

Paper-ID: VGI_191243



Baurechtsgesetz und geodätische Fachpraxis

Ludwig Siegl ¹

¹ *Obergeometer, Kirchdorf an der Krems*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen **10** (11), S. 342–345

1912

Bib_TE_X:

```
@ARTICLE{Siegl_VGI_191243,  
Title = {Baurechtsgesetz und geod{"a}tische Fachpraxis},  
Author = {Siegl, Ludwig},  
Journal = {"Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen"},  
Pages = {342--345},  
Number = {11},  
Year = {1912},  
Volume = {10}  
}
```



die scharfe Einstellung des Bildes in die Ebene des Linienkreuzes erfolgt nach Verschiebung einer zwischen dem Objektiv und dem Objektiv befindlichen Linse, der Fokussierlinse.

(Fortsetzung folgt.)

Baurechtsgesetz und geodätische Fachpraxis.

Von Obergemeister **Slegl**, Kirchdorf a. d. Krems.

Durch das Gesetz vom 26. April 1912, R.-G.-Bl. Nr. 86 (wirksam mit 15. Juni 1912), wurde das österreichische Rechtsleben um eine neue Erscheinung bereichert, welche auch für den Vermessungstechniker von Bedeutung ist.

Soweit es zur Beurteilung des Gegenstandes erforderlich erscheint, sollen die Bestimmungen des neuen Gesetzes in Folgendem skizziert werden.

Unter «Baurecht» versteht man das dingliche, vererbliche und veräußerliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche in fremdem Besitze befindlicher Grundstücke ein Bauwerk herzustellen und zu nutzen.

Das Baurecht entsteht durch die bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes auf Grund des Baurechtsvertrages und kann auch nicht verbaute Flächen umfassen, welche zur Nutzung des Bauwerkes erforderlich oder vorteilhaft sind.

Baurechte können von jedermann erworben, jedoch nur auf Grundstücken des Staates, der Länder, Bezirke oder Gemeinden ohneweiters errichtet werden. Die Schaffung von Baurechten auf dem Besitze von Kirchen, kirchlichen und gemeinnützigen Anstalten oder Korporationen ist an das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses gebunden, worüber die politische Landesstelle entscheidet.

Die Dauer eines Baurechtsservitutes ist im Gesetze mit 30 Jahren nach unten und 80 Jahren nach oben begrenzt.

Besteht das Entgelt an den Grundbesitzer für die Einräumung eines Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so ist deren Ausmaß und Fälligkeit im Baurechtsvertrage im vorhinein, unabhängig von künftigen Ereignissen, festzusetzen.

Das Baurecht darf durch auflösende Bestimmungen nicht beschränkt werden; als einzige Ausnahme kann der Baurechtsvertrag das Erlöschen des bezüglichen Verhältnisses für den Fall aussprechen, daß der Bauzins in zwei aufeinanderfolgenden Jahren nicht geleistet wird.

Das Baurecht tritt in Kraft mit der bürgerlichen Eintragung desselben; die Intabulierung erfolgt auf die ganze Grundbucheinlage, nicht aber auf einen Teil des Grundbuchs körpers (einzelne oder Teilparzelle).

Sollte daher das Baurechtsservitut sich nur auf ein bestimmtes Grundstück beziehen, so müßte für dasselbe eine eigene Einlage errichtet werden.

Pfandrechte oder sonstige Belastungen dürfen einem Baurechte bürgerlich im Range nicht vorgehen; es hätte demnach vor Errichtung eines Baurechtes die Löschung derartiger Lasten zu erfolgen, sofern nicht die Tabularinteressenten dem Baurechte den bürgerlichen Vorrang einräumen.

Für Baurechte sind eigene Grundbuchseinlagen zu eröffnen, sie gelten als unbewegliche Sachen, als deren Zugehör das Bauwerk betrachtet wird; der Bauberechtigte hat bezüglich des Bauwerkes die Rechte des Eigentümers, hinsichtlich des Grundstückes jene des Nutznießers.

Ein Baurecht kann vererbt, verkauft und belastet werden und gelten Pfandrechte an Bauberechtigungen gesetzmäßig als pupillarsicher, wenn die Belastung die Hälfte des Wertes des Baurechtes nicht übersteigt und die Tilgung der Schuld spätestens im fünften Jahre vor dem Erlöschen des Baurechtes gewährleistet ist.

Der Löschung des Baurechtes vor Ablauf der vertragsmäßig bestimmten Zeit hat die Bereinigung der hierauf eingetragenen Forderungen voranzugehen; beim Ablaufe der vereinbarten Zeitdauer des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer und gehen auf dem Baurechte haftende Rechte und Lasten sodann auf das Grundstück über.

Soferne nicht andere Vereinbarungen bestehen, hat beim Erlöschen des Baurechtes der Bauberechtigte Anspruch auf Entschädigung in der Höhe von einem Viertel des vorhandenen Bauwertes und haftet mit diesem Betrage noch für eventuelle bürgerliche Forderungen.

Die Abschnitte II und III des Gesetzes handeln vom gerichtlichen Verfahren und von Gebührenbestimmungen.

Der Zweck der neuen Rechteinführung richtet sich hauptsächlich auf die Förderung des Baues von Wohnhäusern; der Erwerber eines Baurechtes erspart die unter besonderen Verhältnissen oft unerschwinglichen Kosten des Baugrundes, an deren Stelle ein mäßiger Bauzins tritt, welcher vertragsmäßig für die ganze Dauer des Rechtsverhältnisses vor willkürlicher Steigerung geschützt ist.

Die für die Giltigkeit des Baurechtes festgesetzten Fristen ermöglichen dem Bauberechtigten eine verlässliche Kalkulation hinsichtlich der Amortisierung des aufgewendeten Baukapitales, die Zulässigkeit der Belehnung von Baurechten und die Charakterisierung derselben als unbewegliche Sachen, erschließen der Baulust den billigen Kredit reeller Institute, und es bedürfte vielleicht nur noch des Zugeständnisses weitgehender Steuerbegünstigungen für derartige Neubauten, um auf dieser Grundlage eine rege Bautätigkeit ins Leben zu rufen und damit auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge einen nicht unwesentlichen Erfolg zu erzielen.

Die Errichtung von Baurechten sichert dem Grundeigentümer eine stabile, den landwirtschaftlichen Ertrag der Baurechtsfläche übertreffende Rente, ohne Aufgabe des Besitzrechtes und ohne Verlust des schon mit der Schaffung des Bauobjektes beginnenden Wertzuwachses der Grundstücke.

Die Kreditgeber, wozu bei der normierten Mündelsicherheit derartiger Belehnungen auch die kumulativen Waisenkassen zählen dürften, sind mit ihren Forderungen gedeckt durch den bürgerlichen Vorrang ihres Pfandrechtes und die Haftungsbestimmungen im Falle der Auflösung des Baurechtes, umsomehr, als die Vergebung von Baurechten — zur Fernhaltung des Spekulantentums — Gemeinwesen und öffentlichen Körperschaften vorbehalten ist, deren Haftung volle Sicherheit gewährt.

Es ist derzeit nicht abzusehen, wann und in welchem Umfange sich die beabsichtigte Wirkung dieses modernen Gesetzes bemerkbar machen wird; es bedarf vielleicht der aufklärenden Arbeit berufener Kreise, die Zeit des Abwartens abzukürzen.

Der Zusammenhang der besprochenen Rechtseinführung mit der geodätischen Fachpraxis liegt nahe, handelt es sich doch darum, bestimmte Bodenflächen Interessenten zum vorgesehenen Zwecke zu überantworten und deren Anrecht auf die gesetzmäßige Benützung dieser Flächen bürgerlich zu sichern.

In allen Fällen wird die Lage, Figur und das Ausmaß der Baurechtsflächen für beide Vertragsteile eine besondere Rolle spielen; das Flächenmaß in erster Linie als natürlichste und verlässlichste Grundlage zur Bemessung des Bauzinses und im Zusammenhange mit der mehr oder minder günstigen Abgrenzung des Grundstückes für die Nutzung des Baurechtes selbst.

Wenngleich die bürgerliche Eintragung eines Baurechtes nur auf den ganzen Grundbuchkörper lauten darf, so gilt dasselbe tatsächlich doch für einen ganz bestimmten Teil des letzteren, dessen örtliche Lage und Gestalt von den Kontrahenten schon vor dem bindenden Abschlusse des Baurechtsvertrages einverständlich festgesetzt werden muß und überdies von baupolizeilichen Vorschriften, rechtsgültigen Regulierungsplänen, sanitären Rücksichten etc. beeinflußt wird.

Der Baurechtsvertrag muß unter allen Umständen neben den gesetzestechnischen Punktationen auch Bestimmungen über den Umfang der dem Bauberechtigten vereinbarungsgemäß eingeräumten Bau- beziehungsweise Nutzungsbefugnis enthalten und auch das Grundbuchgericht wird sich der Notwendigkeit kaum verschließen können, zum mindesten das Flächenmaß des Baurechtes zur leichteren und rascheren Orientierung von Interessenten in beiden Einlagen ersichtlich zu machen, wodurch die Haftung der ganzen Realität für Belastungen des Baurechtes im Falle der Auflösung des Baurechtsverhältnisses nicht tangiert würde.

Aus den erörterten Umständen ergibt sich der Anteil des Vermessungstechnikers an der praktischen Durchführung des Baurechtsgesetzes wohl von selbst.

Ob die im Gesetze vorgesehene bürgerliche Sonderung der Baurechtsfläche beabsichtigt oder etwa durch Belastungsverhältnisse geboten ist, ob dem Baurechtsvertrage ein vereinbartes, erst abzusteckendes Flächenmaß zugrunde gelegt oder das Ausmaß einer von den Parteien einverständlich abgegrenzten Baurechtsfläche ermittelt werden soll, stets wird die Beanspruchung des Geometers unvermeidlich sein.

Dies trifft umsomehr zu, als es sich bei Bestellung von Baurechten fast ausnahmslos um Grundstücke von hohem Werte handeln wird, da bei billigen Bodenpreisen jeder Baubeflissene den Grundankauf begreiflicher Weise vorziehen wird.

Die Mitwirkung des geodätischen Fachmannes bei derartigen Aktionen ist indessen von noch größerer Wichtigkeit in Ansehung des urkundlichen Rechtsschutzes beider Vertragsteile für die Zukunft.

Die mannigfaltigen Ursachen, welche gegenwärtig Grenzstreitigkeiten zwischen Grundbesitzern zur Folge haben, werden früher oder später zu ähnlichen Differenzen zwischen Eigentümern und Bauberechtigten oder letzteren untereinander

führen; die ungenügend versicherten Grenzmarken werden im Verlaufe der mehrere Generationen umfassenden Baurechtsfristen unkenntlich und gehen zum Teile verloren, Elementarereignisse und der Wirtschaftsbetrieb selbst wirken mit und den Rest besorgen Böswilligkeit auf der einen, mangelnde Obsorge auf der anderen Seite.

Für diese unausbleiblichen Streitfälle ist es von Wert, daß ein legales Dokument vorhanden sei, dessen Beschaffenheit die zweifellose Wiederherstellung des ursprünglich vereinbarten Grenzzustandes ermöglicht. Als solches kann nur eine kotierte, planliche Darstellung der Baurechtsfläche, verfaßt auf Grund einer geodätischen Aufnahme, gelten, welche durch amtliche Verwahrung gegen Verlust und jede Abänderung zu schützen wäre: der als Bestandteil des Baurechtsvertrages der gerichtlichen Urkundensammlung einverleibte Baurechtsplan.

Bietet bei Besitzstreitigkeiten die Katastralmappe in der Hand geodätischer Spezialisten einen bedingt brauchbaren Anhalt, so fehlt ein solcher zur Bestimmung von Baurechtsgrenzen vollständig, wenn nicht der Baurechtsvertrag eine entsprechende Planausfertigung über die Baurechtsfläche enthält.

Der urkundliche Zweck und Charakter des Baurechtsplanes verlangt die strengste Anwendung der für Grundteilungspläne bezüglich Provenienz und Ausstattung geltenden Vorschriften; seine Bedeutung als Beweismittel ist mit dem Momente des öffentlichen Glaubens in seine Richtigkeit unzertrennlich verbunden; der damit beabsichtigte Schutz der Parteieninteressen wird nur unter unbedingter Ablehnung von Plansurrogaten erreicht und die Kosten der Planbeschaffung können nur dann als für die Zukunft produktive Auslagen bezeichnet werden, wenn die fachliche Qualifikation des Planverfassers eine korrekte Arbeit erwarten läßt.

Bei dem Umstande, daß eine Darstellung von Baurechtsgrenzen in den öffentlichen Mappenoperaten nicht vorgesehen ist, fehlt zu einer Überprüfung, beziehungsweise Richtigstellung des Baurechtsplanes durch staatliche Organe Anlaß und Gelegenheit; es ist daher umsomehr geboten, mit der Ausfertigung dieser wichtigen Ergänzung des Baurechtsvertrages ausschließlich befugte Fachleute zu betrauen.

Die Voraussetzungen, unter welchen Baurechte entstehen werden, lassen annehmen, daß sich die angedeutete zahlen- und aktenmäßige Sicherung des Vertragszustandes auch ohne den fehlenden gesetzlichen Zwang einbürgern wird; ergibt sich hieraus eine örtlich beschränkte und nicht zu überschätzende Befruchtung der geodätischen Fachpraxis, so steht ihr gegenüber das Parteieninteresse entschieden in erster Reihe.

Hundert Jahre deutscher Präzisions-Mechanik 1812—1912.

(Reichenbach und Ertel in München.)

Drei Männer: Fraunhofer, Reichenbach und Utzschneider, welche am Ende des XVIII. und am Anfange des XIX. Jahrhunderts in München lebten