

DIPLOMARBEIT

Systematische Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten in der Föderation Bosnien-Herzegowina

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

im Rahmen des Studiums

Geodäsie und Geoinformation

eingereicht von

Nermina Iskric

Matrikelnummer 01429929

ausgeführt am Institut für Geodäsie und Geoinformation
der Fakultät für Mathematik und Geoinformation der Technischen Universität Wien

Betreuung

Betreuer: Privatdoz. Dipl.-Ing. Dr.techn. Gerhard Navratil

Wien, 11.05.2020

(Unterschrift Verfasser/in)

(Unterschrift Betreuer/in)

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich den großen Dank meinem Mentor, Herrn Privatdoz. Dipl.-Ing. Dr.techn. Gerhard Navratil für seine hervorragende Betreuung während meiner Diplomarbeit aussprechen. Für all die wertvollen Ratschläge, die ständige Verfügbarkeit, den selbstlosen Einsatz sowie die investierte Zeit und Geduld für die Betreuung meiner Diplomarbeit möchte ich mich besonders bedanken.

Mein Dank gilt auch der Technischen Universität Wien, die es mir ermöglicht hat, meinen akademischen Weg am Institut für Geodäsie und Geoinformation fortzusetzen. Es war eine außergewöhnliche Ehre und ein Privileg, in einem solchen äußerst professionellen Umfeld zu sein und den Beruf aus einer neuen Dimension kennenzulernen. Deshalb danke ich allen Professoren und Assistenten des Instituts für Geodäsie und Geoinformation für mein neu erworbenes Wissen.

Vielen Dank an meine Freunde, Studienkollegen sowie an alle, die in irgendeiner Weise dazu beigetragen haben, in diesem Abschnitt meines Lebens bedeutende Erinnerungen zu schaffen.

Am Ende gilt der größte Dank meiner Familie, meinen Eltern und meiner Schwester, denen diese Arbeit gewidmet ist. Danke für die bedingungslose und grenzenlose Liebe und Unterstützung, die Ihr mir während meines ganzen Lebens zuteilwerden lasst, sowie für all die Erfahrungen und Inspirationen, die mein Vater mir für unseren Beruf übermittelt. Ich bin überglücklich über die Gelegenheit, von den Besten zu lernen und innerhalb meiner Familie nicht nur Vorbilder im Leben, sondern auch im Beruf zu haben.

Kurzfassung

Das duale System der Verzeichnisführung von Liegenschaften im Kataster und Grundbuch in Bosnien-Herzegowina ist größtenteils eine Folge historischer Ereignisse in der Region. Die Nachkriegszeit bestärkte die bereits bestehenden Bestrebungen der Landvermesser, neue Liegenschaftsverzeichnisse aufzustellen, um die große Lücke in der Übereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch zu überwinden. Dementsprechend werden seit mehreren Jahren in der Föderation Bosnien-Herzegowina Projekte zur systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten durchgeführt, mit dem Ziel ein modernes Kataster- und Grundbuchinformationssystem aufzubauen, unter dessen Schirmherrschaft die Fortführung der Liegenschaftsinformationen durch präzise definierte Befugnisse von Landvermessern und Juristen erreicht wird. Aus der Entstehungsgeschichte der früheren Liegenschaftsverzeichnisse ergibt sich die eindeutige Tatsache, dass die angehäuften Nichtübereinstimmungen und die zahlreichen Gründe dafür während ihrer Fortführungsphasen auftraten. Demnach deutet eine wichtige Lehre aus der Vergangenheit darauf, dass die Anlegung zukünftiger Verzeichnisse unbestritten ist. Eine große Herausforderung ist allerdings, die Datenaktualisierung dauerhaft zu gewährleisten, damit das bisherige Schicksal bezüglich der Nichtübereinstimmung vermieden wird. Aus den oben genannten Gründen werden in dieser Arbeit die Ursachen für die Nichtübereinstimmung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten behandelt, es werden durchgeführte Aktivitäten und Probleme während der Realisierung der systematischen Aktualisierung beschrieben. Desweiteren wird ein nachhaltiges Modell der Datenübereinstimmung, mit dem Ziel, endgültige und moderne Liegenschaftsverzeichnisse zu schaffen, vorgeschlagen.

Abstract

The dual system of keeping real estate records through the cadastre and land registry in Bosnia and Herzegovina is largely a consequence of historical events in the region. The post-war period intensified the surveyors' pre-existing aspirations for establishing new real estate records in order to overcome the large gap in consistency between the cadastre and the land registry. Accordingly, projects for systematic updating between cadastral and land registry data have been carried out in the Federation of Bosnia and Herzegovina for several years, with the aim of establishing a modern cadastre and land registry information system, under the auspices of which the maintenance of real estate information will be achieved through precisely defined powers of land surveyors and lawyers. From the history of the establishment of earlier real estate records emerges a clear fact that the accumulated inconsistency between the records and the numerous reasons for this occurred during their maintenance phases. Thus, an important lesson from the past suggests that the establishment of future records is indisputable. A major challenge, however, is ensuring their permanent updating, so that the previous fate regarding non-updating is avoided. For the above mentioned reasons, this thesis deals with the causes of inconsistency between cadastral and land registry data, describes the carried out activities and problems encountered during the implementation of systematic updating. Furthermore, a sustainable model of data consistency is proposed with the aim of establishing the final and modern real estate records.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	1
2 Landverwaltung in der Föderation Bosnien-Herzegowina	4
2.1 Das Tapu-System.....	4
2.2 Österreichisch-Ungarischer Kataster	6
2.3 Grundbuch	9
2.3.1 Zusammensetzung des Grundbuchs.....	12
2.4 Buch der hinterlegten Verträge	13
2.5 Zensuskataster	15
2.6 Jugoslawischer Kataster.....	17
2.6.1 Anlegung und Fortführung des Liegenschaftskatasters.....	18
2.7 Immobilienkataster	24
2.8 Zusammenfassung der historischen Übersicht.....	27
3 Ursachen für die Nichtübereinstimmung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten	30
3.1 Die ursprüngliche Nichtübereinstimmung	30
3.2 Nichtübereinstimmung aufgrund der Neuvermessung.....	31
3.3 Nichtübereinstimmung aufgrund folgewidriger Anwendung von Vorschriften.....	31
3.4 Nichtübereinstimmungen aufgrund von Gesetzeslücken.....	34
3.5 Nichtübereinstimmungen aufgrund falscher Steuerpolitik.....	35
3.6 Zusammenfassung der Hauptursachen.....	36
4 Ansätze zur Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten	38
4.1 Systematische Aktualisierung	38
4.2 Fallweise Aktualisierung.....	39
5 Rechtliche Rahmenbedingungen	41
5.1 Situation 1	41

5.2 Situation 2.....	42
5.3 Situation 3.....	43
5.4 Übertragung des Buches der hinterlegten Verträge ins Grundbuch	44
6 Systematische Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten	45
6.1 Katasterphase.....	45
6.1.1 Vorbereitung und Übernahme der notwendigen Daten und Unterlagen	45
6.1.2 Erstellung und Zustimmung für den Sanierungsplan und die Durchführung im Katasteroperat.....	47
6.1.3 Erstellung der Anmeldeblätter	48
6.1.4 Erstellung der Gebäudeteilungspläne	55
6.1.5 Erstellung der Datenbank der Etageneinheiten	56
6.1.6 Erstellung der XML-Dateien	58
6.2 Die Grundbuchphase	61
6.2.1 Die Übernahme und die Aufteilung der Grundbuchsachverhalte	61
6.2.2 Bearbeitung der Grundbuchsachverhalte aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes.....	61
6.2.3 Bearbeitung der Grundbuchsachverhalte aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 2 und Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes	63
6.2.4 Bearbeitung der Grundbuchsachverhalte zu Etageneinheiten	64
6.2.5 Öffentlichmachung der Ersetzung / Anlegung des Grundbuchs.....	66
6.2.6 Prozess der Anmeldung der Rechte an Liegenschaften.....	67
6.2.7 Prinzipien der Feststellung der Rechte und die ordnungsgemäße Bewertung der Beweise.....	67
6.2.8 Feststellung der Rechte und Belastungen an Liegenschaften	68
7 Probleme bei der Realisierung des Projekts der systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten.....	70
7.1 Ungenügend engagierte Angestellte in Katasterämtern.....	70
7.2 Ungenügende Zusammenarbeit der Projektteilnehmer	71
7.3 Mangelnde Qualifikation des Personals beim Auftragnehmer	73
7.4 Mangelnde Qualifikation des Personals in Grundbuchämtern.....	74
7.5 Fehlende nachgeordnete Regeln	74

8 Nachhaltiges Modell der gegenseitigen Datenübereinstimmung.....	76
9 Zusammenfassung	81
Literaturverzeichnis	83
Abbildungsverzeichnis	88
Tabellenverzeichnis.....	88
Anhangsverzeichnis.....	88
Abkürzungsverzeichnis	89

Kapitel 1

Einleitung

Bosnien-Herzegowina war in der Vergangenheit Teil verschiedener Staaten und hat daher eine lange Tradition in der Katasterentwicklung durch verschiedene gesellschaftliche Systeme und gesetzliche Rahmenbedingungen. Sozialer Wandel hat im Laufe der Zeit die Liegenschaftsrechte reguliert und bestimmt. Somit stellt das Grundbuch heute nicht nur ein öffentliches Verzeichnis für Liegenschaftsrechte dar, sondern auch ein historisches Verzeichnis, in dem sich einige Merkmale sozialer Arrangements verschiedener politischer Systeme widerspiegeln.

Der Beginn des gesellschaftlichen Wandels und die Entstehung der ersten Liegenschaftsverzeichnisse in Bosnien-Herzegowina hängt mit der Zeit der osmanischen Herrschaft zusammen, als der erste Landzensus während der Agrar- und Gesetzesreform durchgeführt wurde. Das während der osmanischen Herrschaft unter dem Ramadan-Gesetz etablierte sog. TAPU-System war in der Verwendung bis zur Verabschiedung des Grundbuchgesetzes durch die österreichisch-ungarische Monarchie im Jahr 1884. Damit wurde die Kontinuität der bestehenden Eigentumsverhältnisse in Bosnien-Herzegowina gewährleistet. Von 1880 bis 1885 wurde die Landvermessung sowie die Anlegung des Liegenschaftskatasters durchgeführt. Auf der Grundlage des bereits vorhandenen Liegenschaftskatasters wurde in der Zeit von 1886 bis 1911 auch das Grundbuch angelegt und somit erhielt Bosnien-Herzegowina seine erste vollständige Liegenschaftsevidenz. Auf die angelegte Evidenz des österreichisch-deutschen Typs stützt sich auch das Königreich Jugoslawien mit der Verabschiedung des Grundbuchgesetzes, des Gesetzes über die interne Regulierung, der Anlegung und Korrektur von Grundbüchern und Gesetzes über die Grundbuchteilung von 1930 sowie der Verordnung über die Grundbuchführung von 1931 mit dem Ziel, die Liegenschaftsverzeichnisse im Rest des Königreichs anzulegen.

Im Zweiten Weltkrieg wurden die angelegte Verzeichnisse von 1/3 des Gebiets von Bosnien-Herzegowina zerstört. Als Ersatz für die zerstörten Verzeichnisse wurde Zensuskataster zwecks Besteuerung angelegt. Da der Zensuskataster einen

vorübergehenden und der österreichisch-ungarische einen begrenzten Verwendungszweck hatten, wurde im Jahre 1953 wegen des steigenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedarfs eine neue Landvermessung vorgenommen, die bis zum Jahre 1991 fast für das ganze Gebiet Bosnien-Herzegowinas gestellt wurde. Somit entstand ein Liegenschaftskataster für fast die Hälfte des Territoriums, mit dessen Daten nicht gleichzeitig die Grundbuchdaten aktualisiert wurden. Nach der Analyse des Verzeichnisstandes hinsichtlich der Aktualität, Überalterung und eingeschränkter Datennutzung wurde in Bosnien-Herzegowina im Jahr 1984 das Gesetz über die Landvermessung und den Immobilienkataster erlassen, das die Einführung eines einheitlichen Immobilienverzeichnisses befürwortet. Durch den von 1992-1995 dauernden Krieg wurden die Versuche, ein einheitliches Immobilienverzeichnis anzulegen, unterbrochen. Letztendlich wurde das System des einheitlichen Immobilienverzeichnisses gesetzlich aufgegeben, indem das Grundbuchgesetz im Jahr 2002 vom Hohen Vertreter aufgezwungen wurde. In Bosnien-Herzegowina erfolgte damit die Wiedereinführung der dualen Verzeichnisführung von Liegenschaften im Kataster und Grundbuch.

Die bereits genannten Ereignisse führten dazu, dass das Grundbuch wegen Nichtübereinstimmung mit der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit und den im Kataster befindlichen Daten nicht ganz der Aufgabe gerecht werden konnte, was die Notwendigkeit seiner Aktualisierung mit dem aktuellen Kataster betonte. Die rechtliche Grundlage und Verpflichtung für die Projekte der systematischen Aktualisierung sind durch die Bestimmungen über das Grundbuchgesetz gegeben, das die Führung des Grundbuchs nach den Daten der Neuvermessung vorschreibt.

Die Ernsthaftigkeit der Lage und die Widersprüche zwischen Kataster- und Grundbuchverzeichnis wurden auch international erkannt, so werden heute auf der Grundlage der Vereinbarung zwischen der Internationalen Entwicklungsorganisation und der Föderation Bosnien-Herzegowina, durch die Kreditunterstützung der Weltbank sowie durch verschiedene Spenden für die technische Unterstützung, Projekte in der Föderation Bosnien-Herzegowina zur systematischen Aktualisierung zwischen Kataster und Grundbuch durchgeführt. Angesichts der endgültigen Ziele dieser Projekte wird klar, dass es sich um Aktivitäten von höchster Bedeutung für die Landverwaltungsreform in der Föderation Bosnien-Herzegowina handelt. Gerade dieser Umstand erfordert eine umfassende Analyse der Situation bestehender Verzeichnisse, insbesondere in Bezug auf

die Fakten und Ursachen, die zur Nichtübereinstimmung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten geführt haben.

In dieser Arbeit wurde eine Annäherung angestrebt, durch die geschichtliche Entwicklung der Liegenschaftsverzeichnisse auf die derzeitigen Zustände im Kataster und Grundbuch hinsichtlich der Aktualisierung hinzuweisen, die Ursachen zu erkennen, die zur Nichtübereinstimmung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten geführt haben, aber auch die gesetzliche Regelung zu zeigen, durch die die vorgesehenen Aktivitäten zur systematischen Aktualisierung durchgeführt wurden; desweiteren sollten Probleme erkannt werden, die bei diesem Verfahren entstehen; zusammen mit der Analyse der möglichen Lösungen für diese Probleme werden auch die Maßnahmen zur Einführung eines nachhaltigen Modells gezeigt, die eine dauerhafte Datenübereinstimmung zwischen dem Kataster und dem Grundbuch gewährleistet.

Kapitel 2

Landverwaltung in der Föderation Bosnien-Herzegowina

In der Föderation Bosnien-Herzegowina wird ein duales System der Verzeichnisführung von Liegenschaften angewandt, das auf dem Kataster und Grundbuch basiert. Wegen fehlender gegenseitigen Übereinstimmung genügen sie jedoch nur teilweise ihren primären Zwecken und dem Bedarf der modernen Gesellschaft.

Derzeit basieren die meisten technischen Daten über Liegenschaften im Grundbuch auf der von der österreichisch-ungarischen Monarchie durchgeführten Vermessung, während die Katasterdaten auf der neuen aus der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts durchgeführten Vermessung basieren, was ein dringender werdendes Bedürfnis nach ihrer gegenseitigen Übereinstimmung durch die Aktualisierung der Grundbücher gemäß den Daten des aktuellen Katasters hervorruft. Die Wurzeln dieser mangelnden Übereinstimmung gehen auf die Zeit zurück, in der Katasterverzeichnisse in verschiedenen Staatsformen geführt wurden, ohne dass jedoch gleichzeitig eine Grundbuchaktualisierung durchgeführt wurde. Obwohl in den Vorschriften ganz klar eine fortlaufende Aktualisierung zwischen Kataster und Grundbuch vorgeschrieben war, entstand mit der Zeit eine nicht annehmbare Nichtübereinstimmung.

Jedes politische Regime legte zu eigenen Zwecken entweder neue Verzeichnisse an oder behielt bereits bestehende, so dass heute geschichtlich betrachtet von Verzeichnissystemen die Rede ist, deren Übersicht im Folgenden dargestellt wird.

2.1 Das Tapu-System

Die ersten Spuren eines Liegenschaftsverzeichnisses in Bosnien-Herzegowina reichen bis ins Mittelalter, als das Osmanische Reich zeitgleich mit der Eroberung des Landes und der Durchführung der Agrarreform auch der erste Landzensus unter dem Namen „Defteri atik“ bzw. das alte Grundbuch durchführte. Da die Reform der Agrarpolitik gesetzlich

geregelt wurde, ist die Zeit von 1858 bis 1874 für zahlreiche Gesetzerlasse bekannt, wie z.B. das Ramadan-Gesetz, das Gesetz zum Tapu-Ausweis, das Gesetz zum Tapu-Ausweis des „Vakuflandes“, das Gesetz zum freien Liegenschaftsbesitz. Anhand der aufgezeichneten Daten wurden Besitzurkunden (Tapu) ausgestellt, die das „Tugra“ enthielten, bzw. die Unterschrift des Sultans, den Stempel der Tapu-Verwaltung, die ungefähren Grundstücksgrenzen und die Fläche in „dunum“ (1 dunum = 1000 m²), den Namen des Dorfes, in dem sich die Liegenschaft befindet und auch die Daten über den rechtlichen Eigentümer (Abbildung 1).

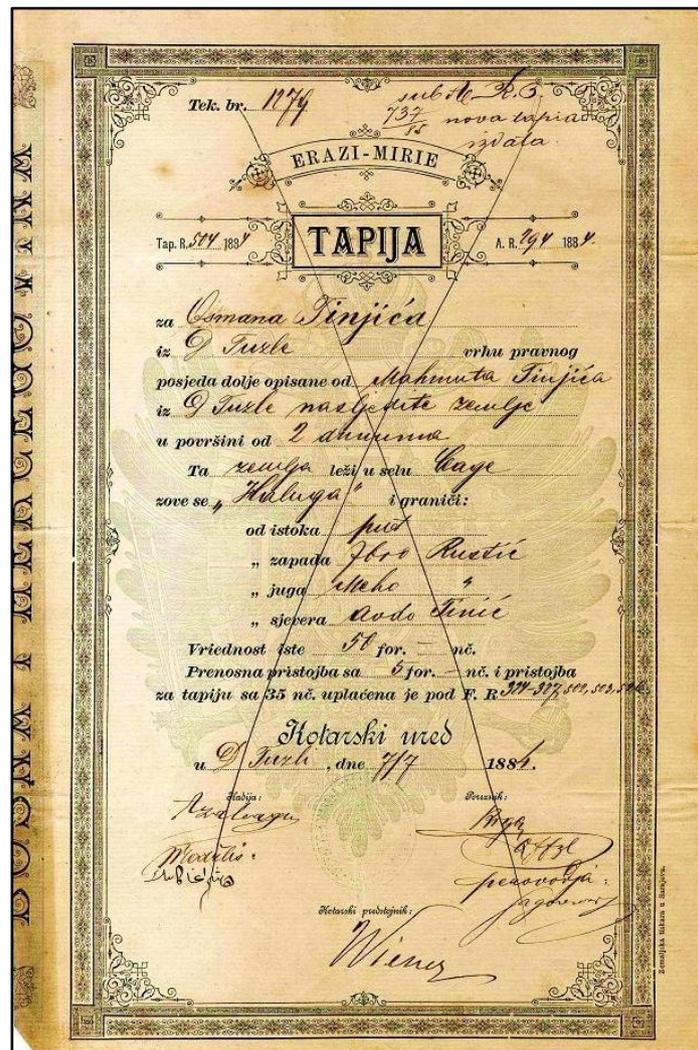


Abbildung 1: Tapu (Grundbucharchiv, Tuzla)

Nach den aufgeführten Gesetzen über Tapu-Ausweise musste jeder Eigentümer eine Tapu besitzen als Beweis für die Art und den Umfang seiner Liegenschaftsrechte (Begić, 1998). Die Tapu-Bücher wurden in lokalen „Defterhana“ bzw. Ämtern erstellt und geführt, aber das zentrale Grundbuchamt für das Gebiet des Osmanischen Reichs befand sich in

Konstantinopel. Die Übertragung der Eigentumsrechte im Tapu-System wurde so gehandhabt, dass der bisherige Liegenschaftsbesitzer in Anwesenheit des zukünftigen Besitzers die alte Besitzurkunde an das lokale Amt übergab, dort wurde eine Urkunde über den Besitzwechsel erstellt, die wiederum an das zentrale Amt zum Zwecke der Erstellung einer neuen Besitzurkunde geschickt wurde. Mit der vorübergehend ausgestellten Besitzurkunde konnte der neue Besitzer seine neuen Besitztümer bis zur Ausstellung der endgültigen Besitzurkunde betreten. Das Tapu-System in Bosnien-Herzegowina wurde durch den Erlass des Grundbuchgesetzes und die Anlegung des Grundbuchs aufgrund der österreichisch-ungarischen Katasterdaten außer Kraft gesetzt.

2.2 Österreichisch-Ungarischer Kataster

Wie wichtig und nötig die Einführung der Liegenschaftsverzeichnisse war, davon zeugt auch die Tatsache, dass die österreichisch-ungarische Monarchie umfangreiche vorbereitende Maßnahmen als eine der wichtigsten Aktivitäten in Bosnien-Herzegowina unternahm, hauptsächlich mit dem Ziel eine Katastralvermessung in Betracht zu ziehen, desweiteren wurden detaillierte Anleitungen zur Vermessung ausgearbeitet. Für diese Bemühungen wurde eine Sachverständigenkommission eingesetzt, auf deren Beschlüssen zwei Ausgaben der Instruktion zur Landvermessung unter dem Titel „Instruktion für die Katastral-Vermessung Bosnien-Herzegowina“ erarbeitet wurden. Anhand der Anweisungen in der Instruktion wurde in der Zeit von 1880 bis 1885 eine detaillierte Vermessung mithilfe der grafischen Methode durchgeführt und auf dieser Grundlage wurde der erste vollständige Liegenschaftskataster in Bosnien-Herzegowina und danach auch das Grundbuch in der Zeit von 1886 bis 1911 angelegt.

Der angelegte Liegenschaftskataster diente in erster Linie militärischen, dann wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und wissenschaftlichen Forschungszwecken. Angesichts der Tatsache, dass bei der Erstellung topografischer Karten der militärische Zweck im Vordergrund stand, resultierte das Ganze in der Auswahl einer Polyederprojektion, das vermessene Gebiet wurde in Meridiane mit einem Abstand von 30' und in Parallelen mit einem Abstand von 15' eingeteilt. Als Vorbild diente die Grundeinteilung der militärisch-topografischen Karte Österreich-Ungarns im Maßstab 1:75 000, wonach das gesamte Gebiet von Bosnien-Herzegowina mit 65 Aufnahmeblättern dargestellt wurde. Jedes Blatt ist mit einer Spalte mit römischen Ziffern XIII-XXI und einer

Zone mit arabischen Ziffern 24-36 gekennzeichnet (Abbildung 2). Außerdem ist jedes Blatt in 16 Sectionen im Maßstab 1:12 500 unterteilt, die mit den arabischen Ziffern 1-16 gekennzeichnet sind. In der weiteren Teilung sind die Sectionen in vier Abschnitte unterteilt, die sog. Vierteln, die durch Kleinbuchstaben a, b, c und d gekennzeichnet sind. Dannach wurde jedes Viertel in vier gleiche Abschnitte geteilt, die sog. Sechzehntel, die Pläne im Maßstab 1: 6250 darstellen. Durch Aufteilung des Plans im Maßstab 1: 6250 in vier Abschnitte, die mit Großbuchstaben A, B, C und D gekennzeichnet sind, werden Pläne im Maßstab 1: 3125 erhalten. Eine identische Aufteilung führt zu Plänen im Maßstab 1: 1562,5 und 1: 781,25.

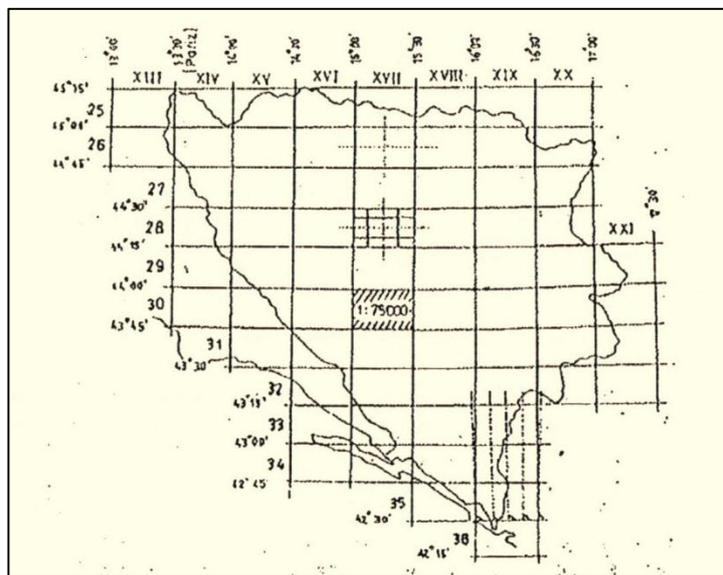


Abbildung 2: Grundeinteilung der militärisch-topografischen Karte Österreich-Ungarns für Bosnien-Herzegowina (Lukić, 1995)

Die Katasterpläne wurden im Maßstab 1:6250 (Abbildung 3) ohne Höhendarstellung erstellt. Pläne der Stadtgebiete und einer Reihe von größeren Orten wurden im Maßstab 1:3125 (Abbildung 4), 1:1562,5 (Abbildung 5) erstellt, während das Gebiet der Stadt Sarajevo im Maßstab 1:781,25 dargestellt wurde. Die Übersichtskarte von Bosnien-Herzegowina besteht aus 19 Blättern im Maßstab 1:150000, die Karte der politischen und administrativen Aufteilung Bosnien-Herzegowinas wurde auch im Maßstab 1:150000 dargestellt, während die Waldkarte im Maßstab 1:50000 erstellt wurde.

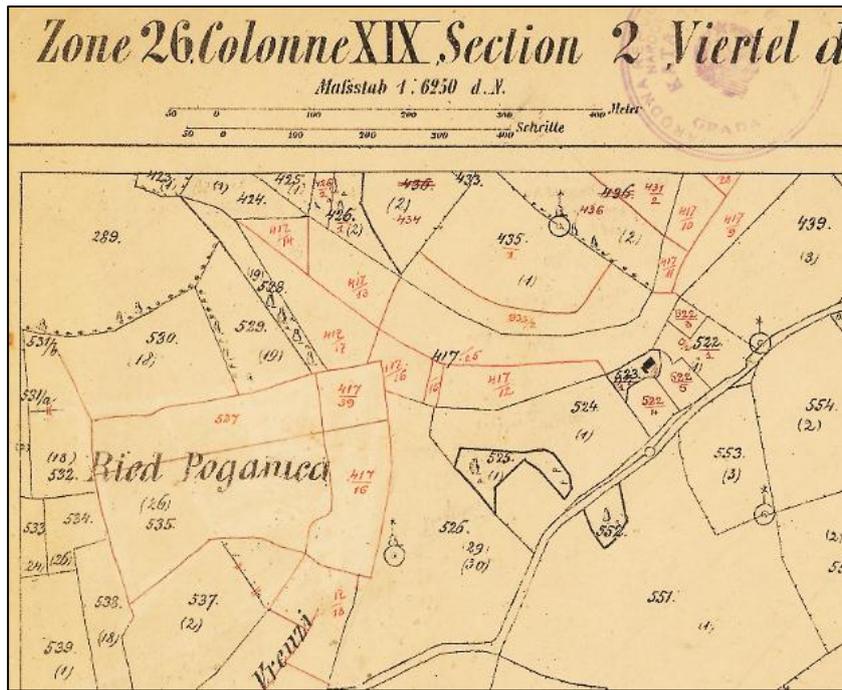


Abbildung 3: Katasterplan im Maßstab 1:6250 (Katasterarchiv, Gradačac)



Abbildung 4: Katasterplan im Maßstab 1:3125 (Katasterarchiv, Gradačac)

Österreichisch-ungarische Grundbücher stellen öffentliche Verzeichnisse dar, die auf der Grundlage der Liegenschaftskatasterdaten mit dazugehörigen Daten über Rechteinhaber erstellt und geführt wurden. Das Grundbuchgesetz der Föderation Bosnien-Herzegowina definiert das Grundbuch als ein „öffentliches Buch und öffentliches Verzeichnis der dinglichen Rechte an Liegenschaften, anderer Rechte, die vom Gesetz für die Eintragung vorgesehen sind, sowie sonstiger vom Gesetz vorgesehenen Tatsachen, die für den Rechtsverkehr wichtig sind“.

Zu den Liegenschaften, die Gegenstand der Grundbucheintragung sind, zählen alle Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Geschäftsräume als gesonderte Teile von Gebäuden und andere Gebäude (§2 Abs. 2 GBG). Gemäß Artikel 12 des Grundbuchgesetzes zur Führung von Grundbüchern liegt die Zuständigkeit für die Liegenschaft beim Gericht im jeweiligen Ort.

Um den Zweck des Grundbuchs bei ordnungsgemäßen Rechtsgeschäften beurteilen zu können, ist die Berücksichtigung der Hauptgrundsätze erforderlich:

- **Grundsatz der Öffentlichkeit**

Das Wesen des Grundsatzes der Öffentlichkeit spiegelt sich in der freien öffentlichen Einsicht aller Interessenten in das Grundbuch und die Beschlüsse, sowie den Erhalt von Grundbuchblattauszügen nach Entrichtung der entsprechenden Gebühren, sofern es für bestimmte Angaben gesetzlich nicht anders vorgeschrieben ist.

- **Grundsatz der Eintragung**

Der Grundsatz der Eintragung sieht vor, dass dingliche Liegenschaftsrechte ausschließlich durch die Eintragung in das Grundbuch erworben, übertragen, beschränkt oder aufgehoben werden können.

- **Grundsatz des Vertrauens**

Der Grundsatz des Vertrauens sieht vor, dass alle Grundbucheinträge korrekt und vollständig sind.

- **Grundsatz der Priorität**

Der Grundsatz der Priorität legt fest, dass die Rechtswirkung einer Eintragung priorisiert werden soll und diese wiederum nach dem Zeitpunkt der Antragsstellung auf Eintragung beim Grundbuchamt.

- **Grundsatz der Rechtmäßigkeit**

Der Grundsatz der Rechtmäßigkeit sieht vor, dass das Grundbuchamt von Amts wegen Überprüfungen und Nachforschungen durch Bereitstellung der erforderlichen Nachweise zur Feststellung des Eigentums oder die Beschränkung der Rechte an Liegenschaften durchzuführen und über die Eintragung zu entscheiden hat.

Gemäß dem Grundsatz der Eintragung werden folgende Eintragungen ins Grundbuch vorgenommen:

- **Vormerkung**

Die Vormerkung stellt eine bedingte, vorläufige Eintragung dar, mit der der Rechtserwerb, die Übertragung, die Beschränkung oder die Aufhebung der Rechte durch nachträgliche Begründung geschieht (§2 Abs. 3 GBG), da die Eintragungsurkunde nicht alle für die Eintragung erforderlichen Elemente aufweist.

- **Anmerkung**

Die Anmerkung stellt eine Eintragung mit informativem Charakter dar, mit dem die persönlichen Verhältnisse und bestimmte rechtliche Tatsachen erfasst werden, die sich auf den Rechtsverkehr von Liegenschaften auswirken. Unter persönlichen Verhältnissen und rechtlichen Tatsachen ist in diesem Sinne die Minderjährigkeit, die Vormundschaft, die Verlängerung der Elternrechte, das Vorliegen eines Rechtsstreits, die Insolvenzerklärung, das Enteignungsverfahren und dergleichen zu verstehen (§2 Abs. 4 GBG).

- **Verbücherung**

Die Verbuchung stellt den endgültigen Eintrag des Erwerbs, der Übertragung, der Beschränkung oder der Aufhebung dinglicher Rechte und realer Immobilienbelastungen dar, sowie einiger Verpflichtungsrechte, wie Vor- und Wiederkaufsrecht, die Pacht und ähnliches.

2.3.1 Zusammensetzung des Grundbuchs

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptgrundbuch, der Urkundensammlung, der Sammlung von Grundbuchplänen und Hilfsverzeichnissen.

Das *Hauptgrundbuch* besteht aus Grundbuchblättern, die für eine Katastralgemeinde geführt werden. In den Grundbuchblättern werden die Grundbucheinheiten eingetragen, so dass jede Grundbucheinheit mit nur einem Grundbuchblatt und mit einer gesonderten Nummer versehen wird. Die Grundbucheinheit kann eine oder mehrere Parzellen in derselben Katastralgemeinde, in der die gleichen Rechtsverhältnisse bestehen, umfassen.

Die Übersicht und die leichtere Handhabung des Grundbuchs wurde durch eine Dreiteilung der Grundbuchblätter erreicht:

- **A-Blatt - Das Bestandsblatt**

Das Bestandsblatt beinhaltet laut dem Liegenschaftskataster Daten über den wahren Stand der Grundbucheinheiten, das bedeutet die Eintragsnummer des Grundstücks, die Nutzungsart und Nutzungsfläche, sowie alle dinglichen Rechte, die zu Gunsten der Grundbucheinheit begründet wurden.

- **B-Blatt - Eigentümerblatt**

Das Eigentümerblatt beinhaltet Daten über Eigentümer der Grundbucheinheiten, die ins Bestandsblatt eingetragen sind, die rechtliche Grundlage der Eintragung, die Beschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers der Grundbucheinheit, sowie Anmerkungen über den Eigentümer (Minderjährigkeit, Vormundschaft und dergleichen).

- **C-Blatt - Belastungsblatt**

In das Belastungsblatt werden alle dinglichen Rechte, die die Grundbucheinheit belasten, sowie alle sich auf diese Belastungen beziehenden Anmerkungen und Angaben über den Rechteinhaber eingetragen.

Die *Urkundensammlung* beinhaltet Originale oder beglaubigte Kopien öffentlicher und privater Urkunden, auf deren Grundlage Grundbucheinträge gemacht wurden. Öffentliche Urkunden sind alle ordnungsgemäß ausgestellten Urkunden seitens der zuständigen Behörde in ihrem Zuständigkeitsbereich, während private Urkunden alle ordnungsgemäß erstellten Urkunden seitens der interessierten Parteien sind.

Die *Sammlung der Grundbuchpläne* enthält Kopien von Katasterplänen, die nur zur Orientierung über die Lage und Liegenschaftsform dienen und sonst keine materiell-rechtliche Bedeutung für den Erwerb, bzw. Abschaffung der Grundbuchrechte haben. Grundbuchpläne müssen in Übereinstimmung mit Katasterplänen geführt werden.

Die *Hilfsverzeichnisse* dienen der Übersicht und der leichteren Handhabung des Hauptgrundbuchs, und bilden das Eigentümerverzeichnis, das Parzellenverzeichnis sowie das Tagebuch.

Das *Eigentümerverzeichnis* stellt das persönliche Verzeichnis von Eigentümern und anderen Grundbuchberechtigten dar, mit dem die Verfügung über das Grundbuchrecht/Liegenschaft innerhalb einer Katastralgemeinde nachgewiesen werden. Es enthält persönliche Angaben über den Eigentümer, den Namen der Katastralgemeinde und die Nummer des Grundbuchblattes, in das die Grundbuchrechte des Eigentümers eingetragen sind.

Das *Parzellenverzeichnis* stellt eine Liste der Parzellen in arithmetischer Reihenfolge innerhalb einer Katastralgemeinde dar, mit einem Verweis auf die Nummer des Grundbuchblattes, in dem die Parzelle eingetragen ist. Alle nachträglichen Änderungen an den Parzellen werden im Anhang des Parzellenverzeichnisses eingetragen.

Das *Tagebuch* stellt ein Verzeichnis der Eintragungsanträge dar, in dem den gestellten Anträgen Verzeichnisnummern zugewiesen werden und auf das Beschlussdatum der Anträge deutet. Das Tagebuch wird für das Gebiet des zuständigen Grundbuchgerichts für das jeweilige Kalenderjahr geführt.

2.4 Buch der hinterlegten Verträge

Das Buch der hinterlegten Verträge (im weiteren Text als BhV bezeichnet) ist ein Verzeichnis, das im Laufe von Wohnungseinlösungen entstand, an denen noch Mietrecht bestand. In dieses Verzeichnis werden die zum Verkauf stehenden Immobilien eingetragen, die aber nicht ins Grundbuch eingetragen sind, weil für diese Immobilien keine gesetzlichen Voraussetzungen für eine Eintragung ins Grundbuch erfüllt wurden. Die Anlegung eines Buchverzeichnisses der hinterlegten Verträge ist eine Folge des Privatisierungs- und Verkaufsprozesses von Wohnungen, der Ende 1997 durch den Erlass des Gesetzes über den Verkauf von Wohnungen, an denen Mietrecht bestand, begann.

Damals wurde eine große Zahl an Wohnungen, an denen noch Mietrecht bestand, eingelöst und es war notwendig, den Wohnungseigentümern rechtliche Sicherheit zu bieten, da das Eigentum dem Grundbuchrecht nach nur mit der Eintragung in bestimmte Verzeichnisse erworben wird. Angesichts der Tatsache, dass der Prozess von Wohnungseinlösungen immer schneller voranging, war auch eine schnelle Anlegung von Eintragungsverzeichnissen notwendig. Dies wurde durch den Erlass der Verordnungen über Gründung und Führung der BhV von allen zehn Kantonen in der Föderation Bosnien-Herzegowina erreicht.

Gemäß Artikel 1 der Verordnung über Gründung und Führung des BhV des Kantons Sarajevo werden in das BhV folgende Liegenschaften eingetragen:

- eingelöste Wohnungen gemäß dem Gesetz über Verkauf von Wohnungen mit Mietrecht,
- Geschäftsräume, die nicht Gegenstand der Privatisierung gemäß den Verordnungen zur Privatisierung von Unternehmen, der Privatisierung von Banken,
- Garagen, die nicht Gegenstand der Einlösung nach dem Gesetz über den Verkauf von Wohnungen mit Mietrecht sind,
- Eigentumswohnung, und zwar: eine Dachgeschosswohnung, eine durch Bebauung erweiterte Wohnung, oder der Umbau von gemeinsamen Wohn- und Geschäftsräumen in eine Wohnung,
- sonstige Immobilien, für die die Eintragung in das BhV durch eine besondere Verordnung geregelt wird.

Das BhV ist ein öffentliches Buch, das im Grundbuchamt für jede Katastralgemeinde auf dem Gebiet des Kantons getrennt geführt wird.

Das BhV besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung. Zusammen mit dem BhV werden auch die Nebenbücher geführt: das Verzeichnis der eingetragenen Wohnungen und das Verzeichnis der Wohnungseigentümer. Weitere Bestandteile des BhV sind auch die Zusatzformulare: der Auszug aus dem BhV (Anhang 2) und das Eintragungsbuch, in das Aktenstücke nach dem BhV eingetragen werden.

Das Hauptbuch des BhV besteht aus gebundenen Zusatzblättern. Jede einzelne Immobilie wird in ein gesondertes Zusatzblatt eingetragen. Jedes Zusatzblatt hat die gleiche Struktur

wie das Grundbuchblatt des Grundbuchs und besteht aus dem Bestand-Blatt (A-Blatt), dem Eigentümer-Blatt (B-Blatt) und dem Belastungsblatt (C-Blatt).

Der Urkundensammlung wird ein vom Rechtsanwalt beglaubigter und bescheinigter Kaufvertrag mit den dazugehörigen Unterlagen bzw. das Gerichtsurteil, das den Kaufvertrag für die Wohnung vollständig ersetzt, beigelegt, anhand derer dann die Eintragung in das BhV vollzogen wird.

Die Hinterlegung des Vertrags und die Eintragung in das BhV erfolgt durch das Gericht auf Vorschlag einer der Vertragsparteien. Mit dem Vorschlag zur Eintragung in BhV ist die vorschlaggebende Partei verpflichtet, dem Grundbuchamt am Gericht einen Kaufbeweis für die Wohnung vorzulegen (Kaufvertrag oder das Gerichtsurteil, das den Kaufvertrag vollständig ersetzt) mit allen relevanten Urkunden für die Eintragung in das BhV.

Nach der durchgeführten Hinterlegung des Kaufvertrags für die Wohnung bzw. des Gerichtsurteils, das den Vertrag vollständig ersetzt, wird jede weitere Eintragung der Änderung der Eigentumsrechte durch die Hinterlegung der Unterlagen durchgeführt, die nach allgemeinen Verordnungen über die Vermögensrechte zum Eigentumserwerb ermächtigen (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Liegenschaftstausch, Erbschaftsnachweis und dergleichen).

2.5 Zensuskataster

Ausschlaggebend für die Anlegung eines Zensuskatasters war die Zerstörung der Kataster- und Grundbuchverzeichnisse während des 2. Weltkriegs für etwa 1/3 des gesamten Gebiets Bosnien-Herzegowinas. Für die Gebiete mit vollständig zerstörten Katasterverzeichnissen wird bis zum Jahr 1953 ein Zensuskataster als die wirtschaftlichste Lösung für die damaligen Umstände angelegt.

Die Grundlage für die Anlegung des Zensuskatasters stellten litografische Kopien der österreichisch-ungarischen Pläne dar, die in der Zeit von 1880 bis 1885 erarbeitet wurden. Die eingezeichneten Grenzen der Katastralgemeinden und Blöcke aus österreichisch-ungarischen Plänen wurden auch in den Örtlichkeiten identifiziert. Die Blöcke bestanden aus Parzellengruppen und jeder Block wurde mit einer gesonderten Nummer versehen (Abbildung 6). Zunächst wurden die Flächenberechnungen der Blöcke auf den

litografischen Kopien von Landvermessern durchgeführt, anschließend wurde ein Parzellenverzeichnis innerhalb jeden Blocks erstellt und zwar mit den Angaben zur Fläche, Klasse, Kultur und zum Eigentümer der entsprechenden Parzelle. Das Verzeichnis wurde von einer dreiköpfigen Kommission erstellt, einem Protokollführer und zwei Vertretern der Gemeinde, während die Klassierung der Parzellen Agrarexperten überlassen wurde. Die Flächenangaben zu Parzellen entnahm der Protokollführer früheren Katasterauszügen, falls der Eigentümer sie zur Verfügung hatte, andernfalls wurde die ungefähre Fläche verzeichnet, die der Eigentümer bestimmte. Die Summe der verzeichneten Parzellenflächen innerhalb eines Blocks musste mit seiner berechneten Fläche übereinstimmen. Die Abweichungen von 5 bis 7 % wurden toleriert. Danach wurde entweder eine Begleichung der Parzellenflächen oder das erneute Verzeichnen der Parzellen durchgeführt, falls die Summe der Parzellenflächen nicht mit der berechneten Blockfläche übereinstimmte.

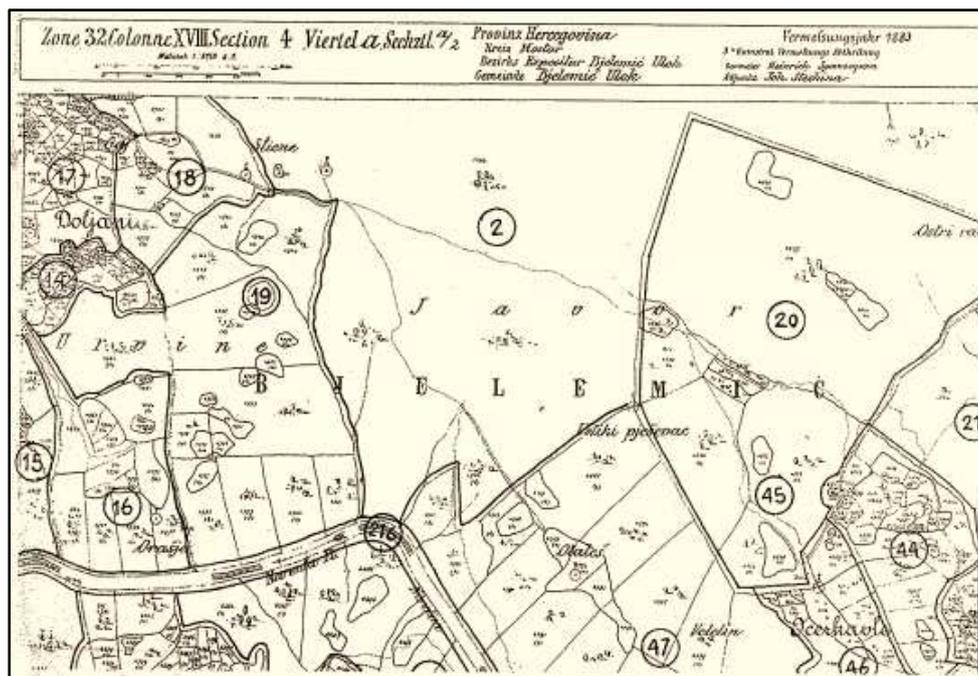


Abbildung 6: Lithografische Kopie des österreichisch-ungarischen Plans (Dervišić, 1998)

Die auf diese Art und Weise festgestellten Parzellendaten stellten die Grundlage für die Erstellung von Besitzurkunden, die anschließend öffentlich ausgestellt wurden. Im Laufe der Zeit wurden Änderungen über den Eigentümer der gesamten Parzelle oder eines Teils der Parzelle ohne die Teilung in der Örtlichkeit im Zensuskataster vorgenommen.

Da der Zensuskataster anhand der Aufzählung und nicht der Vermessung erstellt wurde, konnte ein solcher Kataster nur einen vorübergehenden Zweck im System zur Besteuerung von Landwirtschaftseinkommen haben. Als Beweis dient auch die Grundbuchverordnung aus dem Jahr 1953, die in den Gebieten mit angelegten Zensuskatastern eine neue Vermessung mit Höhenangaben anordnet und anhand dieser neuen Vermessung ist ein neuer Kataster binnen einer Frist von 5 Jahren anzulegen. Leider wurde diese Verordnung nie gänzlich durchgeführt, so dass heute nach den Angaben der fVLA dieser Kataster immer noch auf zirka 17% des Territoriums der Föderation Bosnien-Herzegowina seine Anwendung findet.

2.6 Jugoslawischer Kataster

Die bestehende Organisation der Verzeichnisse, die in Bosnien-Herzegowina die österreichisch-ungarische Monarchie angelegt hat, wurde auch vom Königreich Jugoslawien, das nach dem 1. Weltkrieg entstand, übernommen. Im Jahr 1929 wurde das Gesetz über den Liegenschaftskataster mit dem Ziel der Vermessung und Anlegung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs in übrigen Teilen des Königreichs, die nicht unter der österreichisch-ungarischen Verwaltung standen, erlassen; im Jahr 1930 wurde das Grundbuchgesetz und 1931 die Geschäftsanweisung für die Grundbuchführung und einige andere Grundbuchvorschriften erlassen.

In den Gebieten, in denen während des 2. Weltkrieges der Liegenschaftskataster völlig zerstört, aber das Grundbuch erhalten wurde, wurde eine Wiederherstellung des Katasters aufgrund der vorhandenen Daten vorgenommen. Die bestehenden Kataster konnten dennoch nicht als eine geeignete Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung, Planung und Wiederherstellung des im Krieg zerstörten Staates dienen. Deshalb wurde 1953 eine neue Vermessung unter der Verwendung von Luftbild-, Polar- und Orthogonalverfahren vorgenommen. Die Vermessung wurde gemäß der Vorschrift über Liegenschaftskataster aus dem Jahr 1953 durchgeführt. Erst im Jahr 1973 folgten Änderungen des Liegenschaftskatastergesetzes aus dem Jahr 1929. Im Jahr 1978 wurde das neue Gesetz über die Landvermessung und den Liegenschaftskataster erlassen, das auch heute in Kraft ist.

Bis Ende 1991 erfasste die neue Vermessung fast das ganze Gebiet der Föderation Bosnien-Herzegowinas, aufgrund dieser Vermessung wurde das Liegenschaftskatasterverzeichnis für 50% des Gebiets der Föderation Bosnien-Herzegowina angelegt.

2.6.1 Anlegung und Fortführung des Liegenschaftskatasters

Die Anlegung des Liegenschaftskatasters umfasste folgendes (§27 VermLgKatG):

- die Bestimmung der territorialen Katastereinheiten,
- Katastervermessung des Grundstücks,
- Katasterklassierung und Bonitierung des Bodens,
- Öffentliche Einsicht in bestimmte Vermessungsdaten und Katasterklassierung des Bodens,
- Erstellung der Katasteroperete.

Die territorialen Katastereinheiten stellen Katasterparzellen, Katastralgemeinden und Katasterbezirke dar.

Die Katasterparzelle stellt die Grundraumeinheit des Liegenschaftskatasters einer Kultur dar, die demselben Eigentümer gehört.

Die Katastralgemeinde umfasst meistens das Gebiet einer Siedlung, es können jedoch Gebiete mehrerer Siedlungen einer Katastralgemeinde angehören oder das Gebiet einer größeren Siedlung kann in mehrere Katastralgemeinden aufgeteilt werden.

Der Katasterbezirk ist eine territoriale Grundeinheit für die Katasterklassierung des Grundstücks, die mehrere territorial verbundene Katastralgemeinden umfasst.

Die Bestimmung der territorialen Katastralgemeinden, die Katasterklassierung und die Bonitierung des Bodens erfolgt gleichzeitig mit der Landvermessung. Die durch Luftbild-, Polar- und Orthogonalverfahren durchgeführte Vermessung ermöglichte die Erstellung von Plänen und Karten nach der Gauss-Krügerprojektion der Meridialzonen mit einem Abstand von 3 Grad. Die Pläne wurden im Maßstab 1:500, 1:1000 (Abbildung 7), 1:2500 (Abbildung 8), Karten im Maßstab 1:5000 und 1:10000 erstellt. Heute sind diese Pläne durch Vektorisierung auf etwa 73% der Grundstücke in der Föderation Bosnien-Herzegowina digitalisiert (Abbildung 9).



Abbildung 9: Digitaler Katasterplan (www.katastar.ba)

Unter Katasterklassierung des Grundstücks wird verstanden, wie das Grundstück für jede Katasterparzelle innerhalb einer Katastralgemeinde verwendet wird, während durch die Bonitierung die Fruchtbarkeit des Bodens unabhängig von der Verwendungsweise eingeschätzt wird. Durch Katasterklassierung können Grundstücke in eine der Kulturen eingeteilt werden: Ackerland, Obstgarten, Weinberge, Wiesen, Gärten, Weiden, Wälder und Sträucher, Schilf und Sümpfe (§38 VermLgKatG). Durch Bonitierung wird das fruchtbarste Land in die erste Bonitätsklasse eingestuft, weniger fruchtbares Land in die zweite und so weiter bis zur achten Bonitätsklasse, die das am wenigsten fruchtbare Land bezeichnet.

Vor der Erstellung des Katasteroperats haben alle interessierten Parteien durch eine von der Gemeindeverwaltung eingesetzte Kommission öffentliche Einsicht in Vermessungsdaten sowie Daten der Katasterklassierung und Bonitierung des Bodens. Während dieses Verfahrens ist dem Besitzer mindestens acht Tage vor der Einsicht in die Daten das Verzeichnisblatt mit Vermessungsdaten und Katasterklassierung des Grundstücks und die Einladung zum Ort der Einsicht in die Daten zuzustellen, damit der Besitzer seine Zustimmung bezüglich der im Verzeichnisblatt eingetragenen Daten erteilen kann (§48 VermLgKatG). Diese Zustimmung erfolgt mittels Unterschrift durch den Besitzer. Es ist auch möglich, während der Einsicht in die Daten Einspruch auf eingetragene Daten einzulegen, und zwar mündlich, sofern sich der Einspruch auf die

Angaben zum Besitzer bezieht, oder schriftlich binnen einer Frist von acht Tagen ab dem Tag der öffentlichen Einsicht, sofern sich der Einspruch auf Angaben zur Fläche, Kultur oder Klasse bezieht (§49 VermLgKatG).

Nach der durchgeführten öffentlichen Einsicht in Vermessungsdaten, die Katasterklassierung und die Bonitierung des Bodens erfolgt die Erstellung des Katasteroperats für jede Katastralgemeinde, bestehend in der Regel aus einem technischen Teil und einem Verzeichnis.

Der technische Teil des Katasteroperats beinhaltet (Lukić, 1995):

- Das Protokoll über die Abgrenzung der Katastralgemeinden,
- Fotoskizzen, Skizzen der ergänzenden Vermessung und Aufnahmeprotokolle,
- Originale Arbeitsvorlagen der Katasterpläne und Indikationsskizzen,
- Elaborat der geodätischen Basis.

Das Protokoll über die Abgrenzung der Katastralgemeinden erstellt zusammen mit den Abgrenzungsskizzen eine Kommission für die Feststellung und Kennzeichnung von Grenzen der Katastralgemeinden.

Auf den *Fotoskizzen* (Abbildung 10) wird eine Entschlüsselung des aufgenommenen Geländes vorgenommen, indem eine Skizzierung des aufgenommenen Details erfolgt, das während der Geländebesichtigung identifiziert wurde und zugleich Teil des Plans darstellt. Es werden ebenfalls Daten über Land, Objekte und Eigentümer bzw. Besitzer gesammelt und eingetragen. Details, die nicht eindeutig auf den Fotoskizzen zu erkennen sind, werden durch numerische Methoden aufgenommen und auf Skizzen der ergänzenden Vermessung dargestellt.



Abbildung 10: Fotoskizze (Katasterarchiv, Gradačac)

Originale Arbeitsvorlagen der Katasterpläne und Indikationsskizzen stellen Kopien der originalen Katasterpläne dar und dienen dem Zweck der Aktualisierung der Landvermessung und des Liegenschaftskatasters. Originale Pläne werden nach ihrer Erstellung im Archiv der zuständigen Behörde hinterlegt und ihr ursprünglicher Zustand bleibt unverändert. Die Darstellung der vorgenommenen Änderungen in der Örtlichkeit und die Berechnung der Parzellenflächen wird auf originalen Arbeitsvorlagen der Katasterpläne vorgenommen. Die vorgenommenen Änderungen werden auch auf Indikationsskizzen übertragen, die als Orientierung während der Arbeit in der Örtlichkeit dienen.

Das Elaborat der geodätischen Basis besteht aus allen Feldskizzen und Aufnahmeskizzen, auf deren Grundlage die Koordinatenberechnung, die Höhe der geodätischen Basispunkte und die Liste der Koordinaten und Höhen erfolgt.

Das Verzeichnis des Katasteroperats beinhaltet (Lukić, 1995):

- Parzellenverzeichnis,
- Besitzurkunden,
- Übersicht aller Besitzurkunden,
- Übersicht der Besitzurkunden nach Kulturen und Klassen,

- Alphabetische Liste der Besitzer.

Das *Parzellenverzeichnis* stellt ein Verzeichnis aller Parzellen innerhalb einer Katastralgemeinde dar und beinhaltet in arithmetischer Reihenfolge eingetragene Parzellennummern, die Plannummer und die Nummer der Detailskizze, die Nummer der Besitzurkunde, die Kultur, die Klasse, Änderungen, den Namen der Parzelle und den Vermerk (Lukić, 1995). Das Parzellenverzeichnis wird anhand der Daten aus früher beschriebenen Verzeichnisblättern, der Liste der Parzellenflächen, der Fotoskizzen und Skizzen der ergänzenden Vermessung erstellt. Das Parzellenverzeichnis stellt somit die Grundlage des Katasteroperats dar, und anhand dieser werden alle anderen Teile erstellt.

Die *Besitzurkunde* (Anhang 3) ist ein einzelnes Blatt, erstellt anhand der Daten aus den Verzeichnisblättern und beinhaltet alle Parzellen eines Besitzers mit Angaben zur Fläche, Kultur, Klasse und Katastereinnahmen¹ auf dem Gebiet einer Katastralgemeinde.

Die *Gesamtübersicht der Besitzurkunden* ist ein Verzeichnis der Besitzurkunden und beinhaltet alle Besitzurkunden aus einer Katastralgemeinde, Angaben zur Gesamtfläche und den gesamten Katastereinnahmen. Die Gesamtübersicht der Besitzurkunden bietet Einsicht in die Gesamtfläche und die gesamten Katastereinnahmen einer Katastralgemeinde sowie Einsicht in die Gesamtfläche aller Parzellen eines jeden Besitzers.

Die *Übersicht der Besitzurkunden nach Kultur und Klasse* stellt ein Verzeichnis der fruchtbaren und unfruchtbaren Böden in privatem und öffentlichem Eigentum innerhalb einer Katastralgemeinde dar. Die Übersicht der fruchtbaren Böden wird für jede Kultur einzeln erstellt, für unfruchtbare Böden jedoch nach der Nutzungsart. Die unfruchtbaren Böden dienen besonderen Zwecken und werden nicht in der Land- und Forstwirtschaft genutzt. Sie sind keiner Kultur zugeordnet, sondern ihre Nutzungsart ist angegeben, wie z.B. Häuser und Gebäude, Höfe, Eisenbahnen, Straßen und Wasser. Diese Übersicht bietet die komplette Darstellung über die Art der Bodennutzung und die gesamten Katastereinnahmen in einer Katastralgemeinde.

¹ Katastereinnahme stellt die Bemessungsgrundlage für die Bestimmung der Höhe der Einkommensteuer auf landwirtschaftliche Nutzung dar.

Die *alphabetische Liste der Besitzer* stellt die Übersicht aller Besitzer innerhalb einer Katastralgemeinde dar und beinhaltet die Besitzernamen in alphabetischer Reihenfolge, ihre Wohnadressen und die Nummern ihrer Besitzurkunden.

Heute werden Katasterpläne und Katasteroperat elektronisch fortgeführt. Die Fortführung der Vermessung und des Liegenschaftskatasters liegt in der Zuständigkeit der Behörden der Gemeindeverwaltung, was folgende Tätigkeiten nach sich zieht (§54 VermLgKatG):

- Überwachung, Feststellung und Aufnahme von entstandenen Änderungen am Grundstück, die relevant für die Vermessungsdaten und Liegenschaftskataster sind,
- Implementierung der festgestellten Änderungen an geodätischen Plänen, der Karte und dem Elaborat sowie dem Katasteroperat,
- Erneuerung der geodätischen Lagefestpunkte.

2.7 Immobilienkataster

In den Gebieten, für die der Liegenschaftskataster angelegt wurde, wurde die regelmäßige Aktualisierung mit den tatsächlichen Verhältnissen in der Örtlichkeit abgestimmt, gleichzeitig wurde keine Aktualisierung des Grundbuchs mit den Daten im Kataster durchgeführt. Somit ist durch die Neuvermessung die bereits bestehende Nichtübereinstimmung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten noch größer geworden. Wegen der fehlenden Datenaktualisierung entstand ein Bedürfnis, ein neues einheitliches Immobilienverzeichnis anzulegen. Nach einer detaillierten Analyse der Verzeichniszustände erlässt 1984 die sozialistische Republik Bosnien-Herzegowina als erste Republik des ehemaligen Jugoslawiens das Gesetz über die Landvermessung und den Immobilienkataster. Dieses Gesetz definiert den Immobilienkataster als „ein Unterlagenverzeichnis der Liegenschaftskatasterdaten, der Gebäude und anderer Objekte mit verzeichneten Rechten an Immobilien“. Da das Gesetz über die Landvermessung und den Immobilienkataster die geodätische und die Rechtslage vereint, wurden Teile des Gesetzes, die sie betreffen, teilweise oder gänzlich dem Gesetz über die Landvermessung und den Liegenschaftskataster, sowie dem Grundbuchgesetz entnommen.

Der Immobilienkataster wurde in den Gebieten erstellt, in denen die Neuvermessung im Gange war, aber auch in den Gebieten, in denen die Vermessung bereits durchgeführt und das Liegenschaftskatasterverzeichnis angelegt wurde.

Gemäß Artikel 83 des Gesetzes über die Landvermessung und den Immobilienkataster wird der Immobilienkataster für jede Katastralgemeinde einzeln, anhand der zugänglichen und festgestellten Vermessungsdaten, der Katasterklassierung und der Bonitierung und den festgestellten Rechten an Immobilien angelegt. Im Unterschied zum oben genannten dualen System der Verzeichnisführung von Liegenschaften (Liegenschaftskataster und Grundbuch) ermöglicht der Immobilienkataster als ein Unterlagenverzeichnis, die Vereinigung und Registrierung aller Daten über das Grundstück, die Objekte, die Nutzungsart, die Kataster- und Bonitätsklasse, die Katastereinnahmen, die Rechte an der Immobilien und über die Eigentümer.

Für die Anlegung eines Immobilienkatasters wird die Bestimmung der territorialen Katastereinheiten, die Katasterklassierung und Bonitierung des Bodens auf die gleiche Art wie auch die beschriebenen Verfahren zur Anlegung eines Liegenschaftskatasters durchgeführt. Allerdings werden während der öffentlichen Einsicht der Immobiliendaten auch die Rechte an der Immobilien festgestellt, darunter ist die Eintragung der unumstrittenen Rechte an Immobilien in den Immobilienkataster zu verstehen. Vor und während der öffentlichen Einsicht der Daten ist die Kommission verpflichtet, Daten aus dem Grundbuch, alte Katasterpläne und Katasteroperale, Gerichts- und Verwaltungsbeschlüsse zu beschaffen und zu verwenden, in denen über die Rechte an Immobilien entschieden wurde, die früher aber nicht in Grundbüchern verzeichnet wurden, nichtvollstreckte Beschlüsse der Agrarkommissionen und anderer Kommissionen, die sich auf die Immobilien beziehen, festgestellte Daten im Kommassationsverfahren und nach Möglichkeit auch andere Urkunden und Beweise, die als Grundlage für die Eintragungsrechte im Immobilienkataster dienen können, zu beschaffen (§70 VermImmKatG). Die Kommission hat vor Beginn der öffentlichen Einsicht der Daten zu den erstellten Verzeichnisblättern für Grundstücke und Gebäude auch Belastungsblätter und Beschränkungen zu erstellen.

Nach den festgestellten Vermessungsdaten und der Katasterklassierung und der Bonitierung des Bodens während der öffentlichen Einsicht der Daten erfolgt die Anlegung

eines Immobilienkatasters, der drei Einheiten beinhaltet: die Katasterpläne, den Katasteroperat und die Urkundensammlung.

Der Katasteroperat enthält charakteristische Daten zu Immobilien (zum Grundstück und zu Gebäuden), Angaben zum Eigentümer, bzw. Besitzer und zu Immobilienflächen, die wie folgt eingeteilt sind (§87 VermImmKatG):

- Katasterbuchblatt,
- Parzellenverzeichnis,
- Verzeichnis der Steuerzahler aus den landwirtschaftlichen Einnahmen.

Die Urkundensammlung enthält chronologisch verwahrte originale Urkunden, anhand derer die Eintragung ins Katasteroperat während der öffentlichen Einsicht der Vermessungsdaten und der Feststellung der Rechte an Immobilien durchgeführt wurde und dient vor allem zur Kontrolle der Richtigkeit der durchgeführten Eintragung in den Katasteroperat.

Das Katasterbuchblatt (Anhang 4) beinhaltet Verbuchungsblätter, die folgendes enthalten (§88 VermImmKatG):

- **A-Blatt** - Grundstücksverzeichnis,
- **A1-Blatt** - Angaben zum Gebäude und zu gesonderten Gebäudeteilen mit Beschreibung,
- **B-Blatt** - Angaben zum Eigentümer, Angaben zum Träger der Verfügungsrechte und Nutzungsrechte am Grundstück,
- **B1-Blatt** - Angaben zum Eigentümer und Träger der Verfügungsrechte am Gebäude oder am gesonderten Gebäudeteil,
- **C-Blatt** - Angaben zu Last und Beschränkungen.

Daraus ist ersichtlich, dass der Inhalt des aufgeführten Katasterbuchblattes Ähnlichkeit mit dem Inhalt des Grundbuchblattes des Hauptgrundbuchs, das im Kapitel 2.3.1 beschrieben wurde, aufweist. Der einzige ersichtliche Unterschied ist im erweiterten Inhalt des Immobilienkatasters mit Angaben zu Gebäuden und gesonderten Gebäudeteilen (A1 und B1), die im Grundbuch nicht enthalten sind. Der Immobilienkataster enthält die Anmerkung, die Vormerkung und Verbücherung, was

zugleich eine weitere Gemeinsamkeit zwischen Immobilienkataster und Grundbuch darstellt.

Die Fortführung der Vermessung und des Immobilienkatasters erfolgt durch die Gemeindeverwaltung für geodätische Angelegenheiten und Liegenschaftskataster.

Das Immobilienkatasterverzeichnis ist nach Angaben der fVLA auf etwa 17% des Territoriums der Föderation Bosnien-Herzegowina amtlich in Gebrauch, davon beziehen sich 3% auf Gebiete, in denen das Liegenschaftsverzeichnis nach den Daten der Neuvermessung angelegt wurde.

Durch den Erlass des Grundbuchgesetzes im Jahr 2002 wurden durch den Artikel 93 Verordnungen des Gesetzes über die Landvermessung und den Immobilienkataster aus dem Jahr 1984 außer Kraft gesetzt, die sich auf das Verzeichnis und die Eintragung der Eigentümerrechte und anderer dinglicher und Obligationsrechte an Immobilien beziehen. Das genannte Gesetz schreibt vor, dass der Immobilienkataster bei zuständigen Gerichten binnen einer Frist von 2 Jahren abzugeben ist, dadurch kommt es wieder zur Einführung des dualen Systems hinsichtlich Liegenschaftskataster- und Grundbuchverzeichnis, das von zwei Behörden fortgeführt wird – den zuständigen Gerichten und Katasterämter.

2.8 Zusammenfassung der historischen Übersicht

Um die Zustände im Kataster und Grundbuch einschätzen zu können, fertigte die französische Firma BCEOM im Jahr 2006 unter der Schirmherrschaft der Europäischen Kommission die Studie „Die Entwicklung der technischen Standards für die Erstellung der Landinformationssystem-Daten“ an. In der Studie wurden anhand der bestehenden Katastertypen und der Existenz oder Nichtexistenz des Grundbuchs und einiger anderer Kriterien 20 Ausgangssituationen erkannt (Tabelle 1).

Bez.	Ausgangssituation	Vertreten
1.1	Ö-U Kataster mit Grundbuch	145 KG
1.2	Ö-U Kataster mit Grundbuch und der durchgeführten Neuvermessung	205 KG
1.3	Ö-U Kataster mit Grundbuch, mit der durchgeführten Neuvermessung und der angefangenen öffentlichen Einsicht des Immobilienkatasters	173 KG
2.1	Zensuskataster mit Grundbuch	16 KG
2.2	Zensuskataster mit Grundbuch und der durchgeführten Neuvermessung	43 KG
2.3	Zensuskataster mit Grundbuch und der durchgeführten Neuvermessung und der angefangenen öffentlichen Einsicht des Immobilienkatasters	6 KG
3.1	Liegenschaftskataster nach der Neuvermessung, mit digitalen Katasterplänen	387 KG
3.2	Liegenschaftskataster nach der Neuvermessung, ohne digitale Katasterpläne	1375 KG
4.1	Liegenschaftskataster mit Grundbuch, mit digitalen Katasterplänen	126 KG
4.2	Liegenschaftskataster mit Grundbuch, ohne digitale Katasterpläne	200 KG
5.1	Ö-U Kataster ohne Grundbuch	10 KG
5.2	Ö-U Kataster ohne Grundbuch mit der durchgeführten Neuvermessung	36 KG
5.3	Ö-U Kataster ohne Grundbuch mit der durchgeführten Neuvermessung und der angefangenen öffentlichen Einsicht des Immobilienkatasters	21 KG
6.1	Zensuskataster ohne Grundbuch	24 KG
6.2	Zensuskataster ohne Grundbuch mit Neuvermessung	159 KG
6.3	Zensuskataster ohne Grundbuch mit der durchgeführten Neuvermessung und der angefangenen öffentlichen Einsicht des Immobilienkatasters	79 KG
7.1	Liegenschaftskataster ohne Grundbuch, mit digitalen Katasterplänen	27 KG
7.2	Liegenschaftskataster ohne Grundbuch, ohne digitale Katasterpläne	346 KG
8.1	Immobilienkataster ohne Grundbuch, mit digitalen Katasterplänen	36 KG
8.2	Immobilienkataster ohne Grundbuch, ohne digitale Katasterpläne	47 KG
Gesamt		3465 KG

Tabelle 1: Katalog der Ausgangssituationen (BCEOM, 2006)

KG - Katastralgemeinde ö-u - österreichisch-ungarischer

Unter Ausschluss der technischen Aspekte von Ausgangssituationen lassen sich folgende Situationen unterscheiden:

- Ö-U Kataster oder Zensuskataster mit Grundbuch,
- Ö-U Kataster oder Zensuskataster mit der durchgeführten Neuvermessung und der angefangenen öffentlichen Einsicht des Immobilienkatasters,
- Ö-U Kataster oder Zensuskataster ohne Grundbuch,
- Liegenschaftskataster ohne Grundbuch,
- Liegenschaftskataster mit Grundbuch,
- Immobilienkataster.

Tabelle 2 gibt einen Überblick über einige Qualitätsaspekte der einzelnen Katastertypen.

Bez.	Katastertyp	1. Vermessungsmethode 2. Kartografische Projektion der Katasterplänen	Qualität der Katasterplänen und deren Umsetzung
1	Österreichisch- Ungarischer Kataster	1. Grafische Methode 2. Polyederprojektion	Pläne ohne Höhendarstellung, Verwendung zu Informationszwecken in verschiedenen Verwaltungs- und Gerichtsverfahren, ungeeignete Grundlage für Planung und Analyse
2	Zensuskataster	1. - 2. Litografische Kopien der österreichisch-ungarischen Pläne	Verwendung zu Informationszwecken in verschiedenen Verwaltungs- und Gerichtsverfahren, ungeeignete Grundlage für Planung und Analyse
3	Liegenschaftskataster	1. Luftbild-, Polar- und Orthogonalverfahren 2. Gauss-Krügerprojektion	Digitalisierte Pläne im amtlichen Gebrauch, geeignete Grundlage für Planung und Analyse
4	Immobilienkataster	1. Luftbild-, Polar- und Orthogonalverfahren 2. Gauss-Krügerprojektion	Digitalisierte Pläne im amtlichen Gebrauch, geeignete Grundlage für Planung und Analyse

Tabelle 2: Qualitätsaspekte der einzelnen Katastertypen

Kapitel 3

Ursachen für die Nichtübereinstimmung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten

Der Grundsatz aller geplanten Aktivitäten zur Beseitigung der Missstände im System liegt in der Analyse der bestehenden Umstände anhand der verfügbaren Daten und Verordnungen, die den jeweiligen Bereich regeln. Um die Nichtübereinstimmung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten zu überwinden und die fortwährende Aktualisierung zu gewährleisten, ist es notwendig, Ursachen der bisherigen Nichtübereinstimmung der Verzeichnisse allumfassend zu betrachten.

3.1 Die ursprüngliche Nichtübereinstimmung

Wie bereits bekannt, wurde in der Zeit von 1880 bis 1885 anhand der durchgeführten Vermessung ein Liegenschaftskataster angelegt, der die Grundlage für die Anlegung des Grundbuchs darstellte. Der von Österreich-Ungarn angelegte Kataster hatte einen vielseitigen Einsatz, aber für diese Art der Nichtübereinstimmung kommt nur der steuerliche Aspekt in Betracht. Um eine gerechtere Einkommenssteuer auf landwirtschaftliche Nutzung zu schaffen, war es notwendig, einen Titular bzw. Besitzer zu bestimmen, der das Land nutzt und die Steuer auf die festgelegten Katastereinnahmen entrichtet. Der Titular, der das Land nutzte, musste nicht gleichzeitig Eigentümer sein, der aber als Nutzer verpflichtet war, Steuern auf festgelegte Katastereinnahmen zu entrichten. Eine solche Nichtübereinstimmung hinsichtlich Eigentümer und Nutzer war bezüglich der Steuereinnahmen berechtigt, aber mit der Zeit stellte sie ein Hindernis für den Rechtsverkehr von Liegenschaften dar. Heute besteht diese Nichtübereinstimmung in Situationen, in denen im Kataster der Besitzer, der am häufigsten auch der tatsächliche Eigentümer ist, steht, während im Grundbuch andere Personen als Eigentümer eingetragen sind, was für den im Kataster eingetragenen Besitzer eine zusätzliche

Herausforderung bei Rechtserwerb in zahlreichen Prozessen darstellt, in denen der Beweis für individuelles Eigentum (Eigentum 1/1) notwendig ist.

3.2 Nichtübereinstimmung aufgrund der Neuvermessung

Wie bereits im Kapitel 2 detailliert beschrieben, wurde auf einem Drittel des Territoriums Bosnien-Herzegowinas ein Zensuskataster als Ersatz für zerstörte Katasterverzeichnisse und Grundbücher angelegt, während auf den anderen zwei Dritteln der österreichisch-ungarische Kataster und das Grundbuch in Kraft blieben. Da weder der Zensuskataster noch der österreichisch-ungarische Kataster eine geeignete Grundlage für Planung und Bebauung, für Raumplanung darstellten, war es notwendig, eine Neuvermessung durchzuführen und aktualisierte Verzeichnisse und Katasterpläne anzulegen. Die Neuvermessung des Territoriums von Bosnien-Herzegowina beginnt 1953 durch die Anwendung damaliger moderner Methoden und auf der Grundlage dieser Vermessung wird damals ein neues Liegenschaftskatasterverzeichnis angelegt. Das damalige auf den Daten der österreichischen Vermessung beruhende Liegenschaftskatasterverzeichnis wird durch den amtlichen Gebrauch des neuen Verzeichnisses außer Kraft gesetzt. Die Grundbücher wurden jedoch nicht gemäß den neuen Vermessungsdaten aktualisiert, sondern die bestehenden Grundbücher blieben in Kraft, was wiederum zu Nichtübereinstimmungen zwischen Kataster- und Grundbuchdaten hinsichtlich der Parzellennummerierung führte. Es kommt zu einer weiteren Nichtübereinstimmung hinsichtlich der grafischen Darstellung, da die Pläne für den neu angelegten Liegenschaftskataster anhand der Daten der Neuvermessung in der Gauss-Krüger-Projektion erstellt wurden, während für das Grundbuch österreichisch-ungarische Pläne in der Polyeder-Projektion weiterhin verwendet wurden.

3.3 Nichtübereinstimmung aufgrund folgewidriger Anwendung von Vorschriften

Bereits durch früheste Vorschriften, die die Anlegung des Liegenschaftskatasters und Grundbuchs und ihre Fortführung regulierten, wurde eine straffe Interaktion zwischen Kataster- und Grundbuchämtern vorgeschrieben, damit die gegenseitige Übereinstimmung zwischen Liegenschaftskataster und Grundbuch fortgeführt wird:

- Bereits im Jahr 1929 wurden durch den Artikel 43 des Gesetzes über den Liegenschaftskataster alle Ämter und Behörden dazu verpflichtet, alle in ihrem Aufgabengebiet offiziell entstandenen Änderungen in Bezug auf Fläche, Kultur, Katastereinnahme und Eigentümerwechsel dem zuständigen Katasteramt zu melden. Alle Grundbuchämter waren besonders verpflichtet, jeder Eigentümerwechsel sofort dem Katasteramt zu melden, und umgekehrt sollten die Katasterämter die Grundbuchämter über jede Besitzänderung zum Zweck des Grundbuchverfahrens informieren.
- Im Jahr 1930 wurde durch den Paragraphen 133 Absatz 5 des Grundbuchgesetzes verordnet, dass das Grundbuchamt bei Grundbuchteilung, Zuschreibungen und Abschreibungen der Immobilie und Eigentümerwechsel sofort das Katasteramt zu benachrichtigen hat.
- Im Jahr 1930 wurde auch gemäß Artikel 189-192 der Verordnung über die Fortführung des Katasters in den Gemeinden, in denen der Kataster anhand der Vermessung angelegt wurde, ein Verfahren zur Einzeichnung von Änderungen an Grundbuchplänen mit dem Ziel erstellt, eine fortwährende Übereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch zu gewährleisten. Es ist dementsprechend notwendig, dass Katasterbehörden selbstständig alle Änderungen in Grundbuchplänen verzeichnen, diese werden dann mit Anmeldeblättern und der Kopie des Katasterplans an gerichtliche Grundbuchbehörden übergeben, dazu zählen auch alle Änderungen, die gerichtliche Grundbuchbehörden im Grundbuch anhand der Pläne von ermächtigten Landvermessern verzeichnen, die zuvor von zuständigen Katasterbehörden beglaubigt sind, aber auch alle Änderungen, die anhand der Pläne der zuständigen Staatsbehörden und Selbstverwaltungsorgane im Grundbuch verzeichnet werden. Die Einzeichnung muss gleich sein, wie bei der Einzeichnung in Katasterpläne. Das Katasteramt ist verpflichtet, die Einzeichnung der Änderungen in Grundbuchplänen binnen kürzester Zeit durchzuführen und die Pläne so bald wie möglich dem zuständigen Gericht zurückzugeben. Diese Arbeit wird in den Räumen des Katasteramtes durchgeführt. Die zuständigen Gerichte sind verpflichtet, dem Katasteramt neben den Grundbuchmappen auch alle Pläne, Kopien der Pläne und Skizzen, die in Grundbuchpläne zu verzeichnen sind, zu übergeben. Neben Plänen und Kopien sind sie verpflichtet, auch eine Liste

mit Fällen, die in Grundbuchmappen zu verzeichnen sind, zu übergeben. Die Katasterbehörden dürfen in Grundbuchplänen nur diejenigen Änderungen verzeichnen, die in dieser Liste eingetragen sind. Wenn seitens der Katasterbehörde wahrgenommen wird, dass das zuständige Gericht nicht alle Fälle in diese Liste eingetragen hat, die von der Katasterbehörde gemeldet wurden, ist dieselbige dazu verpflichtet, das dem zuständigen Gericht zu melden, mit dem Ziel, die Nichtübereinstimmung zu beseitigen.

Trotz aller oben genannten streng definierten Verfahren zur Interaktion zwischen Kataster- und Grundbuchämtern wurden dieselbigen in der Praxis aus verschiedensten Gründen nicht durchgeführt. Die Grundbuchpläne befanden sich in den Räumen der Katasterämter. Viele Änderungen, die im Kataster verbucht waren, und sich auf Parzellenteilung, die Änderung der Form, der Fläche und der Nutzungsart der Parzelle bezogen, wurden nur im Kataster verbucht, an Kataster- und Grundbuchplänen, jedoch nicht im Grundbuch, was die Nichtübereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch nur noch vergrößerte.

Die Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten trat 2003 in Kraft. Durch den Artikel 41.a der genannten Verordnung wurde reguliert, dass das Katasteramt das Grundbuchamt über Änderungen der Markierung, des Zwecks und der Lage, aber auch der Größe der Parzelle mittels Meldeblatt „A“, auf dem die Markierung der Parzelle im neuen Zustand nach den Daten der Neuvermessung erfolgte, zu benachrichtigen hat. Der Großteil der Katasterämter handelt zuwider dieser Vorschrift und verbucht die Markierungen der Parzellen im neuen Zustand im Meldeblatt „A“ nach den Daten der österreichisch-ungarischen Vermessung, dadurch wird das Grundbuch nach den Daten der alten Vermessung fortgeführt und die Nichtübereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch weiter vergrößert. Die ordnungsgemäße Anwendung des Artikels 41.a der Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten hätte automatisch von Amts wegen das Verfahren über die Neuanlegung oder Ersetzung des Grundbuchs nach der Neuvermessung zur Folge. Dies verursachte Kosten, die im Haushalt der zuständigen Gerichte nicht vorgesehen sind. Das folgewidrige Verfahren nach der genannten Verordnung wird in der Praxis gerade aus diesem Grund mit fehlenden Finanzmitteln für Verfahrenskosten, für die Einstellung neuer Angestellter wegen dem entstandenen größeren Arbeitsumfang in der alltäglichen Arbeit der Grundbuchämter gerechtfertigt.

Die unterschiedliche Deutung der geltenden Vorschriften seitens der Angestellten, die Kataster- und Grundbuchämter leiten, führt zu unterschiedlichen Verfahren und damit auch zur inkonsequenten Anwendung von Vorschriften, so dass es bereits heute Nichtübereinstimmungen zwischen Kataster und Grundbuch bei bereits harmonisierten Daten gibt. Einige Katasterämter verzeichnen neugebaute Gebäude im Liegenschaftskataster ohne Benutzungsgenehmigung. Dem Grundbuchamt wird das Meldeblatt „A“ über die durchgeführte Änderung zugestellt. Eine solche Änderung wird nicht im Grundbuch verbucht, bis der Eigentümer die Benutzungsgenehmigung für das neugebaute Gebäude zustellt. Das Grundbuchamt benachrichtigt weder den Eigentümer, damit dieser den Zustand im Grundbuch durch Zustellung der Benutzungsgenehmigung berichtigt, noch das Katasteramt, dass die vorliegende Änderung nicht im Grundbuch verbucht wird, was wiederum zu Nichtübereinstimmungen bei Verzeichnissen führt.

3.4 Nichtübereinstimmungen aufgrund von Gesetzeslücken

Früher war der Eigentümer nicht verpflichtet, Änderungen zu melden, die von der Bedeutung für bereits verbuchte Daten sind, bis das derzeit geltende Grundbuchgesetz aus dem Jahr 2002 erlassen wurde. Wegen fehlenden Kenntnissen, die Eintragung ins Grundbuch legitim durchführen zu lassen, herrschte bei den Parteien vom Besitz der Dinge herruhende Sicherheit vor und sie waren sich der negativen Folgen nicht bewusst, die entstehen konnten, weil sie ihre Rechte nicht ins Grundbuch eintragen ließen. Das bedeutet, dass die Eintragung dem Willen der Parteien überlassen wurde und wegen der Versäumnis, ihre rechtlichen Verhältnisse ins Grundbuch eintragen zu lassen, entsteht die Nichtübereinstimmung zwischen der Eintragung ins Grundbuch und dem tatsächlichen Zustand, was das Grundbuch weniger verlässlich macht. Die häufigsten Versäumnisse der Eintragung entstanden als Folge nicht verzeichneter Nachlässe, weil Erben die Eintragung ihrer Erbschaftsrechte nicht im vollen Umfang beantragten. Aufgrund der Nachlassteilungen in der Natur wurden sie auch im Kataster verzeichnet, während sie im Grundbuch nur im technischen Sinne verzeichnet wurden, da keine geeigneten Urkunden vorgelegt wurden, auf deren Grundlage die durchgeführte Nachlassteilungen auch rechtlich im Grundbuch verzeichnet werden würden. Es war angebracht, geeignete Urkunden (Teilungsverträge) zu erstellen, auf deren Grundlage die Grundbucheinheiten als individuelles Eigentum (1/1) in die neuangelegten Eigentumsurkunden eingetragen würden. Stattdessen führten die Grundbuchgerichte von Amts wegen die Eintragung der

Erbteile in Mitbesitz durch, das führte mit der Zeit dazu, dass eine Grundbucheinheit in der Eigentumsurkunde mit sehr kleinen Miteigentumsteilen (z.B. 1/48) eingetragen wurde.

Durch den Erlass des derzeit geltenden Gesetzes über die Landvermessung und den Liegenschaftskataster im Jahr 1978, das die Anlegung und Fortführung des Liegenschaftskatasters regelt, wurde das Grundbuch vom Gesetzgeber gänzlich außen vor gelassen. Durch die Verordnungen des genannten Gesetzes wurde in den Liegenschaftskataster der tatsächliche Sachverhalt aus der Örtlichkeit eingetragen. Allerdings wurden bei der Einrichtung des neuen Liegenschaftskatasters die Eintragungen aus dem Grundbuch überhaupt nicht berücksichtigt, das führte zu Nichtübereinstimmungen zwischen Parzellennummern und zu Nichtübereinstimmungen zwischen Eigentümern, die ins Grundbuch und Besitzern, die im Liegenschaftskataster eingetragen sind. Die Eintragung der Besitzer in das neue Kataster konnte auch ohne private und öffentliche Urkunden durchgeführt werden (also ohne Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Erbschaftsbescheid und ähnliches). Die Eintragung von identischen Liegenschaften ins Grundbuch konnte nicht durchgeführt werden, weil die geeignete Urkunde für die Eintragung nicht existierte. Dieses Versäumnis im Gesetz führte zu noch größeren Nichtübereinstimmungen zwischen Angaben zu Besitzern, die im Liegenschaftskataster und Eigentümern, die im Grundbuch eingetragen sind.

3.5 Nichtübereinstimmungen aufgrund falscher Steuerpolitik

„Die Eintragung der Erwerbsrechte an der Immobilie ins Grundbuch kann nur durch Vorlage der Beweise für die gezahlte Grunderwerbssteuer und Rechtsgeschäfte erfolgen“. Das sind Verordnungen des Artikels 23 des Grunderwerbssteuergesetzes aus dem Jahr 2001. Um die Immoillienrechte zu erwerben, musste früher wie heute die Grunderwerbssteuer gezahlt werden. Die Grunderwerbssteuer war immer hoch. Das stellt für Bürger in ärmeren Ländern eine große Belastung dar, so haben viele, um die Grunderwerbssteuer zu umgehen, ihre Immobilienrechte erst gar nicht eintragen lassen.

In den achtzigern Jahren des letzten Jahrhunderts wurde die falsche Steuerpolitik richtig als einer der Gründe für die Nichtübereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch erkannt (Lukić et al., 1991), so dass durch den Erlass des Gesetzes über die

Landvermessung und den Immobilienkataster im Jahr 1984 versucht wurde, diesen Mangel zu berichtigen.

Der Artikel 13 des Gesetzes über die Landvermessung und den Immobilienkataster schreibt vor, dass die Eintragung der Immobilienrechte und aller Änderungen, die eingetragenen Angaben im Immobilien betreffen, verpflichtend, frei von Gebühren ist und die Eintragung kann nicht durch vorherige Zahlung der Grunderwerbssteuer und anderer Abgaben bedingt werden.

Diese Gesetzeslösung befreit den Steuerzahler jedoch nicht von der Entrichtung der Erwerbssteuer und anderer Abgaben. Nach dem Grunderwerbssteuergesetz sind die zuständigen Gerichte und Verwaltungsbehörden, die Entscheidungen über die Änderungen der Eintragung der Immobilienrechte im Grundbuch treffen, verpflichtet, dieselben innerhalb einer Frist von 15 Tagen ab dem Tag ihrer Rechtsgültigkeit dem Finanzamt zuzustellen. Das Finanzamt entscheidet von Amts wegen anhand der zugestellten Bescheide über die Immobilienbewertung und bestimmt die Höhe der Erwerbssteuer und kann diese durch Zwangsvollstreckung eintreiben. Um die Erwerbssteuer zu umgehen, haben Eigentümer die geschlossenen Verträge und andere Urkunden weder zur Eintragung in den Kataster und Grundbuch noch dem Finanzamt zugestellt. Erst nachdem sie aus verschiedensten Gründen zur Zahlung gezwungen waren, haben die Eigentümer Urkunden als Beweis für die entrichtete Erwerbssteuer zur Verbuchung in den Kataster und Grundbuch zugestellt. Auch heute ist es sehr häufig der Fall, dass zur Eintragung früher geschlossene Verträge und andere Urkunden zugestellt werden, weil die Grunderwerbssteuer nicht entrichtet war. Diese Urkunden sind nicht zur Eintragung geeignet, weil in den Verzeichnissen andere Umstände als zu der Zeit der Erstellung dieser Urkunden vorhanden sind.

Der Versuch, die Eintragung der Immobilienrechte durch das Gesetz über die Landvermessung und den Immobilienkataster voranzutreiben, entpuppte sich als falsch, eine Senkung der Grunderwerbssteuer wäre der richtige Ansatz gewesen.

3.6 Zusammenfassung der Hauptursachen

Auf der Grundlage aller aufgeführten Punkte in diesem Kapitel können die folgenden Hauptursachen für die Nichtübereinstimmung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten zusammengefasst werden:

- Die Eintragung verschiedener Personen als Besitzer und Eigentümer bei der Anlegung des Katasters und des Grundbuchs, die als ursprüngliche Nichtübereinstimmung bezeichnet wird, weist aber auch auf rechtliche Nichtübereinstimmung (Besitzer im Kataster, Eigentümer im Grundbuch) hin,
- Der amtliche Gebrauch des auf der Grundlage der Neuvermessung angelegten Liegenschaftskatasters führte zu einer vollständigen Nichtübereinstimmung zwischen den technischen Daten über Liegenschaften im Kataster und dem Grundbuch hinsichtlich Parzellenummerierung,
- Unzureichende Zusammenarbeit zwischen Kataster- und Grundbuchämtern,
- Mangelnde Eintragung ins Grundbuch aufgrund falscher Steuerpolitik,
- Eine unterschiedliche Deutung der geltenden Vorschriften seitens der Beamten der Kataster- und Grundbuchämter führte zu unterschiedlichen Verfahren und folglich auch zur inkonsequenten Anwendung der Vorschriften,
- Die durch Gesetzeslücken verursachte unvollständige Verzeichnung von Änderungen an Liegenschaften ins Grundbuch führte zur Eintragung bedeutungsloser kleiner Miteigentumsteile ins Grundbuch.

Kapitel 4

Ansätze zur Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten

Gemäß dem Grundbuchgesetz der Föderation Bosnien-Herzegowina erfolgt die Neuanlegung und Ersetzung des Grundbuchs von Amts wegen oder auf Antrag der interessierten Partei. In der Praxis wird deshalb der systematische und fallweise Ansatz zur Aktualisierung der Kataster- und Grundbuchdaten angewandt.

4.1 Systematische Aktualisierung

Die systematische Aktualisierung stellt einen organisierten Ansatz für die Neuanlegung oder Ersetzung des Grundbuchs innerhalb einer oder mehrerer Katastralgemeinden. Das durch diesen Ansatz entstandene Arbeitsvolumen entspricht proportional dem Bedürfnis nach Angestellten und materiellen Ressourcen, die für diese Aktivitäten nötig sind, so dass sehr oft Geldgeber aus anderen Ländern finanzielle Unterstützung durch verschiedene Projekte leisten. Die ersten Bemühungen mit dem Ziel einer systematischen Neuanlegung oder Ersetzung des Grundbuchs in der Föderation Bosnien-Herzegowina entstanden durch das Projekt der Landverzeichnung, diese wurden durch das Projekt der Immobilienverzeichnung, das immer noch dauert, fortgesetzt. Solch bedeutende Landreformprojekte werden durch Kreditmittel der Weltbank, durch Spendemittel für technische Unterstützung von der schwedischen Regierung durch Swedish International Development Cooperation Agency (Sida), von der deutschen Regierung durch Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) und von der österreichischen Regierung durch Austrian Development Agency (ADA) unterstützt. Die Implementierung der Spendemittel erfolgte von der Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit - GTZ und Sida/ADA/GTZ. Das Projekt umfasste 255 von anfangs geplanten 243 Katastralgemeinden, genauer rund 850 000 Parzellen und 135 000 Etageneinheiten. Die ersten Projekte zur Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten begannen 2010 in Pilotgemeinden. In diesen Gemeinden wurde durch

die Projektaktivitäten der sogenannte Maximalansatz vorgesehen, das bedeutet die Aktualisierung der Daten im Kataster mit den Daten in der Örtlichkeit, und danach die Aktualisierung des Grundbuchs mit den Katasterdaten. Nach der Analyse der durchgeführten Projekte in den Pilotgemeinden wurde eine Studie angelegt, die für zukünftige Projekte den sogenannten minimalistischen Ansatz vorschlägt, das bedeutet die Übertragung der Katasterdaten ins Grundbuch, die Übertragung des BhV ins Grundbuch und bei Bedarf die Erstellung und Durchführung von Sanierungsplänen. Das stellt das beste Verhältnis zwischen eingesetzten Mitteln und erzielten Effekten dar, mit denen das endgültige Ziel, die Übereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch, erreicht wird. Durch bisherige Projektaktivitäten wurden Daten für 202 Katastralgemeinden vollständig abgestimmt, für weitere 53 Katastralgemeinden laufen die Aktivitäten immer noch.

Obwohl die systematische Aktualisierung in bisherigen Phasen ausgezeichnete Ergebnisse lieferte, ist es notwendig, stetig auf die Wichtigkeit der gleichzeitigen Existenz der fallweisen Ansätze hinzudeuten. Geht man von der Tatsache aus, dass diesen Ansatz nur einige Grundbuchämter in der Föderation Bosnien-Herzegowina verfolgen, ist es deshalb nötig, die Grundbuchämter dazu zu verleiten, den Prozess der fallweisen Aktualisierung voranzutreiben. Es ist auch wichtig, das Bewusstsein der Bürger zu stärken, wie wichtig die Registrierung der Immobilien ist, weil es sich vor allem um ihre Interessen handelt. Dadurch würde sich auch der Arbeitsumfang zum Erreichen des endgültigen Ziels aktualisierter Verzeichnisse verringern.

4.2 Fallweise Aktualisierung

Der fallweise Ansatz stellt die Neuanlegung oder die Ersetzung des Grundbuchs auf Antrag der interessierten Parteien für eine oder mehrere Parzellen dar. Dadurch ist jedem Bürger die Möglichkeit gegeben, seine Eigentumsrechte auf Immobilien zu regeln.

Obwohl die Regelung der Eigentumsverhältnisse jedem Bürger gesetzlich ermöglicht ist, leisteten Grundbuchämter in der Praxis Widerstand gegen diesen Ansatz, der meistens in Gebieten Anwendung fand, in denen das Grundbuch während des Kriegs zerstört wurde. Es ist sehr selten der Fall, dass dieser Ansatz dort Anwendung findet, wo neben dem Kataster auch das Grundbuch existiert.

Die zuständigen Grundbuchämter treiben den fallweisen Ansatz in den Gebieten, in denen Kataster und Grundbuch existieren, nicht voran, weil sie sich nicht dem vagen Wortlaut des Artikels 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes hingeben wollen, das die Schließung alter Grundbuchblätter und das Verfahren der Anlegung neuer Grundbuchblätter vorschreibt, soweit aufgrund einer neuen Vermessung eine Zuordnung von Rechtsverhältnissen auf bisherige Grundstücke nicht möglich ist. Dadurch vernachlässigen sie die Verordnung des Artikels 63 des Grundbuchgesetzes, die besagt, dass bei Neuanlegung oder Ersetzung des Grundbuchs die Liegenschaften nach den Daten der Neuvermessung zu übernehmen und zu kennzeichnen sind. Indem der fallweise Ansatz weiter verschoben wird, sind die Bürger gezwungen, ihre Eigentumsrechte in Prozessverfahren beim zuständigen Gericht zu regeln, diese wiederum dauern weitaus länger als Verfahren zur Anlegung oder Ersetzung des Grundbuchs, dadurch besteht die Gefahr, dass die Übereinstimmung der Verzeichnisse unendlich hinausgezögert wird.

Aber auch in den Gebieten, in denen Grundbuchämter die Anlegung oder Ersetzung des Grundbuchs nach dem Modell des fallweisen Ansatzes durchführen, sind die Bürger immer noch nicht in genügendem Maße interessiert, ihre Eigentumsverhältnisse zu regeln, so dass diesen Ansatz nur die Bürger nutzen, die auf irgendeine Weise dazu gezwungen sind, sei es, um Baurechte an Wohn- und Gewerbeobjekten zu verwirklichen oder um die Immobilien wegen Aufnahme von Bankkrediten zu verpfänden. Es gibt viele Gründe, die zum allgemeinen Desinteresse der Bürger führen, einer der wichtigsten aber ist, die Entrichtung der Gebühr für die Anmeldung der Eigentumsrechte zu umgehen, und deswegen entscheiden sie sich für die kostenlose Lösung durch den systematischen Ansatz der Aktualisierung. Eine solche Denkweise ist nicht zeitgemäß, denn es ist nicht möglich, seine Rechte im vollen Umfang zu verwirklichen, wenn keine Übereinstimmung bei den Liegenschaften herrscht und es ist auch nicht abzusehen, wann durch den systematischen Ansatz ihre Übereinstimmung erreicht wird. Es ist unerlässlich, dass alle, die eine Rolle bei diesen Prozessen haben, durch mehr Verantwortung und engere Zusammenarbeit dem langfristigen Ziel zu aktualisierten Verzeichnisse beitragen.

Kapitel 5

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Rechtsgrundlage für die Durchführung der systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten bilden zahlreiche Bestimmungen des Grundbuchgesetzes der Föderation Bosnien-Herzegowina und der Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten.

Aus der Tabelle 1 ist ersichtlich, dass die Ausgangssituation, in der der Liegenschaftskataster auf der Grundlage der Neuvermessung und das Grundbuch auf der Grundlage der alten österreichisch-ungarischen Vermessung erstellt wurde, in den meisten Katastralgemeinden überwiegt. In diesen Katastralgemeinden findet eine Ersetzung des Grundbuchs gemäß den Bestimmungen der Artikel 88 und 73 des Grundbuchgesetzes der Föderation Bosnien-Herzegowina statt. Für die Gebiete, in denen das Grundbuch zerstört oder verdorben ist, findet eine Neuanlage des Grundbuchs nach den Daten der Neuvermessung und gemäß den Bestimmungen der Artikel 63-69 statt. Gemäß den angeführten Bestimmungen wurden drei Situationen festgestellt, in denen die Erstellung der Meldeblätter zwecks Feststellung des Bezugs zwischen Liegenschaftsdaten im Grundbuch und dem aktuellen Kataster durchgeführt wird.

5.1 Situation 1

Die Grundlage für die erste Situation stellt der Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes dar, der wie folgt lautet:

„Soweit eine genaue Vermessung und eine genaue Bestimmung der Grenzen, der Größe und Beschreibung und Kultur der Parzelle vorliegen, ist dieses auf Mitteilung der Katastervermessungsbehörde ohne besonderen Antrag in das Grundbuchblatt in Abteilung A als aktuelle Bestandsangaben zu übernehmen. Durch die Änderung der Bezeichnung und durch die Übernahme des Vermessungsergebnisses ändern sich die rechtlichen Beziehungen an dem Grundstück nicht.“

Die Situation aus dem Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes tritt dann ein, wenn einer oder mehreren Grundbuchparzellen der alten Vermessung, die in dasselbe Grundbuchblatt eingetragen sind, eine oder mehrere Katasterparzellen der neuen Vermessung aus der gleichen Besitzurkunde entsprechen, und die im B-Blatt eingetragenen Eigentümer bzw. die im C-Blatt des Grundbuchblattes eingetragenen Nutzungsberechtigten (Verfügungsberechtigten) und die im Kataster eingetragenen Besitzer dieselben Personen sind.

Diese Situation ist zusätzlich durch die Bestimmungen des Artikels 41.a Absatz 3 der Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten erklärt, nach diesen Bestimmungen wird beim systematischen Ansatz die Übernahme der Daten der Neuvermessung so durchgeführt, dass in dem A-Blatt des Grundbuchblattes die Parzellen der österreichisch-ungarischen Vermessung gelöscht werden, und die von dem Katasteramt festgestellten neuen Nummern und Flächen der Parzellen in das neu angelegte Grundbuchblatt eingetragen werden. Allen Katastralgemeinden der alten Vermessung wird in der elektronischen Datenbank der Zusatz „AV“ hinzugefügt.

Falls die Übereinstimmung auf Antrag der Partei durchgeführt wird, stellt das Katasteramt dem Grundbuchamt das Meldeblatt mit der Kopie des Katasterplans zu, der die Skizze der alten und neuen Vermessung beinhalten muss, ihre Überschneidung wird durch verschiedene Nummern und mit allen relevanten Angaben und Anmerkungen gekennzeichnet. Falls von Amts wegen gehandelt wird, stellt das Katasteramt dieses Meldeblatt und die Tabelle mit den Daten der alten und neuen Vermessung zu (§41.a Absatz 4 der Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten).

5.2 Situation 2

Die Grundlage für die zweite Situation stellt der Artikel 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes dar, der wie folgt lautet:

„Soweit aufgrund einer neuen Vermessung eine Zuordnung von Rechtsverhältnissen auf bisherige Grundstücke nicht möglich ist, sind diese Grundbuchblätter zu schließen und im Wege des Anlegungsverfahrens gemäß den Regelungen dieses Gesetzes neu anzulegen.“

Die Situation aus dem Artikel 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes tritt dann ein, wenn einer oder mehreren Grundbuchparzellen der alten Vermessung, die in dasselbe

Grundbuchblatt eingetragen sind, eine oder mehrere Katasterparzellen der neuen Vermessung entsprechen, aber die im B-Blatt eingetragenen Eigentümer bzw. die im C-Blatt des Grundbuchblattes eingetragenen Nutzungsberechtigten (Verfügungsberechtigten) und die im Kataster eingetragenen Besitzer nicht dieselben Personen sind.

Die erste Variante dieser Situation aus dem Artikel 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes tritt dann ein, wenn einer oder mehreren Grundbuchparzellen der alten Vermessung, die in dasselbe Grundbuchblatt eingetragen sind, eine oder mehrere Katasterparzellen der neuen Vermessung aus der gleichen Besitzurkunde entsprechen, aber die im B-Blatt eingetragenen Eigentümer bzw. die im C-Blatt des Grundbuchblattes eingetragenen Nutzungsberechtigten (Verfügungsberechtigten) und die im Kataster eingetragenen Besitzer nicht dieselben Personen sind, oder es handelt sich um dieselben Personen aber ihre Miteigentums- und Mitbesitzteile sind verschieden.

Die zweite Variante dieser Situation aus dem Artikel 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes tritt dann ein, wenn einer oder mehreren Grundbuchparzellen der alten Vermessung, die in dasselbe Grundbuchblatt eingetragen sind, zwei oder mehrere Katasterparzellen der neuen Vermessung entsprechen, die in verschiedene Besitzurkunden eingetragen sind, daraus ergibt sich, dass Eigentümer und Besitzer nicht dieselben Personen sind.

Aus den angeführten Fällen lässt sich schließen, dass sich die Grundbucheinheit in der Örtlichkeit ohne Zweifel nachweisen lässt, aber die rechtlichen Beziehungen zwischen Grundbuchparzellen und Katasterparzellen nicht zu erkennen sind.

5.3 Situation 3

Die Grundlage für die dritte Situation stellt Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes dar, der wie folgt lautet:

„Ein Grundbuchblatt wird geschlossen, wenn die Grundbucheinheit sich in der Örtlichkeit nicht nachweisen lässt.“

Diese Situation sieht den Fall vor, wenn sich die Grundbucheinheit in der Örtlichkeit nicht nachweisen lässt. Das ist die Folge der vollständigen Veränderung des Stands in der Örtlichkeit seit der österreichisch-ungarischen Vermessung bis heute, demzufolge gibt es Situationen, in denen Parzellen der Neuvermessung aus mehreren Teile der alten

Parzellen und umgekehrt bestehen. Diese Situation wird so gelöst, dass die kleinsten identischen Parzellenkomplexe nach der alten und neuen Vermessung definiert werden. Diese Situation umfasst auch Parzellen des öffentlichen Guts, die sich als linienhafte Objekte erstrecken (Wege, Eisenbahnschienen, Wasserläufe, Kanäle und ähnliches). Für diese Parzellen werden gesonderte Meldeblätter erstellt, die Besitzurkunden aus dem Kataster entsprechen.

Eine Gruppe von Parzellen bildet einen Parzellenkomplex, für die keine eindeutige Identifikation möglich war. Der Parzellenkomplex entsteht nach der eindeutigen Identifikation der Parzellen, die der Situation 1 oder Situation 2 entsprechen. Die übrigen Parzellen bilden Parzellenkomplexe der alten und neuen Vermessung, deren äußere Grenzen identisch sind. Innerhalb des Parzellenkomplexes entsprechen die Parzellengrenzen der Neuvermessung nicht den Parzellen der alten Vermessung. Jede Parzelle der Neuvermessung besteht aus Teilen einer oder mehrerer Parzellen der alten Vermessung. In diesem Fall sind die Parzellen der Neuvermessung hauptsächlich in verschiedene Besitzurkunden eingetragen, die Parzellen der alten Vermessung sind in verschiedene Grundbuchblätter eingetragen, so dass diese Parzellen weder technisch verknüpft werden können, noch lassen sich rechtliche Beziehungen zuordnen. Da es sich in diesen Fällen um Veränderungen von großem Ausmaß handelt, so lässt sich diese Grundbucheinheit in der Örtlichkeit nicht nachweisen und muss gemäß Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes geschlossen werden.

5.4 Übertragung des Buches der hinterlegten Verträge ins Grundbuch

Außer Artikel 88 und Artikel 73 des Grundbuchgesetzes ist auch die Bestimmung des Artikels 94 wichtig, die wie folgt lautet:

„Das Buch der hinterlegten Verträge gemäß den Vorschriften über Gründung und Führung dieses Buches bleibt in Kraft, bis die Voraussetzungen für die Eintragung des Eigentums an gesonderten Teilen des Gebäudes gemäß diesem Gesetz erfolgt sind“.

Bis heute ist eine sehr kleine Zahl von Wohnungen und Geschäftsräumen, die in das BhV eingetragen sind, ins Grundbuch übertragen. Durch Projektaktivitäten werden nach vorgeschriebenen Verfahren und nach Erfüllung aller gesetzlichen Voraussetzungen alle Eintragungen aus dem BhV ins Grundbuch übertragen.

Kapitel 6

Systematische Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten

Das Projekt zur systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten läuft im Wesentlichen durch die Kataster- und Grundbuchphase ab. In der Katasterphase wird der Zusammenhang zwischen den Liegenschaftsdaten im Grundbuch und dem aktuellen Kataster festgestellt und auf der Grundlage dieses Zusammenhangs werden die notwendigen Unterlagen für die Durchführung der Grundbuchphase ausgearbeitet. In der Grundbuchphase werden Daten zum Eigentümer und zur Belastung der Liegenschaft festgestellt, dann erfolgt das Verzeichnen der Daten in die neuangelegte Grundbuchdatenbank (im weiteren Text nGDB) nach der Neuvermessung.

6.1 Katasterphase

Die Katasterphase des Projekts beginnt mit der Übernahme der verfügbaren Daten und Unterlagen über die in den Kataster und das Grundbuch verzeichneten Liegenschaften sowie der Daten zu Gebäuden. Auf der Grundlage der übernommenen Daten und Unterlagen werden die notwendigen Unterlagen ausgearbeitet, auf der Grundlage derer die Daten über die Liegenschaften aus dem aktuellen Kataster, aber auch die Daten über die Etageeinheiten, die im BhV und dem bestehenden Grundbuch verzeichnet sind, in die nGDB nach der Neuvermessung übertragen werden.

6.1.1 Vorbereitung und Übernahme der notwendigen Daten und Unterlagen

Die Kataster- und Grundbuchämter sind verpflichtet, alle notwendigen Daten und Unterlagen, die von Auftragnehmern² verwendet werden, zwecks Durchführung des

² Als Auftragnehmer wurde ein privates Vermessungsunternehmen bezeichnet, das im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ausgewählt wurde, um die für das Projekt erforderlichen Unterlagen zu erstellen.

Verfahrens zur systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten zur Verfügung zu stellen. Zum Zwecke der Durchführung aller notwendigen Aktivitäten übernehmen und benutzen die Auftragnehmer folgende Daten und Unterlagen (fVLA, 2017):

- Daten aus der Katasterdatenbank im GML-Format,
- Analoge oder gescannte österreichisch-ungarische Pläne,
- Aktuelle und archivierte digitale Orthophotos der Gebiete in der verfügbaren Auflösung,
- Daten über Gebäude und gesonderte Gebäudeteile, falls in den Archiven der verschiedenen Gemeindebehörden verfügbar,
- Daten aus der Grundbuchdatenbank im XML-Format,
- Daten aus dem BhV.

Zum Zwecke der Durchführung der notwendigen Aktivitäten können neben den angeführten auch andere Daten des Katasteroperats und des Grundbuchs, wie etwa Fotoskizzen und Skizzen der ergänzenden Vermessung, Elaborate über berechnete Flächen und Grundbuchpläne verwendet werden.

Die Übernahme aller angeführten Daten und Unterlagen erfolgt gleich nach dem Beginn der Realisierung des Vertrags und der schriftlichen Antragsstellung seitens des Auftragnehmers bei dem zuständigen Gemeindegericht und der Gemeinde/Stadt. Der Auftragnehmer hat zum Antrag auf Datenübernahme auch die Zuschrift der fVLA beizulegen, die übernommene Verpflichtungen der Gemeinde- und Gerichtsbehörden enthält, welche aus der Vereinbarung über die Durchführung des Projekts stammen. Die zuständigen Behörden übergeben dem Auftragnehmer die notwendigen Daten und Unterlagen im verfügbaren Format, mit der Verpflichtung an den Auftragnehmer, die analogen Unterlagen zu scannen.

Über die Übernahme der Daten und Unterlagen wird ein Protokoll mit folgenden Angaben erstellt: Zeit und Ort der Übernahme, Verzeichnis der übernommenen Daten und Unterlagen, eine eidesstattliche Erklärung des Auftragnehmers, die übernommenen Daten und Unterlagen nur zum Zwecke der Realisierung des Projekts zu benutzen und diese nicht unbefugt anderweitig zur Verfügung zu stellen (fVLA, 2017). Das Protokoll wird von der befugten Person, die die Daten und Unterlagen übergibt, dem Vertreter des Auftragnehmers und dem Projektmanager, der von der fVLA ernannt wurde,

unterzeichnet. Nach dem Scannen der Unterlagen aus dem BhV hat der Auftragnehmer die Daten über jede Etageeinheit in die Datenbank der Etageeinheiten einzutragen. Binnen einer Frist von zehn Tagen nach der Datenübernahme hat der Auftragnehmer die übernommenen Daten und Unterlagen auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen und im Falle der Unvollständigkeit die zuständige Behörde und den Projektmanager darüber zu informieren und die Zustellung der fehlenden Daten und Unterlagen anzufordern (fVLA, 2017).

6.1.2 Erstellung und Zustimmung für den Sanierungsplan und die Durchführung im Katasteroperat

Der Sanierungsplan ist der Parzellierungsplan, der Parzellen für gebaute Gebäude definiert, in denen mindestens eine Etageeinheit in dem BhV verzeichnet ist (fVLA, 2017). Während der Vorbereitung auf die Erstellung des Sanierungsplans ist der Auftragnehmer verpflichtet, auf der Grundlage der übernommenen Unterlagen die Parzellen zu identifizieren, auf denen sich Gebäude mit Etageeinheiten befinden, die in dem BhV verzeichnet sind und ein Verzeichnis dieser Parzellen zu erstellen. Das Verzeichnis der Parzellen und Gebäude stellt der Auftragnehmer dem zuständigen Katasteramt und dem Amt für Raumplanung zu. Das Verzeichnis beinhaltet die Bezeichnung der Parzellen nach der alten und neuen Vermessung und den Stand der Verbuchung der Gebäude auf diesen Parzellen in die Katasterdatenbank. Falls in der betreffenden Katastralgemeinde Parzellen existieren, die als staatliches (Kollektiv-) Eigentum eingetragen sind, können dieselbigen bei Bedarf in den Sanierungsplan miteinbezogen werden (fVLA, 2017). Das zuständige Katasteramt hat das endgültige Verzeichnis der Parzellen zu erstellen, für die der Sanierungsplan erstellt wird und dem Auftragnehmer das Verzeichnis der Gebäude zuzustellen, für die Teilungspläne erstellt werden.

Zum Zwecke der Erstellung des Sanierungsplans wird das Katasteramt oder der Auftragnehmer durch Methoden, durch die die vorgeschriebene Genauigkeit erreicht wird, eine Aufnahme aller Objekte durchführen, für die der Sanierungsplan erstellt wird und alle verfügbaren Daten über Gebäude sammeln, die nicht in der Katasterdatenbank verzeichnet sind. Auf der Grundlage der Daten der durchgeführten Aufnahme und anderer gesammelten Unterlagen wird ein Aufnahmeelaborat erstellt, um die Gebäude in der Katasterdatenbank zu verzeichnen. Der Bestandteil des Aufnahmeelaborats soll auch die DXF-Datei sein, auf der Grundlage derer die zugehörigen Parzellen für gebaute

Gebäude definiert werden (fVLA, 2017). Durch die Ausschreibungsunterlagen wird definiert, ob die Aufnahmen der Gebäude und der zugehörigen Parzellen vom zuständigen Katasteramt oder dem Auftragnehmer durchgeführt werden.

Das zuständige Amt für Raumplanung ist verpflichtet, den Sanierungsplan der Parzellierung aufgrund des Aufnahmeelaborats der Gebäude und anderer verfügbaren Unterlagen zu erstellen. Bei der Erstellung des Sanierungsplans der Parzellierung ist unbedingt folgendes zu beachten (fVLA, 2017):

- Die Bestimmung des notwendigen Grundstücks für die reguläre Gebäudenutzung,
- Die Bestimmung der Grenzen der öffentlichen Flächen (Straßen, Parks, Märkte, Parkplatzflächen),
- Die Bestimmung der Flächen für unterschiedliche öffentliche Bedürfnisse.

Nach der Zustimmung des Gemeinde- / Stadtrats für den Sanierungsplan der Parzellierung hat das zuständige Amt für Raumplanung in einem Ankündigungsschreiben denselbigen Plan dem zuständigen Katasteramt zwecks Verzeichnung in die Katasterdatenbank zuzustellen. Das zuständige Katasteramt oder der Auftragnehmer wird, je nach Bestimmung in den Ausschreibungsunterlagen, binnen einer Frist von 15 Tagen ab dem Tag der Zustimmung des Gemeinde-/Stadtrats für den Sanierungsplan der Parzellierung, in der Örtlichkeit die Markierung der neuangelegten Parzellen aus dem Sanierungsplan der Parzellierung vornehmen und die Unterlagen vorbereiten, die nötig sind, um die Änderungen in der Katasterdatenbank vorzunehmen (fVLA, 2017). Nach diesem Vorgang wird das zuständige Katasteramt dem zuständigen Grundbuchamt die Unterlagen über durchgeführte Änderungen zwecks Verzeichnung ins Grundbuch zustellen.

6.1.3 Erstellung der Anmeldeblätter

Nach der beendeten Übernahmephase der notwendigen Daten und Unterlagen erstellt der Auftragnehmer Anmeldeblätter zwecks Übereinstimmung der Liegenschaftsdaten zwischen dem aktuellen Kataster und dem Grundbuch. Mit der Erstellung der Anmeldeblätter wird der Bezug zwischen den Liegenschaftsdaten der alten und neuen Vermessung unter Verwendung der Katasterdatenbank, der Grundbuchdatenbank, der alten österreichisch-ungarischen Pläne und anderer verfügbaren Unterlagen festgestellt.

Vor der Erstellung der Anmeldeblätter hat der Auftragnehmer ein Parzellenverzeichnis anzufertigen, für die das Grundbuch aufgrund der Daten der Neuvermessung nach im Kapitel 4.2 beschriebenen fallweisen Ansatz angelegt wurde. Falls die Grundbuchlöschung dieser Parzellen der alten Vermessung vom Grundbuchamt nicht vorgenommen wurde, ist der Auftragnehmer verpflichtet, für diese Parzellen Anmeldeblätter zu erstellen, die der zuständigen Katasterbehörde zur Durchsicht und Beglaubigung zuzustellen sind (fVLA, 2017). Das Katasteramt wird nach der Durchsicht und Beglaubigung der Anmeldeblätter dieselbigen dem Grundbuchamt zwecks Löschung der identifizierten Parzellen der alten Vermessung aus der Grundbuchdatenbank zustellen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Stand der Kataster- und der Grundbuchdatenbank für die Parzellen zu prüfen, für die das Grundbuch im fallweisen Ansatz nach den Daten der Neuvermessung angelegt wurde, und falls Differenzen bestehen, ist das der zuständigen Katasterbehörde und dem Grundbuchamt mitzuteilen, die die Ursachen der gegenseitigen Nichtübereinstimmung zu beseitigen haben.

Das Kataster- und das Grundbuchamt sind verpflichtet, ab dem Tag der Datenübernahme ein Verzeichnis der Parzellen, der Besitzurkunden und Grundbuchblätter, in denen Änderungen vorgenommen wurden, zwecks nachträglicher Erstellung der Anmeldeblätter, die die beschriebenen Änderungen umfassen, zu führen.

Der Auftragnehmer erstellt Anmeldeblätter für alle Parzellen der betreffenden Katastralgemeinde gemäß den Bestimmungen der Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten. Dabei wird als Ergebnis des festgestellten Bezugs der Daten zwischen dem Grundbuch und dem aktuellen Kataster jedes Anmeldeblatt mit einer von in Kapitel 5 beschriebenen Rechtsgrundlagen kennzeichnet. Das Anmeldeblatt beinhaltet gemäß den Bestimmungen der Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten Daten aus der Grundbuchdatenbank, Daten aus der Katasterdatenbank und eine Kopie des Plans, auf dem die Überlappung der Parzellen der alten und neuen Vermessung zu sehen ist.

Das Anmeldeblatt wird so erstellt, dass sich der Inhalt des digitalen Katasterplans der neuen Vermessung mit dem gescannten Plan der österreichisch-ungarischen Vermessung überlappt, so dass auf der Grundlage des Ergebnisses der Überlappung und dem Stand der Eintragung des Eigentums in den Grundbüchern und dem Stand des Besitzes im Kataster festgestellt wird, welcher Rechtsgrundlage das Anmeldeblatt zuzuordnen ist.

Falls die Gesamtflächen der Parzellen nach dem Stand im Grundbuch und Kataster eine Abweichung von mehr als 20% für den Maßstab der Pläne 1:6250 und 1:3125, und für den Maßstab 1:1562,5 von mehr als 10% aufweisen, ist es notwendig, die Gründe für die Abweichung zu erläutern (fVLA, 2017).

In den Fällen aus Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes wird das Anmeldeblatt (Anhang 5) so erstellt, dass in dem Teil, der sich auf den Stand im Grundbuch bezieht, die Daten über Parzellen, Eigentümer und Belastungen aus der Grundbuchdatenbank übernommen werden. Die Einträge über Belastungen aus dem C-Blatt werden im Anmeldeblatt angezeigt, falls sie sich auf das Nutzungs- oder das Verfügungsrecht beziehen, während andere Einträge, falls vorhanden, nicht angezeigt werden, sondern es wird unter den Angaben zu Eigentümern (B-Blatt) bzw. unter den Daten über das Nutzungs- oder das Verfügungsrecht vermerkt „Belastungen vorhanden – siehe C-Blatt“. Für den Teil, der sich auf den Stand im Kataster bezieht, werden die Daten über Parzellen und Besitzer aus der Katasterdatenbank übernommen. Daten aus dem Kataster über Besitzer dienen nur als Information für das Grundbuchamt, weil in diesem Fall Eigentumsverhältnisse an Liegenschaften nicht geändert werden, denn die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer und die im Kataster eingetragenen Besitzer sind dieselben Personen, so dass der Stand im Grundbuch beibehalten wird. Zum Anmeldeblatt wird eine Kopie des Plans im passenden Maßstab beigelegt, aus dem die Überlappung der Parzellen nach der alten und neuen Vermessung ersichtlich ist. Zu dieser Gruppe der Anmeldeblätter zählen auch Situationen, in denen der ins C-Blatt des Grundbuchblattes eingetragene Träger der Nutzungsrechte auf die kollektive/staatliche Liegenschaft und der im Kataster eingetragene Besitzer dieselbe Person sind.

Bei der Erstellung der Anmeldeblätter hat der Auftragnehmer die ins C-Blatt des Grundbuchblattes eingetragenen Belastungen zu überprüfen, und sofern diese klar definiert sind, sind sie im entsprechenden Teil des Anmeldeblattes zu vermerken. Falls sich die Belastung aus dem C-Blatt auf das ganze Grundbuchblatt der alten Vermessung bezieht, sind diese in alle neuangelegten Grundbuchblätter der neuen Vermessung einzutragen. Diese Belastungen sollten auf eine entsprechende Weise in der Identifikationstabelle vermerkt werden, um die automatische Übernahme in die nGDB nach der neuen Vermessung zu gewährleisten. Der Auftragnehmer hat die Verpflichtung, alle Parzellen, die nach der alten Vermessung in einem Grundbuchblatt und nach der neuen Vermessung in ein Besitzblatt eingetragen sind, in dasselbe Anmeldeblatt

einzutragen, weil auf diesen Parzellen die gleichen Rechtsverhältnisse bestehen, was gemäß Artikel 16 des Grundbuchgesetzes Absatz 3 ist. Falls für Parzellen, auf denen die gleichen Rechtsverhältnisse herrschen, übersichtshalber mehrere Anmeldeblätter erstellt wurden, sind diese durch die Erstellung einer XML-Datei zu vereinen (fVLA, 2017).

Für die Fälle aus Artikel 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes wird das Anmeldeblatt (Anhang 6) so erstellt, dass für den Teil, der sich auf den Stand im Grundbuch bezieht, die Daten über Parzellen, Eigentümer und Belastungen aus der Grundbuchdatenbank übernommen werden. Die Einträge zur Belastung aus dem C-Blatt werden im Anmeldeblatt eingetragen, falls sie sich auf das Nutzungs- oder Verfügungsrecht beziehen, während andere Einträge, falls vorhanden, nicht eingetragen werden, sondern es wird unter den Daten zum Eigentümer (B-Blatt) bzw. unter den Daten über das Nutzungs- oder das Verfügungsrecht vermerkt „Belastungen vorhanden – siehe C-Blatt“. Für den Teil, der sich auf den Stand im Kataster bezieht, werden die Daten über Parzellen und Besitzer der Katasterdatenbank entnommen. Zum Anmeldeblatt wird eine Kopie des Plans im passenden Maßstab beigelegt, aus dem die Überlappung der Parzellen nach der alten und neuen Vermessung ersichtlich ist. Bei der Übernahme dieser Anmeldeblätter in die Grundbücher werden auf der Grundlage jedes Anmeldeblattes entsprechend so viele Grundbuchblätter angelegt, wie im neuen Stand des Anmeldeblattes die Besitzurkunden aus dem Kataster angeführt sind. Es muss in dieser Situation wie auch in der Situation aus Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes bei der Erstellung der Anmeldeblätter sowohl auf die ins C-Blatt des alten Grundbuchblattes eingetragenen Belastungen als auch auf Rechtsverhältnisse, die auf Parzellen herrschen, geachtet werden. Der Auftragnehmer wird für Parzellen aus dieser Situation, für die Belastungen ins C-Blatt eingetragen sind und auf denen die gleichen Rechtsverhältnisse herrschen, Anmeldeblätter auf dieselbe Art und Weise wie auch für die Parzellen aus Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes erstellen. Bei der Übernahme der Daten aus den Anmeldeblättern in die Grundbücher werden auf der Grundlage jedes Anmeldeblattes entsprechend so viele Grundbuchblätter angelegt, wie im neuen Stand des Anmeldeblattes die Besitzurkunden aus dem Kataster angeführt sind.

Für die Fälle aus Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes werden in Anmeldeblätter (Anhang 7) alle Parzellen aus dem Komplex, dessen äußere Grenzen nach der alten und neuen Vermessung identisch sind, eingetragen. Für den Teil des Anmeldeblattes, der sich auf den Stand im Grundbuch bezieht, werden die Daten über Parzellen, Eigentümer und

Belastungen aus der Grundbuchdatenbank übernommen. Die Einträge über Belastungen aus dem C-Blatt werden im Anmeldeblatt angezeigt, falls sie sich auf das Nutzungs- oder Verfügungsrecht beziehen, während andere Einträge, falls vorhanden, nicht angezeigt werden, sondern es wird unter den Angaben zu Eigentümern (B-Blatt) bzw. unter den Daten über das Nutzungs- oder das Verfügungsrecht vermerkt „Belastungen vorhanden – siehe C-Blatt“. Für den Teil, der sich auf den Stand im Kataster bezieht, werden die Daten über Parzellen und Besitzer aus der Katasterdatenbank übernommen. Zum Anmeldeblatt wird eine Kopie des Plans im passenden Maßstab beigelegt, aus dem die Überlappung der Grenzen des Komplexes nach der alten und neuen Vermessung ersichtlich ist. In der Anmerkung des Anmeldeblattes wird die Parzellenummer der alten Vermessung verzeichnet, die zum größten Teil der betreffenden Parzelle der neuen Vermessung entspricht. Diese Anmeldeblätter dienen als Basis für die Anlegung neuer Grundbuchblätter, in denen Daten über Parzellen nach der neuen Vermessung bzw. nach den Katasterdaten verzeichnet werden. Bei der Übernahme der Anmeldeblätter in die Grundbücher werden auf der Grundlage jedes Anmeldeblattes so viele neue Grundbuchblätter angelegt, wie im neuen Stand des Anmeldeblattes die Besitzurkunden aus dem Kataster angeführt sind.

Angesichts dessen, dass in Fällen aus Artikel 88 Absatz 2 und Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes die Daten über Hypotheken nicht direkt aus bestehenden in neuangelegte Grundbuchblätter übernommen werden können, wird ein Sonderverzeichnis dieser Grundbuchblätter erstellt, das zur weiteren Prozedur im Grundbuchamt zwecks präziser Definierung der Parzellen nach der neuen Vermessung dient, auf die sich die betreffenden Hypotheken beziehen.

Geplant ist, dass der Auftragnehmer die Anmeldeblätter sukzessive zur Durchsicht und Beglaubigung dem zuständigen Katasteramt wie folgt zustellt (fVLA, 2017):

- Anmeldeblätter für minimal 25% der Parzellen binnen einer Frist von 40 Kalendertagen ab dem Tag des Beginns der Projektrealisierung,
- Anmeldeblätter für minimal 50% der Parzellen binnen einer Frist von 65 Kalendertagen ab dem Tag des Beginns der Projektrealisierung,
- Anmeldeblätter für minimal 75% der Parzellen binnen einer Frist von 85 Kalendertagen ab dem Tag des Beginns der Projektrealisierung,
- Anmeldeblätter für 100% der Parzellen binnen einer Frist von 105 Kalendertagen ab dem Tag des Beginns der Projektrealisierung.

Der Auftragnehmer hat zusammen mit Anmeldeblättern das Protokoll und den Nachweis über die durchgeführte interne Überprüfung der Erstellung der Anmeldeblätter zuzustellen. Nachdem die Überprüfung der Anmeldeblätter auch vom Projektmanager durchgeführt wurde, werden sie vom Auftragnehmer zusammen mit dem Protokoll über die durchgeführte Überprüfung dem Katasteramt zur Durchsicht und Beglaubigung zugestellt. Bei der Durchsicht aller Unterlagen der Anmeldeblätter wird ein Protokoll über die durchgeführte Durchsicht erstellt, in das festgestellte Mängel eingetragen werden, danach wird das Protokoll über die Durchsicht dem Auftragnehmer zwecks Beseitigung der festgestellten Mängel in den Anmeldeblättern zugestellt. Nach der Durchsicht des letzten Unterlagen der Anmeldeblätter erfolgt seitens des Auftragnehmers die zweite Übernahme der Daten aus der Katasterdatenbank im GML-Format und im XML-Format aus der Grundbuchdatenbank.

Vor der zweiten Übernahme der Daten wird das zuständige Kataster- und das zuständige Grundbuchamt die beendeten Sachverhalte zwecks Validierung des Standes in der Kataster- und der Grundbuchdatenbank schließen. Zeitgleich mit der Übernahme der Daten wird der Auftragnehmer auch die Verzeichnisse der Änderungen, die in der Katasterdatenbank und der Grundbuchdatenbank ab dem Tag der ersten Übernahme vorgenommen wurden und das Protokoll über die Durchsicht der letzten Unterlagen der Anmeldeblätter übernehmen. Der Auftragnehmer ist auf der Grundlage des Protokolls über die Durchsicht des letzten Dokumentensatzes der Anmeldeblätter und auf der Grundlage des Verzeichnisses der durchgeführten Änderungen ab dem Tag der ersten Übernahme der Daten verpflichtet, neue Anmeldeblätter zu erstellen und diese zur Durchsicht und Beglaubigung dem zuständigen Katasteramt binnen einer Frist von 10 Tagen ab dem Tag der zweiten Übernahme der Daten zuzustellen. Anmeldeblätter, in denen Änderungen ab dem Tag der ersten Übernahme der Daten vorgenommen wurden, werden aufgelöst. Unterzeichnete und beglaubigte Anmeldeblätter stellt das zuständige Katasteramt in Zusammenarbeit mit dem Auftragnehmer dem Grundbuchamt zum weiteren Verfahren zu, womit die Phase der Erstellung der Anmeldeblätter abgeschlossen wird.

Für den Bedarf der Grundbuchphase des Projekts hat der Auftragnehmer zu Anmeldeblättern in analoger Form dem Grundbuchamt auch folgende Unterlagen in digitaler Form zuzustellen (fVLA, 2017):

- Anmeldeblätter (im PDF-Format),

- Identifikationstabelle,
- Kopien der Verzeichnisse über durchgeführte Änderungen zwischen zwei Datenübernahmen,
- Übersicht der Anträge nach Anmeldeblättern, dem neuen Grundbuchblatt und der Person, die den Antrag bearbeitet,
- Übersicht der Parzellen nach Besitzurkunden,
- Verzeichnis der Parzellen aus der Katasterdatenbank, für die das Grundbuch nach den Daten der neuen Vermessung angelegt wurde,
- XML-Datei zur Eintragung der Übereinstimmungsdaten in die Grundbuchdatenbank.

Von den angegebenen Daten werden drei Kopien erstellt, von denen eine der fVLA zugestellt wird.

Für die Gebiete, in denen das Grundbuch gänzlich oder teilweise verdorben ist, erfolgt die Anlegung des Grundbuchs auf der Grundlage der amtlichen Daten nach der neuen Vermessung aus dem Kataster. Dabei werden keine Anmeldeblätter erstellt, sondern es wird eine Datenkonvertierung aus der Katasterdatenbank in das Datenmodell e-Grunt vorgenommen.

Die Eintragung der konvertierten Katasterdatenbank nach dem e-Grunt - Modell in der nGDB läuft wie folgt ab (fVLA, 2017):

- Für die gesamte Katastralgemeinde werden neue Grundbuchblätter angelegt, deren Nummern den Nummern der Besitzurkunden aus dem Kataster entsprechen,
- Daten zu Parzellen nach der neuen Vermessung werden in das A-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes übernommen,
- Daten zu Besitzern werden in das B-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes übernommen,
- Falls im Kataster Register über Belastungen geführt wurde, werden dieselbigen in das C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes übernommen,
- In das Register der Eigentümer werden Besitzer aus dem Kataster verzeichnet.

Die übernommenen Daten zu Besitzern im B-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes sind vorübergehend, die im Verfahren der Anlegung des Grundbuchs entweder bestätigt werden oder es werden andere Daten auf der Grundlage der Beschlüsse über Bestimmung der Rechte verzeichnet.

6.1.4 Erstellung der Gebäudeteilungspläne

Für die Übernahme der Daten zu Wohnungen und anderen Etageeinheiten aus dem BhV in die nGDB wird eine Datenbank der Etageeinheiten erstellt, in die Etageeinheiten aller Gebäude eingetragen werden, in denen mindestens eine Etageeinheit in das BhV eingetragen wurde. Bei der Erstellung der Datenbank der Etageeinheiten werden die Daten über Etageeinheiten, die in dem BhV verzeichnet sind, aus demselben übernommen und die notwendigen technischen Daten für Etageeinheiten, die nicht in dem BhV verzeichnet sind, werden in der Örtlichkeit übernommen.

Für den Bedarf der Erstellung der Datenbank der Etageeinheiten ist der Auftragnehmer verpflichtet, Teilungspläne für alle Gebäude zu erstellen, in denen mindestens eine Etageeinheit in dem BhV verzeichnet ist. Bei der Erstellung des Gebäudeteilungsplans wird der Auftragnehmer einen Grundriss für jede Etage im passenden Maßstab erstellen und alle Etageeinheiten im Gebäude nummerieren, in dem die Grenzen der Etageeinheiten mit der Darstellung der Eingänge gekennzeichnet werden. Neben der Darstellung der Etageeinheiten auf jeder Etage wird auf demselben Blatt ein Verzeichnis der Etageeinheiten mit der Bezeichnung, der Art und der Fläche der Etageeinheit erstellt.

Bei der Erstellung der Teilungspläne für einzelne Gebäude wird der Auftragnehmer zuerst alle Etageeinheiten, die in dem BhV verzeichnet sind, identifizieren, einzeichnen und dieselben auf dem Grundriss der Etage kennzeichnen und die Daten aus dem BhV in die vorgesehene Tabelle zur Registrierung der Etageeinheiten einschreiben.

Die Daten für Etageeinheiten im Gebäude, die nicht im BhV verzeichnet sind, werden in der Örtlichkeit gesammelt, damit auch diese Etageeinheiten in den Grundriss eingezeichnet und in die vorgesehene Tabelle eingetragen werden können. Zu diesem Zweck hinterlässt der Auftragnehmer auf der Eingangstür dieser Etageeinheiten eine Benachrichtigung, mit der die Eigentümer bzw. Nutzer dieser Etageeinheiten aufgefordert werden, binnen einer Frist von acht Tagen die Daten über diese Etageeinheiten dem Auftragnehmer zuzustellen. Die Daten zu diesen Etageeinheiten werden vorwiegend dem Kaufvertrag entnommen, falls dieser im Besitz des Eigentümers ist. Ansonsten ist der Eigentümer der Etageeinheit verpflichtet, dem Auftragnehmer die Aufnahme der Daten über die Etageeinheit durch Vermessung vor Ort zu ermöglichen. Alle gesammelten Daten über die Etageeinheit werden vom Auftragnehmer in ein

Protokoll eingetragen, das von der Person, die die Daten gesammelt hat und von der Person, die ein rechtliches Interesse an der Eintragung der Eigentumsrechte in das Grundbuch hat, unterzeichnet wird. Für den Fall, dass sich die Eigentümer der Etageeinheiten in der angegebenen Frist beim Auftragnehmer nicht melden, wird der Auftragnehmer auf der Grundlage anderer verfügbarer Unterlagen (z.B. Gebäudeprojekte oder Aufteilung der Wohnungen in der gleichen Vertikale des Gebäudes) auch diese Wohnungen in die Grundrisse der Etagen einzeichnen und die Daten in die entsprechende Tabelle eintragen. Für diese Etageeinheiten wird der Auftragnehmer ein Protokoll beilegen, in dem angeführt wird, auf welche Art und Weise die Daten für die Grundrisse der Etagen und die entsprechenden Tabellen festgestellt wurden, sowie ein Foto von der auf der Eingangstür der Etageeinheit hinterlassenen Benachrichtigung. Die gesammelten Daten über die Etageeinheiten, vorwiegend Verträge, werden vom Auftragnehmer zusammen mit Gebäudeteilungsplänen zum weiteren Verfahren an das Grundbuchamt zugestellt.

Geplant ist, dass der Auftragnehmer die Teilungspläne zur Durchsicht und Beglaubigung sukzessive wie folgt zustellt (fVLA, 2017):

- Teilungspläne für minimum 30% der Etageeinheiten binnen einer Frist von 65 Kalendertagen ab dem Tag des Beginns der Projektrealisierung,
- Teilungspläne für minimum 60% der Etageeinheiten binnen einer Frist von 100 Kalendertagen ab dem Tag des Beginns der Projektrealisierung,
- Teilungspläne für minimum 100% der Etageeinheiten binnen einer Frist von 135 Kalendertagen ab dem Tag des Beginns der Projektrealisierung.

Die Qualitätsüberprüfung der erstellten Teilungspläne wird durch den Vergleich der Lage in Teilungsplänen mit der Lage in der Örtlichkeit durchgeführt, was im Protokoll festgehalten wird. Falls die Teilungspläne richtig erstellt wurden, werden sie vom Auftragnehmer zusammen mit dem Protokoll dem zuständigen Amt für Raumplanung zur Durchsicht und Beglaubigung zugestellt, andernfalls hat der Auftragnehmer die notwendigen Korrekturen in den Teilungsplänen vorzunehmen.

6.1.5 Erstellung der Datenbank der Etageeinheiten

Auf der Grundlage der erstellten Gebäudeteilungspläne und der Tabellen der Etageeinheiten, die in dem BhV und dem bestehenden Grundbuch verzeichnet sind,

erstellt der Auftragnehmer die Datenbank der Etageeinheiten, die in späteren Phasen mithilfe der entsprechenden XML-Datei in die nGDB eingeselesen wird.

In der nGDB werden für die Etageeinheiten, die in dem BhV verzeichnet sind, neue Grundbuchblätter gemäß Artikel 30 des Grundbuchgesetzes angelegt, in denen die Daten aus dem BhV vollständig übernommen werden, wobei die Daten im A-Blatt nach den Daten der neuen Vermessung gekennzeichnet werden müssen.

In die Datenbank der Etageeinheiten werden auch die Etageeinheiten eingetragen, die weder im BhV noch im bestehenden Grundbuch verzeichnet sind. Bei der Übernahme der Datenbank der Etageeinheiten in die nGDB werden für diese Etageeinheiten Grundbuchblätter mit eingetragenen Daten im A-Blatt angelegt, während die Eintragungen im B- und C-Blatt nach dem Verfahren zur Feststellung des Eigentums und der Belastungen auf diesen Etageeinheiten vollendet werden.

Neben Daten über Etageeinheiten, die im BhV eingetragen sind, existieren auch Eintragungen der Etageeinheiten im bestehenden Grundbuch. Diese Fälle beziehen sich auf Etageeinheiten, die im Grundbuch sowohl nach geltendem Grundbuchgesetz als auch nach früheren Grundbuchverordnungen eingetragen sind. Die unterschiedlichen Eintragungen der Etageeinheiten nach früheren und heutigen Verordnungen ruhen daher, dass nach früheren Grundbuchverordnungen keine Pflicht bestand, das ganze Gebäude einzutragen, während nach den Vorschriften des heutigen Grundbuchgesetzes die Eintragung aller Etageeinheiten in einem Gebäude vorgeschrieben ist.

In den Fällen, wenn die Eintragung der Etageeinheiten nach den Verordnungen des heutigen Grundbuchgesetzes durchgeführt wurde, ist es zwecks Eintragung der Daten über Etageeinheiten in die nGDB notwendig, die bestehenden Daten über Etageeinheiten an die neue Vermessung und die Eintragung der Mitbesitzteile gemäß Verordnungen des Artikels 30 des Grundbuchgesetzes anzugleichen. Bei der Eintragung der Daten über diese Etageeinheiten in die Datenbank der Etageeinheiten werden vom Auftragnehmer Daten aus der bestehenden Grundbuchdatenbank bzw. die Daten aus der Urkundensammlung des Grundbuchamtes verwendet.

In den Fällen, wenn die Etageeinheiten einzeln in das bestehende Grundbuch nach früheren Grundbuchverordnungen eingetragen wurden, werden vom Auftragnehmer diese Etageeinheiten identifiziert, gekennzeichnet und in die Tabelle der Gebäude, in denen sie sich befinden, eingetragen, falls sich solche Etageeinheiten in Gebäuden

befinden, für die die Datenübernahme aus dem BhV erfolgt. Sie werden in die Tabelle nach ihrer Lage und Anordnung eingetragen.

Die erstellten Teilungspläne und die Datenbank der Etageeinheiten hat der Auftragnehmer in analoger Form in zwei Exemplaren zur Durchsicht und Beglaubigung dem zuständigen Amt für Raumplanung zuzustellen. Die gleichen Daten hat der Auftragnehmer auch in digitaler Form in drei Exemplaren zuzustellen, von denen ein Exemplar an die fVLA zugestellt wird.

6.1.6 Erstellung der XML-Dateien

Die systematische Übernahme der Daten aus der Katasterdatenbank, der Daten aus den Anmeldeblättern und der Daten über Etageeinheiten in die nGDB, die nach den Daten der neuen Vermessung angelegt wurde, erfolgt automatisch durch XML-Dateien. Die XML-Dateien müssen alle Daten der Übereinstimmung beinhalten, die in Anmeldeblättern für alle in die Katasterdatenbank eingetragenen Parzellen enthalten sind, sowie Daten über Etageeinheiten aus der Datenbank der Etageeinheiten. Der Inhalt der XML-Datei hängt von der Tatsache ab, ob für das Gebiet der Katastralgemeinde, für die das Projekt der systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten durchgeführt wird, ein nach den Daten der alten Vermessung angelegtes Grundbuch existiert oder nicht. Dementsprechend wurden vier Situationen identifiziert, die den Inhalt der XML-Datei definieren (fVLA, 2017):

1. Die Übernahme der Daten aus der Katasterdatenbank in die Grundbuchdatenbank in der Situation, wo für die bestimmte Katastralgemeinde kein Grundbuch existiert,
2. Die Eintragung der Übereinstimmungsdaten zwischen dem Kataster und dem Grundbuch in die Grundbuchdatenbank in der Situation, wo das alte Grundbuch existiert, indem die Identifikationstabelle verwendet wird,
3. Die Übernahme der Daten über Etageeinheiten aus dem BhV in die Grundbuchdatenbank,
4. Die Übernahme der Daten über Etageeinheiten aus dem bestehenden Grundbuch.

Das Ergebnis der oben angeführten Situationen in der Praxis sind zwei erstellte XML-Dateien, die vollständig dem Datenmodell der Grundbuchdatenbank entsprechen, von denen eine zur Eintragung der Übereinstimmungsdaten aus den Anmeldeblättern dient, und die andere zur Eintragung der Daten über Etageeinheiten aus der Datenbank der

Etageneinheiten. Die Validierung und die Überprüfung der erstellten XML-Dateien in Bezug auf die Kataster- und die Grundbuchdatenbank wird von der fVLA durchgeführt.

Durch das Einlesen der erstellten XML-Datei in die Grundbuchdatenbank für die Katastralgemeinde nach der neuen Vermessung, für die kein Grundbuch existiert, wird folgendes erreicht (fVLA, 2017):

- Die Anlegung der Grundbuchblätter mit allen A- und A2- Blättern sowie aller anderen notwendigen Tabellen gemäß dem Datenmodell der Grundbuchdatenbank,
- Die Übernahme der Daten über Parzellen und Parzellenteile nach der neuen Vermessung in die neuangelegten Grundbuchblätter,
- Die Anlegung der Grundbuchsachverhalte und die Aufteilung derselbigen auf die entsprechende Zahl an Grundbuchreferenten.

Durch das Einlesen der erstellten XML-Datei in die Grundbuchdatenbank für die Katastralgemeinde nach der neuen Vermessung, für die ein Grundbuch existiert, wird folgendes erreicht (fVLA, 2017):

- Die Anlegung der Grundbuchblätter mit allen Teilen der A-, B-, C- und A2- Blätter sowie aller anderen notwendigen Tabellen gemäß dem Datenmodell der Grundbuchdatenbank,
- Die Übernahme der Daten über Parzellen und Parzellenteile nach der neuen Vermessung in die neuangelegten Grundbuchblätter,
- Die Übernahme der Daten zu Eigentümern aus dem B-Blatt des bestehenden Grundbuchs in das B-Blatt des neuangelegten Grundbuchs für Situationen aus Artikel 88 Absatz 1,
- Die Übernahme aller aktiven Eintragungen aus dem C-Blatt des bestehenden Grundbuchs in das C-Blatt des neuangelegten Grundbuchs, die die entsprechende Parzelle betreffen,
- Die Eintragung in das A2-Blatt nach altem und neuem Stand für die entsprechende Parzelle,
- Die Erstellung der Grundbuchsachverhalte und die Aufteilung derselbigen auf die entsprechende Anzahl an Grundbuchreferenten.

Durch das Einlesen der erstellten XML-Datei in die Grundbuchdatenbank, mit der Daten über Etageneinheiten aus dem BhV übernommen werden, wird folgendes erreicht (fVLA, 2017):

- Die Anlegung der Grundbuchblätter mit allen Teilen der A-, B-, C- und A2- Blätter sowie aller anderen notwendigen Tabellen gemäß dem Datenmodell der Grundbuchdatenbank,
- Die Übernahme der Daten über Etageeinheiten in die neuangelegten Grundbuchblätter,
- Die Übernahme der Eigentümer der Etageeinheiten aus dem BhV,
- Die Übernahme der Belastungen auf den Etageeinheiten aus dem BhV,
- Die Anlegung der Grundbuchsachverhalte und die Aufteilung derselbigen auf die entsprechende Zahl an Grundbuchreferenten.

Durch das Einlesen der erstellten XML-Datei in die Grundbuchdatenbank, mit der Daten über Etageeinheiten aus dem bestehenden Grundbuch übernommen werden, wird folgendes erreicht (fVLA, 2017):

- Die Anlegung der Grundbuchblätter mit allen Teilen der A-, B-, C- und A2- Blätter sowie aller anderen notwendigen Tabellen gemäß dem Datenmodell der Grundbuchdatenbank,
- Die Übernahme der Daten über Etageeinheiten, die nach den Daten der alten Vermessung gekennzeichnet wurden, in die neuangelegten Grundbuchblätter mit der Änderung der Parzellennummer nach den Daten der neuen Vermessung,
- Die Übernahme der Daten über Eigentümer aus dem B-Blatt des bestehenden Grundbuchblattes in das B-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes,
- Die Übernahme aller aktiven Eintragungen aus dem C-Blatt des bestehenden Grundbuchblattes in das C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes, die sich auf diese Etageeinheit beziehen,
- Die Eintragung in das A2-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes für die betreffende Parzelle,
- Die Anlegung der Grundbuchsachverhalte und die Aufteilung derselbigen auf die entsprechende Zahl an Grundbuchreferenten.

Durch die Übernahme der XML-Dateien in die Grundbuchdatenbank beginnt die Grundbuchphase des Projekts.

6.2 Die Grundbuchphase

In der Grundbuchphase des Projekts wird die Überprüfung der Übereinstimmungsdaten aus den Anmeldeblättern und der Datenbank der Etageneinheiten in die nGDB, die Feststellung der Rechte und Belastungen auf den Liegenschaften, sowie ihre Eintragung in die nGDB gemäß Verordnungen des Grundbuchgesetzes durchgeführt. Die Feststellung der Liegenschaftsrechte und Belastungen und ihre Eintragung in das Grundbuch wird von fest angestellten Grundbuchreferenten durchgeführt, die die notwendige Fachausbildung und die abgelegte Prüfung zum Grundbuchreferenten haben. Wegen dem vergrößerten Arbeitsumfang bei der Realisierung des Projekts der systematischen Aktualisierung können die vom Projekt geforderten Aufgaben in dem geplanten Zeitfenster nicht von den festangestellten Grundbuchreferenten allein erledigt werden, deshalb werden bei der Realisierung des Projekts sog. befristete Grundbuchreferenten angestellt, die zur Arbeit in Grundbuchämtern geschult wurden.

6.2.1 Die Übernahme und die Aufteilung der Grundbuchsachverhalte

Die erstellten und vom Kataster beglaubigten Anmeldeblätter für die gesamte Katastralgemeinde der neuen Vermessung wird dem Grundbuchamt vom zuständigen Katasteramt zugestellt. Bei der Übergabe der Anmeldeblätter wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in das die Gesamtanzahl der übernommenen Anmeldeblätter eingetragen wird. Wie bereits im Kapitel 6.2 angeführt, wurde von der IT-Unterstützung die Anlegung neuer Nutzer und der dazugehörigen Passwörter zum Arbeiten im System des elektronisch geführten Grundbuchs (e-Grunt), die Anlegung und Aufteilung der Grundbuchsachverhalte an Grundbuchreferenten erstellt.

6.2.2 Bearbeitung der Grundbuchsachverhalte aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes

Die Bearbeitung der Sachverhalte aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes wird wie folgt durchgeführt (Šimić und Mićanović, 2014):

- Die Verteilung der Grundbuchsachverhalte an Grundbuchreferenten,
- Die Überprüfung der Daten über Parzellen der alten Vermessung aus dem Anmeldeblatt mit Daten aus dem A-Blatt des entsprechenden alten Grundbuchblattes,

- Die Überprüfung der Daten über Parzellen der neuen Vermessung aus dem Anmeldeblatt mit Daten aus dem A-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes,
- Die Überprüfung der übernommenen Daten im B-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes mit Daten aus dem B-Blatt des alten Grundbuchblattes,
- Die Überprüfung der übernommenen Daten im C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes mit Daten im C-Blatt des alten Grundbuchblattes, wobei darauf zu achten ist, ob im C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes die Liegenschaft nach den Daten der neuen Vermessung verzeichnet ist, andernfalls ist eine Korrektur gemäß den Daten aus dem Anmeldeblatt durchzuführen,
- Die Überprüfung der automatisch erstellten Eintragungen im A2-Abschnitt des alten und neuangelegten Grundbuchblattes, die sich auf die Nummer des Grundbuchsachverhalts, die Nummer des Anmeldeblattes und die Eintragung der rechtlichen Grundlage „Artikel 88 Absatz 1 Grundbuchgesetz“ bezieht,
- Im Grundbuchblatt der alten Vermessung ist eine Löschung der Parzellen aus dem A-Blatt durchzuführen und in der Beschreibung der Löschung ist die Nummer des Grundbuchsachverhalts anzuführen. Nach der Löschung aller Parzellen aus dem A-Blatt des Grundbuchblattes der alten Vermessung und der Übertragung der Einträge aus den B- und C-Blättern in das neuangelegte Grundbuchblatt ist die Schließung des Grundbuchblattes der alten Vermessung durchzuführen,
- Das Drucken der neuangelegten Grundbuchblätter und Benachrichtigungen für die Banken und den Kataster,
- Die Zustellung der Benachrichtigungen an Banken für jeden Sachverhalt, in dem Eintragungen aus dem C-Blatt des alten Grundbuchblattes in das C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes übertragen wurden,
- Die Zustellung der Benachrichtigungen den zuständigen Katasterämter über die vollständig übernommenen Daten der neuen Vermessung in die Grundbuchdatenbank nach Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes,
- Schließung der Grundbuchsachverhalte,
- Archivierung der Grundbuchsachverhalte in der Urkundensammlung.

6.2.3 Bearbeitung der Grundbuchsachverhalte aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 2 und Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes

Die Bearbeitung der Grundbuchsachverhalte aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 2 und Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes wird wie folgt durchgeführt (Šimić und Mićanović, 2014):

- Die Verteilung der Grundbuchsachverhalte an die Grundbuchreferenten
- Die Überprüfung der Daten über Parzellen der alten Vermessung aus dem Anmeldeblatt mit den Daten aus dem A-Blatt des entsprechenden alten Grundbuchblattes,
- Die Überprüfung der Daten über Parzellen der neuen Vermessung aus dem Anmeldeblatt mit Daten aus dem A-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes,
- Die Löschung der Parzellen aus dem A-Blatt des Grundbuchblattes der alten Vermessung mit der Anführung der Nummer des Grundbuchsachverhalts, der bearbeitet wird. Nach der Löschung aller Parzellen aus dem A-Blatt des Grundbuchblattes der alten Vermessung und im C-Blatt sind keine Belastungen eingetragen worden, wird auch die Löschung der Eintragung im B-Blatt vorgenommen, wonach das Grundbuchblatt der alten Vermessung geschlossen wird,
- Für den Fall, dass Hypotheken oder andere Belastungen im C-Blatt des Grundbuchblattes der alten Vermessung eingetragen wurden, aber die Parzelle der neuen Vermessung, auf die sich die Belastung bezieht, angeführt ist, dann wird diese Eintragung aus dem C-Blatt des Grundbuchblattes der alten Vermessung in das C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes übertragen. Falls nicht festzustellen ist, auf welche Parzelle der neuen Vermessung sich die eingetragenen Belastungen beziehen, bleiben diese Grundbuchblätter der alten Vermessung solange aktiv, bis das Verfahren zur Anlegung des Grundbuchblattes nach der neuen Vermessung abgeschlossen ist,
- Die Überprüfung der automatisch erstellten Eintragungen im A2-Abschnitt des alten und neuangelegten Grundbuchblattes, die sich auf die Nummer des Grundbuchsachverhalts, die Nummer des Anmeldeblattes und die Eintragung der rechtlichen Grundlage „Artikel 88 Absatz 2 und Artikel 73 Absatz 1 Grundbuchgesetz“ beziehen,

- Die Feststellung der Eigentumsrechte und Belastungen auf den Parzellen aus dem A-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes durch den Bescheid über die Anlegung des Grundbuchblattes im Verfahren, das im Abschnitt 6.2.8 detaillierter beschrieben wird,
- Die Implementierung des Bescheids über Anlegung des Grundbuchblattes in das e-Grunt durch Eintragung des Eigentümers in das B-Blatt und der Belastung in das C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes,
- Das Drucken der neuangelegten Grundbuchblätter, Bescheide über die Anlegung der Grundbuchblätter und Benachrichtigungen für die Banken,
- Die Zustellung der Benachrichtigungen an die Banken für jeden Sachverhalt, in dem die Einträge aus dem C-Blatt des alten Grundbuchblattes in das C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes übernommen wurden,
- Die Zustellung der Bescheide über die Anlegung des neuangelegten Grundbuchblattes an die Katasterämter,
- Schließung der Grundbuchsachverhalte,
- Archivierung der Grundbuchsachverhalte in der Urkundensammlung.

6.2.4 Bearbeitung der Grundbuchsachverhalte zu Etageeinheiten

Das Katasteramt stellt dem Grundbuchamt von dem Amt für Raumplanung durchgesehene und beglaubigte Gebäudeteilungspläne zusammen mit der Bestätigung über die Vollständigkeit zu. Die Gebäudeteilungspläne dienen zur Überprüfung der automatischen Datenübernahme aus der Datenbank der Etageeinheiten in die nGDB, die folgende Schritte umfasst (Šimić und Mićanović, 2014):

- Die Verteilung der Grundbuchsachverhalte an die Grundbuchreferenten,
- Überprüfung der Einträge im A-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes mit Einträgen aus dem BhV oder Einträgen im A-Blatt des Grundbuchblattes der alten Vermessung,
- Überprüfung der übernommenen Einträge im B-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes mit Daten aus dem BhV oder Einträgen aus dem B-Blatt des Grundbuchblattes der alten Vermessung,
- Überprüfung der übernommenen Einträge im C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes mit den Daten aus dem BhV oder Einträgen aus dem C-Blatt des Grundbuchblattes der alten Vermessung, wobei darauf zu achten ist, ob die

Liegenschaft nach den Daten der neuen Vermessung verzeichnet ist, andernfalls ist eine Übereinstimmung mit den Daten aus dem A-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes durchzuführen,

- Überprüfung der Eintragung im Vermerk des B- und C-Blattes des neuangelegten Grundbuchblattes, der die Zeit der Datenübernahme aus dem BhV oder dem Grundbuchblatt nach der alten Vermessung, die Nummer des Zusatzblattes aus dem BhV oder des Grundbuchblattes nach der alten Vermessung und den Namen der Katastralgemeinde der alten Vermessung zu beinhalten hat,
- Überprüfung der Eintragung im A2-Abschnitt jedes Grundbuchblattes, der die Rechtsgrundlage der Eintragung (Gebäudeteilungsplan mit Parzellennummer der neuen Vermessung, auf der das Gebäude gebaut wurde) beinhaltet, mit dem Vermerk, dass es sich um Etageigentum handelt und mit der Anführung der Nummern aller Grundbuchblätter, in die andere Etageeinheiten des Gebäudes eingetragen wurden,
- Überprüfung der Einträge im A2-Abschnitt des Grundbuchblattes der Liegenschaft, der die rechtliche Grundlage der Eintragung „Artikel 30 Grundbuchgesetz“ und den Hinweis auf die Nummern aller Etagenblätter im Gebäude, das auf der betreffenden Parzelle gebaut wurde, beinhaltet,
- Die Etagenblätter des BhV werden auf die Art und Weise geschlossen, dass die Eintragungen im A-, B- und C-Blatt mit rotem Stift unterstrichen werden, mit dem Vermerk im B-Blatt, dass das Etagenblatt geschlossen ist. Im Titel auf der rechten Seite des Etagenblattes des BhV wird die Nummer des neuangelegten Etagenblattes verzeichnet,
- Das Grundbuchblatt der alten Vermessung wird gleichfalls durch Löschung der Eintragung im A-, B- und C-Blatt geschlossen, während nur die Eintragung im A2 – Abschnitt des Grundbuchblattes aktiv bleibt,
- Das Drucken des vollständigen neuangelegten Grundbuchblattes der Etageeinheit, des A2-Blattes des geschlossenen Grundbuchblattes der Liegenschaft, des A2-Blattes des alten Grundbuchblattes und der Benachrichtigung für die Banken,
- Zustellung der Benachrichtigung an die Banken für jeden Sachverhalt, in dem die Eintragungen aus dem C-Blatt des alten Grundbuchblattes der Etageeinheit oder dem BhV in das C-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes der Etageeinheit übertragen wurden,

- Schließung der Grundbuchsachverhalte,
- Archivierung der Grundbuchsachverhalte in der Urkundensammlung.

Für Etageeinheiten, die weder im BhV noch im bestehenden Grundbuch verzeichnet sind, werden die Eintragungen aus der Datenbank der Etageeinheiten in das A-Blatt des neuangelegten Grundbuchblattes übernommen, während die B- und C-Blätter leer sind. Die Eintragungen in das B- und C-Blatt werden nach dem Erlass des Bescheids über die Feststellung des Eigentums und Belastungen für die betreffende Etageeinheit gemäß Artikel 64 des Grundbuchgesetzes vorgenommen.

6.2.5 Öffentlichmachung der Ersetzung / Anlegung des Grundbuchs

Nachdem die Anmeldeblätter und Gebäudeteilungspläne amtlich beim Katasteramt eingegangen sind und die Überprüfung der Übernahme in die nGDB durchgeführt wurde, wird eine Anzeige zusammengestellt, mit der vom Grundbuchamt öffentlich angekündigt wird, dass die Anlegung oder Ersetzung des Grundbuchs nach der neuen Vermessung für das Gebiet einer oder mehrerer Katastralgemeinden bevorsteht.

Die Anzeige über die Ersetzung / Anlegung des Grundbuchs wird im Amtsblatt Bosnien-Herzegowinas, dem Amtsblatt der Föderation Bosnien-Herzegowina, mindestens in zweien Tagesblättern, die in ganz Bosnien-Herzegowina verfügbar sind, auf den Webseiten der Gemeinde, auf den Anzeigetafeln des Gemeindegerichts und der Gemeinde, in den lokalen elektronischen Medien und an üblichen Orten für eine Anzeige in der betreffenden Katastralgemeinde und der Ortsgemeinde veröffentlicht (Šimić und Mićanović, 2014).

Die Anzeige hat folgendes zu enthalten (Šimić und Mićanović, 2014):

- Die Ankündigung der bevorstehenden Anlegung,
- Die Namen der Katastralgemeinden der neuen Vermessung sowie zugehörige Katastralgemeinden nach der alten Vermessung,
- Den Aufruf an Personen, die ein Recht auf die Anerkennung des Eigentums oder anderer Rechte an der Liegenschaft beanspruchen, ihre Rechte binnen einer Frist von 60 Tagen ab dem Tag der Ankündigung mit einem Schriftsatz in zwei Exemplaren anzumelden, und diese Rechte zu beweisen, andernfalls werden ihre Rechte nicht bei der Anlegung der Grundbücher berücksichtigt. Auf Antrag der Personen, die auf der Grundlage des vorherigen Satzes behaupten, bestimmte

Rechte benaspruchen zu können, wird die Frist auf 90 Tage verlängert, damit die notwendigen Beweise beschafft werden.

Zum Zwecke der Unterstützung des Prozesses der Ersetzung / Anlegung des Grundbuchs wird vom Bürgermeister der Gemeinde, in der der Prozess vollzogen wird, ein Aufruf und eine Empfehlung zur Beteiligung am Prozess an die Adressen aller Besitzer, die in dem Katasteroperat der betreffenden Katastralgemeinde verzeichnet sind, sowie an jeden Haushalt und Rechtssubjekt auf dem Gebiet dieser Gemeinde verschickt (Šimić und Mićanović, 2014).

6.2.6 Prozess der Anmeldung der Rechte an Liegenschaften

Im Prozess der Anmeldung der Rechte an Liegenschaften werden von Grundbuchreferenten folgende Aufgaben erledigt (Šimić und Mićanović, 2014):

- Empfang der Parteien, Aufnahme der Anträge und Aussagen von den Parteien,
- Die Einlegung der Beweisunterlagen in den entsprechenden Sachverhalt,
- Aufnahme der mit der Post versendeten Anträge,
- Erörterung der Anmeldungen und zusätzlicher Beweise (Verträge, Bescheide, Gerichtsbeschlüsse, Beschlüsse nach dem Verwaltungsverfahren und dergleichen),
- Erörterung der gemeldeten und bewiesenen Beschränkungen an fremder Sache und des Widerspruchs des Eigentümers gegen dieselbigen,
- Entscheidung über die Art der Eintragung der Anmerkung (z.B. Bescheid des Sozialamtes über den Entzug der Geschäftsfähigkeit und der Zuweisung eines Vormundes oder Gerichtsbeschluss, Vermerk über die Minderjährigkeit und anderes).

Im Falle der fehlenden Beweise für die Eintragung der Besitzrechte wird von der interessierten Partei nach Bedarf ein Sachverständiger des entsprechenden Fachs engagiert und eine Zeugenanhörung mit der Anwesenheit derselbigen versichert.

6.2.7 Prinzipien der Feststellung der Rechte und die ordnungsgemäße Bewertung der Beweise

Die Feststellung der Rechte im Prozess der Ersetzung / Anlegung des Grundbuchs wird nach Artikel 64 des Grundbuchgesetzes durchgeführt, der wie folgt lautet:

„Zum Zwecke der Feststellung des Eigentums, anderer Rechte und Beschränkungen an den Liegenschaften sind vom Grundbuchamt von Amts wegen die notwendigen Überprüfungen und Nachforschungen zu unternehmen und entsprechenden Beweise herbeizuschaffen. Es können unter anderem folgende Beweise verwendet werden:

- Die Kopie des aktuellen Katasterplans,
- Das Elaborat der neuen Vermessung,
- Daten über Personen, von denen auf der Grundlage der bestehenden Daten angenommen wird, dass sie Träger der Rechte sind,
- Daten aus dem Grundbuch,
- Alte Katasterpläne und Operate,
- Gerichtsbeschlüsse und Beschlüsse anderer Behörden über die Rechte an Liegenschaften,
- Nicht vollstreckte Beschlüsse der Agrarkommission, die Liegenschaften als Sachverhalt haben,
- Daten über Rechte, die im Kommassationsverfahren festgestellt wurden (Verfahren der neuen Regulierung der Liegenschaft),
- Rechtskräftige Beschlüsse der zuständigen Behörden,
- Geschlossene Verträge und andere Urkunden, die als Grundlage für die Eintragung dienen können,
- Daten aus den Katasteroperaten, die dem tatsächlichen Stand entsprechen,
- Zeugenanhörung, der letzte tatsächliche Stand des Eigentums, Aussagen der Parteien und ähnliche Informationen,
- Beschlüsse der Kommission für Eigentumsansprüche von Flüchtlingen und Vertriebenen und alle anderen der Kommission zugänglichen Beweise,
- Andere Urkunden und Beweise.“

6.2.8 Feststellung der Rechte und Belastungen an Liegenschaften

Auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Bewertung der Beweise wird vom Grundbuchreferenten ein Bescheid erlassen, der folgendes beinhaltet (Šimić und Mićanović, 2014):

- Die Nummer des angelegten Grundbuchblattes (automatisch angelegt),
- Die Kennzeichnung der Parzelle im A-Blatt nach der neuen Vermessung (automatisch übernommen),

- Die Eintragung der Eigentumsrechte in das B-Blatt (die Person, die als Eigentümer festgestellt ist oder die Person, deren Eigentum oder anderes Recht nach tatsächlichem Stand am wahrscheinlichsten ist),
- Eintragung der Beschränkung am Eigentum,
- Die Eintragung des Verpfändungsrechts,
- Die Begründung des Bescheids,
- Die Rechtsmittelbelehrung,
- Die Unterschrift des Grundbuchreferenten,
- Personen oder Rechtspersonen, denen der Bescheid zugestellt wird.

Im Falle, dass im Verfahren der Ersetzung/Anlegung des Grundbuchs keiner der Interessierten dem Aufruf zur Eintragung der Belastungen aus dem alten Grundbuchblatt in das neuangelegte Grundbuchblatt folgt, ist es notwendig, schriftlich den eingetragenen Vertrauten zu benachrichtigen, die Existenz der Belastungen durch die Identifikation der Parzelle zu beweisen, d.h. welche Parzelle der neuen Vermessung entspricht der Parzelle der alten Vermessung (Šimić und Mićanović, 2014). Diese Identifikation dient als Grundlage für die Übertragung der eingetragenen Belastung aus dem alten in das neuangelegte Grundbuchblatt.

Im Falle, dass sich binnen einer Frist von 12 Monaten ab dem Tag der Öffentlichmachung der Anzeige über die Ersetzung /Anlegung des Grundbuchs niemand für die Eintragung der Rechte an einer Liegenschaft meldet, werden vom befristeten Grundbuchreferenten die Rechte an der Liegenschaft gemäß Artikel 67 Absatz 5 des Grundbuchgesetzes auf der Grundlage der im Artikel 64 des Grundbuchgesetzes angeführten Beweise festgestellt.

Kapitel 7

Probleme bei der Realisierung des Projekts der systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten

Das Projekt zur systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten stellt einen komplexen und langwierigen Prozess dar, der sowohl das nötige Fachwissen und Erfahrungen aus dem Kataster und Grundbuchrechten, der informatischen Technologien als auch eine ausgezeichnete Koordination aller Projektteilnehmer voraussetzt. Die Probleme, die bei der Realisierung des Projekts entstehen, spiegeln sich im Mangel an der nötigen Erfahrung der Angestellten des Auftragnehmers und der befristeten Grundbuchreferenten, einer ungenügenden Zahl an Angestellten in Katastern, einer schwachen Teilnahme von Bürgern und Staatsanwälten, sowie im Fehlen von nachgeordneten Regeln wider, die detaillierter die Durchführung der Grundbuchphase des Projekts erörtern würden.

7.1 Ungenügend engagierte Angestellte in Katasterämtern

Nach Ablauf der Fristen über die Öffentlichmachung der Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs nach der neuen Vermessung wird vom Grundbuchamt das Verfahren zur Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs von Amts wegen für alle Liegenschaften eingeleitet, für die keine Rechte seitens der Bürger und der Rechtspersonen angemeldet wurden. Das Grundbuchamt wird die nötigen Unterlagen aus allen möglichen Quellen sammeln, darunter auch Unterlagen über durchgeführte Eintragungen aus der Urkundensammlung im Kataster. Die Unterlagen in der Urkundensammlung im Kataster sind größtenteils in analoger Form. Während der Zeit wurde der Katasteroperat hauptsächlich manuell und maschinell gepflegt, was das Finden von nötigen Unterlagen erschwert, besonders wenn es um Liegenschaften geht, an denen Änderungen technischer

oder rechtlicher Natur stattfanden. Angesichts der Dynamik des Projekts kommt es zum vergrößerten Arbeitsumfang im Kataster hinsichtlich des Findens und der Zustellung der nötigen Unterlagen an das Grundbuchamt. Der größere Arbeitsumfang entsteht auch als Folge der Durchsicht und Kontrolle der Erstellung von Anmeldeblättern, da es während des Projekts nötig ist, einige tausend Anmeldeblätter durchzusehen. Die Katasterämter kommen hinsichtlich der Systematisierung von Arbeitsplätzen kaum ihren regelmäßigen Aktivitäten in Bezug auf die Fortführung des Katasters und die dafür erforderlichen Vermessung. In einer solchen Situation leiden Bürger, deren Anträge nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist bearbeitet werden können, aber auch die eigentliche Dynamik des Projekts.

7.2 Ungenügende Zusammenarbeit der Projektteilnehmer

Die Teilnehmer in jedem Verfahren, durch das bestimmte Rechte und Verpflichtungen der Bürger definiert werden, sind vor allem die Bürger selbst als Träger dieser Rechte und Verpflichtungen, und dann auch alle diejenigen, die auf irgendeine Art und Weise eine Rolle in irgendeiner Phase des Verfahrens haben, in denen bestimmte Rechte bestätigt oder entzogen werden (Brkić, 2019).

Im Verfahren der Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs erscheinen als Teilnehmer im Verfahren Bürger als Träger der Rechte, aber auch andere natürliche Personen und Rechtspersonen, die persönliche Interessen oder Interessen anderer Personen vertreten, Katasterämter und Ämter für Urbanistik, öffentliche Staatsanwälte und Grundbuchämter. Alle angeführten Teilnehmer haben ihre durch das Projekt vorgesehene Verpflichtungen gänzlich und in der angegebenen Frist zu erfüllen, andernfalls werden die erwarteten Ergebnisse des Projekts nicht erfüllt, und letztendlich werden auch die Fristen für die Beendigung des Projekts nicht eingehalten.

Durch die Ankündigung des Verfahrens zur Anlegung des Grundbuchs werden alle Personen, die einen Anspruch auf die Anerkennung der Eigentumsrechte oder anderer Rechte an der Liegenschaft erheben, aufgerufen, diesen Anspruch anzumelden und durch die Zustellung der notwendigen Unterlagen zu beweisen. Falls dies nicht gemacht wird, wird vom Grundbuchamt von Amts wegen das Grundbuchblatt auf der Grundlage der bestehenden Beweise angelegt. Obwohl die Bürger, für deren Liegenschaften neue Grundbuchblätter angelegt werden, gesetzlich nicht verpflichtet sind, die Unterlagen

zuzustellen, die als Grundlage für den Rechtserwerb der Liegenschaft dienen, stellen sie als Beschützer ihrer persönlichen Interessen einen wichtigen Teil dieses Prozesses dar. Doch in der bisherigen Praxis wurde eine schwache Teilnahme der Bürger bei der Anmeldung ihrer Rechte an den Liegenschaften vermerkt, was zur Folge hat, dass ihr Recht bei der Anlegung des Grundbuchblattes nicht berücksichtigt wird. Es ist notwendig, dass die Bürger verstehen, wie wichtig es ist, die tatsächliche Lage hinsichtlich ihrer Liegenschaft festzustellen und dass sie durch die Zustellung der Unterlagen, die die rechtliche Grundlage für den Rechtserwerb der Liegenschaft darstellen, die Arbeit des Grundbuchamtes im Verfahren der Anlegung der Grundbuchblätter erleichtern. Im Verfahren zum Erlass des Bescheids über die Anlegung des Grundbuchblattes werden alle verfügbaren Beweise vom Grundbuchreferenten bewertet, die von der interessierten Person oder von Amts wegen zugestellt wurden. Es ist auch die Situation möglich, dass der Besitzer aus dem Kataster auch der tatsächliche Eigentümer der Liegenschaft ist, der aber nicht im Grundbuch eingetragen ist, aber auch, dass die Person im Grundbuch der tatsächliche Besitzer und Eigentümer ist, was jedoch nicht der Evidenz im Kataster entspricht. Wegen all den oben angeführten Gründen ist die Teilnahme der Bürger bei der Feststellung der tatsächlichen Lage von hoher Bedeutung.

Eine bedeutende Rolle im Verfahren der Anlegung und der Ersetzung des Grundbuchs haben auch Staatsanwälte, die gemäß ihrer gesetzlichen Befugnisse die rechtlichen Interessen des Staates, der Entitäten, der Kantone oder der Gemeinde/Städte vertreten. Für die Liegenschaften, die im Besitz des Staates, der Entitäten, der Kantone oder Städte/Gemeinden gelten besondere und sehr strenge Gesetzesregeln hinsichtlich des Bau-, Landwirtschafts- oder Waldbodens, auf denen ein Verfügungsberechtigter ernannt werden kann. Die bisherigen Erfahrungen bei der Realisierung des Projekts der Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs zeigen ein Besorgnis erregendes Desinteresse der Staatsanwälte am gesamten Verfahren. Ein besonderes Problem stellt auch das fehlende Handeln der Staatsanwälte gemäß Bestimmung des Artikels 361 des Gesetzes über dingliche Rechte der Föderation Bosnien-Herzegowina, nach der die Staatsanwälte verpflichtet waren, innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die Verfahren zum Verzeichnen der dinglichen Rechte aus ihrer Befugnis einzuleiten. In weiteren Projekten, aber auch in derzeit laufenden Projekten, ist es notwendig, die Staatsanwälte aber auch die unmittelbaren und gesetzlich befugten Funktionsträger zu

animieren, innerhalb ihrer Befugnisse die Interessen und Eigentumsrechte derer zu schützen, die sie dem Gesetz nach schützen müssen.

Ein sehr wichtiger Faktor im Verfahren der Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs ist ein effizientes Kommunikations- und Datenaustauschprotokoll zwischen Kataster- und Grundbuchamt. Die Grundbuchämter fordern in ihrem Verfahren von Amts wegen die Zustellung der Unterlagen aus der Urkundensammlung im Kataster, auf der Grundlage derer die Eintragung in den Kataster durchgeführt wurde. Die Katasterämter sind wegen unzureichender Zahl an Angestellten, dem vergrößerten Arbeitsumfang während des Projekts, häufig unordentlicher und dislozierter Archivverzeichnisse nicht in der Lage, rechtzeitig die nötige Unterlagen zuzustellen, was zur Folge Probleme beim Erlass des Bescheids über die Feststellung der Eigentümer sowie bei der Einhaltung der Fristen für die Realisierung des Projekts hat.

7.3 Mangelnde Qualifikation des Personals beim Auftragnehmer

Die Vorbereitung der Daten und die Erstellung der Anmeldeblätter während des Projekts der systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten ist ein komplexer Prozess, denn für die Realisierung ist langjährige Erfahrung notwendig. Für die erfolgreiche Realisierung dieses Prozesses ist es notwendig, die Verzeichnisse des österreichisch-ungarischen Katasters, des aktuellen Katasters und des Grundbuchs aber auch die Art und Weise ihrer Fortführung zu kennen.

Der private geodätische Sektor in der Föderation Bosnien-Herzegowina ist relativ jung und umfasst eine kleine Zahl an Unternehmen, die als Auftragnehmer im Projekt der systematischen Aktualisierung ausgewählt werden können. Die Arbeiten an der Fortführung des Liegenschaftskatasters und dafür erforderlichen Vermessung werden in der Föderation Bosnien-Herzegowina größtenteils von zuständigen Katasterämtern durchgeführt. Die gesetzliche Regelung sieht vor, dass der private geodätische Sektor nur die Vermessung vor Ort durchführen kann, während Büroarbeiten für durchgeführte örtliche Vermessung von zuständigen Katasterämtern durchgeführt werden, die Anmeldeblätter erstellen, die zur Durchführung der Änderungen im Grundbuch dienen.

Eine solche Regelung hat zur Folge, dass es beim Auftragnehmer an Personalqualität für die Durchführung der vorgesehenen Projektaktivitäten mangelt, was sich in Fehlern bei der Erstellung der Anmeldeblätter und Gebäudeteilungspläne widerspiegelt. Ihre

nachträgliche Kontrolle und Korrektur verlangsamt die Dynamik des Projekts, erschwert die Arbeit der Grundbuchreferenten aber auch regulären Aktivitäten der Katasterämter und der Ämter für Raumplanung.

7.4 Mangelnde Qualifikation des Personals in Grundbuchämtern

Durch das Engagement von befristeten Grundbuchreferenten bei der Realisierung des Projekts der systematischen Aktualisierung werden die Projektaktivitäten beschleunigt, aber das führt auch zur mangelnden Personalqualität. Trotz der erfolgreich durchgeführten Schulung zur Arbeit in Grundbuchämtern stützt sich ihre Arbeit größtenteils auf bestehende festangestellte Grundbuchreferenten. Als erstes erscheint das Problem der fehlenden Verantwortung für den Inhalt der Bescheide, die von befristeten Grundbuchreferenten verfasst werden, da diese von befristeten Grundbuchreferenten wegen nicht abgelegter Prüfung zum Grundbuchreferenten nicht unterschrieben werden können. Desweiteren erscheint das Problem der fehlenden Erfahrung und der Kompetenz bei der Entscheidung in Angelegenheiten der Ersetzung und Anlegung des Grundbuchs, da in diesen Prozessen die Kenntnisse über die Grundbuchvorschriften notwendig sind, die nicht in kurzer Zeit erworben werden können. Wird auch der finanzielle Aspekt bei der Durchführung des Projekts hinzugezogen, wird ersichtlich, dass die angeführten Probleme durch die Anwendung vom fallweisen Ansatz der Aktualisierung (beschrieben im Kapitel 4.2) in allen Grundbuchämtern in der Föderation Bosnien-Herzegowina verringert werden könnten. Durch diesen Ansatz würde mit der Zeit wegen des vergrößerten Arbeitsumfangs der Bedarf nach Anstellung von Grundbuchreferenten entstehen, die während ihrer regelmäßigen Tätigkeit in Grundbuchämtern mit unbefristet angestellten Grundbuchreferenten die nötigen Erfahrungen für das Verfahren der Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs sammeln würden.

7.5 Fehlende nachgeordnete Regeln

Die rechtliche Grundlage für das Verfahren der Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs nach den Daten der neuen Vermessung stellen das Grundbuchgesetz der Föderation Bosnien-Herzegowina und die Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten. Die bisherigen Erfahrungen bei der Realisierung der Projekte haben gezeigt, dass bestimmte Inhalte weder durch das Grundbuchgesetz noch durch

andere Verordnungen des dinglich-rechtlichen Charakters in genügendem Umfang und präzise genug reguliert sind. Das bezieht sich insbesondere auf Liegenschaften, die im bestehenden Grundbuch als staatlich-gesellschaftliches Eigentum eingetragen wurden. Wegen ungenügender oder unterlassener Regulierung bestimmter Inhalte und wegen fehlender untergesetzlicher Akten, die bestimmte Inhalte detaillierter behandeln würden, kommt es in der Praxis zu verschiedenen Ansätzen seitens der Grundbuchämter bei gleicher Thematik, was zur Ungleichheit der Bürger vor Gericht in der Föderation Bosnien-Herzegowina führt. Das bezieht sich besonders auf die Anwendung des Artikels 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes beim fallweisen Ansatz der Anlegung der Grundbuchblätter, den nur wenige Grundbuchämter in der Föderation Bosnien-Herzegowina anwenden. Als ein Beispiel der Zuwiderhandlung nach dieser Verordnung kann ein Bescheid des Grundbuchamtes angeführt werden, durch den der fallweise Antrag auf Anlegung des Grundbuchblattes nach der neuen Vermessung abgewiesen wird, mit der Begründung, dass das Grundbuchblatt nach der alten Vermessung nicht zerstört wurde.

Auf Seminaren und Werkstätten werden bestimmte Probleme präsentiert, es werden Erfahrungen aus den bisherigen Projekten ausgetauscht und es werden Ansätze zur Lösung dieser Probleme erörtert. Doch es fehlt an konkreten Schritten und daran, dass keine verpflichtenden Vorschriften zum Verfahren bei der Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs erlassen werden. Auf der Grundlage der gewonnenen Erfahrungen wurde bisher nur der Leitfaden „Die besten Ansätze bei der Arbeit der Grundbuchämter in der Föderation Bosnien-Herzegowina im Verfahren der Anlegung oder Ersetzung des Grundbuchs“ herausgegeben. Die Gerichte sind in ihrer Arbeit unabhängig und keine Beschlüsse, Empfehlungen oder Leitfäden, die nicht von der Gerichtsbehörde autorisiert sind, haben eine verpflichtende Kraft für ein einheitliches Handeln der Grundbuchämter im Verfahren der Anlegung und Ersetzung des Grundbuchs.

Kapitel 8

Nachhaltiges Modell der gegenseitigen Datenübereinstimmung

Für die Zukunft der Landverwaltung in der Föderation Bosnien-Herzegowina stellt die Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Datenübereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch die größte Herausforderung dar. Die Rechtsgrundlage, die die Bemühungen auf diesem Feld unterstützt und ein nachhaltiges Modell zur Datenübereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch vorsieht, wurde in den Verordnungen des Gesetzentwurfs zur Vermessung und Liegenschaftsregistrierung, das 2013 ausgearbeitet wurde, vorgestellt, der sich aber immer noch in der Phase der Gesetzesverabschiedung im Parlament der Föderation Bosnien-Herzegowina befindet.

Angesicht der geteilten verfassungsrechtlichen Zuständigkeit der Föderation und der Kantone im Bereich der Liegenschaftsverwaltung, wo auch eine Registrierung der Liegenschaften situiert werden kann, und angesichts der bisherigen ziemlich schlechten Erfahrungen mit dem zersplitterten und ungenügend koordinierten System der Landverwaltung, der unterschiedlichen Zuständigkeiten der Gemeinden, der Grundbuchämter am Gemeindegericht, des kantonalen und föderalen Justizministeriums, der fVLA, der asymmetrischen Situation hinsichtlich der Existenz und Zuständigkeit der geodätischen Verwaltungsbehörden in einzelnen Kantonen, wurde beschlossen, dass die geodätische Tätigkeit allgemein und insbesondere die Vermessung, Einrichtung und Fortführung des Liegenschaftsverzeichnisses neuer Konzepte und neuer organisatorischen Ansätze bedürfen (Föderales Justizministerium, 2013).

Deshalb wurde hinsichtlich der neuen organisatorischen Ansätze durch diesen Gesetzentwurf die Gründung des Liegenschaftsverzeichnisses als eines gemeinsamen Informationssystems von Kataster und Grundbuch vorgesehen, unter dessen Schirmherrschaft die Fortführung der Liegenschaftsinformationen durch präzise geteilte Befugnisse zwischen Landvermessern und Juristen erreicht wird: die Landvermesser sind für die Liegenschaftsdaten im A-Blatt und Juristen für Daten über Rechte und Belastungen

auf Liegenschaften im B- und C-Blatt des Grundbuchblattes verantwortlich. Ein solches Konzept der Integration des Katasters und Grundbuchs erfordert die wenigsten Änderungen in der Organisation, desweiteren werden durch präzise definierte gesetzliche Verordnungen, die sich auf ihre Fortführung beziehen, eine erneute Nichtübereinstimmung der Daten verhindert, insbesondere im Hinblick auf die technische Nichtübereinstimmung (Parzellenummerierung). Das Liegenschaftsverzeichnis als ein gemeinsames System über Liegenschaften und der Rechte an ihnen löst auch das Problem der rechtlichen Nichtübereinstimmung (Besitzer im Kataster, Eigentümer im Grundbuch) und befürwortet die Einführung eines Eigentümerkatasters. Durch die Einführung eines Eigentümerkatasters würde auch der grundlegende Zweck des Katasters geändert, vom steuerlichen zum Versicherungszweck hinsichtlich der Eigentumsgrenzen und anderer dinglicher Rechte, womit zusätzlich die Sicherheit des Eigentums und anderer dinglicher Rechte gewährleistet würde (Föderales Justizministerium, 2013).

Durch den Gesetzentwurf wurde auch die Lösung des Problems der Zuständigkeit für das integrierte System der Landverwaltung in der Föderation Bosnien-Herzegowina vorgesehen, deren Führung einer Institution anvertraut werden würde. Innerhalb dieser Institution ist auch die Teilung der Zuständigkeit und Verantwortung auf föderaler, kantonaler und Gemeindeebene vorgesehen. Es ist vorgesehen, dass die föderale Verwaltung die Dachinstitution im Bereich der Geodäsie und der Registrierung der Liegenschaften wird, die Schlüsselbefugnisse und Verantwortungen im Bereich der Geodäsie hätte, die eine stabile Grundlage für die Entwicklung der Infrastruktur der Raumdaten sicherstellen würde, die die Überwachung und Koordination der Arbeit der kantonalen Behörden durchführen würde, die Gesetze und Durchführungsbestimmungen vorbereiten würde, die die Zuständigkeit in zweiter Instanz bei Verwaltungsangelegenheiten aus dem immobilien-rechtlichen Bereich und Verfahren der Liegenschaftsregistrierung hätte, und in Koordination mit zuständigen Behörden Bosnien-Herzegowinas würde sie auch die wichtigsten Funktionen bei der Realisierung der Zusammenarbeit mit verwandten Institutionen in Partnerstaaten und relevanten internationalen Organisationen und Agenturen (Europäische Union, Weltbank) erfüllen, schließlich würde sie auch für die Schulung und Ausbildung des im System engagierten Personals sorgen (Föderales Justizministerium, 2013).

Die kantonalen Verwaltungen für geodätische Angelegenheiten und Liegenschaftsregistrierung würden alle operativen Arbeiten zur Anlegung und Führung

des Liegenschaftsverzeichnisses übernehmen, die Erledigung von Verwaltungsangelegenheiten in erster Instanz, die Sorge um die Anwendung von Gesetzen und anderen Vorschriften, sowie die Sicherstellung von richtigen, zuverlässigen und aktuellen Daten über Liegenschaften und der Rechte an ihnen. Kantonale Geodäsiebehörden wurden derzeit in vier Kantonen errichtet, vorgesehen ist jedoch, dass auch in den restlichen sechs Kantonen diese Behörden ins Leben gerufen werden. Hinsichtlich der Organisation sollten die kantonalen Geodäsiebehörden einen Teil der Angestellten aus den Katastern und alle Angestellten aus den Grundbuchämtern übernehmen. Die Verpflichtung der kantonalen Geodäsiebehörden wäre auch, in allen 79 Selbstverwaltungseinheiten (Gemeinden/Städten) eine lokale Abteilung einzurichten, um den Zugang zu Daten des Liegenschaftsverzeichnisses Bürgern und anderen Rechtspersonen zu gewährleisten. Den lokalen Selbstverwaltungseinheiten (Gemeinden/Städten) bliebe die Zuständigkeit für die Anlegung und Fortführung des Leitungskatasters, des Adressregisters und die Erstellung der geodätisch-technischen Dokumentation für verschiedene Projekte, die auf dem Gebiet der Gemeinde/Stadt realisiert werden.

Eine solche Organisation der geodätischen Tätigkeit und der Fortführung des Liegenschaftsverzeichnisses sieht vor, dass die Durchführung der örtlichen Vermessung gänzlich vom privaten geodätischen Sektor übernommen wird, was gemäß der europäischen Praxis ist. Durch Lizenzierung von geodätischen Fachkräften und Firmen seitens der fVLA in Abhängigkeit von der Berufsausbildung und Berufserfahrung wird der private geodätische Sektor bedeutend entwickelt und der öffentliche Sektor wird sich vollkommen seiner primären Aufgabe der Anlegung und Fortführung des Liegenschaftsverzeichnisses widmen können.

Allerdings sind wegen der komplexen politischen Ordnung in der Föderation Bosnien-Herzegowina, in dem verschiedene Regierungsstrukturen bestehen (Föderation, Kantone, Städte/Gemeinden), die Chancen gering, dass der Entwurf zum Gesetz über Vermessung und Liegenschaftsregistrierung verabschiedet wird, so dass es berechtigt ist, alternative Lösungen in Betracht zu ziehen. Solange der bestehende Gesetz gebende Rahmen in Kraft ist, werden die Daten über Liegenschaften in zwei getrennten Informationssystemen geführt, was die Gefahr birgt, dass es in Zukunft zu einer erneuten Datennichtübereinstimmung kommt. Deshalb wird als eine Schlüsselherausforderung die Bestimmung einer geeigneten Strategie im Bereich der IKT/IS (Informations-

Kommunikations-Technologie/Informationssysteme) angesehen, wodurch die bestehenden Informationssysteme des Katasters (katastar.ba) und des Grundbuchs (e-Grunt) modernisiert und für den Datenaustausch vorbereitet werden, und sie würden durch die Änderung des Gesetz gebenden Rahmens auch integriert werden. Gerade im Rahmen des Projekts der Immobilienverzeichnung wurde eine solche Strategie für die Zeit 2019-2029 ausgearbeitet, in der kurzfristige, mittelfristige und langfristige strategische Ziele aber auch die Architektur der Informationssysteme vorgeschlagen wurden.

Die kurzfristige Strategie (2019-2021) sieht eine Förderung der bestehenden Informationssysteme des Katasters und Grundbuchs (katastar.ba und e-Grunt) und der externen Systeme (DA, ARIS, IDDEEA und RPS³) zum Datenaustausch durch den Webservices vor, einschließlich funktionaler Erweiterungen, Qualitätsverbesserungen der Daten und den Ausbau der Kapazitäten (Galić und Pašalić, 2019).

Die mittelfristige Strategie (2022-2025) sieht eine Neugestaltung und Implementierung der bestehenden Informationssysteme des Katasters und Grundbuchs (katastar.ba und e-Grunt) vor, und zwar als (Galić und Pašalić, 2019):

- zwei *distribuierte Systeme (bestehende Organisation)* oder ein *vereinheitlichtes System* bzw.
- zwei *zentralisierte Systeme* oder ein *einheitliches zentralisiertes System*.

Dabei werden bei implementierten Informationssystemen eine starke Konsistenz, Zuverlässigkeit und ein hoher Grad an Verfügbarkeit sicher gestellt, einschließlich der Verfügbarkeit auf mobilen Geräten.

Die langfristige Strategie (2026-2029) sieht die Implementierung der strategischen (OLAP) und hoch potentiellen Applikationen und Systeme (Data Analytics/KDD) vor, die einem breiten Spektrum an registrierten Nutzern als neue Dienste (Service) zur Entdeckung, Deutung und Kommunikation von sinnvollen Vorlagen in Grundbuch- und Katasterdaten verfügbar sein werden (Galić und Pašalić, 2019).

Angesichts der komplexen politischen Ordnung des Staates Bosnien-Herzegowina, mit Regierungsformen auf staatlicher Ebene, auf der Ebene der Entitäten, der Kantone und

³ Digitales Archiv, Adressregister, externes System zur Verwaltung des Registers der Personalausweise der Staatsbürger/Personen in Bosnien-Herzegowina sowie ihrem ständigen und / oder vorläufigen Wohnort und dem Register der Geschäftspersonen

Gemeinden/Städte, ist es schwierig, eine radikalere Änderung des rechtlichen Rahmens zu erwarten, der die Art und Weise der Fortführung der bestehenden Register bestimmt. Aus bisherigen Erfahrungen hinsichtlich der Verabschiedung des Entwurfes des Gesetzes zur Vermessung und Liegenschaftsregistrierung ist zu erwarten, dass eine technische Lösung ausgesucht wird, die durch minimale Änderungen des bestehenden rechtlichen Rahmens implementiert werden kann. Das bezieht sich insbesondere auf die Frage der bisherigen Zuständigkeit der Führung und Fortführung des Katasters und des Grundbuchs, so dass zu erwarten ist, dass gemäß der Strategie zwei distribuierte oder zentralisierte Informationssysteme implementiert werden. Bis zur Verabschiedung einer endgültigen Lösung wird das Erreichen einer nachhaltigen Datenübereinstimmung nur dem Gewissen aller Personen überlassen, die eine Rolle beim Verfahren der Fortführung haben, so dass eine verantwortungsvolle Arbeit und die strenge Beachtung aller bestehenden Gesetze in gegebenen Umständen notwendig sind.

Kapitel 9

Zusammenfassung

In der vergangenen Zeit wurden durch Projekten der systematischen Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten große Fortschritte auf dem Feld der Landadministration in der Föderation Bosnien-Herzegowina erzielt. Um der Wahrheit gerecht zu werden, wurde das am Anfang der Projektaktivitäten gesetzte endgültige Ziel, die gegenseitige Übereinstimmung des Katasters und des Grundbuchs mit der Lage vor Ort zu erreichen, nicht gänzlich umgesetzt. Durch die Analyse der durchgeführten Aktivitäten an ersten Projekten in Pilotgemeinden wurde eine verkürzte Prozedur der zukünftigen Projekte angenommen, die die Übertragung der Katasterdaten ins Grundbuch, die Übertragung des BhV ins Grundbuch und nach Bedarf die Ausarbeitung und Durchführung von Sanierungsplänen vorsieht. Angesichts der bestehenden wirtschaftlichen, politischen und finanziellen Situation in der Föderation Bosnien-Herzegowina und auch der Komplexität auf dem Feld der Landverwaltung ist klar, dass auch diese verkürzte Prozedur einen großen und ehrgeizigen Schritt darstellt, der eine gewisse Zeit benötigt, um in der Praxis anwendbar zu sein. Deshalb stellt ein solcher Ansatz das beste Verhältnis zwischen eingesetzten Mitteln und Effekten, mit denen das endgültige Ziel der gegenseitigen Übereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch in der Zukunft erreicht werden kann.

Was die Landverwaltung in der Zukunft am meisten belasten wird, ist die Erreichung der dauerhaften Nachhaltigkeit der Daten. Unter den Umständen der Verzeichnisführung von Liegenschaften im dualen System stellt die Einrichtung des Liegenschaftsverzeichnisses als eines gemeinsamen Informationssystems des Katasters und des Grundbuchs mit präzise definierten Befugnissen zwischen Landvermessern und Juristen und damit entsprechenden Änderungen des bestehenden rechtlichen Rahmens die idealste Lösung dar. Doch angesichts der bisherigen erfolglosen Erfahrungen bei der Verabschiedung der neuen gesetzlichen Lösung, die die Einführung eines solchen Liegenschaftsverzeichnisses befürwortet, bleibt nichts anderes übrig, als eine geeignete Lösung im Rahmen der bestehenden Gesetzesregelungen oder der minimalen Änderungen dergleichen zu suchen.

Theoretisch betrachtet würde durch die ordnungsgemäße Anwendung der Verordnungen des bestehenden gesetzlichen Rahmens auch das erneute Erscheinen der Datennichtübereinstimmung vermieden werden. Allerdings zeigen die Erfahrungen aus der Vergangenheit, dass es viel leichter ist, Verzeichnisse anzulegen, als ihre nachhaltige Aktualisierung zu gewährleisten. Unter solchen Umständen zwingt sich als die einzige Lösung zur Verhinderung einer erneuten Datennichtübereinstimmung die Verbindung und Instandsetzung zweier getrennter Informationssysteme des Katasters und Grundbuchs zum Zwecke des Datenaustauschs auf.

Die Zuständigkeit der Institutionen wird auch in der Zukunft eine große Herausforderung mit ungewissem Ausgang darstellen, die wiederum zu Auseinandersetzungen zwischen Landvermessern und Juristen ohne eine konkrete Konfrontation mit der Problematik führen werden. Solange die Anlegung der endgültigen und modernen Liegenschaftsverzeichnisse als politische Frage behandelt wird, leidet die Landverwaltung und damit auch der gesamte sozioökonomische Fortschritt.

Literaturverzeichnis

BCEOM (2006). Razvoj tehničkih standarda za stvaranje podataka zemljišnog informacijskog sustava BiH, Sarajevo [Die Entwicklung der technischen Standards für die Erstellung der Landinformationssystem-Daten, Sarajevo]

Begić, M. (1998). 110 godina katastra zemljišta Bosne i Hercegovine. *Geodetski glasnik br. 32, str. 10-21*[110 Jahre Kataster in Bosnien-Herzegowina. *Geodätische Zeitschrift Nr. 32, S. 10-21*]

Begić, M. (1999). Katastar nekretnina. *Geodetski glasnik br. 33, str. 57-83* [Immobilienkataster. *Geodätische Zeitschrift Nr. 33, S. 57-83*]

Begić, M. (2001). Nekretnine u registrima. *Geodetski glasnik br. 35, str. 5-11* [Immobilien in Registern. *Geodätische Zeitschrift Nr. 35, S. 5-11*]

Begić, M. (2012). Geodetska služba Bosne i Hercegovine 1880. – 2012. *Geodetski glasnik br. 42, str. 53-105* [Geodätischer Dienst in Bosnien-Herzegowina 1880 - 2012. *Geodätische Zeitschrift Nr. 42, S. 53-105*]

Brkić, D. (2015). Razlozi za uspostavu/zamjenu zemljišne knjige. *Treći kongres o katastru u BiH, Geodetsko društvo Herceg-Bosne, Mostar* [Gründe für die Anlegung / Ersetzung des Grundbuchs. *Dritter Katasterkongress in Bosnien-Herzegowina, Mostar, Geodätische Gesellschaft Herceg-Bosna*]

Butorac, D. (2017). Jedinstvena evidencija o nekretninama – objedinjavanje podataka katastra zemljišta i podataka zemljišne knjige – da ili ne? *Geodetski list, str. 143-162* [Einheitliches Liegenschaftsverzeichnis – Zusammenführung von Kataster- und Grundbuchdaten – ja oder nein? *Geodätisches Blatt, S. 143-162*]

Dervišić, M. (1998). Popisni katastar. *Geodetski glasnik br. 32, str. 25-29* [Zensuskataster. *Geodätische Zeitschrift Nr. 32, S. 25-29*]

Dujić, G. & Lesko, I. (2011). Prijelazno rješenje za usklađivanje katastra zemljišta zasnovanog na novoj izmjeri i zemljišnih knjiga. *Drugi kongres o katastru u BiH – Zbornik radova, Ilidža Sarajevo, str. 56-67* [Übergangslösung zur Aktualisierung des Liegenschaftskatasters nach der Neuvermessung und Grundbücher. *Zweiter Katasterkongress in Bosnien-Herzegowina – Sammelwerk, Ilidža Sarajevo, S. 56-57*]

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (2017). Tehničke specifikacije za harmonizaciju- usaglašavanje podataka o nekretninama katastra i zemljišne knjige, Sarajevo [Föderale Verwaltung für Landvermessung und vermögens-rechtliche Angelegenheiten (2017). *Technische Spezifikationen für die Harmonisierung – Aktualisierung zwischen Kataster- und Grundbuchdaten, Sarajevo*]

Federalno ministarstvo pravde (2013). Zakon o izmjeri i registraciji nekretnina – Nacrt, Sarajevo [Föderales Justizministerium (2013). Gesetz über die Vermessung und Liegenschaftsregistrierung – Entwurf, Sarajevo]

Federalno ministarstvo pravde. Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima. Službene novine Federacije BiH, br. 05/03 i 10/07, Sarajevo [Föderales Justizministerium. Verordnung über das Verfahren in Grundbuchangelegenheiten. Amtsblatt der Föderation Bosnien-Herzegowina, Nr. 05/03 und 10/07, Sarajevo]

Federalno ministarstvo pravde. Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine. Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, br. 66/13, 100/13 i 32/19, Sarajevo [Föderales Justizministerium. Gesetz über dingliche Rechte der Föderation Bosnien-Herzegowina. Amtsblatt der Föderation Bosnien-Herzegowina, Nr. 66/13, 100/13 i 32/19, Sarajevo]

Federalno ministarstvo pravde. Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine. Službene novine Federacije BiH, br. 58/02, 19/03 i 54/04, Sarajevo [Föderales Justizministerium. Grundbuchgesetz der Föderation Bosnien-Herzegowina. Amtsblatt der Föderation Bosnien-Herzegowina, Nr. 58/02, 19/03 und 54/04, Sarajevo]

Galić, Z. & Pašalić, N. (2019). ICT/IS strategija katastra nekretnina/zemljišta i zemljišne knjige u Federaciji BiH. Četvrti kongres o katastru u BiH, Geodetsko društvo Herceg-Bosne, Neum [IKT/IS-Strategie des Immobilienkatasters/Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs in der Föderation Bosnien-Herzegowina. Vierter Katasterkongress in Bosnien-Herzegowina, Neum, Geodätische Gesellschaft Herceg-Bosna]

Horisberger, J. L. (2007). Modernizacija zemljišne administracije u Bosni i Hercegovini. Provi kongres o katastru u BiH – Zbornik radova, Neum, Geodetsko društvo Herceg-Bosne, str. 21-31 [Modernisierung der Landadministration in Bosnien-Herzegowina. Erster Katasterkongress in Bosnien-Herzegowina - Sammelwerk, Neum, Geodätische Gesellschaft Herceg-Bosna, S. 21-31]

Horisberger, J.L. (2004). Land Administration in Bosnia and Herzegovina after the war. Symposium on Land Administration in Post Conflict Areas, April 29-30, 2004, Geneva

Imamović, J. (1987). Evidencije nekretnina i prava na nekretninama u Bosni i Hercegovini od XV vijeka do danas. Geodetski glasnik br. 24, str. 52-56 [Liegenschaftsverzeichnisse und die Rechte an ihnen in Bosnien-Herzegowina vom 15. Jahrhundert bis heute. Geodätische Zeitschrift Nr. 24, S. 52-56]

Iskrić, E. (2011). Sistematsko ažuriranje katastra u katastarskim opštinama Gradačac I i Gradačac II. Diplomarbeit. Visoka građevinsko-geodetska škola, Beograd [Systematische Aktualisierung des Katasters in den Katastralgemeinden Gradačac I und Gradačac II. Diplomarbeit. Fachhochschule für Bauingenieurwesen und Geodäsie, Belgrad]

Karabeg, D. (1999). Stanje radova premjera i uspostavljanje katastra nekretnina na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine, Geodetski glasnik br. 33, str. 84-90 [Stand der Vermessungsarbeiten und Anlegung des Immobilienkatasters auf dem Gebiet der Föderation Bosnien-Herzegowina. Geodätische Zeitschrift Nr. 33, S. 84-90]

Kraljevina Jugoslavija. Pravilnik o održavanju katastra u opštinama u kojima je katastar izrađen na osnovu premjera. *Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 212/3, Beograd* [Königreich Jugoslawien. Verordnung über die Fortführung des Katasters in den Gemeinden, in denen der Kataster anhand der Vermessung angelegt wurde. Amtsblatt des Königreichs Jugoslawien, Nr. 212/3, Beograd]

Kraljevina Jugoslavija. Zakon o katastru zemljišta. *Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 14/29, Beograd* [Königreich Jugoslawien. Gesetz über den Liegenschaftskataster. Amtsblatt des Königreichs Jugoslawien, Nr. 14/29, Beograd]

Kraljevina Jugoslavija. Zakon o zemljišnim knjigama. *Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 146/30, Beograd* [Königreich Jugoslawien. Grundbuchgesetz. Amtsblatt des Königreichs Jugoslawien, Nr. 146/30, Beograd]

Kurbašić, J. & Bajić, M. (2007). Uspostava i vođenje zemljišnih knjiga na osnovu podataka novog premjera. *Proi kongres o katastru u Bosni i Hercegovini – Zbornik radova, Geodetsko društvo Herceg-Bosne, Neum, str. 143-151* [Anlegung und Führung von Grundbüchern nach den Daten der Neuvermessung. Erster Katasterkongress in Bosnien-Herzegowina – Sammelwerk, Neum, Geodätische Gesellschaft Herceg-Bosna, S. 143-151]

Lesko I. (2001). Katastar nekretnina u Bosni i Hercegovini. *Drugi hrvatski kongres o katastru – Zbornik radova, Hrvatsko geodetsko društvo, Zagreb* [Immobilienkataster in Bosnien-Herzegowina. Zweiter kroatischer Katasterkongress – Sammelwerk, Zagreb, Kroatische Geodätische Gesellschaft, S. 151-159]

Lesko, I. & Aličić, D. (2019). Integrirani sistem zemljišne administracije – za i protiv. *Četvrti kongres o katastru u BiH, Neum, Geodetsko društvo Herceg-Bosne* [Integriertes Landverwaltungssystem - Vor- und Nachteile. Vierter Katasterkongress in Bosnien-Herzegowina, Neum, Geodätische Gesellschaft Herceg-Bosna]

Lesko, I. (2010). Aktualni izazovi zemljišne administracije u Bosni i Hercegovini. *Četvrti hrvatski kongres o katastru – Zbornik radova, Zagreb, Hrvatsko geodetsko društvo, str. 207–221* [Aktuelle Herausforderungen der Landverwaltung in Bosnien- Herzegowina. Vierter kroatischer Katasterkongress - Sammelwerk, Zagreb, Kroatische Geodätische Gesellschaft, S. 207–221]

Lesko, I. (2013). Novosti u prednacrtu Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina Federacije BiH. *Godišnjak geodetskog društva Herceg-Bosne, str. 56-64* [Neuigkeiten im Entwurf des Gesetzes über die Vermessung und Liegenschaftsregistrierung der Föderation Bosnien-Herzegowina. Jahrbuch der geodätischen Gesellschaft Herceg-Bosna, S. 56-64]

Lesko, I., Mehmedović, E. & Obradović, Ž. (2015). Cadaster and Land Registry Harmonization in the Federation of Bosnia and Herzegovina. *FIG Working Week, May 17-21, 2015, Bulgaria, Sofia*

Lesko, I. (2005). Harmonizacija podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige pojedinačnim pristupom. *Godišnjak Geodetskog društva Herceg-Bosne, str. 79-87* [Harmonisierung von Kataster-

und Grundbuchdaten nach fallweisen Ansatz. *Jahrbuch der geodätischen Gesellschaft Herceg-Bosna*, S. 79-87]

Lukić, V. (1991). Katastar nekretnina u funkciji reprivatizacije. *Geodetski glasnik br. 29, str. 21-28* [Immobilienkataster in der Funktion der Reprivatisierung. *Geodätische Zeitschrift Nr. 29, S. 21-28*]

Lukić, V. (1995). Katastar nekretnina. *Univerzitet u Banja Luci, Šumarski fakultet* [Immobilienkataster. *Universität Banja Luka, Fakultät für Forstwirtschaft*]

Lukić, V., Begić, M. & Imamović, J. (1991). Teorijski i praktični komentar Zakona o premjeru i katastru nekretnina. *SID „Struka“, Sarajevo* [Theoretischer und praktischer Kommentar zum Gesetz über die Vermessung und den Immobilienkataster. *SID „Struka“, Sarajevo*]

Macanović, D. & Đurić, M. (2018). Od nastanka katastra u Bosni i Hercegovini do katastra nepokretnosti kao registra nepokretnosti i stvarnih prava na njima. *Šesti hrvatski kongres o katastru – Zbornik radova, Zagreb, str. 29-35* [Von der Entstehung des Katasters in Bosnien-Herzegowina bis zum Immobilienkataster als Register von Immobilien und Rechte an ihnen. *Sechster kroatischer Katasterkongress – Sammelwerk, Zagreb, S. 29-35*]

Mađer, M. & Roić, M. (2011). Land Administration Systems in Transition Countries. *Kartografija i geoinformacije, Vol. 10, No. 15, S. 106-126*

Mićanović I. & Lesko I. (2007). Harmonizacija podataka zemljišne knjige i katastra zemljišta na primjeru k.o. Klokot. *Prvi kongres o katastru u BiH – Zbornik radova, Neum, Geodetsko društvo Herceg-Bosne, str. 131-141* [Harmonisierung von Grundbuch- und Katasterdaten am Beispiel von KG Klokot. *Erster Katasterkongress in Bosnien-Herzegowina - Sammelwerk, Neum, Geodätische Gesellschaft Herceg-Bosna, S. 131-141*]

Obradović, Ž. & Lesko, I. (2018). Usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga u Federaciji BiH. *Šesti hrvatski kongres o katastru – Zbornik radova, Zagreb, str. 19-28* [Angleichung von Kataster und Grundbücher in der Föderation Bosnien-Herzegowina. *Sechster kroatischer Katasterkongress – Sammelwerk, Zagreb, S. 19-28*]

Obradović, Ž., Zimić, A. & Bačić, Ž. (2013). Izgradnja kapaciteta i komunikacija za zemljišnu administraciju u BiH. *Godišnjak geodetskog društva Herceg-Bosne, str. 74-81* [Kapazitäts- und Kommunikationaufbau für die Landverwaltung in Bosnien-Herzegowina. *Jahrbuch der geodätischen Gesellschaft Herceg-Bosna, S. 74-81*]

Parlament Federacije Bosne i Hercegovine. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. *Službene novine Federacije BiH, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99 i 7/00, Sarajevo* [Parlament der Föderation Bosnien-Herzegowina. *Gesetz über den Verkauf von Wohnungen mit Mietrecht. Amtsblatt der Föderation Bosnien-Herzegowina, Nr. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99 und 7/00, Sarajevo*]

Roić, M., Fanton, I. & Medić, V. (1999). Katastar zemljišta i zemljišna knjiga. Skripta. *Geodetski fakultet, Sveučilište u Zagrebu, Zagreb [Liegenschaftskataster und Grundbuch. Vorlesungsskriptum. Fakultät für Geodäsie, Universität Zagreb, Zagreb]*

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina. Zakon o premjeru i katastru zemljišta. *Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine, br. 16/73 i 14/78, Sarajevo [Sozialistische Republik Bosnien-Herzegowina. Gesetz über die Landvermessung und den Liegenschaftskataster. Amtsblatt der Sozialistischen Republik Bosnien-Herzegowina, Nr. 16/73 und 14/78, Sarajevo]*

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina. Zakon o premjeru i katastru nekretnina. *Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine, br. 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90, Sarajevo [Sozialistische Republik Bosnien-Herzegowina. Gesetz über die Landvermessung und den Immobilienkataster. Amtsblatt der Sozialistischen Republik Bosnien-Herzegowina, Nr. 22/84, 12/87, 26/90 und 36/90, Sarajevo]*

Šimić, G. & Mićanović, I. (2014). Najbolja praksa u radu zemljišnoknjižnih ureda u Federaciji BiH kod procesa zamjene ili uspostave zemljišne knjige. *Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Sarajevo [Die besten Ansätze bei der Arbeit der Grundbuchämter in der Föderation Bosnien-Herzegowina im Verfahren der Anlegung oder Ersetzung des Grundbuchs. Föderale Verwaltung für Landvermessung und vermögens-rechtliche Angelegenheiten, Sarajevo]*

Vlada Kantona Sarajevo. Uredba o obrazovanju i vođenju knjiga položenih ugovora. *Službene novine Kantona Sarajevo, br. 11/08, Sarajevo [Regierung des Kantons Sarajevo. Verordnung über Gründung und Führung des Buches der hinterlegten Verträge. Amtsblatt des Kantons Sarajevo, Nr. 11/08, Sarajevo]*

Vlada Kantona Tuzla. Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava. *Službene novine Tuzlanskog kantona, br. 11/01, 13/01, 13/03, 3/2013, 12/2016, 11/2018 i 13/2019, Tuzla [Regierung des Kantons Tuzla. Grunderwerbssteuergesetz. Amtsblatt des Kantons Tuzla, Nr. 11/01, 13/01, 13/03, 3/2013, 12/2016, 11/2018 und 13/2019, Tuzla]*

Weike, J. & Tajić, L. (2005). Komentar Zakona o zemljišnim knjigama. *Priredna štampa Sarajevo [Kommentar zum Grundbuchgesetz. Wirtschaftspresse, Sarajevo]*

Weike, J. (2003). Situation des Grundbuchrechts in Bosnien-Herzegowina. *Zeitschrift Rechtspfleger – Studienhefte, S. 139-148*

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Tapu (Grundbucharchiv, Tuzla)	5
Abbildung 2: Grundeinteilung der militärisch-topografischen Karte Österreich-Ungarns für Bosnien-Herzegowina (Lukić, 1995)	7
Abbildung 3: Katasterplan im Maßstab 1:6250 (Katasterarchiv, Gradačac).....	8
Abbildung 4: Katasterplan im Maßstab 1:3125 (Katasterarchiv, Gradačac).....	8
Abbildung 5: Katasterplan im Maßstab 1:1562,5 (Katasterarchiv, Gradačac).....	9
Abbildung 6: Lithografische Kopie des österreichisch-ungarischen Plans (Dervišić, 1998). 16	
Abbildung 7: Katasterplan im Maßstab 1:1000 (Katasterarchiv, Gradačac).....	19
Abbildung 8: Katasterplan im Maßstab 1:2500 (Katasterarchiv, Gradačac).....	19
Abbildung 9: Digitaler Katasterplan (www.katastar.ba).....	20
Abbildung 10: Fotoskizze (Katasterarchiv, Gradačac)	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Katalog der Ausgangssituationen (BCEOM, 2006)	28
Tabelle 2: Qualitätsaspekte der einzelnen Katastertypen.....	29

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Grundbuchauszug (www.e-grunt.ba).....	90
Anhang 2: Auszug aus dem BhV (Grundbucharchiv, Gradačac).....	91
Anhang 3: Besitzurkunde(www.katastar.ba)	92
Anhang 4: Katasterbuchblatt (Katasterarchiv, Gradačac).....	93
Anhang 5: Anmeldeblatt aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes (Grundbucharchiv, Gradačac)	94
Anhang 6: Anmeldeblatt aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes (Grundbucharchiv, Gradačac)	95
Anhang 7: Anmeldeblatt aus der Situation nach Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes (Grundbucharchiv, Gradačac)	96

Abkürzungsverzeichnis

BhV - Buch der hinterlegten Verträge

fVLA - föderale Verwaltung für Landvermessung und vermögens-rechtliche Angelegenheiten

GBG - Grundbuchgesetz

VermLgKatG - Gesetz über die Landvermessung und den Liegenschaftskataster

VermImmKatG - Gesetz über die Landvermessung und den Immobilienkataster

nGDB - neuangelegte Grundbuchdatenbank

BOSNA I HERCEGOVINA
 FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
 Općinski sud u Gradačcu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
 28.01.2020 22:30

Katastralgemeinde

Grundbuchblattnummer

Katastarska općina: GRADAČAC II

Zemljišnoknjižni uložak broj: 281

Zemljišnoknjižni izvadak

Grundstücksnummer

Bezeichnung der Liegenschaft

Popisni list

Nutzungsfläche

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	38/11	DUGA NJIVA; Njiva 6.klase 0000 04 21	0000	04	21	Podaci preuzeti 10. 12. 2010. od katastra.
2.	38/13	DUGA NJIVA; Njiva 6.klase 0000 05 22	0000	05	22	Podaci preuzeti 10. 12. 2010. od katastra.
3.	38/24	DUGA NJIVA; Njiva 6.klase 0000 04 65	0000	04	65	Podaci preuzeti 10. 12. 2010. od katastra.
4.	38/5	KUCISTE Kuća i zgrada Dvorište 0000 01 12 0000 02 73	0000	03	85	Podaci preuzeti 10. 12. 2010. od katastra.

Eigentümer

Nutzungsart

B
Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 ISKRIČ(ALIJA) ENES Tip: Vlasništvo Adresa: Gradačac, Vida, selo bb Primljeno: 2.8.85. Dnevnik: 909/85 Na osnovu ugovora o kupoprodaji od 22.7.85., uknjiženo je pravo svojine na nekretnine u A, u korist: ENESA ISKRIČA ALIJINA IZ VIDE SA 1/1	Dana, 3.8.2006. preuzeto iz zemljišnoknjižnog uložka broj 418 iste katastarske opštine

C
Teretni list

die rechtliche Grundlage der Eintragung

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta: _____

Titova b.b., 76250 Gradačac, Tel.: 035 817-139/035 817-417

28.01.2020 22:30

* Zvezdica pored broja parcele znači da je parcela plombirana, odnosno da postoji zahtjev/i vezan/i za tu parcelu.

Strana 1 od 1

Anhang 1: Grundbuchauszug (www.e-grunt.ba)

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Ner. broj. 028-0-Ner-20-000 236

Katastralgemeinde

KPU broj 11/2009

Broj poduloška 51

Zusatzblattnummer

Katastarska općina Dojza Reljica

Broj ZK uloška 642

A. POPISNI LIST

Grundbuchblattnummer

Red. broj	ZGRADA U KOJOJ SE STAN NALAZI sa oznakom ulice i kućnog broja, te zemljišno-knjižni i katastarski podaci i čestice na kojoj se zgrada nalazi	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE i uređaji koji pripadaju zgradi, odnosno njezinom posebnom dijelu u kojem se stan nalazi	STAN KOJI JE PREDMET UPISA, s navođenjem položaja stana u zgradi, katnosti, naznake broja prostorija sa namjenom	PRIMJEDBA	
				m ²	cm ²
1.	Dojza Reljica c. 55/2 (2192)		prizemlje, a sastoji se od 2 (dije) sobe, kuhinje i posebnih prostorija	52	62

Grundstücksnummer

Fläche der Etageinheit

Beschreibung der Etageinheit

B. VLASNIČKI LIST

Redni broj	UPISI	Razmjer dio	PRIMJEDBA
	Upisano je pravo vlasništva na stan upisan u A listu, u katastru.		
1.	Mehmeda Selimović, sin Nizića iz Dojze Reljice 55	1/1	

Eigentümer der Etageinheit

C. TERETNI LIST

Redni broj	UPISI	Iznos KM - EUR	PRIMJEDBA
	Bez tereta		



Anhang 2: Auszug aus dem BhV (Grundbucharchiv, Gradacac)

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 Tuzlanski kanton
 Grad Gradačac
 Gradska služba za geodetske i
 imovinsko-pravne poslove

Broj: 08-30-435/20-4
 Datum: 28.01.2020

Katastralgemeinde

Angaben zum
 Besitzer

Besitzurkunde-
 Nummer

POSJEDOVNI LIST BROJ 441

Katastarska općina: JELOVČE SELO

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo
20139	D.S.MJESNA ZAJEDNICA	KEREP	1/1	Posjednik

Parcela	Pl./Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Prihod	Pov.(m ²)
888/2	4/17	PODKUČNICA	20	Oranica/Njiva 3. klase	DS	0.75	20
UKUPNO:						0.75	20

Oslobodeno plaćanja naknade za korištenje podataka na osnovu člana 8. Zakona o naknadama za korištenje podataka i vršenje usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina ("Sl. list SRBiH" broj 35/85, 12/87) i ("Sl. list RBiH" broj 4/93 i 13/94).



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

Ferid
 Ferid Durmisević dipl. ing. geod., s.r.

Angaben zur Fläche, Kultur,
 Klasse und Katastereinnahme

Anhang 3: Besitzurkunde(www.katastar.ba)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Banovići
Služba za geodetske i imovinsko pravne poslove

Broj: 08-30-1/2011
Datum: 18.02.2011

Općina: 601 - BANOVIĆI
Katastarski srez: 59 - TUZLA
Katastarska općina: 10 - Repnik
Broj KKU-a: 635

Grundstücksverzeichnis

Strana: 1 od 1

"A" LIST - POPIS ZEMLJIŠTA

Broj parcele osn.	Broj		SV	NK	Naziv parcele	Br. zgr.	Kultura i klasa ili način koriš. zemljišta	Površina			Kat. prihod	Prip. otpis	Dnevnik	
	pbr.	plana						skice	ha	a			m ²	broj
1428	25	80	01	02	SELIŠTE		Dvorište	5	00					
1428	25	80	01	02	SELIŠTE		Voćnjak 2. klase	18	68		5,45			
1428	25	80	01	02	SELIŠTE	1	Stambena zgrada		68					
1428	25	80	01	02	SELIŠTE	2	Pomoćna zgrada		16					
UKUPNO:								24	92		5,45			

Ostale parcele na zahtjev stranke kao nepotrebne izostavljene.

"B" LIST - VLASNIK, POSJEDNIK, NOSILAC PRAVA RASPOLAGANJA I PRAVA KORIŠTENJA NA ZEMLJIŠTU

Podaci o nosiocu prava na zemljištu		Vrsta prava na zemljištu	Obim prava	Oz po	Dnevnik	
Matični broj	Indikacija nosioca prava na zemljištu				broj	god
1801947180718	MEHMEDANOVIĆ MEHE MUHAREM REPNIK, NADSUBAŠIĆI	Posjednik	1/1			

"A1" LIST - PODACI ZA ZGRADE I POSEBNE DIJELOVE ZGRADE

Broj parcele osnov.	pbr.	Za zgradu						Za posebni dio zgrade						Namjena korištenja objekta			Dnevnik			
		Br.	VZ	OI	Br.sp.	PU	SV	Spr.	Broj	Soba	PP	Kh	Kp	WC	Ost	Površina	Šifra	Naziv	broj	god
1428	1						01									68	510	Stambena zgrada		
1428	1	1	1	1	1	01	PR		3		1	1			60	5142	Trosoban stari			
1428	2					01									16	610	Pomoćna zgrada			
UKUPNO:																144				

"B1" LIST - VLASNIK, POSJEDNIK, NOSILAC PRAVA RASPOLAGANJA I PRAVA KORIŠTENJA NA ZGRADAMA I POSEBNIM DIJELOVIMA ZGRADE

Podaci o nosiocu prava na objektima		Vrsta prava na objektima	Obim prava	Dnevnik	
Broj uloška	Indikacija nosioca prava na objektima			broj	god
1	1801947180718 MEHMEDANOVIĆ MEHE MUHAREM REPNIK, NADSUBAŠIĆI	Posjednik	1/1		

Nema upisanih tereta i ograničenja u "C" listu.

Uzvod iz KKU-a se izdaje u svrhu 1 i u druge svrhe se ne može upotrijebiti.

Angaben zu Last und Beschränkungen

Angaben zum Gebäude und zu gesonderten Gebäudeteilen mit Beschreibung

Angaben zum Eigentümer und Träger der Verfügungsrechte am Gebäude oder am gesonderten Gebäudeteilen

Angaben zum Eigentümer, Träger der Verfügungsrechte und Nutzungsrechte am Grundstück

Anhang 4: Katasterbuchblatt (Katasterarchiv, Gradačac)

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 Tuzlanski kanton
 Općina Gradačac
 Općinska služba za geodetske
 i imovinsko-pravne poslove

Katastarska općina: **HRGOVI DONJI**
 Prijavni list br.: **100/2017**
 Pravni osnov: **Čl.88.St.1**

Prijavni list za zamjenu zemljišne knjige

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		Dijelovi parcela	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		369	
Broj	Podbroj	Kultura	Naziv
359	2	Oranica	Barica
			Površina (m2)
			4100
		Ukupno: 4100	

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		Podaci o vlasnicima	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		369	
VLASNIK		ADRESA	OBIM PRAVA
LOVRIĆ ROĐ. MILIĆ (-) LUCIJA		HRGOVI DONJI	1 1

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		C List	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		369	

Mama kuzina

Grundbuchdaten

Ukupna površina: 4100 m²

KATASTARSKO STANJE		Dijelovi parcela	
K.O. NOVOG PREMJERA		HRGOVI DONJI	
POSJEDOVNI LIST		181	
Broj	Podbroj	Način korištenja	Naziv parcele
414	0	Voćnjak 3. klase	BAŠČA
			Površina (m2)
			4092
		Ukupno: 4092	

KATASTARSKO STANJE		Podaci o posjednicima	
K.O. NOVOG PREMJERA		HRGOVI DONJI	
POSJEDOVNI LIST		181	
Posjednik		Adresa	Obim prava
LOVRIĆ IVE LUCIJA R.MILIĆ		HRGOVI DONJI	1 1

Katasterdaten

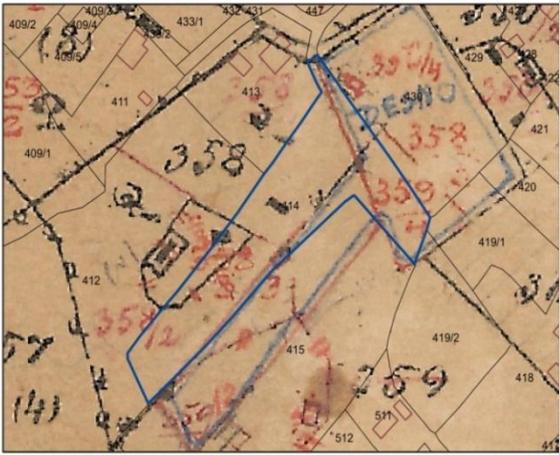
Ukupna površina: 4092 m²

Razlika površina / %: -8 m² / 0 %

NALAZ
 Identifikacijom nekretnina je utvrđeno da navedene parcele po starom premjeru iz zemljišnoknjižnog dijela odgovaraju parcelama navedenim u katastarskom stanju prijavnog lista.

Kopija plana uz prijavni list br. 100

Mjerilo: 1:1.500



Überlappung der Parzellen nach der alten und neuen Vermessung

Anhang 5: Anmeldeblatt aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes (Grundbucharchiv, Gradačac)

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 Tuzlanski kanton
 Općina Gradačac
 Općinska služba za geodetske
 i imovinsko-pravne poslove

Katastarska općina: **HRGOVI DONJI**
 Prijavni list br.: **4/2017**
 Pravni osnov: **Č.188.St.2**

Prijavni list za zamjenu zemljišne knjige

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		Dijelovi parcela		
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI		
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		419		
Broj	Podbroj	Kultura	Naziv	Površina (m2)
659	5	Oranica	Čegrjuša	2720
Ukupno:				2720

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		Podaci o vlasnicima	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		419	
VLASNIK	ADRESA	OBIM PRAVA	
DEJANOVIĆ (PRANJO) TOMO	HRGOVI D.	1	1

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		C List	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		419	

Grundbuchdaten

Ukupna površina: 2720 m²

KATASTARSKO STANJE		Dijelovi parcela			
K.O. NOVOG PREMJERA		HRGOVI DONJI			
POSJEDOVNI LIST		115			
Broj	Podbroj	Način korištenja	Naziv parcele	Površina (m2)	Napomena
218	0	Oranica/Njiva 5. klase	JATIČKA	2761	659 / 5
Ukupno:				2761	

KATASTARSKO STANJE		Podaci o posjednicima	
K.O. NOVOG PREMJERA		HRGOVI DONJI	
POSJEDOVNI LIST		115	
Posjednik	Adresa	Obim prava	
ILIĆ FRANJE JURE	HRGOVI DONJI 172	1	1

Katasterdaten

Ukupna površina: 2761 m²

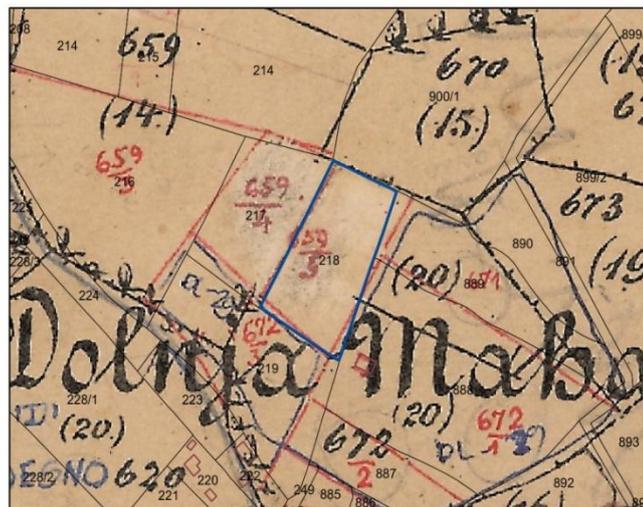
Razlika površina / %: 41 m² / 1 %

NALAZ

Identifikacijom nekretnina je utvrđeno da navedene parcele po starom premjeru iz zemljišnoknjižnog dijela odgovaraju parcelama navedenim u katastarskom stanju prijavnog lista.

Kopija plana uz prijavni list br. 4

Mjerilo: 1:2.000



Überlappung der Parzellen nach der alten und neuen Vermessung

Anhang 6: Anmeldeblatt aus der Situation nach Artikel 88 Absatz 2 des Grundbuchgesetzes (Grundbucharchiv, Gradačac)

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 Tuzlanski kanton
 Općina Gradačac
 Općinska služba za geodetske
 i imovinsko-pravne poslove

Katastarska općina: **HRGOVI DONJI**
 Prijavni list br.: **448/2017**
 Pravni osnov: **Čl.73.St.1**

Prijavni list za zamjenu zemljišne knjige

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		Dijelovi parcela	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		165	
Broj	Podbroj	Kultura	Naziv
506		Oranica	Krčevina
			Površina (m ²)
			6500
		Ukupno:	6500

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		Podaci o vlasnicima	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		165	
VLASNIK		ADRESA	OBIM PRAVA
AMIDŽIĆ (-) IVKA		Donji Hrgovi	1 1

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		C List	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		165	
Nema tereta			

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		Dijelovi parcela	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		462	
Broj	Podbroj	Kultura	Naziv
505		Oranica	Krčevina
			Površina (m ²)
			3360
		Ukupno:	3360

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		Podaci o vlasnicima	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		462	
VLASNIK		ADRESA	OBIM PRAVA
AMIDŽIĆ (-) IVKA		Donji Hrgovi	1 1

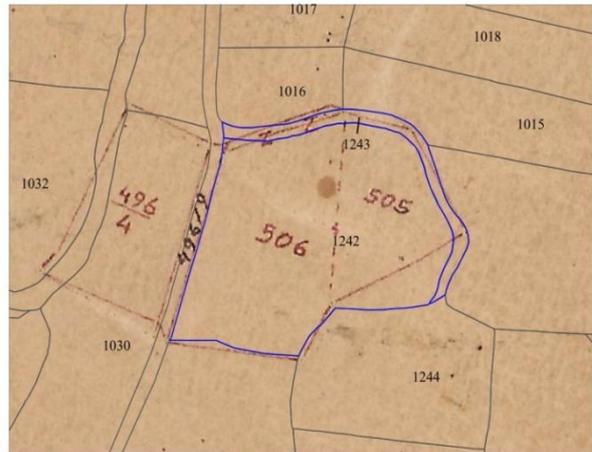
ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		C List	
K.O. STAROG PREMJERA		SP_HRGOVI DONJI	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK		462	
Nema tereta			

Ukupna površina: 9860 m²

Grundbuchdaten

Kopija plana uz prijavni list br. 448

Mjerilo: 1:2000



KATASTARSKO STANJE		Dijelovi parcela	
K.O. NOVOG PREMJERA		HRGOVI DONJI	
POSJEDOVNI LIST		4	
Broj	Podbroj	Način korištenja	Naziv parcele
1242	0	Oranica/Njiva 3. klase	KRČEVINA
1242	0	Oranica/Njiva 4. klase	KRČEVINA
			Površina (m ²)
			4638 506 /
			6140 506 /
		Ukupno:	10778

KATASTARSKO STANJE		Podaci o posjednicima	
K.O. NOVOG PREMJERA		HRGOVI DONJI	
POSJEDOVNI LIST		4	
Posjednik		Adresa	Obim prava
AMIDŽIĆ MARKA ANTO		HRGOVI DONJI 92	1 1

KATASTARSKO STANJE		Dijelovi parcela	
K.O. NOVOG PREMJERA		HRGOVI DONJI	
POSJEDOVNI LIST		68	
Broj	Podbroj	Način korištenja	Naziv parcele
1243	0	Prilazni put	JEŽEVICE
			Površina (m ²)
			1122 505 /
		Ukupno:	1122

KATASTARSKO STANJE		Podaci o posjednicima	
K.O. NOVOG PREMJERA		HRGOVI DONJI	
POSJEDOVNI LIST		68	
Posjednik		Adresa	Obim prava
D.S.PUTEVI		HRGOVI DONJI	1 1

Katasterdaten

Ukupna površina: 11900 m²

Razlika površina / %: 2040 m² / 18 %

Katasterdaten

Überlappung der Parzellen nach der alten und neuen Vermessung

NALAZ
 Identifikacijom nekretnina je utvrđeno da navedene parcele po starom premjeru iz zemljišnoknjižnog dijela odgovaraju parcelama navedenim u katastarskom stanju prijavnog lista. Parceli 505 starog premjera odgovaraju parcele 1243 i 1242 novog premjera i parceli 506 starog premjera odgovaraju parcele 1242 i 1243 novog premjera.

Anhang 7: Anmeldeblatt aus der Situation nach Artikel 73 Absatz 1 des Grundbuchgesetzes (Grundbucharchiv, Gradačac)