



§ 20 Liegenschaftsteilungsgesetz – Einvernehmen oder Enteignung

Schadenersatzrechtliches Haftungsrisiko der Gemeinde

Die hinsichtlich des Liegenschaftsteilungsgesetzes (LiegTeilG) am 1. 1. 2009 in Kraft getretene Grundbuchsnovelle 2008 (BGBl I 2008/100) hat die §§ 15ff LiegTeilG, nämlich die Sonderbestimmungen für die Durchführung von Liegenschaftsteilungen insbesondere im Zuge der Errichtung von Straßen-, Weg- und Wasserbauanlagen, verbessert. Ziel der Novelle war einerseits eine Beschleunigung jener Verfahren, in denen regelmäßig Gebietskörperschaften, insbesondere Gemeinden oder Länder, Antragsteller sind und andererseits die Gewährleistung eines verbesserten Rechtsschutzes für betroffene Liegenschaftseigentümer und Buchberechtigte.

Formell tritt die Gebietskörperschaft als Antragstellerin gegenüber der Vermessungsbehörde und auch gegenüber dem Grundbuchgericht auf. In der Praxis werden im Interesse der öffentlichen Hand durchzuführende Liegenschaftsteilungen in enger Zusammenarbeit mit Ziviltechnikern durchgeführt, die in diesem Bereich auch zur berufsmäßigen Vertretung der jeweiligen Gebietskörperschaft gegenüber Behörden befugt sind. Die Gemeinde, die unter Zuhilfenahme des vereinfachten Verfahrens der §§ 15ff LiegTeilG etwa eine Straßenanlage oder eine Anlage zur Lawinenabwehr errichten möchte, wird daher „ihren“ Ziviltechniker oftmals nicht nur mit der Vermessung und der Erstellung eines Teilungsplanes beauftragen, sondern diesen auch bevollmächtigen, die notwendigen Schritte zur bücherlichen Durchführung dieser Teilung als Vertreter der Gemeinde zu setzen.

Zu beachten ist dabei seit Anfang 2009 der neu geschaffene § 20 Abs. 2 LiegTeilG. Dieser sieht eine schadenersatzrechtliche Haftung des Antragstellers dafür vor, dass vor Antragstellung an das Grundbuchgericht, welche von der Vermessungsbehörde zu beurkunden ist, entweder mit den Liegenschaftseigentümern und Buchberechtigten Einvernehmen erzielt wurde oder dass vor Antragstellung ein förmliches Enteignungsverfahren durchgeführt wurde. Ein Nachweis über das erzielte Einvernehmen oder das abgeschlossene Enteignungsverfahren ist gegenüber dem Grundbuchgericht bei Antragstellung (vorerst) nicht zu erbringen. Erhebt jedoch ein Eigentümer/Buchberechtigter

innerhalb von 30 Tagen nach Zustellung des gerichtlichen Beschlusses über die bücherliche Durchführung des Teilungsplanes gemäß § 20 Abs. 1 LiegTeilG einen Einspruch gegen diesen Beschluss, so hat der Antragsteller im außerstreitigen Verfahren vor dem Grundbuchgericht nachzuweisen, dass mit dem den Einspruch erhebenden Berechtigten ein Einvernehmen über die Rechtsabtretung bzw. den Rechtsverlust erzielt oder dass ein formelles Enteignungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen wurde. Gelingt dem Antragsteller die Erbringung dieses Nachweises nicht und liegen etwa auch die Voraussetzungen des § 13 Abs. 4 LiegTeilG (Abschreibung geringwertiger Trennstücke) nicht vor, ist einerseits der frühere Grundbuchsstand wiederherzustellen und haftet andererseits der Antragsteller dem Verletzten innerhalb der grundsätzlich dreijährigen Verjährungsfrist für Schäden, die diesem durch die bücherliche Durchführung der Veränderungen gemäß Teilungsplan entstanden sind.

Zu ersetzen sind dem betroffenen Berechtigten aber auch jene Kosten, die diesem durch die Notwendigkeit der Erhebung eines (berechtigten) Einspruches entstanden sind. Er hat Anspruch auf Ersatz der Verfahrenskosten einschließlich Rechtsanwaltskosten, wenn er in dem durch die Erhebung des Einspruches eingeleiteten außerstreitigen Verfahren obsiegt, wenn also die Gemeinde nicht nachweisen kann, dass sie den Verbücherungsantrag rechtmäßig, somit nach vorausgehender Einigung oder Enteignung, gestellt hat.

Die Gemeinde tut, um der Erhebung von Einsprüchen schon dem Grunde nach vorzubeugen und um sich vor Schadenersatzforderungen zu schützen, gut daran, einen Ziviltechniker ihres Vertrauens mit der Vermessung zu beauftragen und mit diesem zu kooperieren. Im Interesse der Gemeinde ist vor Antragstellung sicherzustellen, dass eine im Verhandlungsweg erzielte Einigung mit den betroffenen Liegenschaftseigentümern und Buchberechtigten bzw. der Abschluss von Enteignungsverfahren erforderlichenfalls urkundlich nachgewiesen werden kann. Auch ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss ist rechtzeitig zu fassen.

Bei Einigungsgesprächen mit Liegenschaftseigentümern und Buchberechtig-

ten, in Enteignungsverfahren sowie sonstigen Gerichtsverfahren steht der Gemeinde die Rechtsanwältin/der Rechtsanwalt ihres Vertrauens gerne zur Seite. Je früher rechtliche Beratung in Anspruch genommen wird, desto effektiver können Haftungsrisiken erkannt und minimiert werden.

RA Dr. Ulrike Hafner
Glacisstraße 67, 8010 Graz
Tel.: +43 316 83 03 04
Fax: +43 316 83 81 17
E-Mail: office@griss.at
www.griss.at