfach

1082 Wien, Rathaus

Telefonnummer

40 00-82125

MD-2142-1 und 2/93

Wien, 13. September 1993

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Vermessungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Grundbuchsgesetz und das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch geändert werden;
Begutachtung;
Stellungnahme

zu GZ 96 239/7-IX/6/93

An das
 Bundesministerium für
 wirtschaftliche Angelegenheiten

Auf das do. Schreiben vom 12. Juli 1993 beeht sich das Amt der Wiener Landesregierung zu dem im Betreff genannten Gesetzentwurf die aus der Beilage ersichtliche Stellungnahme bekanntzugeben.

Gleichzeitig werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Für den Landesamtsdirektor:

Dr. Pilmeier
Obersenatsrat

Beilage

Beilage zu MD-2142-1 und 2/93**S t e l l u n g n a h m e**

Amt der Wiener Landesregierung

Änderung des Vermessungsgesetzes:**A) Allgemeines:**

Durch die vorliegende Novellierung werden die Kosten für Vermessungen erheblich steigen.

Die in den Erläuterungen festgestellte Kostenneutralität beim Sachaufwand für den Bund geht zu Lasten der anderen Gebietskörperschaften und der Parteien. Die Mehreinnahmen aus den Vermessungsgebühren bedeuten eine erhebliche zusätzliche Belastung der Budgets von Ländern und Gemeinden. Die Auswirkungen auf das FAG sind zu beachten.

Die im Vorblatt getroffene Feststellung, daß der Personalbedarf beim Bund durch Umschichtungen abgedeckt werden kann,

erscheint äußerst fraglich, da den zusätzlichen Aufgaben, insbesondere gemäß § 41 VermG und §§ 16 und 17 LiegTeilG, keine Entlastung von anderen Aufgaben gegenübersteht.

Die Regelungen des Vermessungsgesetzes befassen sich wesentlich intensiver mit bestehenden Grenzen und der Umwandlung von Grundstücken als mit neuen Grenzen. Auf die Bedürfnisse der Gebietskörperschaften zur Herstellung der Grundbuchsordnung nach Baumaßnahmen wird zu wenig Rücksicht genommen.

Das Ungleichgewicht zwischen Umwandlungsvermessungen und Teilungsvermessungen könnte durch die nachstehenden Formulierungsvorschläge zu den §§ 15, 17, 34, 35 und 52 behoben werden. Das Ziel ist, die Definition des Grenzkatasters nicht auf das zur Gänze vermessene Grundstück, sondern auf die vermessenen Grenzabschnitte, zu beziehen.

Es ist nicht einzusehen, daß bei einer Vermessung entstehende, gleichwertige Grenzpunkte einmal grenzkatasterwürdig sind, sofern sie einem zur Gänze vermessenen Grundstück angehören, während andere Punkte nicht in den Grenzkataster umgewandelt werden können. Daher ist für eine erhebliche Anzahl neuvermessener Grenzpunkte der rechtliche Schutz des Grenzkatasters aus fachlich nicht einsehbaren Gründen nicht gegeben.

Pläne, die nach der derzeit geltenden Rechtslage beauftragt und erstellt werden, erfordern ausreichende Übergangsfristen.

Art. V des vorliegenden Entwurfes sollte daher dahingehend abgeändert werden, daß eine Übergangsfrist von mindestens einem Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes vorgesehen wird.

Dem Vermessungsbefugten ist es vor Inkrafttreten des Gesetzes rechtlich nicht möglich, die künftigen Bedingungen (z.B. Grenzverhandlung) zu erfüllen. Als Alternative bliebe nur eine neuerliche zweite Grenzverhandlung, die weder von den

Kosten vertretbar, noch aus der Sicht der betroffenen Parteien zumutbar ist.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 4 Abs. 4:

Die Sinnhaftigkeit der grundbürgerlichen Ersichtlichmachung zum besseren Schutz ist nicht einzusehen. Der Erfolg steht in keinem Verhältnis zum Verwaltungsaufwand. Auf Grund der bestehenden Regelungen ist ein ausreichender Schutz gewährleistet.

Zu § 6:

Wenn § 4 Abs. 4 aufrecht bleibt, dann muß die Ersichtlichmachung anläßlich der Veränderung von Vermessungszeichen entweder amtswegig gelöscht oder vom Grundeigentümer veranlaßt werden. Die Belastung des Grundeigentümers mit diesem Aufwand ist unzumutbar. Insbesondere entsteht für die Verwalter des öffentlichen Gutes, wo die meisten Festpunkte liegen, erheblicher Aufwand.

Zu § 12 Abs. 3:

Der Grundstücksvereinigung steht keine Möglichkeit auf Teilung im Eigenbesitz gegenüber. Es wird daher vorgeschlagen, einen § 12a zu schaffen, der lauten könnte wie folgt:

"Wenn auf Grund von Wahrnehmungen und Meldungen gemäß § 46 festgestellt wird, daß sich die Nutzungsart eines Grundstückes in einem Teilbereich geändert hat, kann das Vermessungsamt die Teilung dieses Grundstückes im Anmeldungsbogenverfahren veranlassen. Der Eigentümer ist jedoch von der beabsichtigten Teilung in Kenntnis zu setzen. Erhebt er innerhalb von

vier Wochen keine begründeten Einwendungen, so gilt seine Zustimmung als erteilt."

Der Hinweis auf § 46 soll dabei zum Ausdruck bringen, daß der Anstoß zur Teilung von der Gebietskörperschaft kommt. In deren Interesse liegt es unter anderem, bei der Führung von Geoinformationssystemen einheitlich bezeichnete und koordinativ festgelegte Nutzungsbereiche ansprechen zu können.

In verschiedenen Materiengesetzen (z.B. Bauordnung) werden eigene Grundstücke gefordert, ohne daß damit unbedingt Eigentumsübertragungen verbunden sind.

Darüber hinaus würden sich weitere Vorteile hinsichtlich einer erleichterten und schnelleren Verbücherung und Herstellung der katastralen Ordnung ergeben. Insgesamt würde diese Bestimmung der Verwaltungsvereinfachung dienen.

Die Kann-Bestimmung soll zum Ausdruck bringen, daß die Gebietskörperschaft das Einvernehmen mit dem Vermessungsamt herstellt. Wie beim § 12 Abs. 3 soll der Grundeigentümer eingebunden werden. Die Vermessungsbehörde entscheidet, ob Einwände als begründet anzusehen sind.

Zu § 15:

Gegen die Neufassung des Abs. 2 besteht kein Einwand. Es sollte jedoch Abs. 1 Z. 1 lauten wie folgt:

"durch abschnittsweise Umwandlung von Grundstücksgrenzen (teilweise Neuanlegung)".

Die bisherigen Z. 1 und 2 wären dann als Z. 2 und 3 zu bezeichnen.

Zu § 17:

Z. 3 sollte lauten wie folgt:

"anlässlich einer sonstigen Grenzvermessung gemäß § 34" (Die Worte "hinsichtlich jener Grundstücke, deren Grenze zur ..." können entfallen.)

Z. 4 sollte lauten wie folgt:

"... hinsichtlich jener Grundstücke, deren Grenzen von der Grenzvermessung erfaßt sind" (Der Beisatz "zur Gänze" entfällt.)

Zu § 25:

Die vorliegende Formulierung bedeutet eine wesentliche Änderung der bisher nach dem ABGB bei der Festlegung von Grenzen normierten Grundsätze.

Die bisher gehandhabte freie Würdigung aller Beweismittel, insbesondere des ruhigen Besitzstandes, wird lediglich auf die in unterschiedlicher Qualität vorliegenden katastertechnischen Unterlagen eingeschränkt. Damit wird im Gesetz einzelnen Beweismitteln eine bevorzugte Stellung eingeräumt. Mit dem vorliegenden Entwurf wird erreicht, daß durch die Grenzverhandlung Grenzstreitigkeiten provoziert werden. Damit werden dem Grundeigentümer Behörden- und Gerichtsverfahren aufgezwungen, die bei Beibehalten der bisherigen Rechtslage (freie Beweiswürdigung) nicht notwendig sind.

Es wird festgehalten, daß durch den vorliegenden Entwurf erheblicher Mehraufwand an Kosten und Zeit für die Erstellung von Plänen zu erwarten ist.

Die Formulierung des § 25 Abs. 1 sollte daher lauten: "In der Grenzverhandlung ist von den erschienenen beteiligten Eigentümern an Hand der vorhandenen Behelfe und nach dem ruhigen Besitzstand der Verlauf der Grenzen festzulegen ..."

Durch den Textvorschlag der Novelle geht ein "Eckpfeiler" für die Festlegung von Grenzen verloren. Die vorhandenen Behelfe dürfen nur einen Teil der Entscheidungsfindung ausmachen.

Zu § 26:

Die Vorgangsweise nach § 26 im Hinblick auf die erläuternden Bemerkungen hiezu führt zu einem exorbitanten Mehraufwand für die Vermessungsbefugten. Auf die Stellungnahme zu § 43 wird verwiesen.

Zu § 26 Abs. 4:

Der Verweis auf § 39 Abs. 7 ist gegenstandslos.

Zu § 34:

Im Abs. 1 müßte der Klammerausdruck auf "§ 17 Z. 1 und 2" erweitert werden.

Zu § 35:

Der erste Satzteil des Abs. 1 sollte lauten wie folgt:
"Für bereits im Grenzkataster enthaltene Grenzabschnitte und Grundstücke haben die Festlegungen gemäß § 25 Abs. 1 zu entfallen;"

Durch die Bestimmung des § 35 Abs. 3 würde der Zeitaufwand für die Grenzverhandlung wesentlich erhöht. Sie ist in der bisher vorliegenden Formulierung praxisfremd.

Zu § 39 Abs. 5:

Diese Bedingung, verbunden mit den Abweisungsgründen gemäß § 15 ff LTG, auch nur für Teile des Planes, kann die Durchführung des gesamten Planes verhindern und neuerliche Pläne in Teilen erforderlich machen. Um diese Gefahr möglichst einzuschränken, wird folgender Text für § 39 Abs. 5 vorgeschlagen:

"Die Bescheinigung kann nach Maßgabe der Erfordernisse der Grundstücksdefinition (§ 1a Z. 7) unter der Bedingung ausgestellt werden, daß im Falle von Teildurchführungen keine unzusammenhängenden Grundstücksteile entstehen."

Diese Formulierung entspricht den erläuternden Bemerkungen und ermöglicht trotzdem eine flexiblere Handhabung bei der grundbücherlichen Durchführung.

Zu § 40:

Die Wiederherstellung von Grenzen im Grenzkataster soll allen Vermessungsbefugten ermöglicht werden und nicht nur den Vermessungsbehörden vorbehalten sein.

Zu § 41:

Nach Ansicht der Vermessungsexperten widerspricht die Verlagerung von Kompetenzen unabhängiger Gerichte zu Verwaltungsbehörden der langjährigen Rechtssprechung der Europäischen Gerichtshöfe. Der Zwang zur Verweisung an die Verwaltungsbehörde wird eine Vielzahl von Verfahren gemäß § 41 provozieren. Es findet eine "Zwangsbeglückung" von Grundeigentümern statt, da die freie Entscheidung in einer privatrechtlichen Angelegenheit dem Grundeigentümer genommen wird. Die Vielzahl der Fälle wird erhebliche Kosten verursachen. Die Erledigung in angemessenen Zeiträumen wird nicht möglich sein.

Da die vermessungsbehördliche Entscheidung in Bescheidform erfolgt, ist im Hinblick auf Art. 94 B-VG (die Justiz ist von der Verwaltung in allen Instanzen getrennt) verfassungsrechtlich bedenklich, daß - wie § 41 Abs. 6 des Entwurfes es vorsieht - nach Vorliegen der vermessungsbehördlichen Entscheidung dieselbe Sache nochmals vor Gericht abgehandelt werden soll.

Im übrigen wird auf die Stellungnahme zu § 25 verwiesen. Die Form der Beweiswürdigung muß in den §§ 25 und 41 gleichlautend formuliert sein, um vergleichbare Ergebnisse zu erzielen.

Zu § 43 Abs. 4:

Der Grundsatz, daß eine Grenzverhandlung stattfinden muß, ist begrüßenswert (Empfehlung der Länder, Landesamtsdirektorenkonferenz). Diese Bestimmung bedeutet jedoch - entgegen den Erläuterungen - kein Ladungsrecht und damit auch nicht die Anwendung der Präklusionsfolgen des § 42 AVG. Die sinngemäße Anwendung des AVG schließt nicht die Übertragung einer Behördenfunktion (Ladungsbescheid) an einen Vermessungsbefugten ein, sondern empfiehlt lediglich die analoge Vorgangsweise im Sinne des AVG bei der Einladung zur Grenzverhandlung und deren Abwicklung. In diesem Sinne wurden von den Ländern bisher Grenzverhandlungen abgewickelt und es konnten auf dieser Basis Pläne zur Herstellung der Grundbuchsordnung verfaßt werden.

Zu § 43 Abs. 5:

Da im Bereich der Länder die Niederschriften wesentlicher Bestandteil des amtseigenen Aktes sind, kann die Weitergabe nur in Form von Gleichstücken und nicht im Original erfolgen.

Zu § 46:

Die bisher in § 44 geregelte Mitteilungsverpflichtung wird nunmehr in § 46 geregelt und in gewissem Sinn erweitert. Die Verpflichtung der Behörden, Ämter und Dienststellen der Gebietskörperschaften, alle Wahrnehmungen oder ihnen zugekommenen Meldungen über Änderungen der Nutzungsarten und deren Abgrenzungen dem Vermessungsamt mitzuteilen, wird um die unbedingte Verpflichtung vermehrt, planliche Unterlagen zu übermitteln, die überdies bestimmten Anforderungen entsprechen müssen. Die im geltenden Recht noch vorgesehene Einschränkung der Verpflichtung auf die Übermittlung der den Behörden, Ämtern und Dienststellen "zugekommenen" planlichen Unterlagen entfällt. Der Gesetzgeber geht somit offensichtlich davon aus, daß Planunterlagen eigens zu erstellen sind, wenn solche Unterlagen entweder überhaupt fehlen oder die "lagerichtige Darstellung der Abgrenzung der Nutzungsarten in der Katastralmappe" nicht ermöglichen. Der Katalog der Nutzungsarten (§ 10), die an die Stelle der bisher sogenannten Benutzungsarten treten, ist dabei mit insgesamt 22 Positionen (bisher 8) verhältnismäßig umfangreich. Von Änderungen dieser Nutzungsarten oder deren Begrenzungen erlangen die Dienststellen der Verwaltung laufend Kenntnis und sie wären angesichts des verfeinerten Kataloges häufiger als bisher zu Mitteilungen an das Vermessungsamt und zur Übermittlung von planlichen Unterlagen verpflichtet.

Bei Beachtung des vorgesehenen § 46 des Entwurfes könnte es somit zu einer erheblichen Mehrbelastung der Verwaltung kommen. Abgesehen von dieser faktischen Auswirkung steht dahin, ob eine Mitteilungspflicht, die nicht bloß die Weitergabe von Informationen, sondern unter Umständen auch deren Umsetzung in eigens dafür zu erstellende Pläne umfaßt, noch in den Rahmen der wechselseitigen Hilfeleistungspflicht gemäß Art. 22 B-VG fällt. Anscheinend wird hier bereits ein Teil der den

Vermessungsämtern obliegenden Aufgaben systematisch auf andere Organe übertragen. Diese werden zu Leistungen verpflichtet, die im allgemeinen für die Erfüllung der diesen Organen übertragenen Aufgaben der Art nach nicht erforderlich sind. Die begehrte Hilfeleistung dürfte insofern über die im Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 2. Dezember 1985, Slg. 10715, als rechtmäßig erkannte Hilfeleistungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (Bescheinigungen der Baubehörde über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) hinausgehen.

Zu §§ 47 und 48:

Für Auszüge aus dem Grenzkataster sowie für vermessungstechnische Unterlagen und Vordrucke sind nicht mehr Verwaltungsabgaben zu entrichten, sondern gemäß § 48 Kostenersätze zu leisten. Daher entfällt die Verwaltungsabgabenbefreiung gemäß § 78 AVG für die mittelbare Bundesverwaltung, die Agrarbehörden und die Landesbehörden in Vollziehung der Gesetze. Zum Beispiel sind sämtliche Abfragen aus der Grundstücksdatenbank und Grundbuchsdatendank in Hinkunft zu bezahlen. Die Verfahren nach den §§ 13 und 15 LTG sind in Zukunft verwaltungsabgabepflichtig und werden durch die Vielzahl der Verfahren den Landesverwaltungen erhebliche Kosten verursachen.

Zu § 52:

Im Einleitungssatz des nunmehrigen Abs. 1 sollten nach dem Wort "Grundstück" die Worte "und Grenzen" ergänzt werden.

Änderung des Liegenschaftsteilungsgesetzes:

A) Allgemeines:

Zu der geplanten Änderung der §§ 15 ff LTG ist grundsätzlich festzustellen, daß hier zur Entscheidung über zivilrechtliche

Angelegenheiten - etwa zur Beurkundung des Titels des Eigentumserwerbes - eine Verwaltungsbehörde herangezogen wird.

Bei gewissenhafter Einhaltung der derzeit bestehenden Bestimmungen besteht schon jetzt keinerlei Gefahr eines zu geringen Schutzes des Eigentumsrechtes.

Die von der Volksanwaltschaft laut den Erläuterungen festgestellten Unzulänglichkeiten beruhen auf einer weitgehend unzutreffenden Zuordnung von Mängeln zum vereinfachten Verbücherungsverfahren anstatt zu den vorausgehenden Verfahren zur Schaffung der Rechtstitel. Selbst wenn tatsächlich eine mißbräuchliche Anwendung der §§ 15 ff LTG vorläge, muß festgehalten werden, daß es sich insgesamt um Dutzende von der Volksanwaltschaft aufgegriffene Fälle handelt, denen die problemlose Abwicklung von zehntausenden Fällen pro Jahr gegenübersteht. Es ist nicht einzusehen, daß wegen einzelner mißbräuchlicher Anwendungen eine über Jahrzehnte bewährte Institution zur Herstellung der Grundbuchsordnung zerstört oder wesentlich beeinträchtigt werden soll.

Der bessere Schutz des Eigentums erfolgt durch die möglichst rasche Herstellung der Grundbuchsordnung und nicht durch ein formalistisch aufgeblähtes Verwaltungsverfahren, nachdem die rechtmäßige Besitzübernahme bzw. die Eigentumsübertragung bereits stattgefunden hat.

Wenn die grundbürgerliche Durchführung gemäß §§ 15 ff LTG erschwert wird, so entstehen den Gebietskörperschaften als Hauptanwender wesentliche Mehrkosten, da die Vielzahl von dadurch notwendigen Grundbuchsgesuchen nur mit erhöhtem finanziellen und personellen Aufwand bewältigt werden kann.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:Zu § 13:

Die Beurkundung des Rechtstitels durch die Vermessungsbehörde in den Fällen des § 13 LTG wurde zum Unterschied zu § 15 für diejenigen Bagatellfälle geschaffen, wo kein Rechtstitel vorliegt.

Die Schaffung eines Rechtstitels durch einen Schriftenverfasser steht in keinem Verhältnis zum Wert der Eigentumsübertragung und es bestünde daher die Gefahr, daß die Herstellung der Grundbuchsordnung unterbleibt. Ein Zusammenhang mit der Regelungsabsicht des Gesetzgebers im § 15 i.d.g.F. besteht nicht. Im übrigen ist grundsätzlich festzustellen, daß die Vermessungsbehörde nicht die geeignete Instanz für die Prüfung der Rechtmäßigkeit des Eigentumserwerbes ist, da dies weder der Systematik des Verbücherungsverfahrens (Prüfung des Rechtstitels durch das Grundbuchsgericht) noch den Grundsätzen der Einfachheit der Verwaltung entspricht. Bereits behördlich abgehandelte oder zivilrechtlich vereinbarte Eigentumsveränderungen werden nochmals Gegenstand eines weiteren Behördenverfahrens.

Zu § 16:

Aus den in Punkt A) Allgemeines angeführten Gründen wird folgende Formulierung für den Abs. 2 vorgeschlagen:

"Soweit mit der Verbücherung des Anmeldungsbogens eine Übertragung des Eigentums verbunden ist, hat der Antragsteller den Rechtstitel der Eigentumsübertragung der Vermessungsbehörde bekanntzugeben." Diese Formulierung zusammen mit der durchgeführten Grenzverhandlung sichert sowohl die Rechte der Grundeigentümer ab und gewährleistet ein einfaches und rasches Verwaltungsverfahren.

In Abs. 3 ist unklar, wie die Vermessungsbehörde die Vereinbarkeit von Grunddienstbarkeiten mit dem Bestand oder Betrieb der Anlage bestätigen kann. Ob diese Vereinbarkeit besteht, kann nicht immer aus den Grundbuchs- und Katasterunterlagen ersehen werden, sondern bedarf unter Umständen umfangreicher Erhebungen in der Natur.

Außerdem ist die für die Errichtung der Anlage zuständige Behörde verpflichtet, den Buchberechtigten Parteienstellung einzuräumen.

Zu § 17:

Die Wertermittlung erfolgte bisher ohne Probleme durch die Gerichte. Die Vermessungsbehörde wäre gezwungen, durch zusätzliche Erhebungen sich die erforderlichen Unterlagen beim Grundbuchsgericht zu beschaffen.

Die derzeit gültigen Bestimmungen - mit Ausnahme der Erhöhung der Wertgrenze - sollten daher beibehalten werden. Darüber hinaus wäre zu prüfen, ob bei Vorliegen rechtskräftiger Enteignungsbescheide, die einen originären Eigentumserwerb darstellen, die Wertgrenze entfallen könnte.

Dem bisherigen Gesetzestext sollte unter Hinweis auf den vorgeschlagenen § 12a VermG folgender Absatz hinzugefügt werden:

"Der Anmeldungsbogen kann auch eine Teilung von Grundstücken zur Abgrenzung der im § 15 angeführten Anlagen ohne Eigentumsübertragung vorsehen. Dazu bedarf es keiner Zustimmung der Eigentümer oder der Buchberechtigten."

Diese Bestimmung soll helfen, möglichst schnell und ökonomisch die katastrale Ordnung im Bereich der Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen herzustellen, auch wenn bei-

spielsweise die Wertgrenze überschritten, der Grundeigentümer unbekannten Aufenthaltes oder die Zustellung des Beschlusses nur in umständlicher Weise möglich ist.