
Betreuer



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

VIENNA
UNIVERSITY OF
TECHNOLOGY

DIPLOMARBEIT

Dreidimensionaler Kataster – Möglichkeiten, Notwendigkeit und Fortschritt der Einführung in verschiedenen Ländern

Ausgeführt am Institut für
Geoinformation und Kartographie, E127
der technischen Universität Wien.

Unter der Anleitung von
Univ.Doz. Dr.iur. Dipl.-Ing. Christoph Twaroch
Univ.Ass. Dipl.-Ing. Dr.techn. Gerhard Navratil

durch

Markus Hackl
Matr.-Nr. 9327021
Schlühslmayrstr. 127/3; A-4400 Steyr

Wien, am 10.05.2007

Kurzfassung

Die folgende Arbeit befasst sich mit den durch eine Mehrfachnutzung des Raumes entstehenden Anforderungen an den Kataster und das Grundbuch. Sie untersucht, ob auf Grund der österreichischen Rechtslage die Einführung eines dreidimensionalen Katasters als sinnvoll erachtet werden kann oder nicht.

Meine Hypothese ist: „Die in Österreich existierenden Regelungen von Grundbuch und Kataster sind für die aktuellen Anforderungen der Mehrfachnutzung des Raumes nicht ausreichend, daher ist die Einführung eines dreidimensionalen Katasters unumgänglich.“

Um die Frage nach der Dringlichkeit der Einführung eines dreidimensionalen Katasters in Österreich beantworten zu können, wird in dieser Arbeit die Situation in 3 Ländern beleuchtet (Israel, Niederlande, Österreich), wobei hier besonders die rechtlichen Grundlagen und deren Entwicklung betrachtet werden sollen. Vor allem Israel hat bereits einen großen Schritt in die „dritte“ Katasterdimension unternommen.

Die 2-dimensionale Parzelle stößt heutzutage an ihre Grenzen, wenn Raum mehrfach genutzt wird. Dies tritt immer dann auf, wenn auf einer Parzelle mehrere Rechte für verschiedene Personen gelten. Um diese Problematik zu veranschaulichen, wird anhand von Beispielen die derzeitige Realisierung dargebracht, aber auch mögliche Lösungen mit Hilfe von 3D-Rechtsobjekten dargestellt. Solche dreidimensionalen Rechtsobjekte werden heute von verschiedenen Ländern unterschiedlich definiert und sollen hier immer mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen näher untersucht werden.

Von großem Interesse sind natürlich auch die steigenden Anforderungen von Wirtschaft und öffentlichen Ämtern an einen modernen Kataster. Anhand von 2 Wohnhäusern in Österreich und den Niederlanden wird die jeweilig geltende rechtliche Situation im Wohnungseigentum erläutert, um dann Lösungen für klarere und transparentere Darstellungen zu finden. Vor allem werden Probleme bei der dreidimensionalen Realisierung in den Kartenwerken auftauchen und auch im Grundbuch werden gewisse Veränderungen von Nöten sein.

Aufgrund dieser verschiedensten Situationen wird schließlich die Frage der Notwendigkeit und Dringlichkeit eines dreidimensionalen Katasters beantwortet.

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	6
2	DAS ÖSTERREICHISCHE KATASTERSYSTEM	9
2.1	Allgemeines über das österreichische Katastersystem	9
2.1.1	Der Grundsteuerkataster	10
2.1.2	Der Grenzkataster	11
2.1.2.1	Rechtliche Bedeutung des Grenzkatasters	12
2.1.2.2	Verfahren zur Neuanlegung des Grenzkatasters	13
2.1.3	Das Grundbuch und seine Hilfseinrichtungen	14
2.1.3.1	Das Grundbuch	16
2.1.3.2	Verzeichnis gelöschter Eintragungen	19
2.1.3.3	Hilfseinrichtungen	19
2.1.4	Grundstücksdatenbank (GDB)	19
2.1.4.1	Grundstücksverzeichnis (GSTVZ)	20
2.1.4.2	Koordinatendatenbank (KDB)	20
2.1.4.3	Regionalinformation	21
2.1.4.4	Historisches Grundstücksverzeichnis	21
2.1.4.5	Mappenblattinformation	21
2.1.5	Digitale Katastralmappe (DKM)	21
2.2	Dreidimensionale Fragestellungen im Katastersystem und ihre Rechtsgrundlagen	23
2.2.1	Privatrechtliche Fragestellungen	23
2.2.1.1	Eigentumsrecht	23
2.2.1.2	Das zivile Baurecht	24
2.2.1.3	Dienstbarkeiten (Servitute)	24
2.2.1.4	Superädifikate	25
2.2.1.5	Selbständige Keller und Wohnungseigentum	26
2.2.1.6	Stockwerkseigentum	28
2.2.2	Öffentlich-rechtliche Fragestellungen	29
2.2.2.1	Denkmalschutz	29
2.2.2.2	Bodenschutz	29
2.2.2.3	Raumordnung	30
2.2.3	Zusammenfassung	30
2.3	Fallstudien	31
2.3.1	Wohnungseigentumsrecht	31
2.3.2	Tunnelprojekt	34
2.4	Evaluierung des derzeitigen Regelungswerkes und daraus resultierende Verbesserungsvorschläge	36

3	DAS KATASTERSYSTEM IN DEN NIEDERLANDEN	42
3.1	Allgemeines über das niederländische Katastersystem	42
3.2	Dreidimensionale Fragestellungen im Katastersystem und ihre Rechtsgrundlagen	44
3.2.1	Privatrechtliche Fragestellungen	44
3.2.1.1	Eigentumsrecht	44
3.2.1.2	Limitierte Eigentumsrechte	45
3.2.1.3	Wohnungseigentumsrecht	46
3.2.1.4	Miteigentum (joint ownership)	47
3.2.2	Öffentlich-rechtliche Fragestellungen	47
3.2.2.1	Belemmeringenwet Privaatrecht	47
3.2.2.2	Denkmalschutzgesetz	48
3.2.2.3	Bodenschutzgesetz	48
3.2.2.4	Raumplanung	48
3.3	Fallstudien	49
3.3.1	Gebäudekomplex in Den Haag	49
3.3.2	Apartmentkomplex	52
3.3.3	Eisenbahntunnel und –station im Stadtgebiet	54
4	DAS KATASTERSYSTEM IN ISRAEL	57
4.1	Allgemeines über das israelische Katastersystem	57
4.2	Dreidimensionale Fragestellungen im Katastersystem und ihre Rechtsgrundlagen	58
4.3	Research and Development Project	59
4.3.1	Das Projektmanagement	60
4.3.2	Räumliche Eigentumsrechte	60
4.3.3	Räumliche Subparzellen – Prinzipien der vorgeschlagenen Lösung	63
4.3.4	Visualisierung und 3D Katastermappe	65
4.3.5	Bautechnische Aspekte - Schutzzonen	66
4.3.6	Räumlicher Teilungsplan	66
4.3.7	Computerunterstützter Prototyp	67
4.3.8	Das 3D Modell	69
4.3.8.1	Dreidimensionale räumliche Unterteilung	70
4.3.8.2	Zweidimensionaler, räumlicher Teilungsplan	71
4.4	Fallstudien	72
4.4.1	Acre	72
4.4.2	Modi'in	74
4.4.3	Tel-Aviv	74
5	VERGLEICH DER DARGESTELLTEN KATASTERSYSTEME IN BEZUG AUF IHREN UMGANG MIT DREIDIMENSIONALEN ANFORDERUNGEN	76

6	RESÜMEE	78
7	VERZEICHNISSE	80
8	ANHANG A	84

1 Einleitung

Geographische Informationssysteme dienen der Verwaltung von Informationen über Grund und Boden und sind gekennzeichnet durch die Verknüpfung von Geometrie und Attributsdaten. Das vermutlich bekannteste von ihnen in Österreich ist das Katastersystem, das aus dem Kataster bzw. der digitalen Katastermappe - DKM¹ (Geometrie) und dem Grundbuch (Attribute) besteht. Im Kataster werden die Grenzen von Grundstücken dargestellt und im zweidimensionalen Raum fixiert. Zusätzlich wird die jeweilige Grundstücksnummer angeführt und ein Hinweis auf die Nutzung des Grundstücks gegeben. Das Grundbuch gibt Auskunft über den oder die Eigentümer von Grundstücken, sowie Beschränkungen mit denen Grundstücke belastet sind. [www.meingrundstueck.at] Die Verknüpfung dieser beiden Teile des Katastersystems erfolgt über die Grundstücksnummer und führt zur Grundstücksdatenbank². Im Allgemeinen versteht man unter einem Grundstück jenen Teil einer Katastralgemeinde, der im Kataster als solcher mit einer eigenen Nummer³ bezeichnet ist. [§7a Abs.1 VermG] Da Katastralgemeinden nach §7 Abs. 1 VermG als Teil der Erdoberfläche definiert sind, muss auch jedes Grundstück als Teil der Erdoberfläche angesehen werden. [§5 Abs.1 AllGAG] Interessant ist, dass nach dem altrömischen Grundsatz „Superficies solo cedit“ ein dauernd mit dem Grundstück verbundenes Gebäude seine rechtliche Selbstständigkeit verliert und als dreidimensionales Rechtsobjekt auf die zweidimensionale Grundstücksebene reduziert wird. [§297 ABGB] Eigentümer eines Grundstückes (und den gegebenenfalls darauf befindlichen in dauernder Verbindung stehenden Gebäuden) ist nur jener, der auch im Grundbuch als solcher eingetragen ist. [www.meingrundstueck.at] Eigentümer haben „die Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen.“ [§354 ABGB] Eigentum kann nur dann ausgeübt werden, wenn die Rechte Dritter dadurch nicht verletzt werden und „die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen [nicht] übertreten werden.“ [§364 Abs1 ABGB]

Durch die intensivere Nutzung von Grund und anderen Immobilien vor allem im urbanen Raum, stößt das derzeitige Katastersystem bereits an seine Grenzen. Die Darstellung von Mehrfachnutzungen im dreidimensionalen Raum über bzw. unter

¹ siehe Kapitel 2.5

² GDB, siehe Kapitel 2.4

³ spezifische Informationen zur Nummerierung finden sich in den Erläuterungen zum Vermessungsgesetz §7a [Kaluza, 2002]

der registrierten zweidimensionalen Parzelle ist in Kataster und Grundbuch nur schwer möglich. Durch die Bedeutung des Katastersystems bei der Darstellung und Sicherung von Eigentum ist es jedoch für Wirtschaft, Staat und Privatpersonen wichtig, sicherzustellen, dass die durch Mehrfachnutzung des Raums entstehende Komplexität des Eigentums, auch im Katastersystem dementsprechend registriert werden kann. Gerade in dicht verbauten Gebieten entstehen oft Situationen, bei denen Bauwerke, die nicht direkt mit der Erdoberfläche verbunden sind, einen größeren Wert darstellen, als die unter oder über ihnen befindliche Oberflächenparzelle. [Muggenhuber, 2001] Das können Brücken, Fußgängerübergänge oder -unterführungen, Viadukte, Tunnel oder beispielsweise U-Bahnhöfe sein. Gerade bei derartigen Gegebenheiten, ist es wichtig klare Eigentumsverhältnisse zu schaffen und diese auch im Katastersystem zu registrieren. Heute ist es zwar möglich, notwendige rechtliche Absicherungen über Umwege (Servitute⁴ etc.) herzustellen, jedoch kommt es zu keiner Darstellung der Situationen in der Katastermappe. Das gleiche Problem tritt auch beim Wohnungseigentum auf.

Auf den oben angeführten Schwierigkeiten gründet sich meine Hypothese, dass die in Österreich existierenden Regelungen von Grundbuch und Kataster für die aktuellen Anforderungen der Mehrfachnutzung des Raumes nicht ausreichend sind und daher die Einführung eines dreidimensionalen Katasters unumgänglich ist.

Die Einführung einer vertikalen Dimension im Katastersystem wäre technisch bereits realisierbar, jedoch fehlen die notwendigen legislativen Rahmenbedingungen. Durch die dritte Dimension wäre es möglich neue räumliche Parzellen zu definieren, deren Eigentümer keine Rechtsansprüche auf die Oberflächenparzelle besitzen würden. Ihre Eigentumsrechte würden sich ausschließlich auf die mit Hilfe der dritten Dimension definierte Parzelle ober- bzw. unterhalb der Erdoberfläche beschränken. Die Einführung der dritten Dimension würde aber auch die Darstellung von Wohnungseigentumsverhältnissen deutlich verbessern. Bisher wurden teilweise Nutzwertgutachten⁵ erstellt, die zwar öffentlich im Grundbuch einsehbar, aber nicht mit dem Kataster verbunden sind. In der Katastermappe ist lediglich die Wohnanlage als Gesamtobjekt dargestellt. Im Grundbuch sind zwar alle Eigentümer dieser Parzelle aufgelistet, man kann aber nicht direkt erkennen welche Wohnungseinheit welchem Eigentümer zugeordnet

⁴ siehe Kapitel 2.2.1.3

⁵ „Damit Wohnungseigentum begründet werden kann, muss ein Nutzwertgutachten erstellt werden, in dem die Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte nach der Nutzfläche und gewissen Zu- oder Abschlägen ermittelt werden.“ [www.waclawek.com]

ist. Auch die Aufteilung und Größe der einzelnen Wohnungen ist nicht sofort erkennbar. Erst nach Einsichtnahme der Parifizierungspläne auf dem jeweiligen Grundbuchsgericht werden derartige Informationen ersichtlich.

Um die Darstellung von Eigentumsverhältnissen zu verbessern, arbeiten bereits viele Länder an einer konkreten Einführung des dreidimensionalen Katasters. Die israelische Regierung ist einen bedeutenden Schritt in diese Richtung gegangen und hat bereits vor einigen Jahren ein 3D-Projekt⁶ finanziert. Es beschäftigt sich konkret mit den Möglichkeiten und der Dringlichkeit einer Einführung der dritten Dimension. Auch die Niederlande haben schon genaue Vorstellungen, wie sie komplexe Eigentumsverhältnisse mit Hilfe eines 3D-Katastersystems besser darstellen könnten.

Nach einer Einführung in das derzeitige österreichische Katastersystem, werden die Ansätze Hollands und Israels ein moderneres zu schaffen, erläutert. Außerdem werden die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen (Wohnungseigentum, Parifizierung...) dieser Staaten mit den österreichischen verglichen. Dies soll letztlich Aufschluss darüber geben, ob auch das österreichische Katastersystem eine Überarbeitung bzw. Erweiterung in die dritte Dimension nötig hat.

⁶ siehe Kapitel 4.2.

2 Das österreichische Katastersystem

Das österreichische Katastersystem gliedert sich in den Kataster bzw. in die digitale Katastermappe⁷ (Geometrie) und das Grundbuch (Attribute). Die Verknüpfung dieser Teile erfolgt über die Grundstücksnummer und wird in der Grundstücksdatenbank dargestellt. Diese Zweiteilung hat in Österreich auch eine Zuordnung zu unterschiedlichen Ministerien zur Folge. Der Kataster ist dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit unterstellt, wohingegen das Grundbuch dem Justizministerium zugeordnet ist.

Im Kataster bzw. der digitalen Katastermappe werden Geometrie und Nutzung der Grundstücke graphisch dargestellt und im zweidimensionalen Raum fixiert. Zusätzlich wird die jeweilige Grundstücksnummer angeführt. [www.meingrundstueck.at] Die administrative Führung des Katasters obliegt der Vermessungsbehörde, ebenso wie alle damit zusammenhängenden, übergeordneten Aufgaben, wie etwa Herstellung des Festpunktfeldes. Daneben definiert das Vermessungsgesetz⁸ von 1968 im §43 (in Verbindung mit §1 LiegTeilG⁹) klar die Kompetenz und den Kreis der Vermessungsbefugten¹⁰ und überträgt diesen allein die Durchführungskompetenz für alle katastertechnischen Vermessungen¹¹.

Das Grundbuch gibt Auskunft über den oder die Eigentümer von Grundstücken, sowie Beschränkungen mit denen Grundstücke belastet sind. [www.meingrundstueck.at] Das Register wird im Gegensatz zum Kataster von den Gerichten geführt, ist jedermann zugänglich und genießt öffentlichen Glauben. [Muggenhuber, 2001]

2.1 Allgemeines über das österreichische Katastersystem

Im folgenden Kapitel soll ein kurzer Überblick über das österreichische Katastersystem gegeben werden. Die historische Entwicklung wird hier nicht detailliert angeführt, weil sie für den Umgang mit dreidimensionalen Fragestellungen im Katastersystem nicht relevant ist. Um die Notwendigkeit der

⁷ Im Folgenden auch DKM

⁸ Bundesgesetz vom 3.7.1968 BGBl 306 über die Landesvermessung und den Grenzkataster (Vermessungsgesetz – VermG)

⁹ Bundesgesetz vom 19.12.1929 über grundbücherliche Teilungen, Ab- und Zuschreibungen (Liegenschaftsteilungsgesetz – LiegTeilG), BGBl 3/1930

¹⁰ Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Vermessungsbehörden und innerhalb ihres Wirkungsbereiches Mitarbeiter von Bundes- und Landesdienststellen und Agrarbehörden

¹¹ z.B.: Grenzbestimmungen und -absteckungen, Grundstücksteilungen, Umwandlungen in den Grenzkataster.

Einführung des Grenzkatasters zur Sicherung des Grundeigentums zu erläutern, wird im ersten Teil kurz auf den Franziszeischen Grundsteuerkataster eingegangen. Anschließend folgt eine genaue Darstellung des Grenzkatasters und des Grundbuchs bis hin zu den digitalen Datenbanken des Katastersystems.

2.1.1 Der Grundsteuerkataster

Der heutige Kataster ist im Grundsteuersystem Kaiser Franz I.¹² aus dem Jahr 1806 begründet. Zur Bemessung der Steuerpflicht sollte damals die Fläche der einzelnen Grundstücke ermittelt werden. Für jede Gemeinde wurde nach den Vermessungen eine eigene Mappe angefertigt, in der ihre Grenzen, sowie alle in ihr gelegenen Grundstücke, ebenso wie deren Nutzung und Eigentümer eingetragen wurden.

Die damals erstellten Pläne waren stets nur als Grundlage für die Bemessung der Steuerpflicht verwendet worden. Die darin dargestellten Grundstücksgrenzen genießen bis heute keine Rechtsverbindlichkeit und sind somit nur geringfügig als Eigentumsnachweis interessant. Vor allem die Punktkoordinaten unterscheiden sich von den heute verwendeten, da für die damaligen Vermessungen lokale Koordinatensysteme anstelle des heute gängigen Landeskoordinatensystems verwendet wurden. Dadurch ist es schwierig die Grenzen in der Natur zu finden und zu kennzeichnen. Weiters fällt auf, dass Bereiche, die heute wirtschaftlich von großer Bedeutung sind (Stadtzentren, dichtes Siedlungsgebiet) nur sehr ungenau vermessen und in einem geringen Detaillierungsgrad dargestellt wurden. Diese Ungenauigkeit bildet die Unwichtigkeit dieser Bereich zur damaligen Zeit ab. Ertragslose Flächen, wie Wohngrundstücke, waren von der Steuer befreit und somit für den Grundsteuerkataster nicht relevant. Sie wurden nur aus Gründen der Vollständigkeit in das Verzeichnis und den Kataster aufgenommen.

Die Daten aus dem Franziszeischen Grundsteuerkataster werden auch heute noch in Grundbuch (Flächenangaben) und den Katastermappen für all jene Grundstücke verwendet, für die seit der Urvermessung keine Folge- oder Neuvermessungen durchgeführt wurden.

¹² Kaiser Franz II/I. 12. 2. 1768 - 2. 3. 1835; 1804 gründete Kaiser Franz II. das erbliche Kaisertum Österreich und nannte sich Franz I. von Österreich. 1806 legte er die deutsche Kaiserwürde ab.

2.1.2 Der Grenzkataster

Da das Grundsteuerkatastersystem nur als Grundlage für die Berechnung der Steuerpflicht diente und nicht als verbindlicher Nachweis über die Grundstücksgrenzen eingesetzt wurde, wuchs in der Gesellschaft nach und nach das Bedürfnis nach einem bindenden Grenznachweis. Aus diesem Grund wurde im Vermessungsgesetz 1968, das das gesamte öffentliche Vermessungswesen neu regeln sollte, der Grenzkataster eingeführt (§8).

Der nach Katastralgemeinden angelegte Grenzkataster ist bestimmt:

1. *zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke,*
2. *zur Ersichtlichmachung der Benützungsarten¹³, Flächenausmaße und sonstigen Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke und*
3. *zur Ersichtlichmachung der geocodierten (raumbezogenen) Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude.*

Um den verbindlichen Nachweis der Grenzen gewährleisten zu können, ist seither bei jeder Vermessung der Anschluss an das Festpunktfeld obligat. Weiters müssen alle relevanten Daten, vor allem die Koordinaten der Grenzpunkte, im Landeskoordinatensystem vorhanden sein. Nur so ist sichergestellt, dass Grenzpunkte jeder Zeit innerhalb der gesetzlichen Toleranzgrenze von einigen Zentimetern rekonstruierbar sind. Das amtliche Festpunktfeld besteht aus mehr als 250.000 Festpunkten, deren Lage durch Koordinaten im Gauß-Krüger Landeskoordinatensystem vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und den Vermessungsämtern bestimmt wurde. Die Festpunkte sind in der Natur dauerhaft fixiert und im Kataster sowie in schematischen Punktskizzen (Topographien) dargestellt. Da die Bestimmung der Festpunkte ebenso wie im Anschluss daran jene der Grenzpunkte immer nur am jeweiligen Stand der Technik erfolgen kann (früher mittels Triangulierung¹⁴ oder Maßband, heute mit elektronischen Totalstationen oder GPS), muss bedacht werden, dass Rekonstruktionen von Punkten immer nur die Genauigkeit der damaligen Messmethoden aufweisen können. [www.meingrundstueck.at]

Der heutige Grenzkataster besteht laut §9 VermG aus folgenden Teilen: dem technischen Operat, dem Grundstücksverzeichnis (Grundstücksnummer, Benützungsarten, Flächenausmaß) und dem Adressregister.

Das technische Operat beinhaltet:

¹³ Benützungsarten laut Anhang des VermG sind: Bauflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gärten, Weingärten, Alpen, Wald, Gewässer und sonstige.

¹⁴ Winkelmessung in Dreiecken

- technische Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte
- technische Unterlagen zur Lagebestimmung der Grenzen der Grundstücke
- technische Unterlagen für die Ersichtlichmachungen
- die Katastralmappe zur Darstellung der Festpunkte, der Grenzen der Grundstücke und deren Benützungsabschnitte

Die Ersichtlichmachung eines in den Grenzkataster überführten Grundstückes erfolgt im Grundstücksverzeichnis durch den Grenzindikator „G“, ebenso wie in der Katastralmappe durch ein Unterstreichen der Grundstücksnummer mit drei kurzen Linien. Weiters werden alle Grenzpunkte, die ein Grundstück des Grenzkatasters festlegen, in der Koordinatendatenbank der Grenzpunkte (KDB-GP) mit dem Grenzkatasterindikator „G“ gekennzeichnet.

Das Adressregister beinhaltet geocodierte Adressen und schafft somit für jede registrierte Adresse einen Raumbezug. Im Grenzkataster gilt die Führung der Adressen als Ersichtlichmachung und ist somit von allfälligen Haftungen für unrichtige Geocodierungen oder Adressen ausgenommen. [www.ogv.at, 2007]

Grundstücke in Österreich	10.434.422
davon im Grenzkataster	1.219.284
davon im Grundsteuernkataster	9.215.138

Tabelle 1 Regionalinformation: Bundesgebiet Österreich [Grundstücksdatenbank, 1.1.2006]

Bis heute ist nicht abzusehen, wann alle österreichischen Grundstücke auch im Grenzkataster enthalten sein werden. Deswegen wurde bereits mit Erlass des Vermessungsgesetzes festgelegt (§52), dass auch der Grundsteuernkataster nach denselben Bestimmungen wie der Grenzkataster weiterzuführen ist.

[Kaluza, 2002; www.meingrundstueck.at; www.bev.gv.at; www.ris.bka.gv.at; Feucht, in Vorbereitung]

2.1.2.1 Rechtliche Bedeutung des Grenzkatasters

Im Gegensatz zum Grundsteuernkataster stellt der Grenzkataster einen verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen dar (§8 VermG). Ist ein Grundstück in den Grenzkataster eingetragen, dann ist sein im technischen Operat dargestellter Grenzverlauf rechtlich bindend. Die Koordinaten der Grenzpunkte sind auf cm gerundet. [www.bev.gv.at]

Neben der Verbindlichkeit dient der Grenzkataster auch der Ersichtlichmachung

- der Benützungsarten, Flächenausmaße und sonstigen Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke und
- der geocodierten (raumbezogenen) Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude.

Weitere rechtliche Bedeutungen des Grenzkatasters ergeben sich aus §49 und §50 des Vermessungsgesetzes 1968:

§49 VermG: Ein auf die in der Natur ersichtlichen Grenzen eines Grundstückes gegründeter Anspruch kann demjenigen nicht entgegengesetzt werden, der ein Recht im Vertrauen auf die im Grenzkataster enthaltenen Grenzen erworben hat.

§50 VermG: Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen.

Auch im Falle eines Grenzstreits ist die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes. [www.bev.gv.at]

2.1.2.2 Verfahren zur Neuanlegung des Grenzkatasters

Abschnitt III. des Vermessungsgesetzes 1968 beschäftigt sich mit der Neuanlegung des Grenzkatasters. Grundsätzlich erfolgt die Einführung des Grenzkatasters katastralgemeindeweise

1. *durch die grundstücksweise vorzunehmende Umwandlung des Grundsteuerkatasters in einen Grenzkataster (teilweise Neuanlegung) oder*
2. *durch die Neuanlegung des gesamten Grenzkatasters (allgemeine Neuanlegung). (§15 VermG)*

Voraussetzung ist in jedem Fall das Vorhandensein eines amtlichen Festpunktfeldes (§15 Abs.2 VermG).

Teilweise Neuanlegung:

Im Fall einer teilweisen Neuanlegung handelt es sich um die grundstücksweise Übertragung in den Grenzkataster. Diese Umwandlung kann erfolgen (§17 VermG):

1. *auf Antrag des Grundeigentümers*
2. *auf Grund einer zu diesem Zwecke vorgenommenen Grenzvermessung*
3. *auf Grund eines Beschlusses des Grundbuchsgerichtes nach einer sonstigen Grenzvermessung hinsichtlich der Grundstücke, deren Grenzen zur Gänze von der Grenzvermessung erfasst sind und für die eine Zustimmungserklärung der*

Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zum Verlauf der Grenze beigebracht wird

4. *auf Grund eines Beschlusses des Grundbuchsgerichtes oder der Neuanlegung des Grundbuches nach einem Verfahren der Agrarbehörden in den Angelegenheiten der Bodenreform hinsichtlich der Grundstücke, deren Grenzen zur Gänze von der Grenzvermessung erfasst sind*
5. *von Amts wegen, wenn ein Grundstück bereits von Grundstücken aus dem Grenzkataster umgeben ist, oder wenn die Grenzen des Grundstücks durch eine Grenzermittlung des Vermessungsamtes bestimmt worden sind.*

Allgemeine Neuanlegung

Eine allgemeine Neuanlegung wird immer in einer gesamten Katastralgemeinde durchgeführt. Sie „*kommt bei solchen KGs in Betracht, in denen auf Grund der teilweisen Neuanlegung die überwiegende Mehrheit der Grundstücke bereits im Grenzkataster enthalten ist und die restlichen Grundstücke des Grundsteuerkatasters von einem Verfahren der allgemeinen Neuanlegung in einem wirtschaftlich vertretbaren Zeitraum erfasst werden können*“ [Kaluza, 2002] Ebenso wird sie bei der Wiederherstellung von vernichteten oder unbrauchbaren Grenzkatasterwerken durchgeführt (§21 VermG).

In der Vermessungsverordnung¹⁵ sind die technischen Rahmenbedingungen (zulässige Messtoleranzen, Inhalt der Planurkunden etc.) geregelt. Nur wenn alle betroffenen Anrainer dem Verlauf der Grenzen vor Ort zugestimmt haben, die Grenzpunkte im exakten Bezug zum Landeskoordinatensystem vermessen und in einer öffentlichen Urkunde dokumentiert sind, können sie denselben Vertrauensschutz wie Eintragungen im Grundbuch genießen.

Nur für jene ca. 12% aller Grundstücke, die bereits in den Grenzkataster übertragen wurden, gelten Grenzen und Flächen als gesichert.

[Kaluza, 2002; www.meingrundstueck.at; www.bev.gv.at; www.ris.bka.gv.at; Feucht, in Vorbereitung]

2.1.3 Das Grundbuch und seine Hilfseinrichtungen

Das Instrument des Grundbuchs existiert in seiner heutigen Rechtsform bereits seit dem Gesetz vom 25. Juli 1871 über die Einführung eines allgemeinen

¹⁵ Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Vermessungen und Pläne (Vermessungsverordnung 1994 – VermV) BGBl 1994/562

Grundbuchsgesetzes¹⁶ und dient als verbindlicher Nachweis des Eigentums, sowie damit verbundenen privatrechtlichen Verpflichtungen.

Die rechtlichen Bestimmungen sind im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch¹⁷, dem Allgemeinen Grundbuchsgesetz, ebenso wie im Allgemeinen Grundbuchslegungsgesetz¹⁸ zu finden. Die gesetzliche Regelung über die Umstellung des Grundbuchs auf automationsgestützte Datenverarbeitung (ADV) findet sich im Grundbuchumstellungsgesetz¹⁹. Aus diesen rechtlichen Grundlagen ergeben sich folgende Grundbuchsprinzipien:

- **Intabulationsprinzip** (Eintragungsprinzip):

Grundbücherliche Rechte können nur durch Eintragungen in das Hauptbuch erworben, beschränkt, übertragen oder aufgehoben werden. Ausnahmen zu diesem Prinzip sind beispielsweise Enteignungen oder Verstaatlichungen.

- **Formelles Konsensprinzip** (Antragsprinzip):

Eintragungen dürfen nur auf Grund eines Grundbuchsgesuchs durchgeführt werden (§76 GBG).

- **Legalitätsprinzip:**

Eine Eintragung darf erst nach einer formellen und materiellen Prüfung des Grundbuchsgesuchs durch das Grundbuchsgericht erfolgen.

- **Spezialitätsprinzip** (Grundsatz der Bestimmtheit)

Grundbücherliche Rechte können nicht durch einen Akt für den gesamten Besitz einer Person begründet werden, sondern müssen stets für eine bestimmte Grundbucheinlage eingetragen werden. Weiters müssen die Rechte inhaltlich möglichst präzise beschrieben werden (§10ff GBG).

- **Formelles Publizitätsprinzip** (Öffentlichkeitsprinzip):

Jedermann hat ein Einsichtsrecht und kann somit Auszüge und Abschriften aus dem Grundbuch erheben. (§7 GBG)

- **Materielles Publizitätsprinzip** (Vertrauensprinzip):

Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben, das heißt: Jedermann darf sich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Grundbucheintragungen verlassen.

- **Prioritätsprinzip** (Rangordnungsprinzip):

¹⁶ Bundesgesetz vom 2. Feber 1955 über die Grundbücher (Allgemeines Grundbuchsgesetz - GBG), BGBl. 39/1955

¹⁷ ABGB, 1811

¹⁸ Bundesgesetz vom 19. Dezember 1929 über die innere Einrichtung und die Anlegung der Grundbücher (AllgGAG), BGBl. 2/1930

¹⁹ Bundesgesetz vom 27. November 1980 über die Umstellung des Grundbuchs auf automationsunterstützte Datenverarbeitung und die Änderung des Grundbuchsgesetzes und des Gerichtskommissärsgesetzes (GUG), BGBl.550/1980

Die Einräumung eines dinglichen Rechts erfolgt nach der Reihenfolge der Gesuchseinreichung (maßgebend ist dabei das Einlagen bei Gericht). Gleichzeitig eingereichte Ansuchen erhalten den gleichen Rang. Die Rangfrage ist bei allen bürgerlichen Rechten, besonders aber bei der Hypothekarbestellung, bedeutungsvoll. Im Falle einer Zwangsvollstreckung (Versteigerung) werden die Gläubiger nach ihrem Rang – und nicht verhältnismäßig – befriedigt.

[www.meingrundstueck.at; www.aeiou.at; Reitingner, 1990; Feucht, in Vorbereitung]

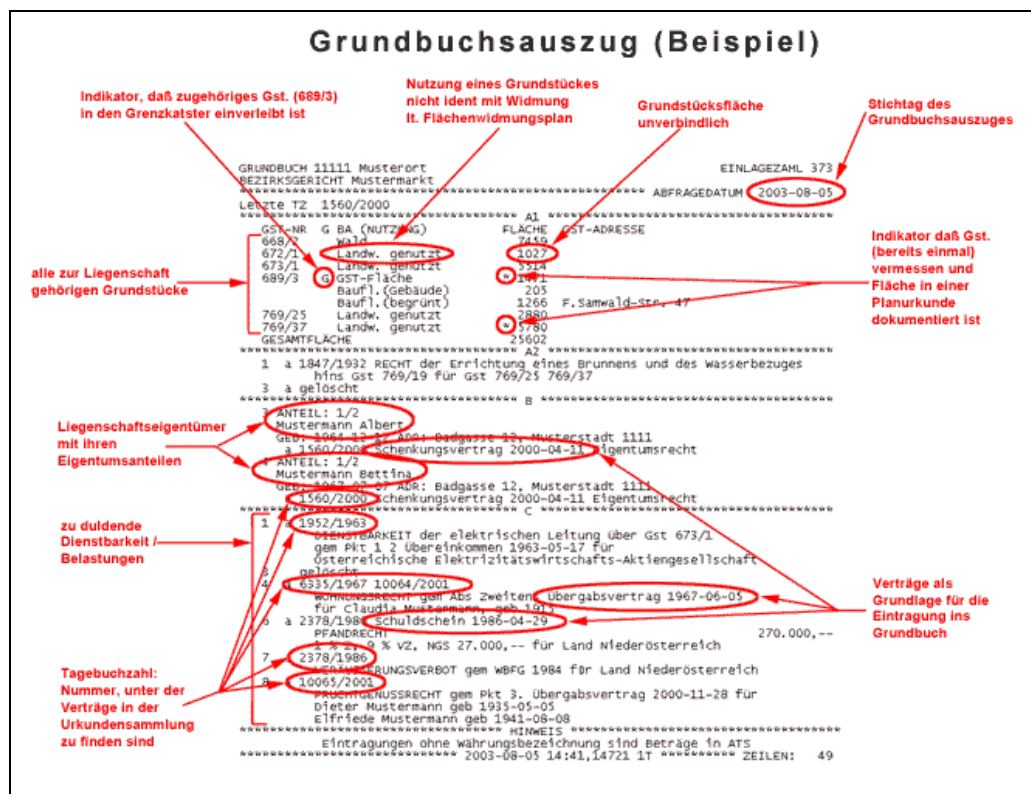
2.1.3.1 Das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein von den Gerichten geführtes, öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen sind. Es ist nach Katastralgemeinden geordnet. Die darin enthaltenen *„Liegenschaften (Grundbuchskörper) sind mit Einlagezahlen (EZ) bezeichnet und dokumentieren*

- *das oder die Grundstück(e), die zur Liegenschaft gehören*
- *Personen, denen sie gehören (Eigentümer) mit den jeweiligen Anteilen die Beschränkungen, mit denen die Grundstücke belastet sind*
- *Hinweise auf die letztgültigen Eintragungen (Tagebuchzahlen TZ)“*

[www.meingrundstueck.at]

Grundsätzlich werden zwei Arten von Grundbuchssystemen unterschieden. Einerseits erfolgt der Eigentumsnachweis auf Grund der Archivierung von originalen Transaktionsdokumenten (Dokument-/Urkundenregistrierung), andererseits kann die Registrierung über rechtskräftige Eintragungen im Grundbuch erfolgen (Titelregistrierung). [ZEVENBERGEN, 2002] In Österreich wird das Prinzip der Titelregistrierung verfolgt. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in das jeder ohne Angabe von Gründen Einsicht nehmen kann. Dies erfolgt über den Ausdruck eines Grundbuchsatzes, der bei einem Grundbuchsgericht, bei Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Notaren, Rechtsanwälten oder online gebührenpflichtig über 5 Provider erhältlich ist. Im folgenden (Abbildung 1) ist ein Beispiel für einen Grundbuchsatz angeführt.



Jede Grundbuchseinlage besteht aus 3 Teilen („Blättern“): dem A-Blatt (Gutbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

Das **A-Blatt** (Gutbestandsblatt) enthält Daten des Katasters, die aus der Grundstücksdatenbank übernommen werden und umfasst neben der Aufschrift (Bezeichnung der Liegenschaft, EZ) zwei Abteilungen.

In der ersten Abteilung (A-1) werden alle Grundstücke (Parzellen) des Grundbuchskörpers mit Grundstücksnummer und Benützungsart (früher Kulturgattung) geführt. (Wichtig ist, dass diese Benützungsart keinen Bezug zur Widmung eines Grundstückes im Flächenwidmungsplan aufweist.) Durch die Verknüpfung zu den Katasterdaten sind im A-1 Blatt auch Flächenangaben zu den einzelnen Grundstücken zu finden, die jedoch nur im Fall von im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken Anspruch auf Richtigkeit genießen. Diese sind leicht am Grenzkatasterindikator „G“ zu erkennen.

Das A-2 Blatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten in herrschender Stellung). Außerdem werden in diesem Teil Veränderungen am Grundbuchskörper durch Zu- und Abschreibungen, öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Lasten eingetragen.

Das **B-Blatt** gibt über die Eigentumsverhältnisse Auskunft (Eigentumsblatt). Es enthält Angaben zum/zu den Eigentümer/n (unter Angabe der Quote des Miteigentums), wie Name, Anschrift und Geburtsdatum, sowie die Eigentumsübertragungen. In diesem Blatt sind auch subjektive Beschränkungen einzutragen, denen der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung persönlich unterliegt (z.B. Minderjährigkeit).

Das **C-Blatt** (Lastenblatt) enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Belastungen, insbesondere die Pfandrechte (Hypotheken), Dienstbarkeiten in dienender Stellung und Reallasten, außerdem sonstige objektive Beschränkungen wie Veräußerungs- und Belastungsverbote, Vor- und Wiederkaufsrechte oder verbücherte Miet- und Pachtverträge.

In der **Urkundensammlung** sind Abschriften aller Urkunden, auf Grund welcher Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden, chronologisch nach Tagebuchzahlen (TZ) enthalten.

Zur vorläufigen Sicherung eines bürgerlichen Ranges dient die Anmerkung der Rangordnung, die vor allem der Käufer erwirken kann, wenn er die Absicht hat, eine Liegenschaft demnächst zu erwerben oder zu belasten. Er erhält einen

Rangordnungsbescheid, der nur in einfacher Ausfertigung ausgestellt wird und nur ein Jahr Gültigkeit hat. Innerhalb dieses Zeitraumes kann im Range der Anmerkung nur jener eingetragen werden, der den Bescheid vorlegt.

2.1.3.2 Verzeichnis gelöschter Eintragungen

Das Verzeichnis gelöschter Eintragungen wurde mit der Einführung des ADV-Grundbuchs (§3 GUG²⁰) geschaffen. So werden Eintragungen nicht mehr durch eine Unterstreichung im Hauptbuch gelöscht, sondern durch Übertragung in das Verzeichnis gelöschter Eintragungen, das rechtlich dem Grundbuch gleichgestellt ist. [Dipl-Arbeit Feucht]

2.1.3.3 Hilfseinrichtungen

Die Hilfseinrichtungen des Grundbuchs dienen der leichteren Auffindbarkeit der Grundbuchseinlagen. Zu ihnen zählen nach Grundbuchsumstellungsgesetz und Allgemeinen Grundbuchsanlagegesetz die Grundbuchsmappe (ident mit der digitalen Katastermappe, DKM), sowie das Grundstücks-, Personen- und Anschriftenverzeichnis. Das Erstellen dieser Einrichtungen erfolgt durch eine Verknüpfung mit den Daten der Grundstücksdatenbank.

2.1.4 Grundstücksdatenbank (GDB)

Die Grundstücksdatenbank ist eine Verknüpfung von Grundbuch und Kataster. Die Daten des Hauptbuchs werden mit den Daten des Grundstücksverzeichnisses des Grundsteuer – und Grenzkatasters mittels ADV²¹ verbunden.

Die Grundstücksdatenbank setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- Grundstücksverzeichnis (GSTVZ)
- Koordinatendatenbank (KDB)
- Digitale Katastralmappe (DKM)
- Regionalinformation
- historisches Grundstücksverzeichnis
- Mappenblattinformation

Die schematische Darstellung in Abbildung 2 soll die Verbindung der einzelnen Komponenten des österreichischen Katastersystems veranschaulichen.

²⁰ GUG

²¹ automationsunterstützte Datenverarbeitung (§1 Abs.1 Grundbuchsumstellungsgesetz, GUG)

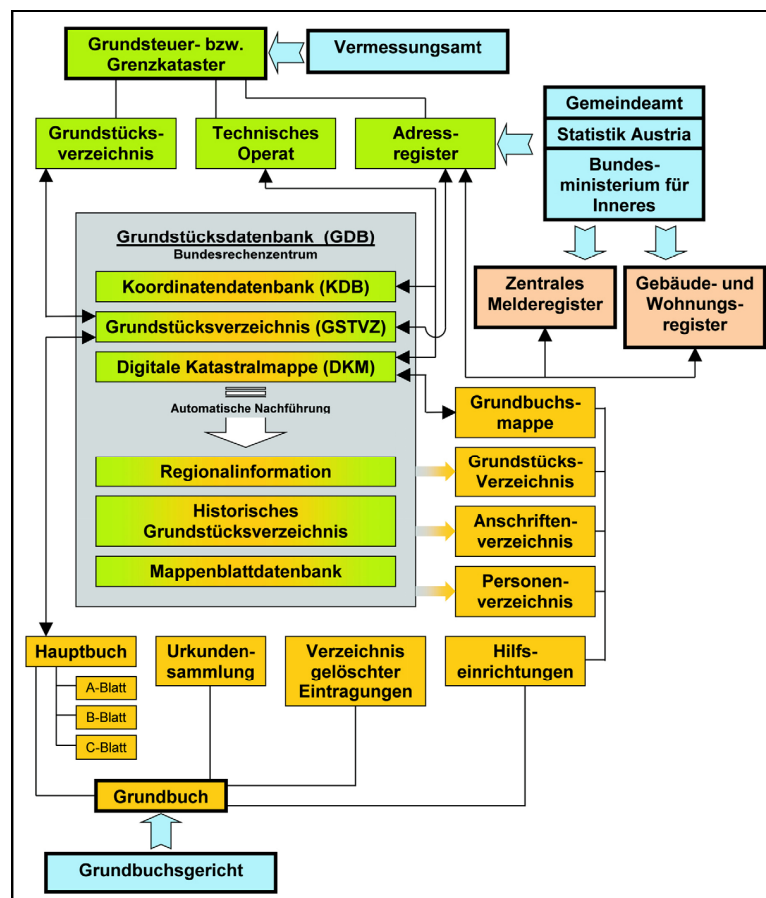


Abbildung 2 Schematische Darstellung der Grundstücksdatenbank [Feucht, in Vorbereitung]

2.1.4.1 Grundstücksverzeichnis (GSTVZ)

Im Grundstücksverzeichnis finden sich Informationen über Grundstücksnummern, Benützungsarten, Gesamtflächenausmaß, Grenzkatasterindikator, sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung (Mappenblattbezeichnung (MBL), Ertragsmesszahl²² (EMZ) und Einlagezahl (EZ)) sowie Anmerkungen zu künftigen Änderungen im Grundsteuer- oder Grenzkataster.

2.1.4.2 Koordinatendatenbank (KDB)

Die Koordinatendatenbank enthält die Koordinaten aller Grenzpunkte (KDB-GP) und Festpunkte. Festpunkte können Triangulierungspunkte, Einschaltpunkte und Höhenpunkte sein. Die Koordinaten sind im System der Österreichischen Landesvermessung angegeben. Jedem Punkt werden zusätzliche Informationen zugewiesen:

- Grenzpunktnummer

²² siehe §14 Bodenschätzungsgesetz, 1970

- Katastralgemeindennummer
- Veränderungshinweis (VHW)
- Indikator

2.1.4.3 Regionalinformation

Über die Regionalinformation ist es möglich statistische, rechtliche und technische Daten über die Verwaltungseinheiten Österreichs zu erheben. Für das Bundesgebiet, die Bundesländer, VA-Sprengel, Gerichtsbezirke, politische Gemeinden und Katastralgemeinden können hier Informationen über die Grundstücksanzahl, das Flächenausmaß usw. der jeweiligen Verwaltungseinheit bezogen werden. [www.bev.gv.at]

2.1.4.4 Historisches Grundstücksverzeichnis

Im historischen Grundstücksverzeichnis sind all jene Pläne registriert, die zu einer Änderung des Katasters geführt haben.

2.1.4.5 Mappenblattinformation

Die Mappenblattinformation enthält für jedes Mappenblatt einer Katastralgemeinde (auch digital) folgende Daten:

- Katastralgemeinde
- Mappenblattbezeichnung
- Datum der Fertigstellung
- letzte Änderung
- Anzahl der Grundstücke usw.

2.1.5 Digitale Katastralmappe (DKM)

Die flächendeckende digitale Katastralmappe (DKM) bildet den graphischen Datenbestand des Katasters [www.bev.gv.at]. Sie ist im System der Österreichischen Landesvermessung angelegt.

Auf Grund von dringlichem Interesse der Verwaltungseinheiten, sowie der Wirtschaft nach digitalen grundstücksbezogenen Daten, wurde von 1987 – 2003 vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Kooperation mit den Vermessungsbefugten die digitale Katastralmappe angelegt. Die rechtliche Grundlage hierfür findet sich im Vermessungsgesetzes 1968 §9 Abs.1, der besagt:

- Einbindung der vorhandenen Grenzpunkte,
 - Einarbeitung von Naturstandsaufnahmen,
- zu minimieren.

2.2 Dreidimensionale Fragestellungen im Katastersystem und ihre Rechtsgrundlagen

2.2.1 Privatrechtliche Fragestellungen

Im Bezug auf dreidimensionale Komponenten des Katastersystems sind im Privatrecht folgende Regelungen von Bedeutung:

- Eigentumsrecht
- Ziviles Baurecht
- Dienstbarkeiten
- Superädifikate
- Selbstständige Keller und Wohnungseigentumsrecht
- Stockwerkseigentum

2.2.1.1 Eigentumsrecht

Wie in den meisten europäischen Staaten gilt auch in Österreich Privateigentum als allgemeines Grundrecht der Staatsbürger und ist als solches unverletzlich. [Art. 5 Staatsgrundgesetz 1867²⁵] Im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch §354 wird Eigentum als die *„Befugnis mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen“* definiert. Da Grund und Boden als eigentumsfähig angesehen werden, unterliegen auch sie der allgemeinen Eigentumsordnung. Das bedeutet, dass deren Nutzung und Verwendung grundsätzlich vom Grundeigentümer bestimmt werden können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Allgemeinwohl über den Interessen des Einzelnen anzusiedeln ist und insofern bei der Nutzung des Eigentums Einschränkungen auftreten. So kann die Ausübung des Eigentumsrechts nur dann erfolgen, wenn dadurch kein Eingriff in die Rechte Dritter passiert, oder rechtliche Beschränkungen zum Beibehalt oder der Förderung des Allgemeinwohls überschritten werden. [§364 Abs.1 ABGB] Weiters haben Grund und Boden wegen ihrer Unbeweglichkeit und Unvermehrbarkeit eine sozio-ökonomische

²⁵ Staatsgrundgesetz vom 21. Dezember 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrat vertretenen Königreiche und Länder – StGG, RGBl. 142/1867

Sonderstellung, die weitere öffentlichrechtliche Einschränkungen²⁶ des Privateigentums zur Folge hat. Beispiele hierfür sind Bodenrecht, Baurecht, Planungsrecht sowie Natur- und Denkmalschutz.

2.2.1.2 Das zivile Baurecht

Über die Anwendung von zivilem Baurecht können Beschränkungen des Grundeigentums nachvollziehbar dokumentiert werden. Diese können die Lage eines Gebäudes auf der Grundfläche betreffen, dessen vertikale Ausdehnung etc. Die gute Registrierbarkeit dieser Beschränkungen kann vor allem durch folgende Gründe herbeigeführt werden:

- *Eine eigene Grundbuchseinlage muss eröffnet werden*
- *Prinzipien des Grundbuchgesetzes gelten*
- *Baurechte können an bestehenden Gebäuden begründet werden*
- *Baurechte können mit Grunddienstbarkeiten in dienender und herrschender Stellung ausgestattet werden [Bittner, 2003]*

Weiters erkennt das Baurechtsgesetz ein soziales Schutzbedürfnis des Baurechtnehmers, das über dem des Grundeigentümers steht. Baurechte werden im Kataster über Nutzungsarten ersichtlich gemacht.

2.2.1.3 Dienstbarkeiten (Servitute)

„Unter Dienstbarkeit versteht man ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht²⁷ an einer fremden unbeweglichen Sache. Der Eigentümer oder die Eigentümerin dieser Sache ist verpflichtet, etwas zu dulden oder zu unterlassen. Der Berechtigte oder die Berechtigte ist zu schonender Ausübung verpflichtet. Servitute können ersessen werden oder infolge der Nichtausübung verjähren.“[www.help.gv.at]
Grund- und Personaldienstbarkeiten²⁸ belasten als dingliches Recht den Eigentümer. Nach ihrem Erlöschen dehnt sich das nunmehr unbelastete Eigentum wieder aus (Elastizität des Eigentums).

²⁶ Siehe Kapitel 2.2.2 öffentlich – rechtliche Fragestellungen

²⁷ „Als dingliches Recht bezeichnet man ein Recht, das eine unmittelbare Herrschaft über eine Sache gewährt und gegenüber jedem oder jeder wirksam ist.“ [www.help.gv.at]

²⁸ Persönliche Dienstbarkeiten stehen ganz bestimmten Personen zu, denen ein Vorteil verschafft werden soll. Dieses Recht endet daher spätestens mit dem Tod des Berechtigten oder der Berechtigten. (z.B.: Fruchtgenussrecht) [www.help.gv.at]

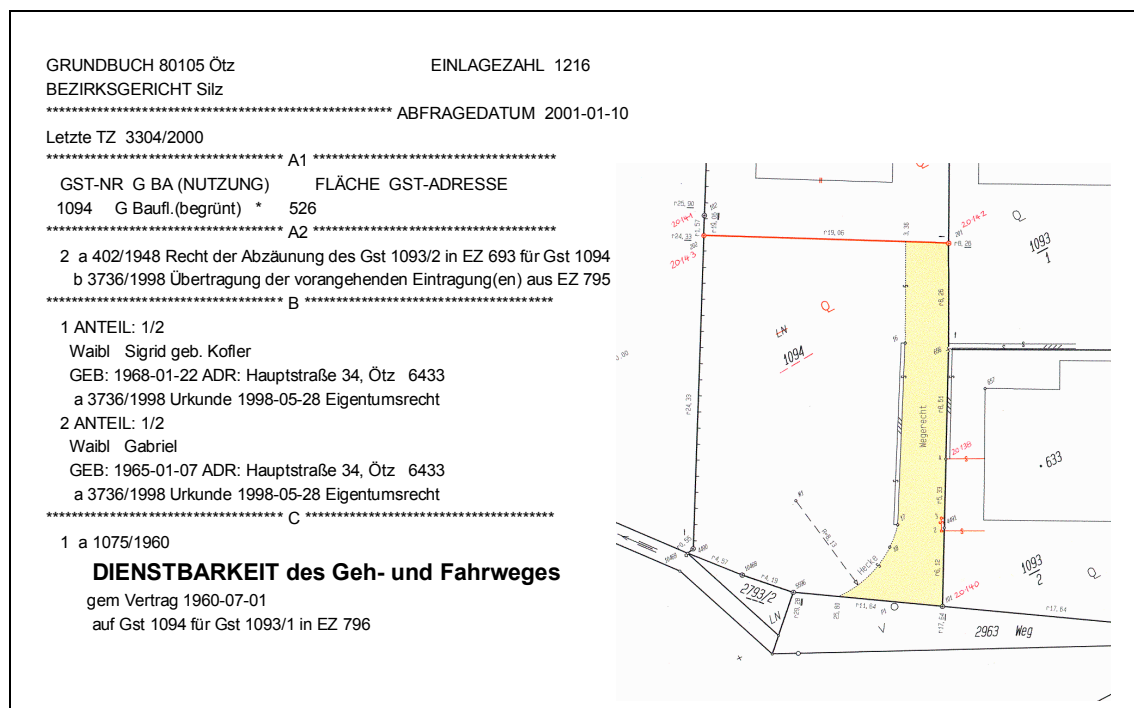


Abbildung 4 Darstellung einer Wegdienstbarkeit in der Originalurkunde [Twaroch, 2003]

Nach §12. Grundbuchsgesetz muss „*bei Dienstbarkeiten und Reallasten Inhalt und Umfang des einzutragenden Rechtes möglichst bestimmt angegeben werden...Sollen Dienstbarkeiten auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sein, so müssen diese genau bezeichnet werden.*“

Für diese genaue Bezeichnung der Grenzen ist ein Plan zu erstellen und beim Grundbuchsgericht vorzulegen. Dieser Plan wird anschließend in der Urkundensammlung verwahrt, wird jedoch nicht in die Katastralmappe übernommen.

Das Gesetz betont zwar grundsätzlich den Eintragungsgrundsatz für Dienstbarkeiten, die Rechtssprechung kennt jedoch auch offenkundige Dienstbarkeiten ohne bücherliche Eintragung. Sogar die Ersitzung von Dienstbarkeiten ist außerbücherlich denkbar. In manchen Bundesländern wurde die Eintragung von Dienstbarkeiten sogar verboten, um die Übersichtlichkeit des Grundbuchs zu erhöhen. Aufgrund dieser Rechtslage, kann die Darstellung von Dienstbarkeiten im Katastersystem daher nicht vollständig sein.

2.2.1.4 Superädifikate²⁹

²⁹ Superädifikate sind Gebäude, die auf einem fremden Grundstück in der Absicht errichtet werden, dass sie nicht auf Dauer auf diesem Grundstück bleiben. Besitzer und Besitzerinnen von Superädifikates müssen üblicherweise dem Grundstücksbesitzer ein Entgelt für die Nutzung des Grundstücks zahlen. [www.help.gv.at]

„Die Rechtspraxis hat sich, was die Qualität von Superädifikaten betrifft, weit von der nicht eben glücklichen Definition des Gesetzes entfernt, die Superädifikate vorwiegend durch die „mangelnde Belassungsabsicht“ kennzeichnet (§297 ABG).“ [Bittner, 2003] Heutzutage werden Superädifikate auch für die rechtliche Lösung von andauernden Bauten verwendet, um so die Bestimmungen des Baurechts zu umgehen. Ein prominentes Beispiel hierfür wäre der Bau der Wirtschaftsuniversität Wien über dem Franz-Josefs-Bahnhof [Twaroch, 2003] Der Erwerb eines Superädifikates kann durch Einreichung einer Urkunde zur Aufnahme in die Bauwerkskartei geschehen und wird somit im Grundbuch ersichtlich. Diese Kartei genießt zwar keinen öffentlichen Glauben, ist aber für die Übertragung von Superädifikaten unumgänglich.

2.2.1.5 Selbständige Keller und Wohnungseigentum

Eine selbstständige Verbücherung von Kellern und Presshäusern³⁰ ist seit dem Erlass des Hofkanzleidekrets von 1832 möglich. Hiermit können unter der Erdoberfläche liegende Räume und Bauwerke, die nicht der Fundierung eines über der Erdoberfläche errichteten Gebäudes dienen, selbständige Rechtsobjekte sein und damit wie Grundstücke behandelt werden. Die grundbücherliche Eintragung wird unterschiedlich gehandhabt, durch Eintragung in das A2- oder C-Blatt des belasteten Grundstücks im Grundbuch.

GRUNDBUCH 15011 Frättingsdorf BEZIRKSGERICHT Mistelbach ***** A1 *****	EINLAGEZAHL 30
Keller unter Gst 157 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	

GRUNDBUCH 15011 Frättingsdorf BEZIRKSGERICHT Mistelbach ***** A1 *****	EINLAGEZAHL 854
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE 157 Landw. genutzt 1478 ***** A2 *****	
5 a 1922/1992 Gst 2138 eingetragen (Z-Verfahren Frättingsdorf) 6 a 2416/1996 Bescheid 1995-12-15, Bescheid 1995-12-15 Zuschreibung Gst 156 1 57 158/1 158/2 aus EZ 593 (FV 8722/2, 8722/3) ***** B *****	
1 ANTEIL: 1/2 Schön Paul GEB: 1947-10-25 ADR: Frättingsdorf 29 2132 a 887/1988 Kaufvertrag 1987-06-10 Eigentumsrecht ***** C *****	
** ¥ ** HINWEIS *****	

Abbildung 5 Darstellung eines Kellers im Grundbuch [Twaroch, 2003]

³⁰ Durch Rechtssprechung wurde die Anwendbarkeit auf in einem Berg unterirdisch gelegene Parkgaragen und Bergstollen ausgedehnt.

Eine Aufnahme der Keller in den Kataster ist bis heute nicht vorgesehen, wäre aber für die leichtere Erfassbarkeit der Grundbuchsdaten sinnvoll.

Die grundbücherliche Einverleibung von **Wohnungseigentum** ist in §12 Wohnungseigentumsgesetz³¹ geregelt: Danach sind dem Grundbuchsgesuch das Gutachten über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auf der Liegenschaft sowie das Gutachten über die Nutzwertberechnung³² anzuschließen. Dieses Vorgehen (Parifizierung) teilt die Liegenschaft in allgemeine³³ und selbstständige Eigentumsbereiche. Diese werden im Grundbuch als TOPs geführt, fortlaufend nummeriert und den einzelnen Eigentümern zugewiesen.

Die Lage und Größe der betreffenden Wohnung ist aus den Bauplänen zu entnehmen, die mit den Unterlagen über die Parifizierung der Wohnungseigentums-Objekte in der Urkundensammlung im Grundbuch liegen. Im Kataster ist nur der Gebäudegrundriss als Katasterobjekt „Baufläche-Gebäude“ ersichtlich. In Österreich werden bereits 90-95% aller Neubauten für Eigentumswohnungen parifiziert [Leithner – Rittenschober, 2006].

³¹ Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (WEG), BGBl. 70/2002

³² =Parifizierung; siehe Kapitel 5.2 Fallstudie Wohnungseigentumsrecht

³³ z.B.: Stiegenhaus, Fahrradabstellraum, Waschküche

Wohnungseigentum	
GRUNDBUCH 01005 Josefstadt	EINLAGEZAHL 16
BEZIRKSGERICHT Josefstadt	
besondere Abschrift *****	ABFRAGEDATUM 2000-10-27
Letzte TZ 3802/1999	
Wohnungseigentum	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
288/3 Baufl.(Gebäude)	462 1080 Albertg. 47
***** A2 *****	
1 a 9635/1976 Bauplatz (auf) Gst 288/3	
2 a 9635/1976 Verpflichtung zur Grundabtretung, Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1974-10-08	
***** B - NAME: Muster *****	
30 ANTEIL: 66/2643	
Muster Maria	
GEB: 1940-09-11 ADR: Albertg. 47 1080	
a 620/1976 Veräußerungsverbot	
d 3770/1979 Kaufvertrag 1979-02-16 Eigentumsrecht	
e 3770/1979 Wohnungseigentum an W 27	
***** C ZU B - NAM Brocza *****	
Ausgabe der Lösungsverpflichtungen unterdrückt	
1 auf Anteil B-LNR 6 22 30 38 40 41 42 45	
a 620/1976 Schuldschein 1976-01-22	
PFANDRECHT	
1 % Z, 6 % VuZZ, NGS 918.270,-- für Land Wien	
b 3827/1976 VORRANG von LNR 3 vor 1	

76 m²

2. Stock, TOP 27

Abbildung 6 Darstellung von Wohnungseigentum im Grundbuch [Twaroch, 2003]

Außerdem gibt es in Österreich die Möglichkeit eines schlichten Miteigentums. Dieses wird angewendet, wenn eine Liegenschaft mehrere Eigentümer hat, deren Anteile jedoch nur prozentuell quantifiziert sind und keinen genauen Bereichen der Liegenschaft zugeordnet werden.

2.2.1.6 Stockwerkseigentum

Beim Stockwerkseigentum stehen materielle Teile eines Gebäudes (zB. Stockwerke, Wohnungen) im Alleineigentum einer Person, die zugleich Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen des Hauses und an der Liegenschaft ist. Seit einem Gesetz aus 1879³⁴ ist es nicht mehr möglich, dass jeder Teilhaber einer einheitlichen Sache einen realen Teil von ihr im Alleineigentum besitzt. Somit kann seither kein Stockwerkseigentum mehr geschaffen werden. Gründe für das Verbot waren die wachsende Bedeutung des Akzessionsprinzips „superficies solo cedit“, sowie Aspekte der Bau-, Feuer- und Sicherheitspolizei. [Kohl, 2003] Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits bestehenden Fälle sind allerdings weiterhin Gegenstand von Eintragungen

³⁴ Gesetz vom 30.März 1879, betreffend die Theilung von Gebäuden nach materiellen Anteilen, RGBl 1879/50

im Grundbuch. Dabei werden die im Alleineigentum stehenden Teile des Hauses als eigenständige Grundbuchskörper behandelt³⁵ [§5 Abs.4 AGAG]. [Iro, 2002]

2.2.2 Öffentlich-rechtliche Fragestellungen

Eine ständige Intensivierung der Bodennutzung macht immer weiter reichende Einschränkungen des privaten Grundeigentumsrechts im Interesse der Allgemeinheit notwendig. Öffentlich – rechtliche Gesetze und Normen, wie Denkmalschutz, Schutz vor Naturgefahren, Bodenrecht, Raumplanung etc. schränken die mögliche Nutzung des Grundeigentums ein. [Twaroch, 2003] Da diese Einschränkungen wichtige bodenbezogene Informationen darstellen, soll im Folgenden eine Auswahl dieser Rechtsnormen kurz dargestellt und ihre Darstellung im Katastersystem betrachtet werden.

2.2.2.1 Denkmalschutz

Das Denkmalschutzgesetz³⁶ regelt die Unterschutzstellung von Denkmalen und die damit verbundenen Folgen für die Eigentümer. Denkmale kennzeichnen sich durch ihre historische, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung. Ziel des Gesetzes ist der Erhalt und die Dokumentation des österreichischen Kulturreichtums *„in all seiner Vielfalt, sowie der Schutz vor widerrechtlicher Ausfuhr.“* [Bachmann/Baumgartner, 2007] Denkmale³⁷ sind nach der Legaldefinition in §1 DMSG *„von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (einschließlich Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung, sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung.“*

Eine Unterschutzstellung erfolgt im Allgemeinen durch einen Bescheid des Bundesdenkmalamts – BDA, wobei diese Entscheidung von der Zustimmung des Grundeigentümers unabhängig ist. Er hat im Verfahren lediglich Parteienstatus. Bei unbeweglichen Denkmalen ist nach einer Mitteilung des BDA an das Grundbuchsgericht eine Ersichtlichmachung des Denkmals im Grundbuch durchzuführen. Dieser Eintrag muss bei Aufhebung des Denkmalstatus gelöscht werden. [Bachmann/Baumgartner, 2007]

2.2.2.2 Bodenschutz

³⁵ Mehr als 1400 materiell geteilte Objekte sind bis heute in Österreich zu finden. [Kohl, 2003]

³⁶ Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (DMSG); BGBl. Nr. 533/1923

³⁷ Gleichbedeutend dem Wort Kulturgüter (DMSG §1 Abs.11)

Der Bodenschutz fällt in Österreich in den Kompetenzbereich der Bundesländer und ist Teilbereich des Umweltschutzes im Bundesverfassungsgesetz über den umfassenden Umweltschutz³⁸. Der Boden ist verfassungsrechtlich ein Umwelt(Schutz)gut.

Zurzeit existieren fünf verschiedene Länder-Bodenschutzgesetze und eine Reihe von weiteren Regelungen (z.B.: Kompost-, Düngemittel-, Pflanzenschutzverordnung,...). Die Landesgesetze sehen die Erstellung eines Bodenkatasters vor, der belastete Flächen ausweist, jedoch nicht mit dem Katastersystem verbunden ist. [www.umweltbundesamt.at]

2.2.2.3 Raumordnung

Als Raumordnung³⁹ wird die „*planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines Gebietes in Bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn- und Industriebzwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits*“ [VfSlg 2674/1954] bezeichnet. Sie ist nach Art.15 Abs.1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache, soweit sich die planenden Maßnahmen nicht auf nach Art.10-12 B-VG festgelegte Kompetenzfelder des Bundes (Forstwesen, Wasserrecht, Eisenbahnwesen) beziehen. [VfSlg 2674/1954] Hinzu kommt, dass laut Art.118 Abs.2 B-VG den Gemeinden das Recht auf Selbstverwaltung eingeräumt wird, das sich auch auf die örtliche Raumplanung bezieht. Die Gemeinden erhalten somit das Recht, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne ohne Weisungsrecht der Bezirkshauptmannschaft oder der Landesregierung für das Gemeindegebiet zu erstellen.

Für die Einschränkungen der Nutzung des Grundeigentums sind vor allem die Verordnungen der örtlichen Raumplanung von Bedeutung. Durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne wird unmittelbar in die Baufreiheit des Grundeigentümers eingegriffen. Ein Flächenwidmungsplan legt flächendeckend für das Gemeindegebiet Nutzungs- und Widmungskategorien fest. Der Bebauungsplan schränkt die Bautätigkeiten im Bauland zusätzlich zu den Bauordnungen ein. Es können beispielsweise maximale Bauhöhen oder -volumina festgesetzt werden. Grundlage der beiden Verordnungen ist der Kataster, jedoch wurde bis jetzt keine Verknüpfung der Grundstücksdatenbank mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vorgenommen. [Twaroch, 2003]

2.2.3 Zusammenfassung

³⁸ Bundesverfassungsgesetz vom 27. November 1984 über den umfassenden Umweltschutz, BGBl. Nr. 491/1984

³⁹ Im Folgenden auch Raumplanung

Die folgende Tabelle soll abschließend für das Kapitel dreidimensionale Fragestellungen und ihre Rechtsgrundlagen einen Überblick über die Abbildung ebener und räumlicher Eigentumsobjekte im Österreichischen Katastersystem geben.

	Beschreibung GB	DKM - Geometrie
Alleineigentum (1 oder mehrere Grundstücke)	Ja (EZ)	Ja (DKM – Kernelement)
Miteigentum (1 oder mehrere Grundstücke)	Ja (EZ)	Ja (DKM – Kernelement)
Miteigentum (Wohnungseigentum)	Ja (+Vertrag)	Nein
Baurecht	Ja (BR – EZ)	tw. (als BANU)
Superädifikat	Nein (Hilfsverzeichnis)	tw. (als BANU)
Dienstbarkeiten (Gas, Wasser, Hochspannung, etc.)	zumeist ja	Nein
Dienstbarkeiten (Elektro – Telefonleitungen etc.)	zumeist nein	Nein
Dienstbarkeiten (Geh- Fahr-, Wegerechte etc.)	Ja (falls verbüchert)	tw. (als BANU)
Flugsicherheitszonen	Ja (in Arbeit)	Nein
Kelleranlagen	Ja (KE – EZ)	tw. (als BANU)
Tunnel (U-Bahn, Straßen, Eisenbahn etc.)	zumeist ja	tw. (als sonstige Linien)
Bergwerke	Nein	Nein

Tabelle 2 Abbildung ebener und räumlicher Eigentumsobjekte [Kugler, 2003]

2.3 Fallstudien

2.3.1 Wohnungseigentumsrecht

Betrachtet wird in diesem Fallbeispiel ein Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß mit insgesamt 6 Einheiten, sowie 9 wohnungseigentumstauglichen PKW-Stellplätzen im Freien.

Das Gebäude wurde um ca. 1939 als Wohnhaus mit Dienstwohnungen für die leitenden Angestellten der ehemaligen Steyrer Werke errichtet und im Zuge des Gesamtverkaufes 2001 an die Wohnbau 2000 Steyr GesmbH verwertet.⁴⁰

Nun soll das Gebäude samt Grundzubehörsflächen aus der Gesamtliegenschaft EZ 573, KG 49233 Steyr herausgetrennt, eine eigene EZ gebildet und Wohnungseigentum errichtet werden.

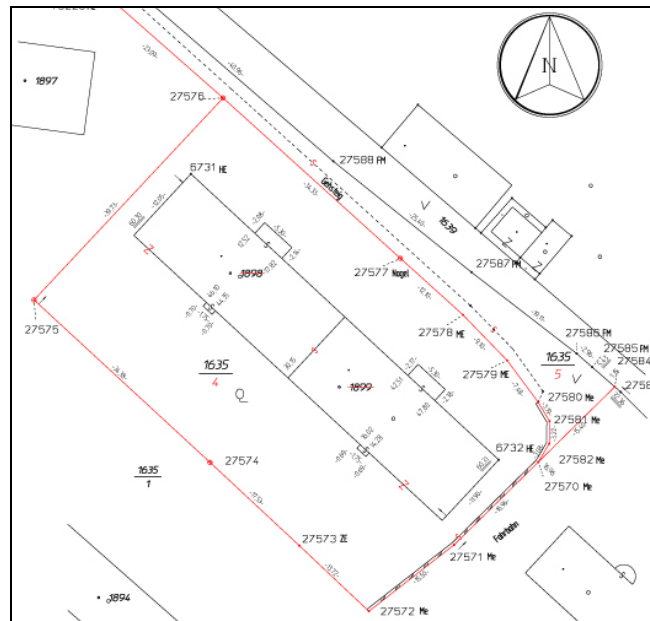


Abbildung 7 Teilungsplan für Parifizierung [Vermessungsbüro DI Mayrhofer]

In einem ersten Schritt wurde eine Teilung des Grundstücks 1635/1 vorgenommen (siehe Abbildung 7). Mit dieser Teilung wurde das Grundstück 1635/4 geschaffen und anschließend parifiziert. Diese Parifizierung betrifft die Häuser Kammermayrstraße 20 und 22.

⁴⁰ Parifizierungsgutachten EZ: 573, KG: 49233 Steyr

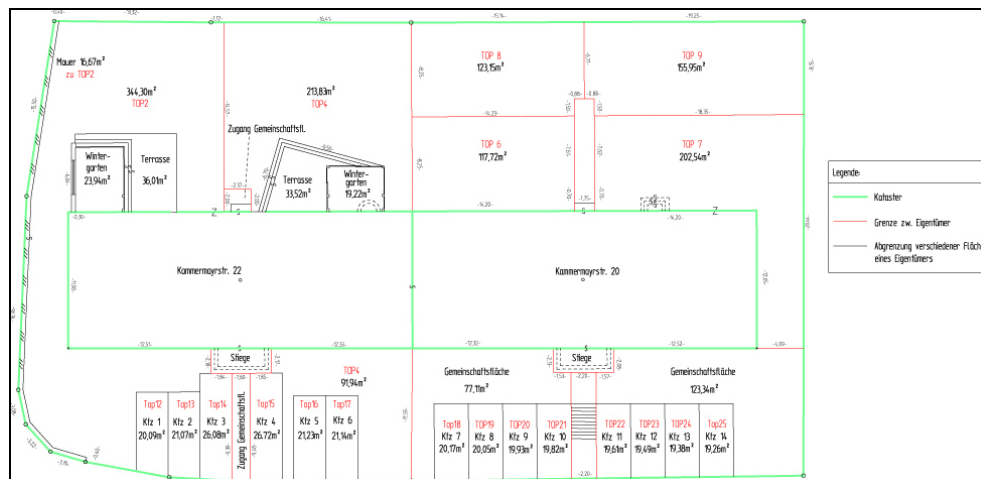


Abbildung 8 Parifizierungsplan Außenansicht [Vermessungsbüro DI Mayrhofer]

Eigentümer des Hauses Kammermayrstraße 20 ist die Wohnbau 2000 Steyr GesmbH. Sie hat durch die Parifizierung die Möglichkeit, einzelne Wohnungseinheiten an Dritte zu verkaufen.

Die Eigentumseinheiten des Hauses 22 sollen hier genauer betrachtet werden.

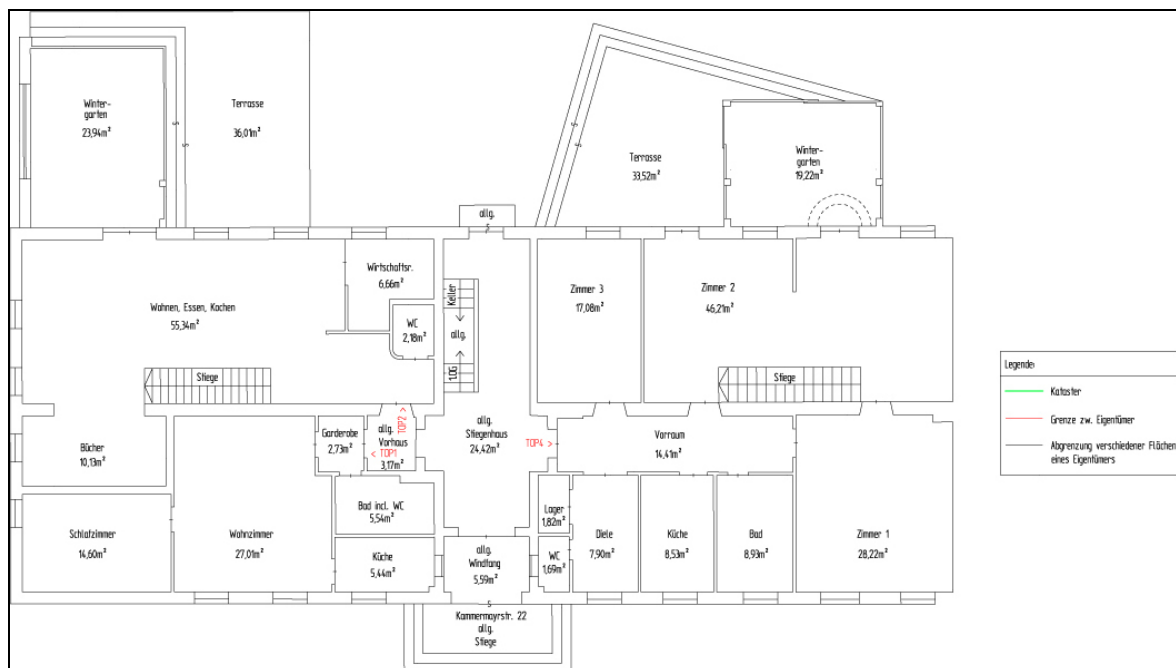


Abbildung 9 Parifizierungsplan Erdgeschoß Haus Kammermayrstraße 22 [Vermessungsbüro DI Mayrhofer]

Mit der Parifizierung wurden folgende Eigentumsbereiche geschaffen:

- EG Wohnung Top 1, Top 2 und Top 4
- 1.OG Wohnung Top 3 und Top 5, sowie die Obergeschoße der Wohnungen Top 2 und Top 4
- DG Zubehör-Dachboden zu Top 2 und Top 4

Im südwestlichen Teil des Grundstückes im EG befinden sich weiters die den Wohnungen Top 2 und Top 4 zugeteilten Gartenzubehörsflächen.

Der folgende Grundbuchsauszug zeigt die Darstellung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch.

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS					NUMMERIERUNG: getrennt			
KATASTRALGEMEINDE: 49233 Steyr					GRENZKATASTER: TNA			
VERMESSUNGSAMT: Steyr								
*****					2006-12-18			
EINGABE (VOR SORT): 1635/4								

GST-NR	G	MBL-BEZ BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	EMZ	UHW	GB-NR	EZ
1635/4	G	5433-58/3	*	2591		20/2005		2858
		Baufl. (Gebäude)	T	748				
		Baufl. (begrünt)	T	1943				
Flächenänderung					P 300/2006			

E2	LNR	EIGENTÜMER						
2858	5	ANTEIL: 57/1751						
		Muhr Ingeborg						
		GEB: 1948-09-08 ADR: Kammermayrstraße 22, Steyr					4400	
	11	ANTEIL: 172/1751						
		Waras Heinz Ing.						
		GEB: 1958-05-29 ADR: Kammermayrstraße 22, Steyr					4400	
	12	ANTEIL: 172/1751						
		Waras Gerlinde						
		GEB: 1958-03-07 ADR: Kammermayrstraße 22, Steyr					4400	
	21	ANTEIL: 156/1751						
		Wohnbau 2000 Steyr Gesellschaft m.b.H.						

Abbildung 11 Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis für das parifizierte Grundstückes 1635/4

Wie im Kapitel „selbständige Keller und Wohnungseigentum“ bereits erläutert wurde, liegen die gezeigten Parifizierungspläne nur am Grundbuchsgericht auf und sind nicht über den Kataster abrufbar. Auffallend ist, dass im Rahmen einer Parifizierung keine einzige Darstellung in 3D erstellt wird. Es gibt lediglich zweidimensionale Abbildungen der einzelnen Stockwerke.

2.3.2 Tunnelprojekt

In der Fallstudie „Tunnelprojekt“ soll eine aktuelle Darstellung von Tunnelbauten im Katastersystem gezeigt werden. Es handelt sich um einen Tunnel, der als Ortsumfahrung der Gemeinde Losenstein in Oberösterreich 2005 fertig gestellt wurde. Der Tunnel verläuft nordöstlich des Ortskerns Losenstein und hat eine Länge von ca. 650m. Insgesamt sind von ihm ca. 20 Parzellen verschiedenster Eigentümer betroffen.



Abbildung 12 nördliches Tunnelportal Losenstein [eigene Aufnahme]

Abbildung 12 zeigt den Übergang der Bundesstraße B115 Eisen Straße in den Tunnel Losenstein (nördliche Tunnelportal). Im folgenden DKM-Auszug ist die B115 als eigene Parzelle 447/3 ebenfalls gut ersichtlich. Das Tunnelportal befindet sich an der Grundstücksgrenze zu Parzelle 68, in Abbildung 12 durch einen Zaun ersichtlich. Über den Verlauf und die Existenz des Tunnels gibt die DKM jedoch keine Auskunft.

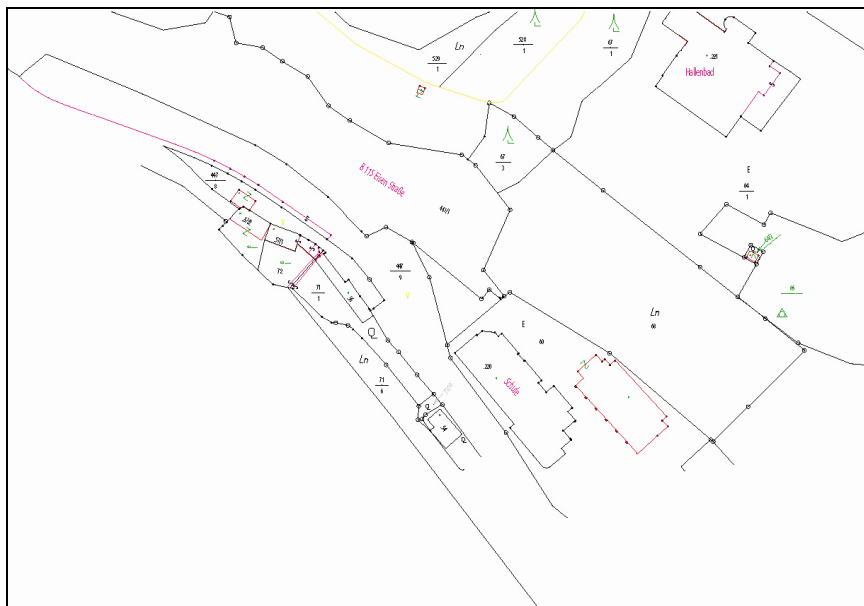


Abbildung 13 DKM-Auszug Nordportal Tunnel Losenstein [eigene Abfrage]

Weiters findet sich auch im folgenden Grundbuchsauszug der Parzelle 68 keine Eintragung über die Existenz des Tunnels. Die Parzelle 68 ist zwar mit 3 Dienstbarkeiten belastet, der Eingriff in die Eigentumsrechte auf Grund des Tunnels ist jedoch rechtlich nicht dargestellt.

```

***** ABFRAGEDATUM 2007-03-15
Letzte TZ 1057/2005
SCHULHAUS
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
61 Baufl.(begrünt) 337
67/3 Wald 527
68 Landw. genutzt 5553
.199 Baufl.(Gebäude) * 102 Eisenstraße 45
GESAMTFLÄCHE 6519
***** A2 *****
2 a 1057/2005 Flächenänderung bezüglich Gst 68
§ 15 LiegTeilG, AB A-298/05, Gegenüberstellung Seite 1
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Ortsgemeinde Losenstein
ADR: 4460
a Stand Grundbuchsanlage Eigentumsrecht
b 804/1956 Namensänderung
***** C *****
1 a 907/1959
WIEDERKAUFRECHT
gem Abs IV Kaufvertrag 1958-08-08 für
röm. kath. Pfarrpfünde Losenstein
2 a 907/1959
DIENSTBARKEIT Mitbenutzung
von Turn- und Spielplatz sowie Turnplatz
durch die kirchlich anerkannten
Kinder- und Jugendgemeinschaften der Pfarre Losenstein
gem Abs V Kaufvertrag 1958-08-08
für röm. kath. Pfarrpfünde Losenstein
3 a 91/1988
DIENSTBARKEIT elektrische Anlagen
sowie Unterlassung jeder Beschädigung und Störung derselben
hins Gst 67/3 68
gem Pkt II - III Dienstbarkeitsvertrag 1987-04-23
für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft

```

Abbildung 14 Dienstbarkeiten einer Parzelle über dem Tunnel Losenstein [eigene Abfrage]

2.4 Evaluierung des derzeitigen Regelungswerkes und daraus resultierende Verbesserungsvorschläge

Ein wesentliches Merkmal des österreichischen Katastersystems ist seine Zweidimensionalität. Der Grundstücksbegriff an sich ist ein zweidimensionaler und alle dreidimensionalen Rechtsobjekte werden auf Grund des Grundsatzes „Superficies solo cedit“ (§297 ABGB) auf zwei Dimensionen reduziert und mit dem Grundstück vereinigt. Folglich verlieren Gebäude, Brücken etc. ihre rechtliche Selbstständigkeit. Der Begriff des Grundbuchskörpers als Einheit des Grundbuchsrechts, der Gegenstand einheitlicher Veräußerung und Belastung sein kann, ist jedoch ein treffender Hinweis darauf, dass es sich in der Tat nicht um eine Fläche, sondern um einen dreidimensionalen Körper handelt.

Das heutige katastrale Regelungswerk hat sich über viele Jahrzehnte bewährt. Seit einiger Zeit werden jedoch Wünsche nach einem modernen, innovativen Katastersystem laut. Verbesserungswünsche werden von der Gesellschaft vor allem bei der Darstellung räumlicher Grundeigentumsrechte und -beschränkungen gefordert. Im Folgenden sollen die derzeitigen Komponenten des Katastersystems unter dem Gesichtspunkt dieser Forderung näher beleuchtet und gegebenenfalls Verbesserungsvorschläge angemerkt werden.

Kataster

„Der derzeitige Kataster richtet seinen Informationsgehalt noch immer zu sehr auf Bedürfnisse der Finanz- (Bodenschätzung) und Förderungsverwaltung (z.B. EU-Förderungen der Land- und Forstwirtschaft) aus.“[Bittner, 2003] Diese in erster Linie zweidimensionalen Informationen sind jedoch für die Kunden eher uninteressant. Viel mehr wäre es von Interesse, eine vollständige Dokumentation der Objekte auf und unter der Erdoberfläche zu erreichen, weil diese meist einen höheren wirtschaftlichen Wert aufweisen, als das Grundstück an sich. Auch mit dem Grundstück verbundene Dienstbarkeiten und Rechte wirken sich auf den Wert aus und sollten, um den Kundenwünschen zu entsprechen, im Kataster dargestellt werden.

Der Kataster muss, um in Zukunft seinen Aufgaben und Anforderungen gerecht zu werden, mit zusätzlichen, neuen Inhalten gefüllt werden. Modernes Landmanagement verlangt mehr Informationen über Grund und Boden als nur Eigentümer und Fläche, Beispiele hierfür wären die Darstellung von Hangneigung, Gebäudehöhen, Stockwerksanzahl etc. Aus technischer Sicht ist es möglich, im Kataster Grund- und Personaldienstbarkeiten, Baurechte, Superädifikate, selbständige Keller und parafizierte Wohnungseigentumsobjekte darzustellen. Auch eine Evidenzhaltung dieser Darstellungen wäre durchführbar. Um diese Informationen wirklich in den Kataster einfließen lassen zu können, müsste eine Novelle der Vermessungsverordnung vorschreiben, dass sämtliche relevanten Daten von den Vermessungsbefugten miterhoben werden müssen. Weiters müssten die analog am Grundbuchsgericht aufliegenden Pläne vom BEV in den Kataster eingearbeitet werden.

Ebenso ist die Einbeziehung der dritten Dimension in den Kataster im Zusammenhang mit ihrer neuen Einordnung in die Rechtsordnung denkbar und technisch möglich. Geht man diesen Weg legislativ und sieht die Neuregelung zwingend vor, stellt sich die Frage nach der Aufarbeitung und Bereinigung von Altbeständen und dem diesbezüglichen Zeitfaktor. Vorstellbar wäre hierbei eine

Vorgehensweise wie bei der Umstellung Grundsteuerkataster – Grenzkataster, so dass mittels allgemeiner oder teilweiser Neuanlegung Schritt für Schritt ein dreidimensionaler Kataster entstehen kann.

Grundbuch

„Das österreichische Grundbuchswesen war und ist ohne Zweifel beispielhaft, es hatte sich in vielen Jahrzehnten langer Verwendung im Alltag bewährt, es war höchstgerichtlich weitgehend „ausjudiziert“.[Zemanek, 2003] Es wurde davon ausgegangen, dass sämtliche wichtigen Informationen enthalten waren, und dass alle Daten den realen Gegebenheiten entsprachen. Langsam entstehen aber wieder neue Ideen, Wünsche und Forderungen an das Grundbuch, sodass es durch die Ausnutzung der technischen Möglichkeiten zu einer Anpassung an die neuen Anforderungen kommen kann. Ziel sollte eine zeitgemäße und aufschlussreiche Darstellung möglichst vieler relevanter Daten sein. Neben der Erweiterung des Informationsgehalts muss natürlich auch die Richtigkeit der Eintragungen weiter gewährleistet sein. Mögliche neue Daten ergeben sich aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen wie Flächenwidmung, Denkmalschutz, Gefahrenzonen etc. Diese Festlegungen haben entscheidenden Einfluss auf den Wert einer Liegenschaft.

Flächenwidmungen und deren Beschränkungen könnten leicht lückenlos im Grundbuch angeführt werden. Damit würde sich der Kunde Auskünfte von der Gemeinde ersparen, die oft lange auf sich warten lassen. Die erforderlichen Daten sind bereits bei Gemeindeämtern und anderen Verwaltungsorganen gespeichert und könnten relativ einfach mit dem Grundbuch verknüpft werden. Durch diese Verbindung kann grundstücksinteressierten Laien lange Recherchearbeit erspart bleiben, die zum Auffinden aller relevanter Daten derzeit nötig ist.

Weiters sind wichtige Informationen über die Erschließung, die Ver- und Entsorgung einer Liegenschaft noch nicht in das Grundbuch integriert. Es wird aber in Zukunft immer wichtiger werden, über Kanalanschlüsse, deren Dimensionierung und Tiefen- oder Höhenlage, Starkstromleitungen, Wasserleitungen und andere Fremdleitungen bescheid zu wissen. Es ist sehr relevant zu wissen, welcher Teil einer Liegenschaft reales Bauland und welcher eigentlich wertloses Grünland ist, weil dort Verkabelungen liegen, die wirtschaftlich vertretbar nicht verlegt werden können. Informationen über die physikalische Beschaffenheit, das heißt die Nutzung eines Grundstücks, sind zwar teilweise im Grundbuch ersichtlich, aber völlig unverbindlich. Schwieriger darzustellen sind technische Aspekte, wie zum Beispiel der Neigungswinkel und

Oberflächeneigenschaften, dies würde aber durch die Einführung der dritten Dimension ermöglicht. [Zemanek, 2003]

Gefahrenzonen werden erstaunlicher Weise nur bruchstückhaft im Grundbuch beschrieben. Bei großen Flughäfen werden zwar Schutzzonen vermerkt, bei kleineren ist dies aber nicht mehr der Fall. Auch bei Autobahnen ergeben sich oft Situationen, wo Häuser so nahe angesiedelt sind, dass sie definitiv in der Gefahrenzone liegen und dadurch deutlich entwertet werden. Im Grundbuch wird allerdings nicht darauf verwiesen. Außerdem sollten Lawinen- und Überflutungszonen ersichtlich gemacht werden.

Bei den Sperrgebieten verhält es sich ähnlich. So sind zwar Truppenübungsplätze erkennbar, aber forstliche Sperrgebiete, oder Sperrgebiete für Sondernutzungen nicht. Die Kontamination stellt ein weiteres Problemfeld dar, das behandelt werden muss. So wird nicht auf ehemalige Tankstellen oder Gebiete mit einer hohen Dichte von Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg verwiesen.

Allgemein lässt sich aus dieser Fülle von zusätzlichen Informationen erkennen, dass diese meist ohne großen Aufwand in das Grundbuch übertragbar wären. Viele Daten sind in digitaler Form in Datenbanken gespeichert und könnten durch einfache Verknüpfung den Informationsgehalt des Grundbuchs wesentlich verbessern.

Servitute

Servitute sind eine Möglichkeit, die Rechte Dritter auf einem Grundstück zu definieren und diese auch zu verbüchern. Eine eindeutige Anwendung ist jedoch nur dann möglich, wenn es sich um Geh- und Fahrrechte handelt, die sich ausschließlich auf die Oberflächenparzelle beziehen. Komplexere Rechtslagen ergeben sich zum Beispiel bei Brücken- und Tunnelbauten, für die eine eindeutige Beschreibung im Katastersystem derzeit nicht möglich ist. Diese dreidimensionalen Objekte können auf Grund nicht vorhandener raumbezogener Daten auch nicht mit Servituten verknüpft werden.⁴¹

Die Ersichtlichkeit von Servituten ist nur sehr lückenhaft gewährleistet und erlaubt vielfach keine Einschätzung der wirtschaftlichen Konsequenzen. Es ist etwa durchaus bedeutsam, wo ein Wegeservitut verläuft und wie breit es ist. Wasserbezugsrechte und deren konkrete Situierung können den Liegenschaftswert durchaus erheblich beeinträchtigen.

⁴¹ siehe Kapitel 2.3.2 Fallstudie Tunnelprojekt

In einem ersten Schritt könnte dieser Situation durch die Vergrößerung des Informationsangebots des Katasters entgegengewirkt werden. Dies wäre durch die Übernahme der vorhandenen servitutsbezogenen Daten aus der Urkundensammlung möglich. Probleme hierbei ergeben sich jedoch auf Grund der unterschiedlichen Qualität dieser Daten. So wurden beispielsweise alte Servitute nur verbal definiert und bieten damit keine brauchbare Grundlage für eine graphische Darstellung des Rechts in der Katastralmappe.

In der Praxis weiters problematisch sind zahllose durch Teilungen mitübertragene, gegenstandslose oder schwer überprüfbare Grunddienstbarkeiten. Es müsste also bei der legistischen Bereinigung der Situation auch eine Bereinigung dieser alten Dienstbarkeiten vorgenommen werden.

Um eine möglichst deutliche Darstellung von Servituten, die sich auf Brücken oder Tunnelbauten beziehen, zu ermöglichen, wäre in jedem Fall eine Erweiterung des Katasters in die dritte Dimension nötig. Nur durch diese zusätzlichen Informationen kann eine Abgrenzung der Eigentumsverhältnisse zwischen Bauwerks- und Grundstückseigentümer erreicht werden.

Wohnungseigentumsrecht

In Kapitel 2.2.1.5 wurde ausführlich auf die momentane Anwendung von Wohnungseigentumsrecht in Österreich eingegangen. Wie das Fallbeispiel in 2.3.1 klar zeigt, handelt es sich bei der Parifizierung um ein aufwendiges und für Laien unübersichtliches Verfahren. Außerdem werden auch bei der Parifizierung keine räumlichen Daten (wie Gebäudehöhe, Raumhöhen etc.) berücksichtigt. Auch die damit verbundene Darstellung der Eigentumsverhältnisse im Katastersystem ist unzureichend. Im Grundbuch wird lediglich der prozentuelle Anteil eines Gebäudes als Eigentum ausgewiesen, jedoch sind graphische Informationen nur in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht enthalten.

Für die Nutzer ist es jedoch von großer Bedeutung, bei Einsichtnahme in das Katastersystem handhabbare, leicht fassliche und komplette Informationen über Objekte, an denen Eigentum angemeldet werden kann, zu erhalten.

Um diese Situation zu verbessern, ist wiederum ein Schritt in die dritte Dimension unumgänglich. Nur so können die Eigentumsverhältnisse in den verschiedenen Ebenen von Gebäuden ausreichend dargestellt und definiert werden. Wesentlich wäre hierfür eine Verknüpfung mit den Parifizierungsplänen der betreffenden Gebäude.

Die oben durchgeführte Evaluierung zeigt in vielen Fällen die Notwendigkeit einer dritten Dimension im Katastersystem auf. Etliche heute relevante

Eigentumsverhältnisse können nur dadurch realitätsgetreu in das Katastersystem einfließen. Da eine überstürzte Einführung eines dreidimensionalen Katastersystems vermutlich nicht die gewünschte Verbesserung herbeiführen kann, sollten in einem ersten Schritt Forschungsarbeiten Aufschluss darüber geben, welche Umsetzungsmöglichkeiten in Österreich denkbar wären. Einige Denkanstöße können hierbei Forschungsergebnisse aus anderen Ländern liefern, die in den folgenden Kapiteln gezeigt werden.

3 Das Katastersystem in den Niederlanden

Das folgende Kapitel bietet einen Überblick über das niederländische Katastersystem und geht insbesondere darauf ein, wie das schwierige Thema der Mehrfachnutzung des Raumes eingearbeitet wurde.

3.1 Allgemeines über das niederländische Katastersystem

Die Niederlande sind flächendeckend im „System of Land Registration“ aufgenommen. Dieses System besteht aus 3 Teilen:

- Urkundensammlung („Public Register“)
- Eigentumsregister auf Parzellenbasis („Cadastral Register“)
- Übersichtspläne („Cadastral Maps“)

Alle 3 werden von der halbprivatisierten „Agency for Cadastre and Public Registers“ („Netherlands Kadaster“) verwaltet. [Zevenbergen, 2002] Diese Organisation untersteht dem „Ministry of Spatial Planning, Housing and the Environment“. Die Fortführung des Eigentumsregisters basiert in den Niederlanden auf diversen notariellen Urkunden, die chronologisch geordnet werden und damit immer die aktuelle Rechtslage auf den einzelnen Grundstücken dokumentieren (=Dokument/Urkundenregistrierung). Momentan ist man bemüht, diese Urkunden auch digital über das digitale Katastersystem für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Neben der Urkundensammlung sind natürlich auch die Registrierung der Parzellengrenzen und das Zusammenführen aller rechtlichen Bestimmungen für die einzelnen Grundstücke, die sich aus den notariellen Dokumenten ableiten lassen, Aufgabe des „Netherlands Kadaster“.

Neben den üblichen, oben bereits erwähnten Aufgaben, werden vom „Netherlands Kadaster“ folgende Leistungen erbracht:

- Grundzusammenlegungen (consolidation of land)
- Aufrechterhaltung der Niederländischen Landkarte (Large Scale Map of the Netherlands) in Zusammenarbeit mit anderen Behörden
- Verwaltung der geometrischen Infrastrukturdaten (Dutch Geometric Infrastructure) in Zusammenarbeit mit der Vermessungsabteilung des Ministeriums für Transport, öffentliche Arbeit (public work) und Wassermanagement
- Seit 2004 ist die Institution „Kadaster“ außerdem zuständig für die traditionellen Aufgaben des Niederländischen Topographischen Dienstes (Zusammenlegung dieser beiden Institutionen)

Die Daten des niederländischen Katastersystems basieren auf drei Grundtypen:

- **Immobilien:** Grundstücke, Wohnungseigentum
- **Personen:** Personen und Organisationen mit Rechten auf bestimmten Grundstücken
- **Rechte und Beschränkungen:** Verbindungsglied zwischen Person und Immobilie; Natürlich ist es möglich, dass eine Person Rechte/Beschränkungen auf mehreren Grundstücken hat, ebenso ist eine Parzelle auf Grund der darauf gültigen Rechte/Beschränkungen nicht nur einer Person zuzuschreiben (z.B.: Eine Person ist alleiniger Eigentümer eines Grundstücks, dennoch kann eine andere Person beispielsweise ein Wegerecht auf derselben Parzelle haben.)

Wie bereits einführend erwähnt, besteht das niederländische „System of Land Registration“ aus drei Teilen. Zwei davon, der Eigentumsregister und die Übersichtspläne, bilden zusammen das Katastersystem. Dieses setzt sich somit zusammen aus:

- einem zweidimensionalen Kartenwerk, das die geometrischen und topologischen Gegebenheiten der Parzellen darstellt, ebenso wie Hausnummern, Straßennamen und Referenzgebäude und
- einem Register, der alle rechtlichen und administrativen Sachverhalte, die einzelnen Parzellen betreffend, beinhaltet. Weiters werden hier sämtliche Hypotheken, die auf Grundstücke aufgenommen wurden, angeführt.

Diese beiden Ebenen sind durch die eindeutigen Grundstücksnummern miteinander verknüpft und online abrufbar. Ein Vergleich mit dem österreichischen System liegt somit nahe.

Grundlage des zweidimensionalen Katasterkartenwerks bilden die Parzellen. Infrastruktureinrichtungen unter oder über der Erdoberfläche werden nicht gesondert aufgenommen. Ebenso werden im niederländischen Kataster keine Gebäude eingezeichnet, obwohl dies auf Grund von Forschungsergebnissen in Zukunft denkbar ist. Die rechtliche Grundlage der Gebäude kann jedoch von den für die Grundstücke festgelegten Bestimmungen abgeleitet werden.

Die Umrisse anderer Objekte können im topographischen Teil des LKI⁴² (*Landmeetkundig Katografisch Informatiesysteem*), das jedoch nicht dem Kataster zugeordnet wird, dargestellt werden. Beispiele hierfür sind Bahnstrecken, Verkehrssysteme sowie Telekommunikationsnetzwerke. In diesen graphischen Darstellungen werden Umrissgrenzen bzw. Leitungsverläufe in verschiedenen

⁴² Kartographisches Informationssystem der Niederlande; kein Bestandteil des Katasters

kodierten Linien dargestellt, je nachdem ob diese von der Erdoberfläche aus sichtbar sind, oder nicht. Die Darstellung unterirdischer und damit nicht sichtbarer Element, wie beispielsweise U-Bahnnetze, ist optional. [Übersetzung aus: Stoter, 2005]

3.2 Dreidimensionale Fragestellungen im Katastersystem und ihre Rechtsgrundlagen

3.2.1 Privatrechtliche Fragestellungen

Im Bezug auf dreidimensionale Komponenten des Katastersystems sind im Privatrecht folgende Regelungen von Bedeutung:

- Eigentumsrecht (right of ownership, eigendomsrecht)
- limitiertes Eigentumsrecht (limited ownership rights, beperkte rechten)
 - right of superficies, opstalrecht
 - right of long lease, erfpacht
 - right of easement, erfdienstbaarheid, Grunddienstbarkeit
- Wohnungseigentumsrecht (right to an apartment or condominium right, appartementsrecht)
- joint ownership, mandeligheid

3.2.1.1 Eigentumsrecht

Das niederländische Eigentumsrecht erlaubt es dem Eigentümer unter Ausschluss jeglicher anderer Person mit seinem Eigentum zu tun, was er will, solange er die Rechte von anderen Menschen damit nicht verletzt, oder gegen das Gesetz verstößt.

Das Eigentumsrecht auf einer Parzelle hat selbstverständlich auch eine dreidimensionale Komponente, wie auch die Festlegungen des „Dutch Civil Code“ erkennen lassen. Der Besitz einer Parzelle Land beinhaltet nämlich auch:

- exklusives Bestimmen über die Rechte der Flächen über der Parzelle
- Eigentum der Erdschichten unter der Parzelle
- Eigentum der Gebäude und sonstigen Konstruktionen auf der Parzelle, die einen permanenten Bestandteil derer darstellen

Aus dem Besitz einer Parzelle ergibt sich somit ein sehr großes Eigentumsvolumen. Eine Teilung dieses Raumes ist durch diverse Verträge, wie beispielsweise die Vergabe von limitierten Eigentumsrechten, möglich.

3.2.1.2 Limitierte Eigentumsrechte

Right of superficies (opstalrecht)

Das „right of superficies“ erlaubt es, Objekte als Eigentum anzusehen, die sich auf oder über einer Immobilie eines anderen Eigentümers befinden. Dieses Recht stellt damit eine Einschränkung für den eigentlichen Grundeigentümer dar. Er muss die Existenz der auf seinem Grundstück befindlichen Objekte tolerieren.

Das Recht wird in Holland immer dann verwendet, wenn der Eigentümer eines Grundstückes nicht ident mit jenem der darauf befindlichen Objekte ist. Es führt in gewisser Weise zu einer horizontalen Teilung des Eigentums, obwohl keine geometrischen Daten in der Katastermappe dies wiedergeben. Die gesamte Parzelle wird mit einem „Right of Superficies“ belegt. Es ist jedoch möglich, den Urkunden im Grundbuch eine Zeichnung beizufügen, die die Eigentumssituation visualisiert.

Right of long lease (erfpacht)

Ein legaler Status für Objekte über oder unter der Erdoberfläche kann auch durch das „right of long lease“ hergestellt werden. Dieses Recht ist ein juristisches Instrument, das zwar für 3D-Situationen herangezogen wird, jedoch nicht explizit für diese erstellt wurde.

Als Inhaber dieses Rechts hat man die Befugnis, das Grundstück eines anderen so zu behandeln, als wäre es sein Eigentum. Um dieses Recht zu erhalten, kann der Grundstückseigentümer im Vertrag eine jährlich Gebühr festlegen, die für den Beibehalt des Rechts zu entrichten ist. Ebenso kann darin ein genaues Vertragsende festgesetzt werden.

Das „right of long lease“ kann immer nur für eine gesamte Parzelle vergeben werden. Es stellt also rechtlich keine horizontale Teilung des Eigentums dar.

Das Recht kommt bei 3D-Situationen vor allem dann zu tragen, wenn der Grundstückseigentümer eigentlich nur die Gebäude auf seiner Parzelle nutzt. Dem Inhaber des „right of long lease“ werden dann die Flächen über/unter und um das Gebäude zur Nutzung überlassen. Der Vertrag kann zur Sicherung des Eigentums des Grundbesitzers Festlegungen über den Gebrauch der Flächen, ebenso wie deren Ausmaß getroffen werden, was wiederum in gewisser Weise zu einer horizontalen Eigentumsteilung führt.

Die zugehörigen geometrischen Daten werden im Kataster nicht erfasst und können nur der Urkundensammlung als Zeichnung beigelegt werden.

Ein Beispiel für die Anwendung dieses Rechtes bei dreidimensionalen Fragestellungen ist das Amsterdamer Metro-System, dem das „right of long lease“ als rechtliche Absicherung zu Grunde liegt.

Right of easement (Grunddienstbarkeit, erfdienstbaarheid)

Durch eine Grunddienstbarkeit ist es möglich, eine Parzelle (serving parcel) zu Gunsten einer anderen Parzelle (dominant parcel) mit einer bestimmten Belastung zu belegen. Beispielhaft wäre hierfür ein Wegerecht zu nennen, das es dem Eigentümer der „dominant parcel“ erlaubt, sich über das Grundstück seines Nachbarn („serving parcel“) Zugang zur öffentlichen Straße zu sichern. Ein solches Recht kann jedoch auch ohne Ausweisen einer „dominant parcel“, vor allem wenn wie bei Leitungssystemen eine solche nicht zuordenbar ist, vergeben werden. Die Eigentumsbeschränkung der „serving parcel“ wird in einer notariellen Urkunde festgelegt und damit registriert. In dieser Urkunde können natürlich auch Gegenleistungen, wie verpflichtende Zahlungen an den Eigentümer der „serving parcel“, festgelegt werden. Wichtig ist, dass diese Beschränkungen auch immer für künftige Eigentümer der Parzelle bindend sind und dass die Ausübung der Dienstbarkeit immer auf dem unkompliziertesten Weg zu erfolgen hat, so dass das Eigentum möglichst minimal belastet wird (Bei Wegerechten muss immer der direkteste Weg gewählt werden...)

3.2.1.3 Wohnungseigentumsrecht

Eine häufig auftretende 3D Problemstellung ergibt sich aus dem Wunsch, an einer Wohnungseinheit Eigentum anzumelden. Wie die meisten Länder haben daher auch die Niederlande juristische Instrumente etabliert, um es zu ermöglichen, Eigentumsverhältnisse einzelner Wohnungseinheiten festzulegen.

Article 106 of Book 5 of the Dutch Civil Code (Niederländisches Zivilrecht)

1. An apartment right means a share in the ownership of the property involved in the division which also comprises the right to exclusive use certain parts of the building which, as indicated by their lay-out, are intended to be used as separate units. The share can also include the right to exclusive use of certain parts of the land pertaining to the building.
2. An apartment owner means a person entitled to an apartment right.

Alle Wohnungseigentümer sind gemeinsam Eigentümer des Hauses, sowie des Grundstücks. Dieses Miteigentum beinhaltet des Weiteren das Recht, einen

bestimmten Teil des Hauses exklusiv nutzen zu können (die Wohnung). Das bedeutet, dass die Personen die einzelnen Wohnungen nicht besitzen, sie jedoch trotzdem Hypotheken darauf aufnehmen können.

Das Wohnungseigentumsrecht wird in Form einer notariellen Urkunde im „Public Register“ vermerkt. Dieser Urkunde ist ein Plan beigelegt, der einen Überblick über das Haus, die einzelnen Etagen und die darin befindlichen Wohnungseinheiten (exklusive Nutzung) gibt.

Die Vergabe von Wohnungseigentumsrechten bietet die Möglichkeit, Eigentumsverhältnisse auf mehreren Ebenen über einer Grundparzelle rechtlich zu sichern. In der Katastermappe wird allerdings nur die Grundparzelle dargestellt und es ist damit nur möglich, die detaillierten Informationen über Wohnungen über Umwege herauszufinden. Die Integration dieser Daten in die Katastermappe wäre nur dann möglich, wenn die Pläne der Wohnungseigentumsurkunden im Vektorformat und mit den Landeskoordinaten referenziert vorhanden wären.

Das Wohnungseigentumsrecht wird in den Niederlanden nicht nur für die Regelung von Eigentumsverhältnissen in Wohnhäusern verwendet, sondern wird beispielsweise auch dann herangezogen, wenn sich Parkgaragen unterirdisch über mehrere Parzellen erstrecken.

3.2.1.4 Miteigentum (joint ownership)

Das Miteigentum bietet die Möglichkeit, Eigentumsverhältnisse von Objekten, die von Nachbarn gemeinsam erworben werden, zu regeln. Diese Objekte (Swimmingpool, Garage) betreffen alle Parzellen der Miteigentümer und können zur Gänze von jedem genutzt werden. Die einzelnen Miteigentümer sind dazu verpflichtet, die Objekte nicht zu beschädigen und ordnungsgemäß in Stand zu halten.

Dieses Recht wird nur an Parzellen vergeben und wird im „Public Register“ nicht mit dem eigentlichen Objekt verbunden.

3.2.2 Öffentlich-rechtliche Fragestellungen

Das Niederländische Katastersystem enthält auch Einschränkungen, die sich auf Grund des öffentlichen Rechts für die einzelnen Parzellen ergeben.

3.2.2.1 Belemmeringenwet Privaatrecht

Das Belemmeringenwet Privaatrecht legt fest, dass Bauvorhaben im öffentlichen Interesse (Straßenlaternen, Kabelleitungen, Rohrleitungen etc.) auch über

Privatgrund ohne Einverständnis des Eigentümers durchgeführt werden können. Die Objekte, die zur Einschränkung des Eigentums führen, werden in der Katastermappe nicht dargestellt.

Laut Gesetz wird der Eigentümer der Parzelle automatisch zum Eigentümer der sich auf seinem Grundstück befindlichen Objekte. Diese Rechtssituation würde es ihm erlauben, die Kabel, Pipelines etc. auch zu zerstören, weswegen dieses Gesetz in den Niederlanden selten zur Anwendung kommt.

3.2.2.2 Denkmalschutzgesetz

Das Denkmalschutzgesetz wurde 1961 erlassen und schützt erhaltenswerte Bauwerke und archäologisch wertvolle Erdschichten⁴³. Auf Grund dieses Gesetzes ist es möglich, Eigentümern solcher Bauwerke deren Zerstörung zu verbieten. Die Einschränkung wird für die gesamte Parzelle registriert, wobei das Monument selbst nicht in der Katastermappe ersichtlich ist. Allerdings ist eine detaillierte Zeichnung der Urkundensammlung beigefügt.

Die Denkmäler sind nicht nur im Kataster ersichtlich, sondern werden auch in einem separaten Register (Monumentenregister) geführt.

3.2.2.3 Bodenschutzgesetz

Laut niederländischem Bodenschutzgesetz muss jede Art von Bodenverschmutzung in den administrativen Teil des Katastersystems eingetragen werden. Mittels eines Indikators kann somit für jede Parzelle angegeben werden, dass zumindest ein Teil des Untergrundes mit Altlasten belegt ist. Um diese Registrierung durchzuführen, ist jede Provinz dazu verpflichtet, eine zweidimensionale analoge Zeichnung über die verschmutzten Gebiete an die Vermessungsbehörden weiterzuleiten. Die Nachteile dieses Systems liegen darin, dass zum einen keine räumlichen Informationen weitergegeben werden und zum anderen immer das gesamte Grundstück als verschmutzt kategorisiert wird. Eine genaue Ortung des mit Altlasten belegten Teils ist nur über das Katastersystem somit nicht möglich.

3.2.2.4 Raumplanung

Raumplanung passiert in den Niederlanden auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene. Auf nationaler Ebene existieren 3 Raumordnungsinstrumente: das Raumordnungsprogramm, in dem allgemeine Aussagen über die Entwicklung des Landes getroffen werden, sowie Strukturskizzen (Structuurschetsen) und Planungs-Kernentscheidungen PKB (structuurschema's und planologische

⁴³ Im Folgenden wird auf die Erwähnung der Erdschichten verzichtet

Kernbeslissingen), die sich jeweils einer bestimmten Problematik widmen und als Vorprogramme zum eigentlichen Raumordnungsprogramm angesehen werden. Die Provinzen erstellen 'Streekplannen', die Gemeinden 'Structuurplannen' und 'Bestemmingsplannen'. Die nationalen Raumordnungsprogramme sind richtungsgebend. Die 'Streekplannen' befassen sich mit ganzen Provinzen oder Teilgebieten und sind wie die nationalen Raumordnungsprogramme indikativ. Auf Gemeindeebene findet sich ebenfalls ein indikatives Planungsinstrument, die 'Structuurplannen', jedoch haben die Gemeinden über die 'Bestemmingsplannen' (Bodennutzungspläne) die Möglichkeit, Benutzungsarten für Flächen festzulegen. Sie bilden damit den Prüfungsrahmen für Bauanträge. [www.unimuenster.de/HausDerNiederlande]

3.3 Fallstudien

In Holland wurden drei Konzepte für ein 3D-Katastersystem erarbeitet:

- Zusätzlich zu den 2D Parzellen erfolgt die Registrierung von 3D Rechtsobjekten (1. Variante eines hybriden⁴⁴ Katastersystems)
- Zusätzlich zu den 2D Parzellen erfolgt die Registrierung von physikalischen 3D Objekten (2. Variante eines hybriden Katastersystems)
- Es erfolgt eine Registrierung von 3D - Parzellen anstelle der zweidimensionalen („volume parcel“). („full 3D – cadastre“)

Um diese Konzepte zu evaluieren, wurden sie bei einigen ausgewählten Fallstudien angewandt, die im Folgenden erst auf Grundlage des jetzigen Regelungswerkes erklärt werden. Anschließend sollen die Konzepte für das 3D-Katastersystem zur Klärung der Situation herangezogen werden. Leider konnten hier nur die ersten beiden Varianten, jene auf Basis eines hybriden Systems, verwendet werden, da für eine Registrierung von 3D – Parzellen noch keine rechtlichen Grundlagen in den Niederlanden existieren.

3.3.1 Gebäudekomplex in Den Haag

Derzeitige Lösung:

Ein Beispiel für eine nur schwer im Kataster darstellbare dreidimensionale Raumsituation ist eine Gebäudebrücke über der Straße. In diesem Fall handelt es sich um eine Autobahn in Den Haag, über die das Gebäude der „Ing. Vastgoed Belegging BV“ angelegt ist.

⁴⁴ Kombination aus 2D- und 3D – Elementen im Katastersystem



Abbildung 15 Gebäudekomplex in Den Haag [Stoter, 2005]

Das Eigentumsrecht für das betreffende Gebäude wurde durch die Festlegung der Rechte der einzelnen angrenzenden Parzellen bestimmt. Diese Rechte bzw. Beschränkungen verhalten sich wie folgt: Die Stadtverwaltung hat ein eingeschränktes Eigentumsrecht für die Parzellen 1719 und 1720. Die Firma „Ing. Vastgoed Belegging BV“ hingegen besitzt uneingeschränktes Eigentumsrecht für die Parzelle 1718, ein „right of superficies“ für Parzelle 1719, sowie ein unbefristetes Mietrecht auf der Parzelle 1720. Der Auszug aus der Katastermappe zeigt die Gebäudeumrisse, ebenso wie die Grundstücksgrenzen.

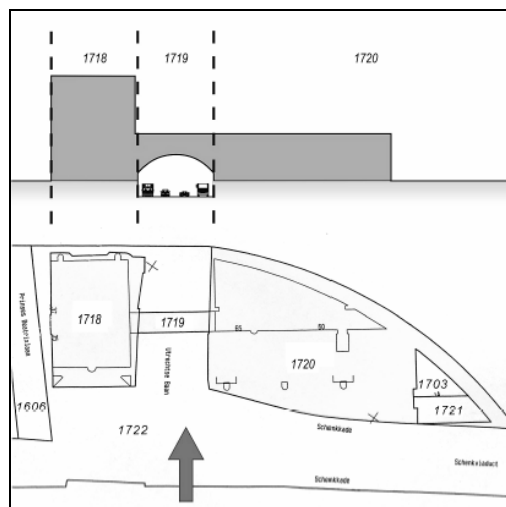


Abbildung 16 Katasterdarstellung des Gebäudekomplexes [Stoter, 2005]

Obwohl es in diesem Beispiel nur ein Gebäude mit einem einzigen Eigentümer gibt, werden Rechte und Beschränkungen auf 3 Parzellen benötigt, um den legalen Status dieses Gebäudes herzustellen.

Lösungsansätze mit Hilfe von hybriden Katastersystemen

Der Gebäudekomplex in Den Haag könnte, wie Abbildung 17 zeigt, auch durch die Implementierung von 3D Rechtsobjekten erfolgen. Diese werden auf der zweidimensional registrierten Parzelle mit demselben Umriss gebildet werden

(Grundriss des 3D Rechtsobjekts entspricht jenem der 2D Parzelle). Die Höhe des 3D Objektes kann beliebig angenommen werden (in diesem Fall entspricht die Höhe des Gebäudes, der des Rechtsobjektes). Die 3D Rechtsobjekte beschreiben somit jenen Raum, der dem Eigentümer des Gebäudes dezidiert über ein „right of long lease“ auf Parzelle 1720 und ein „right of superficies“ auf Parzelle 1719 zugesprochen wird.

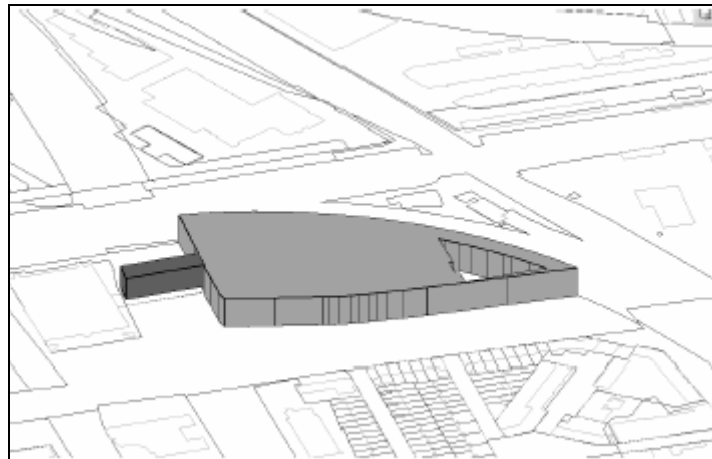


Abbildung 17 Implementierung von 3D-Rechtsobjekten am Beispiel des Gebäudekomplexes in Den Haag
[Stoter, 2005]

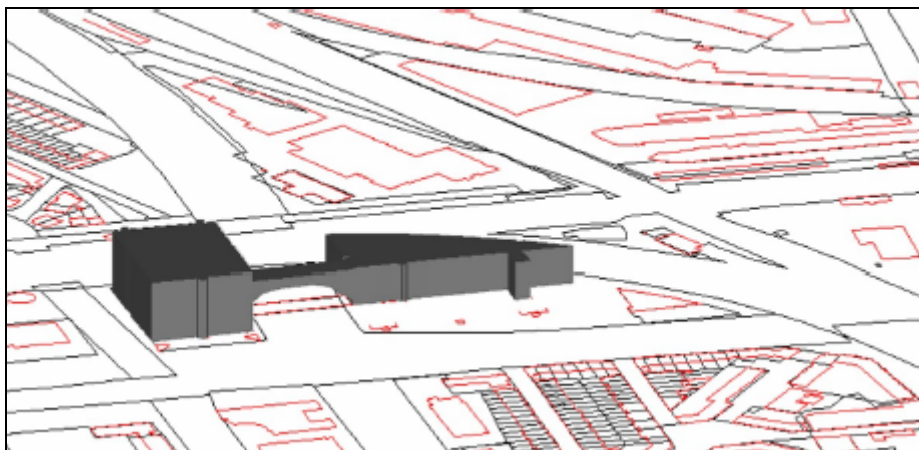


Abbildung 18 Implementierung von physikalischen 3D- Rechtsobjekten am Beispiel des Gebäudekomplexes in Den Haag [Stoter, 2005]

Im Gegensatz zu der Anwendung von allgemeinen 3D Rechtsobjekten, haben die physikalischen exakt die Umrisse des Objekts, das sie beschreiben. Das gesamte Gebäude kann in den Katasterdaten als ein einziges Objekt registriert werden. Mittels einer eigenen ID werden jedem physikalischen 3D Rechtsobjekt seine geometrischen Daten zugeordnet. Die rechtliche Basis bilden allerdings immer noch die auf der Grundstücksparzelle eingetragenen Rechte.

3.3.2 Apartmentkomplex

Derzeitige Lösung:

Eine typische Form der Mehrfachnutzung von Grundstücken, das Wohnungseigentum, ist im niederländischen Recht seit 1953 als „condominium ownership“ verankert. Diese Fallstudie behandelt ein einfaches Wohnhaus, bestehend aus einem Grundstück und drei Wohnungseinheiten. Eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoß, die beiden anderen sind Maisonettewohnungen im ersten und zweiten Obergeschoß, wobei je ein separater Eingang im Erdgeschoß vorhanden ist. Die Teilungsurkunde des Wohnhauses ist in der Urkundensammlung („public register“) archiviert und beinhaltet einen Überblick über die Teilung sowie einen Grundriss jedes Geschoßes. Jeder Wohnung ist eine eigene Nummer zugewiesen.

Im Katastersystem sind die Besitzrechte wie folgt aufgelistet:

Parcel	Kind_of_right	Right_owner
5238 G0	VE	VER. VAN EIG. I.HOORNBEESTRAAT 51-55, DELFT divided into three apartment units:
6408 A3	VE	PERSON1
6408 A2	VE	PERSON2
6408 A1	VE	STOTER
VE = full right of ownership		

Abbildung 19 Verteilung der Eigentumsrechte im Apartmentkomplex [Stoter, 2005]

Auf den ersten Blick sieht es so aus, als hätte dieses Haus vier Eigentümer, die „vereniging van eigenaren“ (Eigentümerversammlung) und die Besitzer der drei Wohnungen. Diese Annahme ist jedoch falsch. Die Parzelle 5238 G0 verweist nur auf das Grundstück, auf dem das Wohnhaus errichtet wurde. Im Katastersystem steht hierfür die Eigentümerversammlung als Besitzer, was rechtlich jedoch nicht korrekt ist. Der Besitz des Wohnhauses verteilt sich auf alle Wohnungseigentümer, nicht aber auf die Vereinigung. Im niederländischen Gesetz ist eine Vereinigung von Miteigentümern eine legale Körperschaft, der die Verwaltung des Gebäudes unterliegt. Alle Miteigentümer des Gebäudes sind per Definition Mitglieder der Vereinigung, was aber nicht explizit im Katastersystem vermerkt ist. Neben der Grundparzelle mit mehreren Eigentümern haben die Wohnungen eigene Nummern (6408 A1, 6408 A2, 6408 A3). Das große A steht hierbei für Wohnungseigentum. Die letzte Ziffer ist dieselbe wie jene in der Teilungsurkunde. Die einzelnen Wohnungen sind in der Katastermappe nicht ersichtlich.

Eine Ergänzung von 3D-Teilungsinformationen im Katasterplan würde jedoch zu einem besseren Verständnis beitragen. Ein weiterer Nachteil der jetzigen

Registrierung des Wohnungseigentums ist, dass die Pläne in den notariellen Urkunden nur analog und in einem lokalen Koordinatensystem (2D) zur Verfügung stehen. Wären diese Teilungsinformationen jedoch im Vektorformat im nationalen Referenzsystem vorhanden, könnten diese in die Katasterdaten oder andere Geodaten (z.B.: Topographien) eingearbeitet werden.

Lösungsansätze mit Hilfe von hybriden Katastersystemen

Die Komplexität des Lösungsansatzes mit Hilfe der hybriden Katastersysteme ergibt sich zum einen aus der Problematik, dass im Erdgeschoß des Apartmentkomplexes 3 Eigentümer, in den anderen Ebenen jedoch nur 2 existieren. Außerdem bedeckt das Gebäude nicht die gesamte Parzelle, so dass der Grundriss der Wohnungseinheiten nicht deckungsgleich mit jenem des Grundstückes ist. Der Gartenteil des Eigentümers der Erdgeschoßwohnung wurde in diesem Beispiel nicht als 3D Objekt definiert, obwohl dies grundsätzlich möglich wäre.

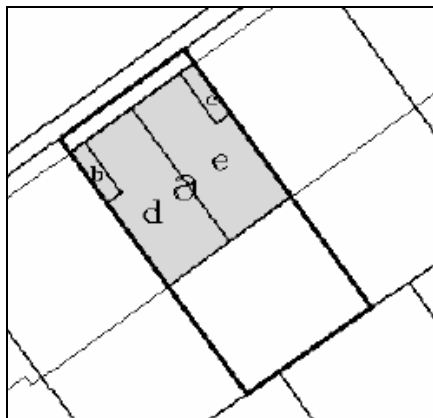


Abbildung 20 Zweidimensionale Darstellung der Wohnungseinheiten im Apartmentkomplex [Stoter, 2005]

Trotz dieses schwierigeren Ansatzes konnte eine Lösung mittels 3D Rechtsobjekten erfolgen. In einem ersten Schritt wurden hierfür die 2D Grenzen der einzelnen Wohnungseinheiten zusammengeführt, was in einem 2D Objekt resultiert, das in Abbildung 20 zur leichteren Verständlichkeit dargestellt ist.

Objekt a beschreibt das Gesamtobjekt minus Objekt b und c im Erdgeschoß, Objekt d und e (jeweils die Hälfte des Gebäudes) geben Auskunft über das 1. und 2. Obergeschoß.

Die Zeichnungen, die den Urkunden für die Definition der inneren Grenzen der Wohnungseinheiten beigelegt werden, können durch Transferierung in Vektorformat und das Weltkoordinatensystem für die Erstellung der Grundrisse der einzelnen Rechtsobjekte herangezogen werden.

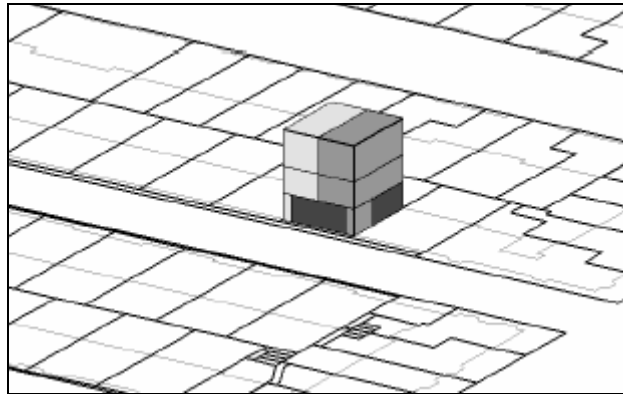


Abbildung 21: Implementierung von 3D (physikalischen) Rechtsobjekten beim Apartmentkomplex [Stoter, 2005]

Die Verwendung von physikalischen 3D Rechtsobjekten würde in diesem Fallbeispiel zur selben Lösung führen, mit dem Unterschied, dass die Rechtsobjekte mit einer ID und ihren geometrischen Daten versehen in einer zusätzlichen Tabelle aufgelistet werden würden. Es ist jedoch fraglich, ob eine solche Registrierung für Wohnungseigentumseinheiten überhaupt Ziel führend ist, da dieses Registrierungsinstrument in erster Linie zur besseren Darstellung von öffentlichem Eigentum (Infrastruktur) dienen soll.

3.3.3 Eisenbahntunnel und –station im Stadtgebiet

Derzeitige Lösung:

Ein interessanter Fall von mehrfacher Grundnutzung in den Niederlanden findet sich in Rijswijk, einem Vorort von Den Haag. Vor einigen Jahren wurde hier die städtische Eisenbahnlinie „umtunnelt“. Auf den daraus entstehenden Oberflächen wurden anschließend Gebäude errichtet. Um diese Situation rechtlich zu regeln, wurden Eigentumsrechte und „rights of superficies“ vergeben.

Im Folgenden soll eine besonders interessante Stelle des Tunnels, ein Bahnhofsareal, betrachtet werden. Darin enthalten sind:

- der Eisenbahntunnel mit Plattform im Eigentum der „NS Railinfratrust BV“
- öffentlicher Raum im Eigentum der Gemeinde
- ein Kiosk im Eigentum von „NS Vastgoed BV“

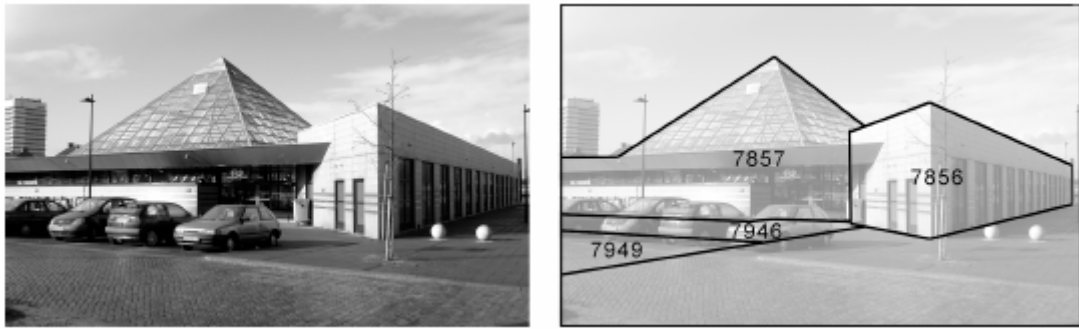


Abbildung 22 Lage der Gebäude und Parzellen des Bahnhofsareals [Stoter, 2005]

Das Stations-Gelände wurde größtenteils über dem Tunnel errichtet und nur zu einem kleinen Teil neben ihm. Für den ersten Teil hat die „NS Vastgoed“ ein „right of superficies“ für die Parzelle, die im Eigentum von „NS Railinfratrust BV“ liegt. Für den zweiten Teil hat die „NS Vastgoed“ das volle Eigentumsrecht.

Der Fall zeigt, dass die dreidimensionalen Gegebenheiten im Katastersystem nicht ersichtlich sind, dennoch wird deutlich, dass mehr als eine Person Rechte an einer Parzelle hat.

Durch das Beispiel aus Rijswijk wird deutlich, wie 3D-Objekte durch die Grundstücksgrenzen in gewisser Weise geteilt werden. Es spiegelt damit sehr gut die momentane Praxis der katastralen Registrierung in den Niederlanden wieder, deren Grundlage die zweidimensionale Parzelle ist, der dann zur Verdeutlichung der Mehrfachnutzung diverse Rechte/Beschränkungen zugeschrieben werden.

Lösungsansätze mit Hilfe von hybriden Katastersystemen

Bei einer Lösung mittels 3D Rechtsobjekten, würden diese wie folgt etabliert werden:

7854:	Z_ARRAY(-20, 0, 4)	-tunnel with kiosk on top of it
7855:	Z_ARRAY(-20, 0, 4)	-tunnel with kiosk on top of it
7857:	Z_ARRAY(-20, 0, 12)	-tunnel with railway station on top of it
7944:	Z_ARRAY(-20, 0, 12)	-tunnel with public space on top of it
7949:	Z_ARRAY(-20, 0, 12)	-tunnel with public space on top of it

Abbildung 23 Integration der dritten Dimension zur Erstellung der 3D-Rechtsobjekte [Stoter, 2005]

Eine schwierige Situation ergibt sich aus dem „right of superficies“, das für die Gemeinde vergeben wurde, um die öffentlichen Flächen auf Straßenniveau für sich beanspruchen zu können. Das Recht wurde in der Urkunde als für den gesamten Bereich über der Oberfläche definiert, was in den 3D Rechtsobjekten nur mit einer z-Dimension von 12 Metern ausgelegt wurde.

Wie kann dieses Problem gelöst werden?

- Eine Möglichkeit wäre die dreidimensionale Beschreibung des Straßenniveaus (siehe Abbildung). Hierbei wäre jedoch die Gefahr einer Verwechslung mit einem in der Höhe limitierten 3D Rechtsobjekt groß - somit eher eine ungeeignete Lösung.
- Eine weitere Lösung könnte aus der Erstellung eines sehr hohen („unlimitierten“) 3D Rechtsobjekt resultieren (siehe Abbildung). Dies würde jedoch eher zur Annahme führen, dass auf der Parzelle ein Hochhaus errichtet wurde.
- Als dritte Möglichkeit kommt ein offener Polyeder in Frage, dessen Höhe in Relation zur Höhe des physikalischen Objekts angenommen werden muss.

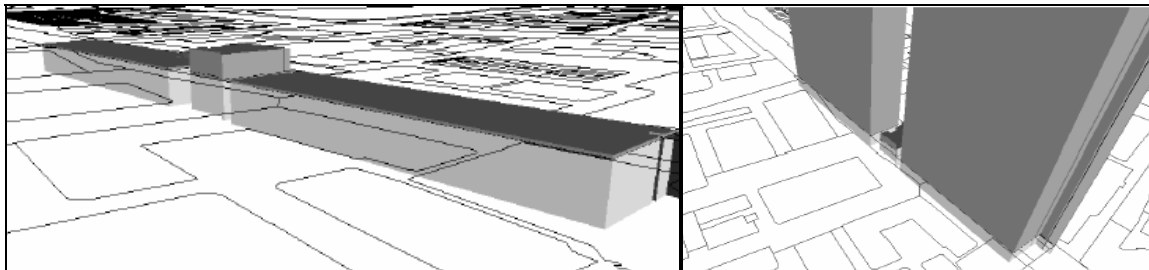


Abbildung 24 Möglichkeiten der Darstellung des Rechtsverhalts "aller Raum der über der Oberfläche liegt"

[Stoter, 2005]

Leider muss hierbei festgestellt werden, dass all diese Möglichkeiten nur vage Annäherungen an den tatsächlich rechtlich festgelegten Tatbestand sind. Jedoch gibt jede der 3 oben genannten Visualisierungen mehr Einblick in die reale Situation als die momentane katastrale Darstellung, da zumindest die Bereiche, an denen Rechte vergeben wurden, klar definiert sind.

Eine übersichtlichere Lösung kann durch die Darstellung des Tunnels als physikalisches 3D Objekt erreicht werden. Auch der Bahnhof würde als separates Objekt registriert werden. Leider waren die 3D Informationen über den Tunnel für diese Forschungsarbeit nicht zugänglich, so dass keine Visualisierung des physikalischen 3D Rechtsobjektes möglich war.

4 Das Katastersystem in Israel

In den letzten Jahren hat Israel eine postindustrielle Ära erreicht, die durch starkes Bevölkerungswachstum, expandierende Wirtschaft und einen wachsenden Wohnstandard geprägt ist. Diese Faktoren sind verbunden mit einer stetig wachsenden Verdichtung der Gebäude in den Zentren des Landes. Besondere Sachverhalte ergeben sich in Israel auf Grund von Relikten der 3 Weltreligionen Islam, Christen- und Judentum. Die politischen Differenzen und Unruheherde rühren vor allem daher, dass sich viele dieser Heiligtümer auf Grundstücken befinden, die im Eigentum des Staates Israel liegen. Nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ wäre Israel somit auch Eigentümer der Relikte. Um diesem Problem zu begegnen, hat Israel ein akutes Interesse an der Schaffung eines modernen Katastersystems, das Eigentumsverhältnisse flexibler gestalten kann.

4.1 Allgemeines über das israelische Katastersystem

1928 wurde in Israel das noch heute existierende rechtliche Katastersystem von den Briten eingeführt. Es basiert auf den Torrens Prinzipien.

Exkurs: Das Torrens-System

„Das "Torrens-System" (benannt nach seinem Begründer Sir Robert Torrens) ist eines der bekanntesten Registrierungsmodelle (registration of titles). Es wurde 1868 in Süd-Australien das erste Mal durchgeführt, hat dabei Grundprinzipien des preußischen Grundbuchsystems übernommen und ist in vielen Ländern verbreitet worden. Ein zentrales Prinzip ist, dass der Rechtstitel einer Parzelle direkt aus dem Register ersichtlich ist, so dass keinerlei retrospektive Suche anhand älterer Dokumente notwendig ist, um den Titel zu überprüfen. Beim Torrens-System ist es obligatorisch, Landtransaktionen zu registrieren. Es sichert eine staatliche Garantie dieser Informationen im Register. Mit der "registration of titles" sind drei Prinzipien verbunden:

- das „Spiegel-Prinzip“ (das Register bildet getreu alle Fakten ab, die für den Titel von materieller Bedeutung sind);*
- das "Vorhang-Prinzip" (das Register ist die einzige Quelle);*
- das "Versicherungs-Prinzip" (eine geschädigte Partei wird [vom Staat] entschädigt, wenn das Register Schwächen aufweist und die Titel nicht korrekt abbildet)“*

[http://www.mekonginfo.org/mrc/html/or/or3_10_2.htm]

Das israelische Katastersystem wird von zwei unterschiedlichen Ministerien koordiniert. Der Kataster fällt in die Kompetenz des Ministeriums für Bauen und

Wohnen („Ministry for Construction and Housing“), wohingegen die Registrierung der Eigentumsverhältnisse vom Justizministerium durchgeführt wird. Für die katastrale Registrierung sind somit zwei unterschiedliche Behörden zuständig, die „Land Registry Office“⁴⁵ und „The Survey of Israel“⁴⁶. LRO hat die Aufgabe, die Eigentumsrechte an Immobilien zu registrieren. Der israelische Kataster wird hingegen von der staatlichen Behörde „The Survey of Israel“ geführt. SOI sammelt alle katastralen Pläne und ist zu dem dafür verantwortlich, Vorschriften für die Verfahrensabläufe der katastralen Registrierung festzusetzen. Weiters ist die Behörde befähigt, Lizenzen an Landvermesser zu vergeben, denn nur diese Professionisten haben die Erlaubnis, katasterrelevante Vermessungen durchzuführen.

Das Subjekt der katastralen Registrierung ist die Parzelle. Die Grenzen sowie die mit der Parzelle in Verbindung stehenden Objekte werden erfasst. Änderungen werden mittels so genannten „mutation plans“ durchgeführt. Diese müssen immer in Abstimmung mit den „municipal plans“ (Gemeindeplänen) durchgeführt werden. Erst nach einer Zustimmung des zuständigen Gemeindeorgans kann der Änderungsplan bei SOI eingereicht werden. Hier kommt es erneut zu einer Prüfung des Plans, bevor dieser an das Justizministerium zur Registrierung weitergeleitet wird.

Israel hat auf Grund seiner Geschichte eine besondere Art der Landverwaltung. Der Staat selbst besitzt ca. 93% des Landes und vermietet dieses kurz- oder langfristig an private und juristische Personen. Diese Vermietungen werden von der „Israel Land Administration“⁴⁷, die so wie SOI dem Ministerium für Bauen und Wohnen untersteht, durchgeführt und organisiert. Grundeigentum in Israel ist somit zeitlich befristet, auf 49 oder 98 Jahre. ILA übernimmt neben der Landvermietung auch andere Aufgaben. Sie überwacht die Rechtskonformität der Nutzung des Landes in staatlicher Hand und übernimmt auch die Planungs- und Entwicklungsorganisation für diese Grundstücke.

4.2 Dreidimensionale Fragestellungen im Katastersystem und ihre Rechtsgrundlagen

Die Zugänglichkeit von israelischen Rechtstexten ist im Gegensatz zu österreichischen sehr stark eingeschränkt. Es existiert zwar eine Onlinedatenbank,

⁴⁵ Abkürzung LRO

⁴⁶ Abkürzung SOI

⁴⁷ Abkürzung ILA

diese kann jedoch nur von israelischen Juristen abgefragt werden. Nach monatelanger Recherchearbeit ist es mir gelungen, das „Land Law“ von 1969 in Hebräisch zu erhalten. Weiters erwies sich jedoch eine Übersetzung der Unterlagen als sehr schwierig, weil für die Interpretation der Texte ein in diesem Gebiet spezialisierter israelischer Jurist notwendig wäre. Da ein solcher Experte in Österreich nicht existiert, wurde im Rahmen dieser Diplomarbeit keine Übersetzung und Interpretation durchgeführt. Bei einem Treffen mit Diplomübersetzer Julius Dehm ergab sich allerdings, dass es auch in Israel eine Regelung ähnlich den österreichischen Servituten (§5) gibt. Außerdem wird in §12 des Gesetzes der Grundsatz „superficies solo cedit“ definiert. Ebenso wird wie bei uns zwischen Eigentum und Besitz unterschieden (§15).

Der hebräische Gesetzestext des israelischen „Land Law“ 1969 wird als Anhang A dieser Arbeit beigelegt.

4.3 Research and Development Project⁴⁸

In Israel ist, wie in vielen anderen Ländern auch, das Grundeigentum vom Mittelpunkt der Erde bis zum Weltraum definiert. Es beinhaltet alles was auf seiner Oberfläche erbaut oder kultiviert worden ist. Aus diesem Grund besteht großer Bedarf an einer rechtlichen und katastertechnischen Lösung, um Rechte auf mehreren Ebenen zu definieren.

Das existierende Katastersystem und das „Land Law“ von 1969⁴⁹ unterstützen keine Lösungen, um Parzellen in mehrere Ebenen zu gliedern. Aus diesem Grund entschloss sich die israelische Regierung 1999 die Effizienz der Landnutzung zu steigern und rief ein Team von Experten ins Leben. Dessen Aufgabe sollte es sein, neue Gesetze und Bedingungen zu definieren, um Land auch über und unter der Oberfläche zu unterteilen.

In den letzten Jahren gab es in Israel mehrere Initiativen mit dem Ziel, das existierende 2-dimensionale Katastersystem in ein 3-dimensionales zu konvertieren. Die wichtigste unter ihnen war das R&D Project.

Eines der Ziele des Projekts ist die Schaffung eines aktiven, computerunterstützten Modells, welches der Registrierung von räumlichen Eigentumsrechten dient. Um dieses Ziel zu erreichen ist es allerdings notwendig, folgende Bereiche zu berücksichtigen:

- 3D Definition und Registrierung von räumliche Parzellen

⁴⁸ Im Folgenden R&D Project

⁴⁹ Nähere Informationen unter 4.2

- Vorschläge zur Änderung der existierenden Gesetze
- Sammeln der Höheninformationen, um sie dem 2D Kataster zuzuordnen und so eine 3D Datenbank zu erstellen
- Lösungen zur Handhabung der analytischen Katasterinformationen in einer 2D bzw. 3D GIS Umgebung
- Entwicklung einer brauchbaren Software zur Darstellung des 3D Katasters
- Abänderung der Vermessungsverordnung in Bezug auf die dritte Dimension

Der israelische Finanzminister hat dem R&D Project und seinen Pilotprojekten ein Budget von ca. 800.000 US\$ zugesprochen. Eine Regierungskommission beaufsichtigt die Forschungsarbeit, eine weitere untersucht die vorgeschlagenen rechtlichen Änderungen und präsentiert diese der Regierung.

4.3.1 Das Projektmanagement

Das Projekt wird auf 2 Ebenen geleitet. Das übergeordnete Aufsichtsratskomitee ist für die konzeptuelle Führung des R&D Teams verantwortlich, seine Mitglieder werden vom Justizminister bestellt. Den Vorsitz übernimmt das Oberhaupt der israelischen Landesvermessung. Die zweite Ebene wird vom R&D Team Projektmanager geleitet, der für den Fortschritt des Projekts verantwortlich ist.



Tabelle 3 Aufsichtsratskomitee und R&D Team Struktur [Forrai 2001]

4.3.2 Räumliche Eigentumsrechte

Die bereits erwähnte Definition einer Parzelle in Israel vom Mittelpunkt der Erde bis zum Weltall ist natürlich nicht geeignet, um mehreren Parteien mit unterschiedlichen Interessen gerecht zu werden. Dazu benötigt man eine rechtliche und katastertechnische Lösung, die fähig ist, Eigentumsrechte einer mehrschichtigen Parzelle zu definieren. Das R&D Projektteam hat dazu folgende vier Alternativen ausgearbeitet:

Die ergänzende Alternative: Um Aktivitäten im Raum über und unter einer Parzellenoberfläche im Katastersystem besser koordinieren zu können, soll der Umfang der mit dem Eigentum des Grundstücks verbundenen Benützungsrechte eingeschränkt werden. Diese sollen nur bis zu einer bestimmten Höhe bzw. Tiefe gültig sein. Das kann generell geschehen oder auf Gebiete mit speziellen Bauvorhaben beschränkt werden. Wichtig ist, dass sich diese Einschränkungen nicht auf die Eigentumsrechte beziehen, sondern lediglich, wie oben erwähnt, auf die Benützungsrechte.

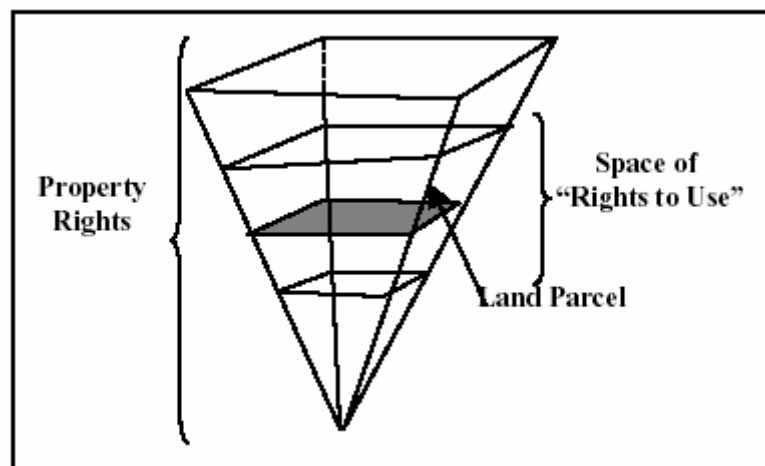


Abbildung 25 Eingrenzung der Eigentumsrechte [Benhamu, 2001]

Während das grundlegende Gesetz [§15 Land Law 1969] erklärt, dass es keine „Einschränkung des Eigentums einer Person“ geben darf, würde jede Änderung in der Definition der Eigentümerrechte im Grundbuchsgesetz die vollen verfassungsmäßigen Rechte vom eingetragenen Eigentümer begrenzen.

Die Verletzung der Eigentumsrechte einer Person ist nur zulässig, wenn sie auf Grund der israelischen Gesetze und den Werten des Staates Israel passiert. Weiters ist darauf zu achten, dass dieser Eingriff in die Eigentumsrechte nur innerhalb des streng erforderlichen Umfangs geschieht. Trotzdem werden viele Grundbesitzer diesen Eingriff als Schädigung ihrer Eigentumsrechte sehen und Prozesse sowie Schadenersatzklagen anstreben.

Der israelische Gerichtshof hat im Jänner 2003 einen Urteilsspruch gefällt, der die Konstruktion von Autoverkehrstunneln unter privatem Eigentum betrifft. Dieser verlangt, dass Enteignungen von unterirdischem Land ebenso durchzuführen sind, wie jene von zweidimensionalen Parzellen. Das bedeutet, dass sie nur in Fällen öffentlichen Interesses vollzogen werden dürfen. Der Gerichtshof hat in seinem Urteilsspruch auch die Notwendigkeit einer neuen Gesetzgebung für diesen Zweck erklärt.

Alternative Registrierung der Eigentumswohnanlagen: Da die meisten Eigentumswohnanlagen aus mehreren Wohnungen bestehen, die größtenteils auf einander gebaut werden, kann man sie als vertikal übereinanderliegende Sub-Parzellen sehen. Diese entstehen aufgrund mehrerer verschiedener Eigentümer auf der gleichen Stammparzelle. Die Registrierung der Eigentumswohnanlagen im Grundbuch regelt die Rechte der Eigentümer und bietet eine rechtliche Lösung auf den getrennten Ebenen. Eine Wohnung in einer Eigentumswohnanlage ist ein eigenständiges Objekt betreffend Eigentum, Rechte und Transaktionen. Diese Registrierung von Eigentumswohnanlagen wird in Israel seit mehreren Jahrzehnten angewandt, daher gibt es mit seiner Anwendung sehr gute Erfahrungswerte.

Sie bietet eine gute Lösung für verschiedene einfache Wohngebäude, sie erfüllt aber nicht die Anforderungen eines 3D-Katasters mit komplexen räumlichen Gegebenheiten. Die Registrierung der Sub-Parzellen kann auf angrenzende unterirdische Ebenen ausgeweitet werden, sie versagt allerdings gänzlich bei Bauten, die nicht mit dem Gebäude verbunden sind (z.B.: Tunnel).

Die Applikation dieser Registrierungsmethode für zukünftige komplizierte Multilayerrealitäten ist nicht ideal, da sie nur in spezifischen Fällen, ordentlicher, senkrechter Wohngebäude befriedigt. Das Team des R&D Projects empfiehlt, diese Gebäude auf zwei eigenständige Objekte, jeweils ober- und unterirdisch aufzuteilen.

Die Objektregistrierungsalternative: Bei dieser Theorie wird ein eigener Kataster nur für räumliche Objekte angelegt, der völlig getrennt von herkömmlichen Landesregistrierung ist. Diese leichte Lösung kann aber das öffentliche Vertrauen in das bestehende System und seine Zuverlässigkeit schwächen. Eine große Hürde wird die Verbindung des existierenden Systems mit dieser neuen Objektregistrierung darstellen.

Die „räumliche Subparzellenalternative“: In diesem Fall werden räumliche Objekte nicht direkt mit der angrenzenden Grundparzelle in Verbindung gebracht, sie sind aber mit dieser über Rechte und Verpflichtungen verbunden. Ober- bzw. unterirdische Tätigkeiten werden durch Zuteilungen oder Enteignungen spezifischer Teile, die innerhalb der senkrechten Grenzen der Stammparzelle liegen, geregelt. Jänner 2003 beschloss der israelische Gerichtshof, dass bei Enteignungen im Zuge des Baus von Verkehrstunnels nur die minimal erforderliche Breite zur Konstruktion in Anspruch genommen werden darf.

4.3.3 Räumliche Subparzellen – Prinzipien der vorgeschlagenen Lösung

Ziel des R&D Teams war es, das Prinzip der räumlichen Subparzellen mit dem existierenden Kataster zu verbinden, ohne aktuelle Regelungen zu verletzen.

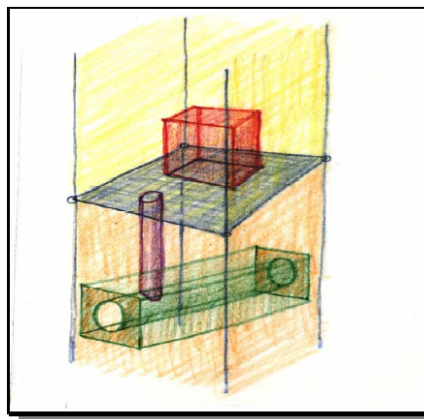


Abbildung 26 räumliche Unterteilung in Subparzellen

Die räumliche Registrierung wird durch Unterteilung der Oberflächenparzelle in mehrere Subparzellen erreicht. Die Definition der Stammparzelle wird nicht verändert. Jedes ober- oder unterirdische Projekt in einer dieser Subparzellen wird durch eine 3D Skizze und sein Volumen definiert. Falls ein Projekt über mehrere Stammparzellen hinausragt, wird es dementsprechend auch in mehrere räumliche Subparzellen unterteilt. Falls erforderlich, wird es auch möglich sein, diese Subparzellen zu einem Registrierungsblock zu vereinigen.

Die Rechte der Stammparzelle gemäß der obigen Definition bleiben erhalten, es wird jedoch das Volumen der Subparzellen subtrahiert.

Die räumliche Subparzelle wird in den Registrierungsblock der Stammparzelle als Teil integriert. Seine Existenz wird auch im Grundbuch festgehalten. Im Falle der Vereinigung einzelner Subparzellen zu einer, wird diese separat registriert.

Die räumliche Registrierung im Kataster soll auf Basis folgender Empfehlungen des R&D Teams erfolgen:

- **Bewahrung der Eigentumsrechte:** Keine Einschränkung der Eigentumsrechte, außer Enteignungen im Sinne des öffentlichen Interesses und diese nur im minimal erforderlichen Umfang.
- **Einhalten erforderlicher Distanzen:** Die Stabilität der auf der Oberfläche existierenden Objekte wird durch die Definition von Minstdistanzen zu diesen und den jeweiligen Subparzellen garantiert. Diese Abstände ergeben sich aus bautechnischen Vorgaben.
- **Fortführung der existierenden Registrierungsmethode:** Durch Erweiterungen und Adaptionen auf die existierende Registrierung zu dem neuen, räumlichen Kataster darf das System selbst nicht verletzt werden. Erforderliche Zusätze wird es im Eigentumsrecht und der Vermessungsverordnung geben.
- **Unterirdische Registration nach Konstruktion:** In vielen Fällen unterscheidet sich die unterirdische Anlage nach Fertigstellung aufgrund unvorhersehbarer technischer Schwierigkeiten deutlich von der Planungsgrundlage. Deshalb werden diese Subparzellen erst nach Beendigung der Bauarbeiten vermessen und weiterverarbeitet.
- **GIS Land Management:** Der zukünftige Kataster wird in das nationale GIS-System eingearbeitet und auch nach dessen Möglichkeiten geführt. So wird eine effektivere Planung, Nutzung und ein besseres Management der drei Räume (Oberfläche; unter- und oberirdisch) garantiert.
- **„Softcopy“ kombiniert mit „Hardcopy“:** Alle Karten und Pläne werden auf eine digitale Datenbank gestützt sein, welche aus Vektordaten, GIS und digitalen Karten (Rasterdaten) besteht. Die räumlichen Objekte werden in dreidimensionalen Projektionen auf dem Computermonitor sichtbar gemacht. Außerdem werden die Objekte auch noch im Maßstab der Mappe geplottet, wobei sie detailliert auf verschiedenen Plänen mit Hilfe von verschiedenen Farben und konventioneller Symbolik dargestellt werden.
- **Anwendbarkeit neuer geodätischer Vermessungsmethoden:** Modernste Methoden wie Laserscanning und herkömmliche geodätische

Messmethoden wurden bei Versuchsobjekten kombiniert und sind für die Erstellung von Katasterplänen zu empfehlen.

4.3.4 Visualisierung und 3D Katastermappe

Die Darstellung von Oberflächenparzellen und den dazugehörigen Subparzellen benötigt zusätzlich zu den horizontalen auch vertikale Daten, welche die Grenzen zwischen den einzelnen Einheiten definieren. Die modernen Möglichkeiten, räumliche Charakteristiken eines Grundstücks zu präsentieren, sind für die Definition der einzelnen Parzellen im Kataster entscheidend. Somit wird die dreidimensionale Darstellung der besseren Kontrolle und Analyse der Daten dienen.

Die digitale Darstellung der räumlichen Daten benötigt graphische Werkzeuge, die das Verständnis und die Visualisierung der 3D-Realität erleichtern. Folgende Verfahren wurden nach genauer Analyse der Möglichkeiten ausgewählt:

- Graphische Symbolisierung: Die Anwendung graphischer Werkzeuge, (Farbe, Linienart, konventionelle Symbolik) um Objekte in verschiedenen Ebenen voneinander zu unterscheiden
- Multi-Windows: Darstellung verschiedener räumlicher Objekte in einzelnen Fenstern am Bildschirm.
- Transparenz: Durch extremes Aufhellen der restlichen Parzelle tritt das betrachtete Objekt in den Vordergrund.
- Perspektive Darstellung: Dreidimensionale Perspektive des Objekts, die aus verschiedenen Winkeln betrachtet werden kann.
- Multimedia: Virtuelle Realität

Die israelische Gesetzgebung sieht digitale Daten nicht als gültige Beweise in einem Gerichtsverfahren an, außer es existiert die ursprüngliche, analoge Ausfertigung. Daher muss der zukünftige dreidimensionale Plan auch analog existieren. Dafür gibt es folgende zwei Alternativen:

- Aufriss entlang einer existierenden Katastergrenze
- Dem existierenden Katasterplan werden Baupläne der räumlichen Objekte, deren Ansicht in der vertikalen Ebene sowie verschiedene Perspektiven angehängt.

Normalerweise sollte die zweite Alternative verwendet werden, um räumliche Objekte zweidimensional darzustellen. Allerdings tritt noch das Problem bei der dreidimensionalen Visualisierung in Verbindung mit GIS auf, da zwar die meisten CAD Programme sehr gute Möglichkeiten zur Darstellung räumlicher Daten bieten, allerdings nur sehr begrenzt GIS Daten handhaben können. Andererseits sind gängige GIS Anwendungen nur ansatzweise 3D fähig. Es müsste also eine gute Schnittstelle zwischen CAD und GIS geschaffen werden.

4.3.5 Bautechnische Aspekte - Schutzzonen

Wie zuvor beschrieben, werden räumliche – unter- und oberirdische – Objekte in Subparzellen verwaltet. Das Ausmaß dieser Einheiten wird vor Baubeginn laut Planung grob festgelegt und nach Fertigstellung genau eingemessen. Das tatsächliche Rechtsobjekt wird allerdings ein größeres Ausmaß als das errichtete Bauwerk einnehmen, da zu den sichtbaren Grenzen noch gewisse, erforderliche Schutzzonen wegen technischer Stabilität, Sicherheit und ökologischer Berücksichtigungen angerechnet werden müssen.

Diese Schutzzonen werden von einer Planungsautorität in einem eigenen Dokument, das die Beziehungen zwischen dem Projekt und seiner Umwelt und dessen Einfluss auf diese beschreibt, angegeben.

4.3.6 Räumlicher Teilungsplan

In der israelischen Landverwaltung spielt der zweidimensionale Teilungsplan eine große Rolle. Er stellt die geodätische Komponente des gesamten Katasters dar. Die genauen Teilungspläne sind ein wichtiger Faktor um das Register am neuesten Stand zu halten und um zu dessen Zuverlässigkeit beizutragen. Sie beinhalten den bisherigen Altstand der Einteilung der Oberfläche, sowie den neuen Stand, das Ausmaß der Parzellen, die Oberflächenbeschaffenheit und die genaue Lage der Grundstücke. Aktuelle Teilungspläne beinhalten absolut keine Höheninformationen, allerdings werden Aussagen über mit dem Boden verbundene Bauwerke, wie Häuser, Strassen, Zäune usw. getroffen.

Im neuen Kataster wird der Teilungsplan digital und dreidimensional sein. Er wird mit Hilfe von fortgeschrittenen Technologien, wie GIS und CAD, erstellt werden und seine Resultate werden in das nationale digitale Informationssystem aufgenommen.

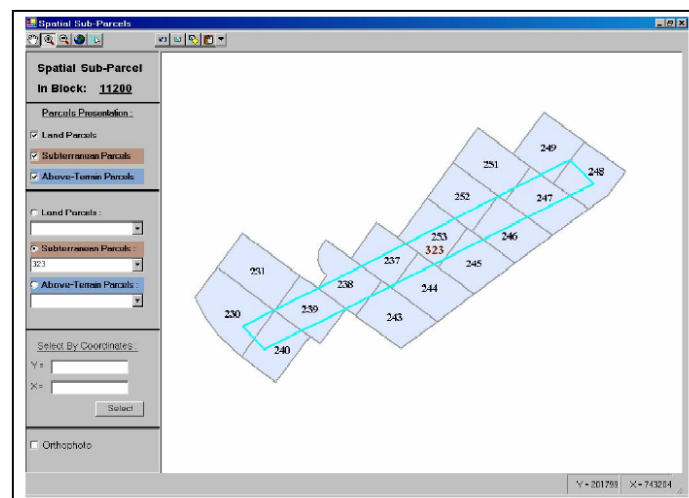


Abbildung 28 Darstellung von Oberflächenparzellen, die von der Subparzelle (türkis) betroffen sind

Diese Applikation beinhaltet zusätzlich: Produktion von alphanumerischen Informationen der herkömmlichen Oberflächenparzelle, der räumlichen Subparzelle, der gesamten räumlichen Parzelle und des gesamten Registrationsblocks. Außerdem können zwei- und dreidimensionale Ansichten aller, zu einer bestimmten Oberflächenparzelle gehörenden Subparzellen und gegenteilig aller Oberflächenparzellen, die in Verbindung mit einer Subparzelle sind, dargestellt werden.

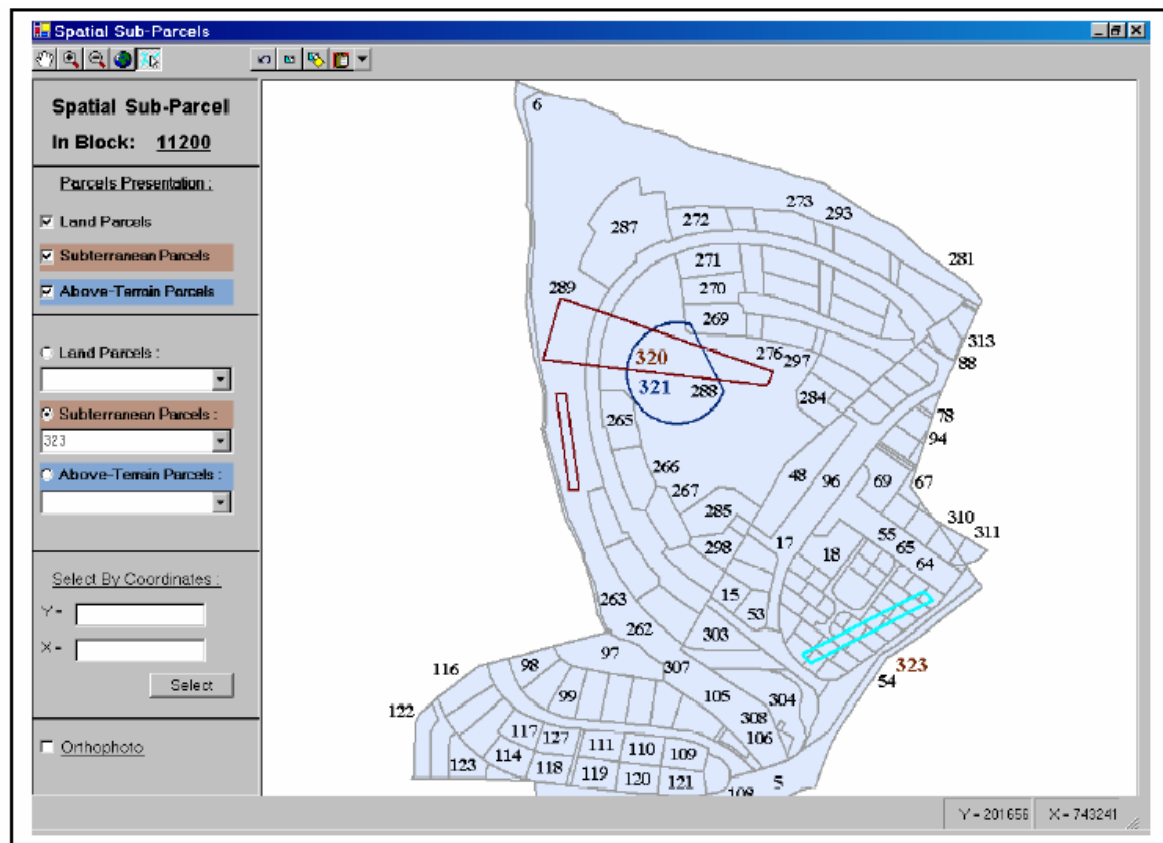


Abbildung 29 Beispiel für die Darstellung von räumlichen Subparzellen (rot, blau, türkis)

4.3.8 Das 3D Modell

Nachdem die Genauigkeit aller Punkte sichergestellt war, begannen die Techniker mit der Erstellung eines CAD 3D Modells. Als Versuchsobjekt wurde das „Africa-Israel Building“ herangezogen. Es handelt sich hierbei um ein Hochhaus mit Wohnungseinheiten, Büro- und Geschäftsflächen sowie einer zugehörigen Tiefgarage. Die Erstellung des Modells stellte sich als unerwartet großes Problem dar, weil man es nun im Unterschied zu herkömmlichen Architektenmodellen mit komplizierten mathematischen Flächen, die auf realen gemessenen Punkten beruhen, zu tun hatte und nicht mit einfachen Quadern, Kegeln oder Zylindern. Die geometrischen Hilfsmittel zu Erstellung des Modells waren Punkte, 3D Polylinien, Splines, mathematische Flächen und Körper.

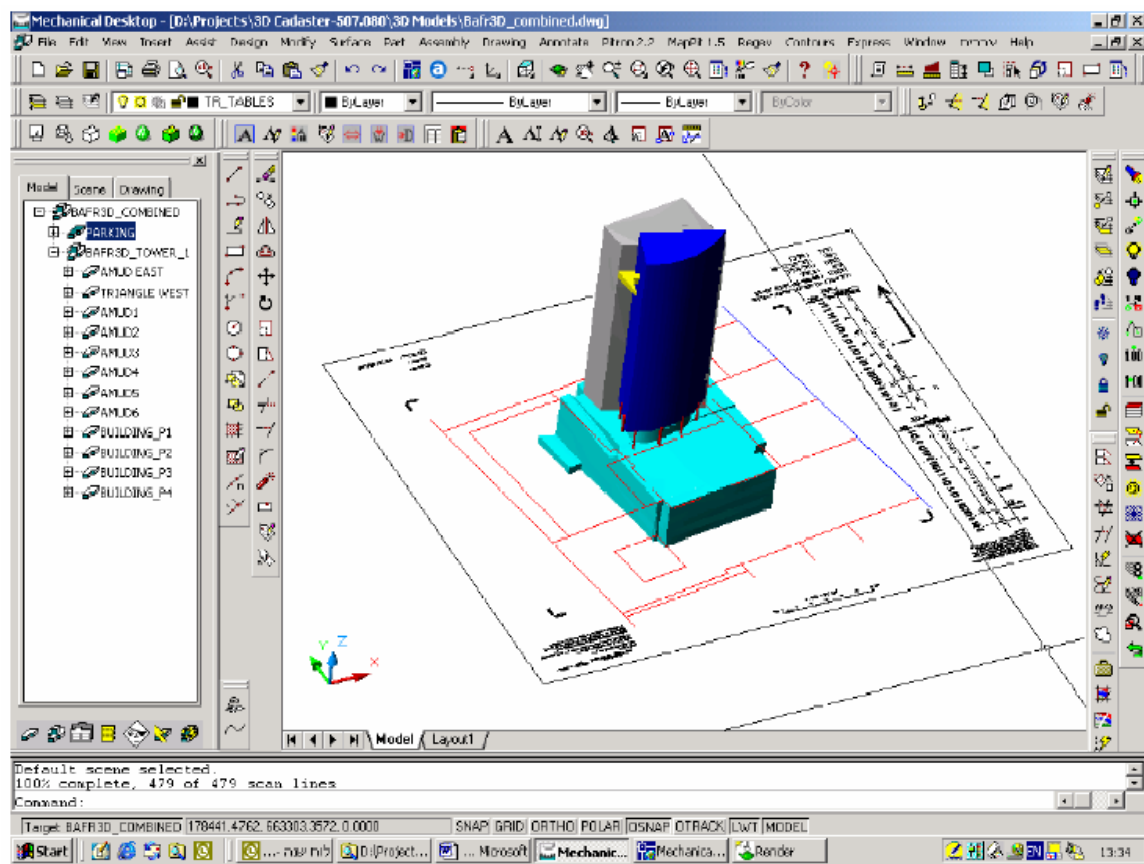


Abbildung 30 Modell des „Africa-Israel Building“ mit der dazugehörigen Tiefgarage

In den bisher verwendeten zweidimensionalen Katasterplänen werden nicht nur die Grundgrenzen, sondern auch die äußeren Grenzen von Gebäuden eingezeichnet. Deshalb sollen auch in zukünftigen räumlichen Teilungsplänen die äußeren Umrandungen der Objekte sichtbar gemacht werden. Bei unterirdischen Bauwerken kann natürlich nur der innere Rand aufgenommen werden, dann werden allerdings mit Hilfe von Architekten- und Bauplänen die äußeren Grenzen extrapoliert.

Das fertige Modell stellt ein präzises, geometrisches Produkt dar, welches unter anderen Messmöglichkeiten, topografische Analysen und 3D Visualisierungen bietet.

4.3.8.1 Dreidimensionale räumliche Unterteilung

Nach der Fertigstellung des Modells war es nun möglich, dieses mit dem vorhandenen 2D Kataster zu kombinieren. Dann wurden zu den bisherigen Grundstücken passende räumliche Parzellen definiert, indem man deren Polygone nach oben und unten erweiterte. Die zum Komplex des „Africa-Israel Building“ gehörende Tiefgarage erstreckt sich über mehrere Grundstücke. Daher wurden neun räumliche Subparzellen definiert, eine für jedes unterbaute Grundstück. Die

Summe dieser neun Subparzellen entspricht der Gesamtsumme der eingemessenen Tiefgarage. Schließlich wurden die einzelnen Volumskörper wieder zu einem Objekt vereinigt, welches eine neue räumliche Parzelle definiert. Sie ermöglicht die Registrierung von Eigentum unabhängig von den existierenden Oberflächenparzellen.

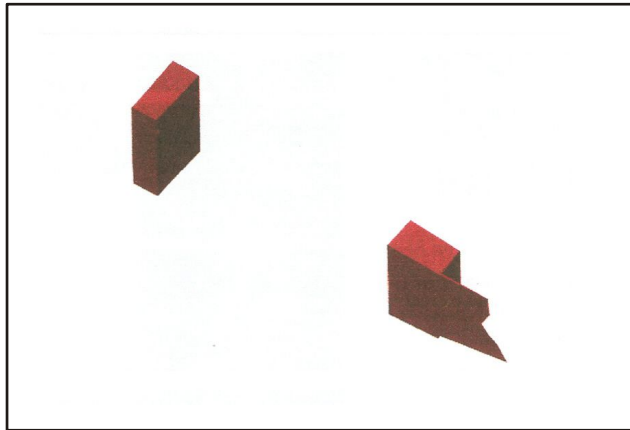


Abbildung 31 Zwei räumliche Subparzellen der Tiefgarage des „Africa-Israel Building“

4.3.8.2 Zweidimensionaler, räumlicher Teilungsplan

Schließlich mussten die dreidimensionalen Modelle der Gebäude und die räumlichen Unterteilungen in einem analogen Plan zusammengefasst werden. Dafür wurden zuerst die Inhalte und das Design eines solchen Plans definiert. Man versuchte grundsätzlich, die gegenwärtigen Regelungen für Katasterpläne zu befolgen, um die neuen Pläne ähnlich den bestehenden zu machen und somit leicht verständlich. Sie sollten folgende Daten beinhalten:

- Minimale und maximale Höhen der Sub- und Oberflächenparzellen
- Volumina der Subparzellen
- Ausmaße der Projektionen der Subparzellen auf die Oberfläche

Diese Werte wurden in Tabellen wie der folgenden festgehalten. Die räumliche Parzelle V11 ist die Erweiterung der registrierten Oberflächenparzelle 11. Die räumliche Subparzelle P11 entsteht durch das Verschneiden von V11 mit dem aufgenommenen Objekt der Tiefgarage. R11 stellt den Rest der räumlichen Parzelle V11 nach der Subtraktion von P11 dar. R11 und V11 haben keine Volumangaben, weil sie unendlich sind. Die Höhen von V11 beziehen sich auf deren Oberfläche.

Land Designation	Lots No.			Areas	Volumes	Min. Elevation	Max. Elevation
	City Plan	Temporary	Final	Sq.m. x1,000	Cu.m. X1,000	m.	m.
		P11		0,037	0,634	-0,8	16,8
		R11		0,337			
Special Lot		V11		0,374		16,9	17,4

Tabelle 4 Teil einer Gegenüberstellung im räumlichen Teilungsplan

4.4 Fallstudien

Das Hauptziel dieser Projekte ist die Registrierung von Eigentumsrechten in komplexen Situationen, welche sich aus mehreren Objekten unter- und über der Oberfläche zusammensetzen. Dieser Ansatz beinhaltet folgende weitere Ziele:

- Darstellung dreidimensionaler Modelle aller Objekte
- Definition der Schutzzonen
- Schaffung räumlicher Subparzellen, um in Folge ganze Registrierungsblöcke als räumliche Parzellen zu definieren
- Erstellung eines räumlichen Teilungs- und Flächenwidmungsplans
- Verbesserung des theoretischen Registrierungsverfahrens

4.4.1 Acre

Acre ist eine historische Hafenstadt mit den Charakteristiken einer Verteidigungsanlage aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Die Überreste aus der Zeit der Kreuzritter liegen heute nahezu unversehrt über und unter den Straßen der Stadt. Sie bieten eine einmalige Kombination von Rechten an Landeigentum. Verschiedene Eigentümerschichten sind durch mehrere Gesetze und Vorgaben in Bezug auf Wasser, Öl, Mienen, Mineralien usw. geregelt.

Bis heute wurden erst ca. 1,2 ha von geschätzten 36 ha der unterirdischen Bauten erforscht. Sie liegen nur 0,3 bis 1,5 Meter unter der Oberfläche und berühren diese sogar in manchen Fällen.

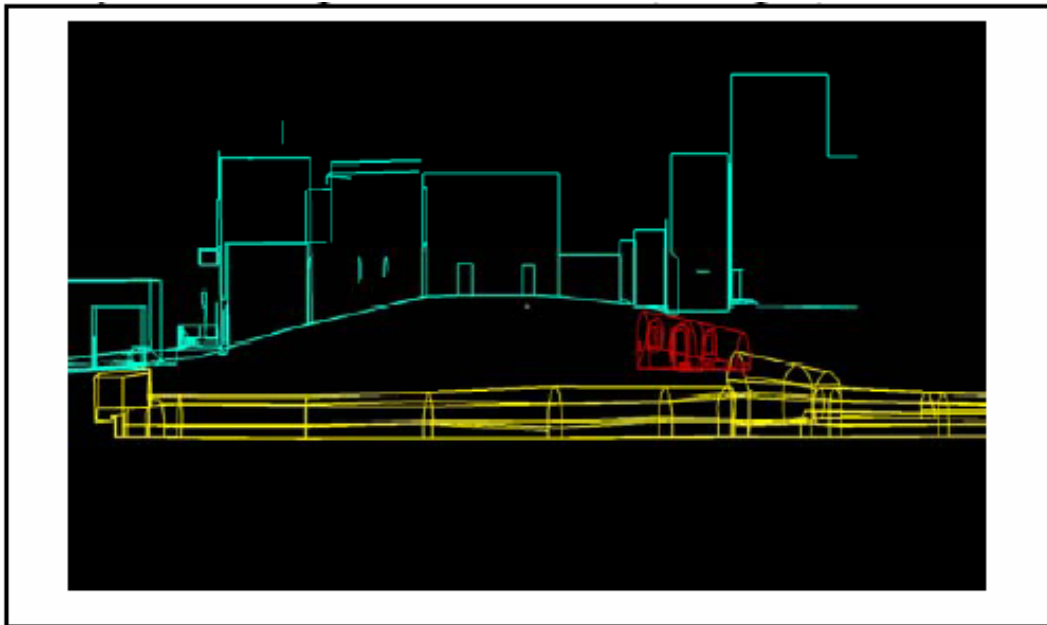


Abbildung 32 Der Templer's Tunnel von Acre im Aufriss

Die israelische Landadministration verwaltet ca. 92% des gesamten Landes, Teile davon gehören zu den muslimischen- und/oder den christlichen Glaubensgemeinschaften. Der unterirdische Templer's Tunnel gehört aber nicht zu den Gebäuden auf der Oberfläche und ist ein eigenständiges Bauwerk.

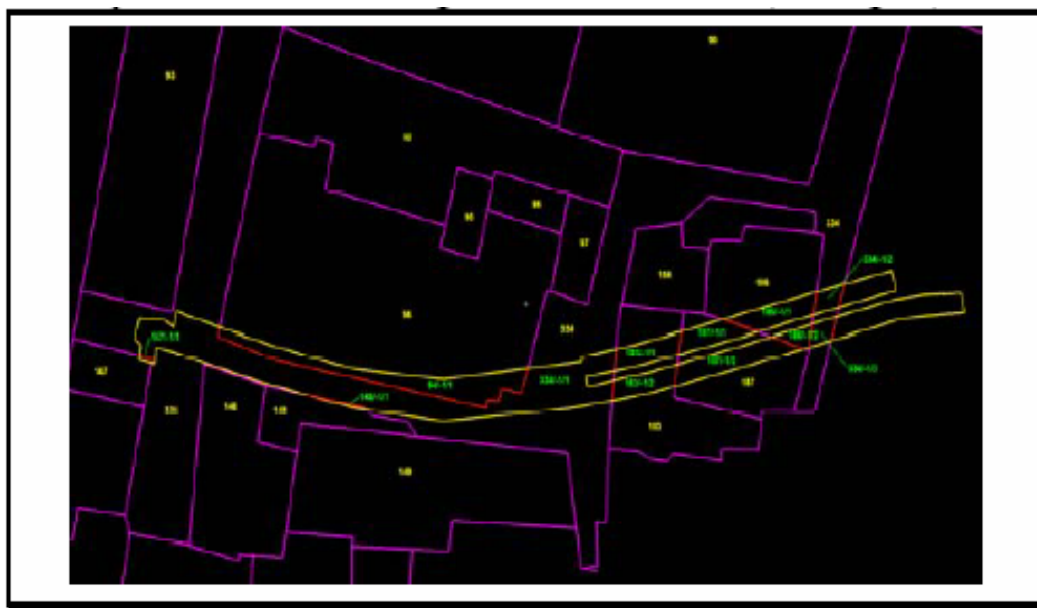


Abbildung 33 Der „Templer's Tunnel“ als räumliche Subparzelle, im Hintergrund ist die herkömmliche Landparzelle dargestellt

4.4.2 Modi'in

Das zweite Projekt stellt ein geplantes modernes Stadtzentrum dar. Das Modi'in City Center soll neue Transport-, Einkaufs- und Wohnmöglichkeiten bieten. Dreidimensionale Registrierung von Eigentumsrechten wird auch hier viele Vorteile bringen. Geplant ist ein unterirdischer Bahnhof, über dem sich ein Busterminal befinden wird, mit verschiedenen Unternehmen als Eigentümer. Auf der Oberfläche werden außerdem ein Park bzw. Haupt- und Nebenstraßen im öffentlichen Eigentum errichtet. Die Wohn- und Geschäftshäuser werden schließlich auf viele private Einzelpersonen verkauft.

Dieses Projekt repräsentiert vom rechtlichen Standpunkt einen relativ einfachen Fall, da bis jetzt noch keine Rechte zugewiesen worden sind und deshalb keine Eigentümerrechte beeinflusst oder beschränkt werden. Es kann als Planungsgrundlage für zukünftige Großprojekte gesehen werden.



Abbildung 34 Modell des Stadtzentrums von Modi'in [Grinstein 2001]

4.4.3 Tel-Aviv

Das dritte Versuchsobjekt befindet sich im Zentrum von Tel-Aviv, eines der teuersten und dichtest besiedelten Gebiete Israels, wo sich moderne Wolkenkratzer neben historischen Gebäuden befinden und das Interesse an unterirdischer Raumgewinnung sehr groß ist. Das neue, zwanzigstöckige „Africa-Israel Hochhaus“ besitzt außerdem sechs unterirdische Parkebenen. Durch moderne Vermessungsmethoden wurde bewiesen, dass sich Teile dieser Tiefgarage unter angrenzenden fremden Liegenschaften befinden.

Im Folgenden werden die Ergebnisse einer dreidimensionalen katasterteknischen Vermessung mit der begleitenden Datenverarbeitung dargestellt. So wurde ein

genaues dreidimensionales CAD Modell geschaffen, dieses in mehrere räumliche Subparzellen unterteilt und die Einbindung in den bestehenden zweidimensionalen Kataster vollzogen.

Am Anfang des Projekts wurden sämtliche existierenden Daten gesammelt. Das waren Katasterdaten, die geodätische Infrastruktur (Festpunktnetz), Architektenpläne, Hauspläne und vorangegangene Messungen. Nun konnte mit der neuen Vermessung des Gebäudes und der Tiefgarage begonnen werden. Dazu musste als erstes ein Netz von Kontrollpunkten geschaffen werden, welches in folge durch Nivellements an das nationale Höhennetz angeschlossen wurde. Nun wurden die signifikanten Details des ganzen Komplexes mit Hilfe einer reflektorlosen Totalstation eingemessen und deren Koordinaten berechnet. Diese wurden schließlich einer Fehleranalyse und Korrektur unterzogen.

5 Vergleich der dargestellten Katastersysteme in Bezug auf ihren Umgang mit dreidimensionalen Anforderungen

Ein Vergleich der in dieser Arbeit behandelten Länder zeigt, dass die grundsätzlichen Anforderungen an den Raum, insbesondere in urbanen Gebieten in Österreich, den Niederlanden und Israel sehr ähnlich sind. Das Fehlen von genügend Bauflächen bewirkt eine immer stärkere Ausdehnung der Gebäude in die dritte Dimension. Weiters kommt es zu verstärkter Bautätigkeit unter der Erdoberfläche, um zum Beispiel Straßen und Eisenbahnverbindungen unterirdisch führen zu können. In Israel darf außerdem der religiöse Hintergrund nicht außer Acht gelassen werden. Der große Anteil an verstaatlichtem Land führt zu Konflikten, wenn sich darauf Relikte anderer Glaubensgemeinschaften befinden. Diese Probleme erhöhen die Nachfrage an klare rechtliche Rahmenbedingungen, die die damit verbundenen komplexen Eigentumsverhältnisse angemessen darstellen und absichern können.

Auch heute existieren schon diverse rechtliche Möglichkeiten, die versuchen, derartige Probleme zu lösen. Ein Vergleich zeigt deutlich, dass diese Lösungsansätze in Österreich und den Niederlanden sehr ähnlich sind. Betrachtet man beispielsweise die Vergabe von Wohnungseigentumsrechten, so werden in beiden Fällen alle Rechtspersonen, die mit einer Liegenschaft verbunden sind, im Katastersystem geführt. Es werden in beiden Ländern Grundrisspläne der einzelnen Stockwerke angefertigt, in denen die jeweiligen Wohnungseinheiten dargestellt sind. Diese liegen in Folge in der Urkundensammlung der jeweils zuständigen Behörde, in Österreich am Grundbuchsgericht, in den Niederlanden bei der „Agency for Cadastre and Public Registers“ („Netherlands Kadaster“), auf. Als Unterschied sei anzumerken, dass die einzelnen Wohnungseinheiten in den österreichischen Parifizierungsplänen als TOPs bezeichnet werden, allerdings nicht als solche im Grundbuch aufscheinen. Dort werden nur die Anteile der einzelnen Eigentümer am Gesamtkomplex eingetragen. In den Niederlanden hingegen wird jedes Parifizierungsobjekt mit einer eigenen Nummer geführt. Diese Nummer wird mit einer fortlaufenden Unterteilungsnummer der jeweiligen Wohnungseinheit ergänzt und so als „eigenes Grundstück“ im Katastersystem dargestellt (siehe Fallbeispiel Apartmentkomplex). Weiters existiert in beiden Ländern das Instrument des Servitutes, das in den Niederlanden als „right of superficies“ bezeichnet wird. Dieses Recht wird beispielsweise im niederländischen Fallbeispiel für einen Eisenbahntunnel und dem darüber befindlichen Stationsgebäude (siehe Kapitel 3.3.3) angewandt. Der Parzelleneigentümer, die „NS Railinfratrust BV“, die auch Eigentümer des Tunnels

ist, erlaubt durch die Vergabe dieses Rechts der „NS Vastgoed“ den Bau und den Betrieb des Stationsgebäudes auf ihrem Grundstück. Auch in Österreich könnten Servitute zur rechtlichen Eigentumsregelung von Tunnelbauten eingesetzt werden, jedoch zeigt das Fallbeispiel Tunnelprojekt (siehe Kapitel 2.3.2), dass es für diesen Sachverhalt nicht immer verwendet wird. Der gezeigte Tunnel ist im österreichischen Katastersystem nicht existent.

Beim Vergleich der jetzigen Regelungswerke wäre auch eine Betrachtung des israelischen Systems interessant. Diese ist auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlagen nicht durchführbar. Es wird jedoch vermutet, dass eine gewisse Ähnlichkeit mit den beiden anderen Systemen vorhanden ist, da Stichworte wie Servitute und Wohnungseigentum im israelischen „Land Law“ identifiziert werden konnten.

Auffallend ist, dass die existierenden Probleme und dafür vorgesehenen Regelungen in allen drei betrachteten Ländern sehr ähnlich sind. Die Niederlande und Israel haben allerdings bereits intensive Forschungsarbeit betrieben, um ihre Katastersysteme in Zukunft besser auf die dreidimensionalen Anforderungen abzustimmen. Hierbei wird zwischen der Einführung eines hybriden Katastersystems und einem ganzheitlich dreidimensionalen unterschieden. In den Niederlanden unterstützt man die Idee eines hybriden Systems, das weiter auf Grundlage der einzelnen Parzellen geführt werden soll. Auf diese Basis sollen allgemeine oder physikalische 3D-Rechtsobjekte aufgesetzt werden. Israel geht noch einen Schritt weiter und plant im neuen Katastersystem jede Parzelle dreidimensional zu begrenzen. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, unabhängig von den Oberflächenparzellen völlig eigenständige dreidimensionale Rechtsobjekte über beziehungsweise unter diesen zu begründen. Obwohl in den Niederlanden und Israel die Forschungsergebnisse für ein dreidimensionales Katastersystem vorliegen, wurden in beiden Ländern noch keine Schritte für eine Implementierung unternommen.

6 Resümee

Ziel dieser Arbeit war es, aufzuzeigen, ob die Einführung eines dreidimensionalen Katastersystems in Österreich notwendig ist oder nicht. Diese neue Form des Systems wäre besonders dafür geeignet, die Eigentumsverhältnisse von Bauwerken über und unter den Oberflächenparzellen besser darzustellen und zu registrieren. Zurzeit werden diese Sachverhalte mittels Servituten, der Vergabe von Wohnungseigentum oder Superädifikaten geregelt. Die Analyse des derzeitigen österreichischen Regelwerks hat jedoch ergeben, dass mit diesen Mitteln eine angemessene Darstellung der Eigentumsverhältnisse nicht erzielt werden kann. Ein sehr drastischer Mangel des jetzigen Katastersystems konnte beispielsweise im Fallbeispiel Tunnelprojekt aufgezeigt werden. Der darin behandelte Umfahrungstunnel in Losenstein, OÖ, ist weder in der DKM dargestellt, noch findet sich ein Hinweis auf seine Existenz im Grundstücksverzeichnis. Auch das andere Fallbeispiel Wohnungseigentumsrecht weist auf Unzulänglichkeiten des derzeitigen Systems hin. Die in den Parifizierungsplänen festgelegten Wohnungseinheiten werden nicht im Kataster dargestellt und sind auch im Grundbuch nur als Anteile an der Gesamtwertigkeit der Liegenschaft registriert. Eine detaillierte Auskunft über die Eigentumsverhältnisse kann somit nicht über eine einfache Grundbuchsabfrage erhalten werden, sondern nur durch eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung am Grundbuchsgericht, in der die Parifizierungspläne in analoger Form aufliegen.

Wie Österreich haben auch viele andere Länder Schwierigkeiten, diese komplexen Eigentumssituationen in ihren zweidimensional orientierten Katastersystemen darzustellen. Allerdings sieht man am Beispiel der Niederlande und Israels, dass teilweise bereits intensive Forschungsarbeit betrieben wird, um zukünftig klarere Eigentumsrechte zu definieren und auch darzustellen. Die Ergebnisse dieser Forschungen zeigen deutlich, dass eine Verbesserung der Situation nur durch die Einführung von dreidimensionalen Rechtsobjekten im Katastersystem herbeigeführt werden kann. Einerseits wird hierbei von den Niederlanden ein hybrides Modell bevorzugt, andererseits forciert Israel ein gänzlich dreidimensionales System auf Basis von räumlichen Subparzellen.

Bei dieser Eindeutigkeit der Forschungsergebnisse, die ganz klar die Notwendigkeit von dreidimensionalen Rechtsobjekten unterstreichen, stellt sich die Frage, warum Österreich in diese Richtung keinen Schritt vorwärts wagt. Ebenso wie in Israel und den Niederlanden fordert die Gesellschaft ein modernes Katastersystem, das insbesondere die durch Mehrfachnutzung des Raums entstehenden komplexen Eigentumsverhältnisse registrieren und auch sichern

kann. In einem ersten Schritt wäre hierfür eine Ausdehnung des im Kataster enthaltenen Informationsgehalts denkbar. Die Darstellung von Hangneigungen, Gebäudehöhen und Stockwerksanzahl würde den Kataster um erste dreidimensionale Daten erweitern, die vor allem wirtschaftliche Bewertungen von Grundstücken erleichtern würden. Österreichische Notare führen ein digitales Urkundenarchiv, worin sämtliche notariellen Urkunden gespeichert sind. Ohne großen Aufwand wäre ein Hinzufügen der künftig entstehenden Parifizierungspläne im PDF-Format in diese Datenbank denkbar. Auf das Vorhandensein dieser digitalen Pläne könnte dann bei Grundstücksdatenbankabfragen hingewiesen werden, was den Zugang zu genaueren Informationen über Wohnungen und deren Eigentumsverhältnisse erleichtern würde.

Parallel dazu sollten auch in Österreich erste Forschungsarbeiten zum Thema 3D – Katastersystem begonnen werden. Wenn erste Ergebnisse über die Darstellung von dreidimensionalen Rechtsobjekten im österreichischen Katastersystem vorliegen, muss über die dafür notwendigen rechtlichen Regelungen nachgedacht werden. Sind diese Fragen geklärt, könnte die Implementierung ähnlich jener des Grenzkatasters erfolgen. Mittels teilweiser und allgemeiner Neuanlegung könnte so Schritt für Schritt das österreichische Katastersystem den Anforderungen der modernen Gesellschaft gerecht werden.

7 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Beispiel für einen Grundbuchsauszug [www.meingrundstueck.at]	17
Abbildung 2 Schematische Darstellung der Grundstücksdatenbank [Feucht, in Vorbereitung]	20
Abbildung 3 Auszug aus der digitalen Katastralmappe; hier dargestellt der Stadtplatz von Steyr [eigene Abfrage]	22
Abbildung 4 Darstellung einer Wegdienstbarkeit in der Originalurkunde [Twaroch, 2003]	25
Abbildung 5 Darstellung eines Kellers im Grundbuch [Twaroch, 2003]	26
Abbildung 6 Darstellung von Wohnungseigentum im Grundbuch [Twaroch, 2003]	28
Abbildung 7 Teilungsplan für Parifizierung [Vermessungsbüro DI Mayrhofer]	32
Abbildung 8 Parifizierungsplan Außenansicht [Vermessungsbüro DI Mayrhofer]	33
Abbildung 9 Parifizierungsplan Erdgeschoß Haus Kammermayrstraße 22 [Vermessungsbüro DI Mayrhofer]	33
Abbildung 11 Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis für das parifizierte Grundstückes 1635/4	34
Abbildung 12 nördliches Tunnelportal Losenstein [eigene Aufnahme]	35
Abbildung 13 DKM-Auszug Nordportal Tunnel Losenstein [eigene Abfrage]	35
Abbildung 14 Dienstbarkeiten einer Parzelle über dem Tunnel Losenstein [eigene Abfrage]	36
Abbildung 15 Gebäudekomplex in Den Haag [Stoter, 2005]	50
Abbildung 16 Katasterdarstellung des Gebäudekomplexes [Stoter, 2005]	50
Abbildung 17 Implementierung von 3D-Rechtsobjekten am Beispiel des Gebäudekomplexes in Den Haag [Stoter, 2005]	51
Abbildung 18 Implementierung von physikalischen 3D- Rechtsobjekten am Beispiel des Gebäudekomplexes in Den Haag [Stoter, 2005]	51
Abbildung 19 Verteilung der Eigentumsrechte im Apartmentkomplex [Stoter, 2005]	52
Abbildung 20 Zweidimensionale Darstellung der Wohnungseinheiten im Apartmentkomplex [Stoter, 2005]	53
Abbildung 21: Implementierung von 3D (physikalischen) Rechtsobjekten beim Apartmentkomplex [Stoter, 2005]	54
Abbildung 22 Lage der Gebäude und Parzellen des Bahnhofsareals [Stoter, 2005]	55
Abbildung 23 Integration der dritten Dimension zur Erstellung der 3D-Rechtsobjekte [Stoter, 2005]	55

Abbildung 24 Möglichkeiten der Darstellung des Rechtsverhalts "aller Raum der über der Oberfläche liegt" [Stoter, 2005]	56
Abbildung 25 Eingrenzung der Eigentumsrechte	61
Abbildung 26 räumliche Unterteilung in Subparzellen	63
Abbildung 27 Beispiele für räumliche Teilungspläne	67
Abbildung 28 Darstellung von Oberflächenparzellen, die von der Subparzelle (türkis) betroffen sind	68
Abbildung 29 Beispiel für die Darstellung von räumlichen Subparzellen (rot, blau, türkis)	69
Abbildung 30 Modell des „Africa-Israel Building“ mit der dazugehörigen Tiefgarage	70
Abbildung 31 Zwei räumliche Subparzellen der Tiefgarage des „Africa-Israel Building“	71
Abbildung 32 Der Templer's Tunnel von Acre im Aufriss	73
Abbildung 33 Der „Templer's Tunnel“ als räumliche Subparzelle, im Hintergrund ist die herkömmliche Landparzelle dargestellt	73
Abbildung 34 Modell des Stadtzentrums von Modi'in	74

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1 Regionalinformation: Bundesgebiet Österreich [Grundstücksdatenbank, 1.1.2006]	12
Tabelle 2 Abbildung ebener und räumlicher Eigentumsobjekte [Kugler, 2003]	31
Tabelle 3 Aufsichtsratskomitee und R&D Team Struktur	60
Tabelle 4 Teil einer Gegenüberstellung im räumlichen Teilungsplan	72

Quellenverzeichnis:

ANGST, Peter: „Das dreidimensionale Grundstück“, in Staube, Weimar: „Festschrift Kühne – Jurist und Technik zwischen Wissenschaft und Praxis“, Wien 1984

BACHMANN, Susanne/ Baumgartner, Gerhard u.a.: „Besonderes Verwaltungsrecht“, Springer Verlag, Wien, New York, 2007

BENHAMU, Moshe/ DOYTSHER, Yerach: „Research toward a multilayer 3D cadastre: Interim Results“, aus OOSTEROM, P.J.M. u.a. (Hg.): „3D Cadstres – Registration of properties in strata International workshop on “3D Cadastres” - Proceedings“, FIG, Delft, 2001

BITTNER, Ludwig: „Wünsche des Vertragerrichters an Grundbuch und Kataster“, aus Eigentumssicherung im 21. Jahrhundert, Manz Verlag, Wien 2003

ERKENNTNIS des Verfassungsgerichtshofs: „Feststellung der Kompetenz zur Erlassung eines Raumordnungs- und Landesplanungsgesetzes“ VfSlg 2674/1954

FEUCHT, Rainer: Diplomarbeit „Flächenangaben im österreichischen Kataster“, in Arbeit

FORRAI Joseph/ KIRSCHNER Gili: „Transition from two-dimensional legal and cadastral reality to a three-dimensional one“, aus OOSTEROM, P.J.M. u.a. (Hg.): „3D Cadstres – Registration of propertiesin strata International workshop on “3D Cadastres” - Proceedings“, FIG, Delft, 2001

GRINSTEIN Armi: „Aspects of a 3D Cadastre in the new city of Modiín, Israel“, aus OOSTEROM, P.J.M. u.a. (Hg.): „3D Cadstres – Registration of propertiesin strata International workshop on “3D Cadastres” - Proceedings“, FIG, Delft, 2001

IRO, Gert: „Bürgerliches Recht 4 – Sachenrecht“, Springer Verlag, Wien, New York, 2002
ivflserver.boku.ac.at

KALUZA, Hans – Walther / BURTSCHER, Thomas: „Das Österreichische Vermessungsrecht“, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2002

KOHL, Gerald: „Methoden und Probleme der Verbücherung von Stockwerkseigentum“, aus Eigentumssicherung im 21. Jahrhundert, Manz Verlag, Wien 2003

KUGLER, Rupert: „Grundstücksdatenbank – Abbildung ebener und räumlicher Eigentumsobjekte“, aus Eigentumssicherung im 21. Jahrhundert, Manz Verlag, Wien 2003

LEGO, Karl: „Geschichte des Österreichischen Grundkatasters“, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Wien, 1967

LEITNER – RITTENSCHOBBER, Ursula, Wohnbau 2000 Ges.m.b.H. Verkauf, Vermietung

MAYRHOFER, Friedrich: „Parifizierungsplan GZ 11709/04“, Steyr

MUGGENHUBER, Gerhard / SCHERNTHANNER, Gert / TWAROCH, Christoph : „Verbücherbare Rechte im urbanen Raum – Anforderungen der Gesellschaft an den Informationsinhalt von Grundbuch und Kataster“ aus „Österreichische Notariatszeitung“, Nummer 12, Dezember 2001, 133. Jahrgang

REITINGER, aus „Renovation“ Heft 4/90

SANDBERG, Haim: „Three-dimensional Partition and Registration of Subsurface Space“

SHOSHANI, Uri / BENHAMU, Moshe u.a.: „Registration of Cadastral spatial Rights in Israel – A Research and Development Project“

STOTER, Jantine: „3D Cadastre“, Netherlands Geodetic Commission, Delft, 2004

TWAROCH, Christoph: „Organisation des Katasters – Ziele, Grundsätze und Praxis“, GeoInfo Series, Wien, 1998 und 2000

TWAROCH, Christoph: „Rauminformation in den öffentlichen Büchern“, aus Eigentumssicherung im 21. Jahrhundert, Manz Verlag, Wien 2003

www.aeiou.at

www.bev.gv.at

www.geoteam-weiss.de

www.help.gv.at

www.kreis-maienfeld.ch/Gesetze/Masseinheiten.pdf

www.meingrundstueck.at

www.mekonginfo.org/mrc/html/or/or3_10_2.htm

www.ris.bka.gv.at

www.uni-muenster.de/HausDerNiederlande/Zentrum/Projekte/NiederlandeNet/NL-Info/40/raumplanung.html

www.vub.at

www.waclawek.com

www.wien.gv.at

ZEMANEK, Josef: „Transparentes Grundbuch“, aus Eigentumssicherung im 21. Jahrhundert, Manz Verlag, Wien 2003

ZEVENBERGEN, Jaap: „Systems of Land Registration – Aspects and Effects“, Netherlands Geodetic Commission, Delft, 2002

8 Anhang A

מקרקעין

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

רבדים בחקיקה

תוכן ענינים

3	Go	פרק א: פרשנות	
3	Go	הגדרות	סעיף 1
3	Go	בעלות	סעיף 2
3	Go	שכירות	סעיף 3
3	Go	משכנתה	סעיף 4
3	Go	זיקת הנאה	סעיף 5
3	Go	פרק ב: עסקאות ורישומן	
3	Go	עסקה במקרקעין	סעיף 6
3	Go	גמר העסקה	סעיף 7
3	Go	צורתה של התחייבות	סעיף 8
3	Go	עסקאות נוגדות	סעיף 9
3	Go	רכישה בתום לב	סעיף 10
3	Go	פרק ג: בעלות והחזקה	
3	Go	עומק וגובה	סעיף 11
3	Go	המחובר לקרקע	סעיף 12
3	Go	היקף העסקה במקרקעין	סעיף 13
3	Go	הגבלת זכויות	סעיף 14
3	Go	החזקה	סעיף 15
3	Go	תביעה למסירת מקרקעין	סעיף 16
3	Go	תביעה למניעת הפרעה	סעיף 17
3	Go	שימוש בכוח נגד הסגת גבול	סעיף 18
3	Go	החזרת גזלה	סעיף 19
3	Go	שמירת תרופות	סעיף 20
3	Go	פרק ד: בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת	
3	Go	ברירת בעל המקרקעין	סעיף 21
3	Go	ביצוע הברירה	סעיף 22
3	Go	זכות המקים לרכישת המקרקעין	סעיף 23
3	Go	תשלום בעד שימוש	סעיף 24
3	Go	תנאי התשלום	סעיף 25
3	Go	קיצוז	סעיף 26
3	Go	פרק ה: שיתוף במקרקעין	
3	Go	בעלות משותפת במקרקעין	סעיף 27
3	Go	שיעור חלקו של שותף	סעיף 28
3	Go	הסכם שיתוף	סעיף 29
3	Go	ניהול ושימוש	סעיף 30
3	Go	זכותו של שותף יחיד	סעיף 31

3	Go	נשיאת הוצאות	סעיף 32
3	Go	תשלום בעד שימוש	סעיף 33
3	Go	זכות השותף לעשות בחלקו	סעיף 34
3	Go	הזכות לפירות	סעיף 35
3	Go	קיצוז	סעיף 36
3	Go	הזכות לתבוע פירוק השיתוף	סעיף 37
3	Go	פירוק על פי הסכם או צו בית המשפט	סעיף 38
3	Go	פירוק דרך חלוקה	סעיף 39
3	Go	פירוק דרך מכירה	סעיף 40
3	Go	דירת מגורים של בני זוג	סעיף 40א
3	Go	פירוק במקרים מיוחדים	סעיף 41
3	Go	פירוק דרך הפיכה לבית משותף	סעיף 42
3	Go	משאלות השותפים	סעיף 43
3	Go	ניהול ושימוש עד לפירוק	סעיף 44
3	Go	שיתוף בזכויות אחרות	סעיף 45
3	Go	פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין	סעיף 46
3	Go	פירוק השיתוף דרך חלוקה	סעיף 47
3	Go	פירוק השיתוף דרך מכירה	סעיף 48
3	Go	בעלות ושימוש	סעיף 49
3	Go	פירות שנשרו לתחום אחר	סעיף 50
3	Go	צמחים הגדלים סמוך למיצר	סעיף 51
3	Go	פרק ו: בתים משותפים	
3	Go	הגדרות	סעיף 52
3	Go	תחולת דיני מקרקעין	סעיף 53
3	Go	בעלות נפרדת בדירות	סעיף 54
3	Go	חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות	סעיף 55
3	Go	אי תחולת פרק ה	סעיף 56
3	Go	החלק ברכוש המשותף	סעיף 57
3	Go	נשיאת הוצאות	סעיף 58
3	Go	בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים	סעיף 59
3	Go	התקנת דוד שמש	סעיף 59א
3	Go	הינתקות ממערכת חימום מרכזית	סעיף 59ב
3	Go	התאמות לאדם עם מוגבלות	סעיף 59ג
3	Go	החלפת ספק גז	סעיף 59ד
3	Go	מיתקני גז	סעיף 59ה
3	Go	התקנת מעלית	סעיף 59ו
3	Go	הפעלת מעלית כמעלית שבת	סעיף 59ז
3	Go	תאורה בשבת ובמועד	סעיף 59ח
3	Go	בית משותף שנהרס	סעיף 60
3	Go	תקנון	סעיף 61
3	Go	תקנון מוסכם	סעיף 62
3	Go	תקנון שנערך על ידי יחיד	סעיף 63
3	Go	התקנון המצוי	סעיף 64
3	Go	נציגות הבית המשותף	סעיף 65
3	Go	הנציגות הראשונה	סעיף 66
3	Go	הנוהל באין נציגות	סעיף 67
3	Go	השכר לנציגות	סעיף 68

3	Go	הנציגות מורשה של בעלי הדירות	סעיף 69
3	Go	אסיפה כללית	סעיף 70
3	Go	החלטות בעלי הדירות	סעיף 71
3	Go	הגדרות	סעיף 71א
3	Go	שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה	סעיף 71ב
3	Go	הגשת תביעה למפקח	סעיף 71ג
3	Go	תחולה	סעיף 71ד
3	Go	סמכות להכריע בסכסוכים	סעיף 72
3	Go	הזכות לתבוע בסכסוך	סעיף 73
3	Go	סמכויות המפקח	סעיף 74
3	Go	דיון בסכסוך	סעיף 75
3	Go	אכיפתם של החלטות וצווים	סעיף 76
3	Go	ערעור	סעיף 77
3	Go	פרק ו:1 בתים שאינם רשומים כבתים משותפים	
3	Go	הגדרות	סעיף 77א
3	Go	תחולת הוראות של פרק ו	סעיף 77ב
3	Go	תקנון	סעיף 77ג
3	Go	הנציגות הראשונה	סעיף 77ד
3	Go	הנוהל באין נציגות	סעיף 77ה
3	Go	דין בית שנרשם	סעיף 77ו
3	Go	פרק ז: זכויות במקרקעי הזולת	
3	Go	שכירות של חלק מסויים של מקרקעין	סעיף 78
3	Go	דינה של שכירות קצרה	סעיף 79
3	Go	שכירות קצרה נוגדת	סעיף 80
3	Go	שיעבוד שכירות במשכנתה או בזיקת הנאה	סעיף 81
3	Go	ללא כותרת	סעיף 82
3	Go	השאלה	סעיף 83
3	Go	דיני השכירות וחוקי הגנת הדייר	סעיף 84
3	Go	זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים	סעיף 85
3	Go	דרגה שנתפנתה	סעיף 86
3	Go	העברת המשכנתה	סעיף 87
3	Go	פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב	סעיף 88
3	Go	הפקדת הפרעון בלשכה	סעיף 89
3	Go	מימוש המשכנתה	סעיף 90
3	Go	תחולת חוק המשכון	סעיף 91
3	Go	הזכאים	סעיף 92
3	Go	צורות הזיקה	סעיף 93
3	Go	זיקה מכוח שנים	סעיף 94
3	Go	העברת הזיקה	סעיף 95
3	Go	תקופת הזיקה ותנאיה	סעיף 96
3	Go	חלוקת המקרקעין	סעיף 97
3	Go	זיקה בין מקרקעי בעל אחד	סעיף 98
3	Go	זכות קדימה על פי הסכם	סעיף 99
3	Go	זכות קדימה בין יורשים	סעיף 100
3	Go	זכות קדימה בין בני זוג	סעיף 101
3	Go	רכישה על פי זכות קדימה	סעיף 102
3	Go	העברת המקרקעין	סעיף 103

3	Go	אי תחולה על מתנות	סעיף 104
3	Go	אי רישום העברות	סעיף 105
3	Go	זכות קדימה לגבי חכירה לדורות	סעיף 106
3	Go	פרק ח: מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד	
3	Go	הגדרות	סעיף 107
3	Go	מקרקעין תת ימיים	סעיף 108
3	Go	רישום של מקרקעי יעוד	סעיף 109
3	Go	הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור	סעיף 110
3	Go	איסור עסקאות במקרקעי יעוד	סעיף 111
3	Go	אי תחולה	סעיף 112
3	Go	התיישנות	סעיף 113
3	Go	שמירת דינים	סעיף 114
3	Go	פרק ט: המרשם	
3	Go	לשכת רישום	סעיף 115
3	Go	רשמים	סעיף 116
3	Go	מפקחים	סעיף 117
3	Go	הממונה על המרשם	סעיף 118
3	Go	פרסום ברשומות	סעיף 119
3	Go	סמכויות חקירה	סעיף 120
3	Go	ערר לממונה	סעיף 121
3	Go	ערעור לבית המשפט	סעיף 122
3	Go	הפנקסים	סעיף 123
3	Go	עיון בפנקסים	סעיף 124
3	Go	כוח ההוכחה של רישום	סעיף 125
3	Go	הערת אזהרה	סעיף 126
3	Go	תוצאות של הערת אזהרה	סעיף 127
3	Go	הערה על צורך בהסכמה	סעיף 128
3	Go	הערה על הגבלת כשרות	סעיף 129
3	Go	הערה על פי צו בית משפט	סעיף 130
3	Go	תוצאה של רישום הערה	סעיף 131
3	Go	מחיקת הערה	סעיף 132
3	Go	הערות אחרות	סעיף 133
3	Go	זכות לרישום ראשון	סעיף 134
3	Go	זכות לחידוש רישום	סעיף 135
3	Go	תיקון רישום שטח או גבולות	סעיף 135א
3	Go	פרסום והתנגדות	סעיף 136
3	Go	ההחלטה בבקשת רישום או חידוש	סעיף 137
3	Go	רישום של מקרקעין ללא בעלים	סעיף 138
3	Go	כוחו של הרישום	סעיף 139
3	Go	הגבלת תחולה	סעיף 140
3	Go	פנקס בתים משותפים	סעיף 141
3	Go	בית הראוי להירשם בפנקס	סעיף 142
3	Go	צו רישום	סעיף 143
3	Go	רישום שכירות וזכויות אחרות	סעיף 144
3	Go	תיקון צו רישום	סעיף 145
3	Go	ביטול רישומו של בית משותף	סעיף 146
3	Go	הרישום החדש בפנקסים	סעיף 147

3	Go	רישום שכירות וזכויות אחרות	סעיף 148
3	Go	סמכות של שר המשפטים	סעיף 149
3	Go	שיעורי אגרה לפי שווי	סעיף 150
3	Go	תשלום אגרה כתנאי לרישום	סעיף 151
3	Go	פרק י': שונות	
3	Go	ביטול סיווג	סעיף 152
3	Go	מקרקעין מסוג מירי	סעיף 153
3	Go	מקרקעין מסוג מתרוכה	סעיף 154
3	Go	מקרקעין מסוג מואת	סעיף 155
3	Go	שמירת זכויות	סעיף 156
3	Go	מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע	סעיף 157
3	Go	הגבלת משך תקפו של עיקול ומחיקתו	סעיף 157א
3	Go	ביטולים	סעיף 158
3	Go	אי תחולת הוראות מסויימות	סעיף 159
3	Go	עצמאות החוק	סעיף 160
3	Go	שלילת זכויות שביושר	סעיף 161
3	Go	שמירת דינים	סעיף 162
3	Go	תחולה	סעיף 163
3	Go	תיקון פקודת הפרשנות	סעיף 164
3	Go	תיקון פקודת הנזיקין	סעיף 165
3	Go	הוראות מעבר	סעיף 166
3	Go	קיום מינויים, רישומים וכו	סעיף 167
3	Go	ביצוע ותקנות	סעיף 168
3	Go	תחילה	סעיף 169
3	Go	ללא כותרת	סעיף 170
3	Go	תוספת	
3	Go	הגדרות	סעיף 1
3	Go	שינויים ותיקונים בדירה	סעיף 2
3	Go	הזכות לתבוע תיקונים	סעיף 3
3	Go	עבודות לבדק הרכוש	סעיף 4
3	Go	אסיפה כללית רגילה	סעיף 5
3	Go	אסיפה כללית שלא מן המניין	סעיף 6
3	Go	כינוס אסיפה	סעיף 7
3	Go	המנין באסיפה	סעיף 8
3	Go	סדר היום באסיפה	סעיף 9
3	Go	יור ומזכיר מוסמך	סעיף 10
3	Go	דחיית האסיפה	סעיף 11
3	Go	החלטות	סעיף 12
3	Go	הצבעות	סעיף 13
3	Go	באי כוח	סעיף 14
3	Go	הנציגות	סעיף 15
3	Go	חשבונות	סעיף 16
3	Go	תוספת שניה	
3	Go	חלק א	
3	Go	התאמות שאינן טעונות הסכמה	
3	Go	חלק ב	
3	Go	התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות	

3	Go	חלק ג	
3	Go	התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות	
3	Go	חלק ד	
3	Go	טופס אישור רופא/פיזיותרפיסט/מרפא בעיסוק*, בדבר הצורך בהתאמה	

מקרקעין

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969*

פרק א': פרשנות

1. בחוק זה —

הגדרות

"מקרקעין" — קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע,

* פורסם ס"ח תשכ"ט מס' 575 מיום 27.7.1969 עמ' 259.

- תוקן ס"ח תשל"א מס' 633 מיום 5.8.1971 עמ' 164 — תיקון מס' 1 בחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971.
- ס"ח תשל"ג מס' 673 מיום 22.12.1972 עמ' 18 — תיקון מס' 2; ר' סעיף 4 לענין תחולה.
- ס"ח תשל"ד מס' 745 מיום 23.8.1974 עמ' 135 — תיקון מס' 3.
- ס"ח תשל"ה מס' 778 מיום 7.8.1975 עמ' 210 (ה"ח תשל"ג מס' 1072 עמ' 357) — תיקון מס' 4; ר' סעיף 2 לענין תחולה.
- ס"ח תשל"ז מס' 867 מיום 12.8.1977 עמ' 312 (ה"ח תשל"ו מס' 1243 עמ' 256) — תיקון מס' 5.
- ס"ח תשל"ח מס' 893 מיום 10.4.1978 עמ' 121 (ה"ח תשל"ח מס' 1319 עמ' 66) — תיקון מס' 6.
- ס"ח תשל"ט מס' 917 מיום 30.11.1978 עמ' 20 (ה"ח תשל"ח מס' 1345 עמ' 216) — תיקון מס' 7.
- ס"ח תשמ"א מס' 1005 מיום 12.2.1981 עמ' 105 — תיקון מס' 8 בסעיף 7 לחוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), תשמ"א-1981.
- ס"ח תשמ"ד מס' 1096 מיום 30.11.1983 עמ' 12 (ה"ח תשמ"ג מס' 1632 עמ' 198) — תיקון מס' 9.
- ס"ח תשמ"ח מס' 1228 מיום 19.11.1987 עמ' 6 (ה"ח תשמ"ו מס' 1774 עמ' 180) — תיקון מס' 10.
- ס"ח תשמ"ח מס' 1244 מיום 25.3.1988 עמ' 54 (ה"ח תשמ"ח מס' 1872 עמ' 132) — תיקון מס' 11.
- ס"ח תשמ"ח מס' 1259 מיום 27.7.1988 עמ' 154 — תיקון מס' 12 בסעיף 49 לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 26) תשמ"ח-1988.
- ס"ח תשנ"א מס' 1350 מיום 26.3.1991 עמ' 117 (ה"ח תש"ן מס' 1992 עמ' 194) — תיקון מס' 13; תחילתו ביום 1.6.1991.
- ס"ח תשנ"ב מס' 1380 מיום 23.1.1992 עמ' 58 (ה"ח תשנ"ב מס' 2090 עמ' 82) — תיקון מס' 14.
- ס"ח תשנ"ד מס' 1472 מיום 8.7.1994 עמ' 244 (ה"ח תשנ"ד מס' 2274 עמ' 466) — תיקון מס' 15; תחילתו 30 ימים מיום פרסומו.
- ס"ח תשנ"ד מס' 1482 מיום 5.9.1994 עמ' 364 (ה"ח תשנ"ד מס' 2295 עמ' 564) וה"ח תשנ"ד מס' 2303 עמ' 629 ו-630 — תיקון מס' 16; ר' סעיף 3 לענין תחולה ושמירת זכויות.
- ס"ח תשנ"ה מס' 1507 מיום 2.3.1995 עמ' 138 (ה"ח תשנ"ד מס' 2293 עמ' 553) — תיקון מס' 17.
- ס"ח תשנ"ה מס' 1518 מיום 11.4.1995 עמ' 188 (ה"ח תשנ"ה מס' 2322 עמ' 114) — תיקון מס' 18.
- ס"ח תשנ"ו מס' 1584 מיום 21.3.1996 עמ' 248 (ה"ח תשנ"ו מס' 2491 עמ' 497) — תיקון מס' 19.
- ס"ח תשנ"ז מס' 1634 מיום 5.8.1997 עמ' 216 — תיקון מס' 20 בסעיף 5 לחוק הבזק (תיקון מס' 17), תשנ"ז-1997.
- ס"ח תשס"א מס' 1805** מיום 7.8.2001 עמ' 519 — תיקון מס' 21 בסעיף 3 לחוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א-2001; ר' סעיף 4 לענין תחולה.
- ס"ח תשס"א מס' 1807** מיום 9.8.2001 עמ' 560 — תיקון מס' 22 בסעיף 97 לחוק הבזק (תיקון מס' 25) תשס"א-2001; ר' סעיפים 101 ו-102 בענין הוראות מעבר ותחילה.
- ס"ח תשס"ב מס' 1814** מיום 18.12.2001 עמ' 33 (ה"ח תשס"א מס' 3022 עמ' 741) — תיקון מס' 23.
- ס"ח תשס"ב מס' 1856** מיום 10.7.2002 עמ' 474 (ה"ח תשס"ב מס' 3046 עמ' 115) — תיקון מס' 24.
- ס"ח תשס"ה מס' 1995 מיום 7.4.2005 עמ' 332 (ה"ח הכנסת תשס"א מס' 2951 עמ' 326) — תיקון מס' 25 בסעיף 10 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מס' 2), תשס"ה-2005; תחילתו שישה חודשים מיום פרסומו.
- ס"ח תשס"ה מס' 2018** מיום 1.8.2005 עמ' 729 (ה"ח הכנסת תשס"ה מס' 86 עמ' 181) — תיקון מס' 26; תחילתו שנה מיום פרסומו ור' סעיף 2 לענין תחולה.
- ס"ח תשס"ו מס' 2050** מיום 3.1.2006 עמ' 247 (ה"ח הכנסת תשס"ו מס' 106 עמ' 84) — תיקון מס' 27; ר' סעיף 2 לענין תחולה.

זולת מחוברים הניתנים להפרדה;	
"מקרקעין מוסדרים" — מקרקעין שנרשמו לאחר הסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969;	
"רישום" — רישום בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק זה או התקנות על פיו;	
"רשם" — רשם שנתמנה לפי סעיף 116 ללשכה שבאזור פעולתה נמצאים המקרקעין הנדונים, לרבות סגן רשם הממונה על המרשם ומי שהוסמך בסמכויות של ממונה על המרשם לפי סעיף 118;	(תיקון מס' 3) תשל"ד-1974
"מפקח" - מפקח שנתמנה לפי סעיף 117 ושבאזור סמכותו נמצאים המקרקעין הנדונים; "הממונה על המרשם" - לרבות סגן הממונה על המרשם ומי שהוסמך בסמכויות של ממונה על המרשם לפי סעיף 118; "שכירות" - לרבות שכירות משנה.	(תיקון מס' 3) תשל"ד-1974
2. הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם.	בעלות
3. שכירות מקרקעין היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות; שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".	(תיקון מס' 1) תשל"א-1971
4. משכנתה היא מישכון של מקרקעין.	משכנתה
5. זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם.	זיקת-הנאה
פרק ב': עסקאות ורישום	
6. עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.	עסקה במקרקעין
7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום. (ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.	גמר העסקה
8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.	צורתה של התחייבות
9. התחייב אדם לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה נוגדת, זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב - זכותו עדיפה.	עסקאות נוגדות
10. מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.	רכישה בתום לב
פרק ג': בעלות והחזקה	
סימן א': תחום הבעלות	
11. הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום.	עומק וגובה
12. הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה, ואין נפקא מינה אם המחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם אחר.	המחובר לקרקע
13. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת.	היקף העסקה במקרקעין
14. בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק	הגבלת זכויות

או אי נוחות לאחר.

סימן ב': הגנת הבעלות וההחזקה

15. בסימן זה, "מחזיק" — בין שהשליטה הישירה במקרקעין היא בידיו ובין שהשליטה הישירה בהם היא בידי אדם המחזיק מטעמו. החזקה
16. בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין. תביעה למסירת מקרקעין
17. המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת. תביעה למניעת הפרעה
18. (א) המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדין. שימוש בכוח נגד הסגת גבול
- (ב) תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם. (תיקון מס' 8) תשמ"א-1981
19. מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18(ב) חייב להחזירם למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית המשפט להסדיר את ההחזקה, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם. החזרת גזלה
20. אין בהוראות סעיפים 16 עד 19 כדי לגרוע מזכות לפיצויים או מכל תרופה אחרת או סעד אחר על פי דין. שמירת תרופות

פרק ד': בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת

21. (א) הקים אדם מבנה או נטע נטיעות (להלן — הקמת מחוברים) במקרקעין של חברו בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם בעל המקרקעין, הברירה בידי בעל המקרקעין לקיים את המחברים בידו או לדרוש ממי שהקים אותם (להלן — המקים) שיסלקם ויחזיר את המקרקעין לקדמותם. ברירת בעל המקרקעין
- (ב) בחר בעל המקרקעין לקיים את המחברים בידו, עליו לשלם למקים את השקעתו בשעת הקמתם או את שוויים בשעת השימוש בברירה לפי סעיף קטן (א), לפי הפחות יותר.
- (ג) דרש בעל המקרקעין סילוק המחברים והמקים לא סילקם תוך זמן סביר, רשאי בעל המקרקעין לסלקם על חשבון המקים.
- (ד) סולקו המחברים, יעבור מה שסולק לבעלותו של המקים; סילקם בעל המקרקעין, רשאי הוא להיפרע מהם על חשבון המגיע לו בעד הסילוק.
22. לא בחר בעל המקרקעין באחת הדרכים האמורות בסעיף 21(א) תוך ששה חדשים לאחר שקיבל מהמקים דרישה בכתב לבחור, יראו אותו כמי שבחר לקיים את המחברים בידו. ביצוע הברירה
23. (א) הוקמו המחברים במקרקעין לא-מוסדרים, זכאי המקים לרכוש את המקרקעין במחיר שווים בלי המחברים, בשעת תשלום המחיר, אם נתמלאו שלושה אלה: זכות המקים לרכישת המקרקעין
- (1) המקים סבר בתום לב בשעת הקמת המחברים כי הוא בעל המקרקעין;
- (2) הסכום שהשקיע המקים במחברים עלה, בשעת הקמתם, על שוויים של המקרקעין בלי המחברים באותה שעה;
- (3) רכישת המקרקעין על ידי המקים אינה עלולה לגרום לבעל המקרקעין נזק חמור שאין בתשלום שווים כדי לפצותו עליו.
- (ב) ההוצאות הקשורות ברכישת המקרקעין לפי סעיף זה — לרבות כל מס, אגרה ותשלום חובה אחר המשתלמים אגב העברת מקרקעין, אך למעט תשלום המגיע בעד תקופה שלפני הקמת המחברים — יחולו, על אף האמור בכל דין, על המקים.
- (ג) זכויות המקים לפי סעיף זה עדיפות על זכויות בעל המקרקעין לפי סעיף 21.
24. בית המשפט רשאי, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין, לחייב את המקים לשלם לבעל תשלום בעד שימוש

תנאי התשלום	המקרקעין שזכר ראוי בעד התקופה שבה החזיק המקיים במחוברים שלא כדין. 25. בית המשפט רשאי להתיר לבעל המקרקעין לשלם למקיים את השקעתו או את שווי המחוברים בשיעורים ובתנאים שיקבע בית המשפט, לרבות ריבית והבטחת התשלום; והוא הדין בסכומים המגיעים לבעל המקרקעין לפי סעיפים 23 או 24.
קיצוץ	26. חובות שבעל המקרקעין והמקיים חבים זה לזה לפי פרק זה ניתנים לקיצוץ. פרק ה': שיתוף במקרקעין
בעלות משותפת במקרקעין	סימן א': יחסי השיתוף 27. מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם.
שיעור חלקו של שותף	28. חלקיהם של כל אחד מהשותפים במקרקעין, חזקה שהם שווים.
הסכם שיתוף	29. (א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן — הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר. (ב) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36.
ניהול ושימוש	30. (א) בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים רשאים לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם. (ב) שותף הרואה עצמו מקופח מקביעה לפי סעיף קטן (א) רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת הוראות, ובית המשפט יחליט כפי שנראה לו צודק ויעיל בנסיבות הענין. (ג) דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים.
זכותו של שותף יחיד	31. (א) באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים — (1) להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר; (2) לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם; (3) לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם. (ב) עשה שותף כאמור בסעיף קטן (א), יודיע על כך לשותפים האחרים ככל האפשר בהקדם.
נשיאת הוצאות	32. (א) כל שותף חייב לשאת לפי חלקו במקרקעין המשותפים בהוצאות הדרושות להחזקתם התקינה ולניהולם. (ב) שותף שנשא בהוצאות כאמור למעלה מחלקו זכאי לחזור ולהיפרע מן השותפים האחרים לפי חלקיהם במקרקעין.
תשלום בעד שימוש	33. שותף שהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שזכר ראוי בעד השימוש.
זכות השותף לעשות בחלקו	34. (א) כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין המשותפים, או לעשות בחלקו עסקה אחרת, בלי הסכמת יתר השותפים. (ב) תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף קטן (א) אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים.
הזכות לפירות	35. כל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין המשותפים לפי חלקו במקרקעין.
קיצוץ	36. חובות שהשותפים חבים זה לזה עקב השיתוף ניתנים לקיצוץ.

37. (א) כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.
(ב) היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין.
38. (א) פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים: נקבעה בהסכם חלוקת המקרקעין בעין, טעון ההסכם אישור המפקח המאשר כי החלוקה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, וכל חיקוק אחר בנדון.
(ב) באין הסכם כאמור בסעיף קטן (א), יהיה פירוק השיתוף על פי צו בית המשפט בהתאם לסעיפים 39 עד 43.
39. (א) במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין.
(ב) היתה החלוקה בעין אפשרית רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחוייבים.
(ג) ראה בית המשפט צורך בכך, רשאי הוא לצוות על רישום זיקת הנאה בין החלקות.
40. (א) במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון.
(ב) המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין.
- 40א. (א) החליט בית המשפט לפי סעיף 40, על פירוק השיתוף במקרקעין משותפים שהם דירה של בני זוג המשמשת להם למגורים, בדרך של מכירה, לא יורה על ביצועה והמכירה תעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע.
- (ב) הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, לא יחולו לגבי מי שהיה שותף בדירה שבית המשפט החליט על פירוק השיתוף בה, כאמור בסעיף קטן (א).
41. (א) היתה מניעה לחלוקת המקרקעין בעין רק לגבי אחד השותפים ולאותר שותף היו מקרקעין הגובלים במקרקעין המשותפים והוא הסכים שחלקו יצורף למקרקעין הגובלים, יחולקו המקרקעין לפי זה.
(ב) היתה מניעה לחלוקה בעין בין כל השותפים אך אין מניעה לחלוקה זאת אם שותפים אחדים יטלו חלקיהם במשותף ואותם שותפים הסכימו לכך, יחולקו המקרקעין לפי זה.
(ג) היתה המניעה לחלוקה בעין רק לגבי מקצת השותפים, רשאים האחרים לקיים את המקרקעין בידם במשותף או לחלקם ביניהם, ובלבד שישלמו לאותם השותפים מה שהיה נופל בחלקם אילו המקרקעין היו נמכרים כאמור בסעיף 40.
42. (א) היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות דעת של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם.
(ב) היה פירוק השיתוף כאמור בסעיף קטן (א) אפשרי רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחוייבים.
43. בית המשפט יתחשב ככל האפשר בדרישת מקצת השותפים לקיים את השיתוף ביניהם ובשאר משאלותיהם של שותפים.
44. בית המשפט רשאי לתת צו זמני בדבר סדרי ניהול המקרקעין ושימוש בהם עד לסיום הליכי הפירוק.

הזכות לתבוע פירוק השיתוף

פירוק על פי הסכם או צו

פירוק דרך חלוקה

פירוק דרך מכירה

דירת מגורים של בני זוג (תיקון מס' 17) תשנ"ה-1995

פירוק במקרים מיוחדים

פירוק דרך הפיכה לבית משותף

משאלות השותפים

ניהול ושימוש עד לפירוק

45. הוראות הסימן הקודם והסימן הזה, ככל שהן נוגעות לענין, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על זכויות אחרות במקרקעין כשהן של כמה בני אדם.

שיתוף בזכויות
אחרות

סימן ג': בניה ונטיעה במקרקעין משותפים

46. הקים שותף מחוברים במקרקעין המשותפים בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם יתר השותפים (להלן — שותף מקים), רשאי כל אחד משאר השותפים, על אף כל הגבלה בהסכם השיתוף, לדרוש פירוק השיתוף בהתאם להוראות סימן ב'; לא נדרש פירוק השיתוף, יחולו הוראות פרק ד' בשינויים המחוייבים.

פירוק השיתוף בשל
הקמת מחוברים שלא
כדין

47. בפירוק השיתוף בדרך של חלוקת המקרקעין בעין יקבע בית המשפט ככל האפשר את חלקתו של השותף המקים בצורה שתכלול את המחברים.

פירוק השיתוף דרך
חלוקה

48. היה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין והמחיר שנתקבל עלה על המחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחברים, זכאי השותף המקים להחזרת השקעתו במחברים, אולם לא יותר מן ההפרש בין שני המחירים; היה המחיר שנתקבל פחות מהמחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחברים, ישלם השותף המקים לשותפים האחרים את ההפרש לפי חלקיהם במקרקעין.

פירוק השיתוף דרך
מכירה

סימן ד': מחוברים שבמיצר

49. (א) קירות, גדרות, עצים, ומחברים כיוצא באלה הנמצאים במיצר של מקרקעין שכנים (להלן — מחוברים שבמיצר), יראו כנכסים בבעלות משותפת של בעלי המקרקעין השכנים, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

בעלות ושימוש

(ב) מחוברים שבמיצר רשאי כל אחד מבעלי המקרקעין להשתמש בהם למטרה שלשמה הוקמו, וחייב הוא להשתתף בהוצאות הדרושות כדי להחזיקם במצב תקין לפי שיעור שהוסכם ביניהם, ובאין הסכם כזה — בחלקים שווים, זולת אם מידת השימוש בהם היתה שונה.

50. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר, פירותיהם שנשרו לתחום מקרקעין שכנים הם של השכן; נשרו למקום שיש לציבור גישה חפשית אליו, זכאי כל עובר ושב ליטול אותם לעצמו.

פירות שנשרו לתחום
אחר

51. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר וענפיהם או שורשיהם מתפשטים לתוך מקרקעין שכנים, אין בעל המקרקעין השכנים או המחזיק בהם (להלן — השכן) רשאי לדרוש סילוק הענפים או השרשים, אלא אם יש בהם כדי להזיק למקרקעין או להפריע לו במידה בלתי סבירה בהנאה מן המקרקעין; דרש השכן מבעל הצמחים לסלק ענפים או שרשים כאלה ולא סולקו תוך זמן סביר, רשאי הוא לסלקם בעצמו על חשבון בעל הצמחים.

צמחים הגדלים סמוך
למיצר

פרק ו': בתים משותפים

סימן א': הוראות כלליות

52. בפרק זה, וכן בסימן ד' לפרק ט' —
"בית" — מבנה של קבע, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה;
"דירה" — חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

הגדרות

"בית משותף" — בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים;
"בעל דירה" — לגבי דירה שהוחכרה לדורות — החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה;
"רכוש משותף" — כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

53. כל הוראה בחוק זה, וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחוייבים; ומקום שמדובר ברישום בפנקסי המקרקעין, רואים אותו כאילו מדובר ברישום בפנקס הבתים המשותפים.

תחולת דיני מקרקעין

54. על אף האמור בסעיף 13 תהא דירה בבית משותף נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעסקאות.

בעלות נפרדת בדירות

סימן ב': דירות ורכוש משותף

55. (א) לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסויים ברכוש המשותף של אותו בית משותף.

חלקי הרכוש המשותף
לדירות

(ב) עיסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, ואין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה; אין בהוראה זו כדי למנוע פעולה הבאה להקטין או להגדיל את שטח הקרקע שברכוש המשותף.

(ג) בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן — התקנון), שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד.

56. (א) הוראות פרק ה' לא יחולו על הרכוש המשותף.

אי-תחולת פרק ה'

(ב) האמור בסעיף קטן (א) אין בו כדי למנוע בעלות משותפת בדירה או פירוק השיתוף בדירה כזאת.

57. (א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר; בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.

החלק ברכוש
המשותף

(ב) בחישוב שטח הרצפה לענין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחים של גזוזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

(ג) הוצמד חלק מסויים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לענין סעיף קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון, ובאין קביעה כזאת — בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.

58. (א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. לענין זה, "החזקה תקינה" — שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

נשיאת הוצאות
(תיקון מס' 9)
תשמ"ד-1983
(תיקון מס' 26)
תשס"ה-2005

(ב) (בוטל).

(תיקון מס' 26)

59. (א) מקום שבו בית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן — בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

בית משותף המורכב
ממבנים או מאגפים
(תיקון מס' 14)
תשנ"ב-1992

(ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנסיבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).

(ג) אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

59א. (א) בעל דירה רשאי, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים,

התקנת דוד שמש
(תיקון מס' 10)
תשמ"ח-1987

להתקין במקום סביר על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, דוד לחימום מים על ידי השמש (להלן – דוד שמש), ולהתקין בדרך סבירה את המיתקנים הקשורים לכך והצינורות להולכת המים לדירתו, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) הוא קיבל היתר להתקנה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ומילא אחרי תנאי ההיתר;

(2) ביום מתן ההיתר לא שימש המקום שעליו יותקן דוד השמש, במשך תקופה סבירה, את בעלי הדירות למטרה כלשהי שהוסכם עליה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהגותם, והוא לא נועד ביום האמור לשמש למטרה כלשהי לפי תקנון הבית המשותף;

(3) התקנת המיתקנים והצינורות תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בחזות הבית.

(ב) בעל דירה בבית משותף שגגו אינו מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית, לא יהיה רשאי להתקין דוד שמש כאמור בסעיף קטן (א) אלא לאחר שקיבל את הסכמת כל בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם בעל דירה אחרת התנגד מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, רשאי המפקח להרשות את התקנת דוד השמש.

(ג) תעודה בחתימת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה תשמש ראיה לענין היותו של גג הבית מספיק או לא מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית; בתעודה האמורה יקבע המהנדס לכמה דודי שמש מספיק גג הבית.

59ב. (א) בעל דירה רשאי להינתק על חשבונו מהמערכת המרכזית לחימום מים או להסקה (להלן – המערכת המרכזית), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם המערכת המרכזית משולבת לחימום מים ולהסקה לא יהיה רשאי להינתק מאחד מהם בלבד; אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראת סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק.

(ב) שר האנרגיה והתשתית יקבע בתקנות, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, מהי הינתקות לענין סעיף זה, מה התנאים המאפשרים הינתקות ובאילו תנאים היא תבוצע.

(ג) הינתקות כאמור בסעיף קטן (א) לא תגרע מזכויותיו של בעל הדירה במערכת המרכזית שניתק ממנה, ולא תפטור אותו מהחובה לשאת בהוצאות הדרושות להחזקתה התקינה.

(ד) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתית ובאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, יקבע בתקנות הוראות בענין תשלום הוצאות כאמור בסעיף קטן (ג) שישלם בעל הדירה שניתק מהמערכת המרכזית, וכן בענין חלקו בהוצאות השוטפות להפעלת המערכת המרכזית, בהביאו בחשבון את שיעור הגידול בהוצאות אלה שנגרם לדיירים האחרים, כתוצאה מההינתקות.

59ג. (א) בסעיף זה -

"אדם עם מוגבלות" - כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998;
"הנציבות" - נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998;

"רופא" - רופא מורשה לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], תשל"ז-1976.

(ב) בעל דירה שהוא, שכן משפחתו המתגורר עמו, או שאדם השוכר ממנו את הדירה, הוא אדם עם מוגבלות, רשאי, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד), לבצע התאמה ברכוש המשותף כמפורט בחלקים א' עד ג' לתוספת השניה (להלן - התאמה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - בעל הדירה קיבל היתר לפי החוק האמור ומילא אחר תנאי ההיתר;

(2) רופא, פיזיותרפיסט או מרפא בעיסוק אישר בחתימתו במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השניה, כי ביצוע התאמה, כפי שפירט דרוש לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה;

(3) ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף

הינתקות ממערכת
חימום מרכזית
(תיקון מס' 10)
תשמ"ח-1987

התאמות לאדם עם
מוגבלות
(תיקון מס' 23)
תשס"ב-2001

שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בבעלי הדירות האחרים ובחזות הבית;

(4) ביצוע ההתאמה ייעשה על חשבון בעל הדירה;

(5) בעל הדירה או מי מטעמו, מסר, לא יאחר מארבעים ימים לפני מועד ביצוע ההתאמה, הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה; באין נציגות לבית, תומצא הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף.

(ג) (1) ביצוע ההתאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק א' שבתוספת השניה אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף;

(2) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ב' שבתוספת השניה טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף;

(3) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ג' שבתוספת השניה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישם אחוזים מן הדירות בבית המשותף.

(ד) מצא המפקח כי בעל דירה התנגד מטעמים בלתי סבירים לביצוע התאמה או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, והחליט להרשות את ביצוע ההתאמה, תבוא החלטתו במקום הסכמתו של בעל אותה דירה לענין סעיף קטן (ג) (2) ו-(3).

(ה) נציגות הבית המשותף, וכן בעל דירה הרואה עצמו נפגע מביצוע התאמה, רשאים לפנות בתביעה למפקח בתוך 30 ימים מן היום שבו נתקבלה ההודעה האמורה בסעיף קטן (ב) (5); אין בהגשת התביעה כדי למנוע את ביצוע ההתאמה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת; המפקח רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להגשת תביעה לפי סעיף קטן זה.

(ו) בעל דירה שביצע התאמה, יישא בכל ההוצאות השוטפות הדרושות לאחזקתו התקינה של תוצר ההתאמה; ואולם אם תוצר ההתאמה מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם, יישאו כל בעלי הדירות בהוצאות האמורות.

(ז) אסיפת הדיירים רשאית להחליט, כי עם חלוף הצורך בהתאמה, לרבות במקרה שבו הפסיק האדם עם המוגבלות להתגורר בדירה, על בעל הדירה להסיר את ההתאמה, להחזיר את המצב לקדמותו, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך; החלטה לפי סעיף קטן זה תתקבל לא יאחר מ- 90 ימים ממועד חלוף הצורך בהתאמה כאמור.

(ח) שר המשפטים רשאי, בהתייעצות עם הנציבות ועם ארגונים העוסקים בקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ובאישור ועדת העבודה והבריאות של הכנסת, לשנות, בצו, את התוספת.

(ט) הוראות סעיף זה, למעט סעיף קטן (ב) (2), יחולו, בשינויים המחויבים, על בעל דירה, שהוא או שאדם השוכר ממנו את הדירה, חייב בביצוע סידורי נגישות ברכוש המשותף לפי הוראות פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ככל שהדבר נדרש לצורך הגעה למקום הציבורי או לשירות הציבורי, לפי הענין, וכדי לאפשר שימוש והנאה סבירים, בנסיבות הענין, מהמקום הציבורי או מהשירות הציבורי; סעיף זה לא יחול על מקום ציבורי או שירות ציבורי אם קיים מקום ציבורי או שירות ציבורי חליפי נגיש במרחק סביר, המופעל או מוחזק בידי בעל הדירה או השוכר, הכל לפי הענין.

(תיקון מס' 25)
תשס"ה-2005

59ד. (א) בסעיף זה, "מערכת גז מרכזית" – מערכת להספקת גז שבאמצעותה מסופק גז לשתי דירות או יותר.

החלפת ספק גז
(תיקון מס' 13)
תשנ"א-1991
(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1994

(ב) בבית משותף שבו קיימת מערכת גז מרכזית, רשאים בעלי הדירות הרוכשים גז באמצעות המערכת האמורה להחליט על סיום כל החוזים שנחתמו עם ספק הגז או באמצעותו, ולהתקשר עם ספק גז אחר כדי לרכוש גז ממנו או באמצעותו; החלטה כאמור טעונה הסכמה בכתב של יותר ממחצית מבעלי הדירות.

(ג) הוחלף ספק הגז כאמור בסעיף קטן (ב), לא יהיה רשאי בעל דירה הקשור לאותה מערכת, להתקין מיתקן גז נפרד להספקת גז לדירתו.

59ה. (א) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית בבית משותף שנועדו לשמש דירה מסוימת בלבד, יהיו חלק מאותה דירה, בין אם הם נמצאים בתוך הדירה ובין אם הם נמצאים מחוץ לדירה.

מיתקני גז
(תיקון מס' 13)
תשנ"א-1991

(ב) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.
(ג) הוראה, בתקנון או בחוזה, העומדת בסתירה לסעיפים קטנים (א) או (ב) - בטלה, זולת אם היא מיטיבה עם בעלי הדירות.

59. (א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה:

- (1) ניתן לקבל היתר בניה להתקנת המעלית לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;
- (2) ניתן להתקין את המעלית באופן שלא יהיה בו כדי לגרום פגיעה מהותית בדירות האחרות או בחלקן, ברכוש המשותף או בחזות הבית.
- (ב) (1) בעלי הדירות המחליטים על התקנת המעלית ישאו בהוצאות התקנתה, ורשאים הם להסכים כי רק מקצתם ישאו בהוצאות כאמור;
- (2) בעלי הדירות בקומת הקרקע לא ישאו בהוצאות התקנת המעלית, אף אם הם נמנים עם המחליטים להתקנה;
- (3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית;
- (4) התשלומים שבהם ישאו בעלי הדירות לפי סעיף קטן זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם התשלומים.
- (ג) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם;
- (2) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר התקנת מעלית.
- (ד) (1) ההוראות בפרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים;
- (2) המפקח רשאי להורות על ביטול החלטה שהתקבלה לפי סעיף זה, על שינויה או על התנייתה בתנאים, לרבות בפיקוד, הכל כפי שימצא לנכון.

59. (א) בבית משותף שבו דירות המשמשות למגורים, כולן או חלקן, ושבנו מותקנת יותר ממעלית אחת ובאחת המעליות הותקן מנגנון פיקוד שבת, רשאי כל בעל דירה לדרוש כי המעלית שבה הותקן המנגנון תופעל כמעלית שבת; דרש בעל דירה כאמור, תופעל המעלית כמעלית שבת.

(ב) שר המשפטים יקבע את זמני הפעלת מעלית שבת בהתחשב, בין השאר, במספר האנשים הדורשים את הפעלתה ובצורכיהם.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאים כל בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על הפעלת מעלית שבת בשעות מסוימות.

(ד) בעלי הדירות הדורשים את הפעלת מעלית השבת יישאו בהוצאות החזקתה והפעלתה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת.

(ה) התשלומים שבהם יישאו בעלי הדירות לפי סעיף זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם תשלומים.

(ו) לענין סעיף זה, בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, יראו כל מבנה או אגף בו כבית משותף.

(ז) הוראות פרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ח) בסעיף זה —

"מנגנון פיקוד שבת" — כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בבנינים וציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א-2001;

"מעלית שבת" — מעלית שבה מותקן מנגנון פיקוד שבת ושהתקיימו לגביה הוראות סעיף

קטן (א).

59. (א) בעל דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבוננו, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת (בסעיף זה – המנגנון) ברכוש המשותף והוא יישא בהוצאות החזקתו של המנגנון והפעלתו, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

תאורה בשבת ובמועד
(תיקון מס' 27)
תשס"ו-2006

- (1) נמסרה על כך הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ובאין נציגות לבית, תימסר הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף;
- (2) ניתנה התחייבות מצד בעל הדירה להשיב את המצב לקדמותו ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך אם לא יהיה עוד צורך במנגנון;
- (3) אין בהפעלת המנגנון משום פגיעה או מטרד בבעל דירה אחרת.

(ב) בבית מורכב, כהגדרתו בסעיף 59, תימסר הודעה כאמור בסעיף קטן (א) (1) לבעלי הדירות באותה כניסה.

60. (א) נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (להלן – המשקמים) החליטו להקים את הבית מחדש או לתקנו, ישא כל בעל דירה בהוצאות הכרוכות בכך לגבי דירתו, ובעלי כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות בכך לגבי הרכוש המשותף, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

בית משותף שנהרס

(ב) סירב בעל דירה להשתתף בהקמת הרכוש המשותף או תיקונו, רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים ולאחר שנוכח שאין אפשרות מעשית להקים את הבית המשותף לגבי יתר הדירות בלבד, לצוות על בעל הדירה להעביר, תוך המועד שקבע ושלא יפחת משהה חדשים, את זכותו בדירה לאדם אחר שיקבע בעל הדירה, ושיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה או התיקון.

(ג) לא העביר בעל הדירה את זכותו כאמור בסעיף קטן (ב), רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים, לצוות על העברת הזכות למי שהציעו המשקמים, ובאין הצעה מצידם – למי שקבע המפקח, ועל רישומה על שמו של אותו אדם לאחר שישולם לבעל הדירה, או יופקד ביד המפקח, שוויה של הזכות.

(ד) נתגלעו חילוקי דעות לגבי שווי הזכות, ייקבע השווי על ידי המפקח לפי בקשת המשקמים או בעל הדירה.

(ה) כל בקשה למפקח להשתמש בסמכות מסמכיותו לפי סעיף זה, דינה כדין תביעה לפני המפקח לפי סימן ד'.

סימן ג': ניהול הבית המשותף

61. בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

תקנון

62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

תקנון מוסכם

(1א) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.

(תיקון מס' 14)
תשנ"ב-1992

(ב) לענין סעיף קטן (א), "בעל דירה" – לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר המשנה בדירה המוחכרת בחכירת משנה לדורות.

(ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

63. תקנון ניתן לרישום אף בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.

תקנון שנערך על ידי יחיד

התקנון המצוי	64. מקום שלא נרשם תקנון לפי סעיף 62, ובמידה שאין בתקנון שנרשם הוראה בנדון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות.
נציגות הבית המשותף	65. לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון.
הנציגות הראשונה	66. (א) עם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ימנה המפקח שנתן את צו הרישום נציגות זמנית לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון; הרכב הנציגות הזמנית יהיה בהתאם להמלצת בעלי הדירות שביקשו את הרישום; באין המלצה כזאת, ימנה המפקח נציגות זמנית לפי שיקול דעתו מבין בעלי הדירות שבבית המשותף או — אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן — שלא מבין בעלי הדירות, ורשאי הוא לקבוע לה שכר שישולם לה על ידי בעלי הדירות. (ב) דינה של נציגות שנתמנתה כאמור בסעיף קטן (א) יהא לכל דבר כדין נציגות שנכונה לפי הוראות התקנון.
הנוהל באין נציגות	67. (א) לא נכונה בבית משותף נציגות לפי הוראות התקנון, או שהנציגות אינה פועלת, רשאי המפקח למנות לאותו בית נציגות, והוראות סעיף 66 יחולו, בשינויים המחוייבים, על מינוי הנציגות, על קביעת שכרה ועל מעמדה. (ב) קבע תקנונו של הבית המשותף בחירת הנציגות באסיפה כללית, לא ישתמש המפקח בסמכותו לפי סעיף קטן (א) אלא לאחר שכינס את בעלי הדירות לאסיפה כללית לבחירת הנציגות והנציגות לא נבחרה באסיפה, או שנוכח כי בנסיבות המקרה כינוס האסיפה לא יהיה מעשי.
השכר לנציגות	68. השכר שנקבע על ידי המפקח לנציגות שנתמנתה כאמור בסעיף 66 או בסעיף 67, דינו כדין הוצאה שבעלי הדירות חייבים להשתתף בה כאמור בסעיף 58.
הנציגות – מורשה של בעלי הדירות	69. הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות.
אסיפה כללית (תיקון מס' 14) תשנ"ב-1992	70. קבע תקנונו של בית משותף הוראות בדבר קיום אסיפה כללית של בעלי הדירות והאסיפה לא נתכנסה במועדה בהתאם להוראות התקנון, רשאי המפקח לכנסה ולקבוע את סדר יומה, והוראות התקנון בדבר אסיפה כללית יחולו כאילו כונסה בהתאם להוראותיו.
החלטות בעלי הדירות (תיקון מס' 24) תשס"ב-2002	71. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר ההחלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת ההחלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר ההחלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה. (ב) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק). (2) החלטה לענין התקשרות עם מתחזק מסוים או לענין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. (ג) דינו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58(א). (ד) * על המתחזק יחולו, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.
(תיקון מס' 18) תשנ"ה-1995	סימן 1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה
הגדרות (תיקון מס' 18) תשנ"ה-1995	71א. בסימן זה: "חוק התכנון והבניה" — חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;

* הוראה זו תחול גם לענין מתחזק שחווה עמו נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

"זכויות בניה" — זכויות לבניה בבית משותף לפי תכנית בת-תוקף כמשמעותה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה;

"הרחבה" — הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף.

71ב. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

71ג. (א) בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, בעל דירה המבקש מינוי שמאי מקרקעין בהעדר הסכמה, או בעל דירה החולק על קביעת השמאי רשאי לפנות למפקח בתביעה.

(ב) התביעה תוגש תוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה, ואם בעל הדירה לא היה נוכח בעת קבלת ההחלטה, תוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה; המפקח רשאי להאריך את המועד להגשת התביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) הוראות סימן ד' לפרק זה יחולו על הדיון בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.

(ד) ראה המפקח כי נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לענין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) אין בפניה למפקח, כשלעצמה, כדי להוות עילה לעיכוב ביצוע ההרחבה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת.

71ד. (א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סימן זה לא יחולו עליהם.

(ב) אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר הרחבת דירה או זכויות בניה.

סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות

72. (א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59, 59א עד 159 או לפי סעיפים 6 נט עד 6סא, 21ב ו-27ג לחוק הבזק, תשמ"ב-1982 יכריע בו המפקח.

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או

שינויים ברכוש
המשותף ובזכויות
הבניה
(תיקון מס' 18)
תשנ"ה-1995

הגשת תביעה למפקח
(תיקון מס' 18)
תשנ"ה-1995

תחולה
(תיקון מס' 18)
תשנ"ה-1995

סמכות להכריע
בסכסוכים
(תיקון מס' 10)
תשמ"ח-1987
(תיקון מס' 13)
תשנ"א-1991
(תיקון מס' 14)
תשנ"ב-1992
(תיקון מס' 19)
תשנ"ו-1996
(תיקון מס' 20)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 21)
תשס"א-2001
(תיקון מס' 23)
תשס"א-2001
(תיקון מס' 24)
תשס"ב-2002

לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות — גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר.

73. ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח:

(1) כל בעל דירה או צד אחר לסכסוך כמוגדר בסעיף 72;

(2) נציגות הבית המשותף.

74. למפקח הדן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית.

75. (א) מפקח הדן בסכסוך רשאי לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנוהגים בבתי המשפט, אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית צדק; החליט לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנוהגים בבתי המשפט, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.

(ב) התחיל מפקח לדון בסכסוך ונבצר ממנו לסיים את הדיון בו, ימשיך מפקח אחר בדיון מהשלב אליו הגיע קודמו, אולם רשאי הוא להרשות הבאת הראיות שנית, כולן או מקצתן.

(ג) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

76. החלטת המפקח בסכסוך וצו ביניים שנתן, דינם, לענין אכיפה והוצאה לפועל ולענין סעיף 6 לפקודת בזיון בית המשפט, כדין פסק דין או צו ביניים של בית משפט שלום.

77. (א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת המפקח רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.

(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה אלא אם ציווה על כך המפקח או בית המשפט שלפניו הוגש הערעור.

(ג) בערעור על החלטת המפקח לפי סעיף 72 (ב) ידון בית המשפט המחוזי בשלושה שופטים.

(ד) פסק-הדין של בית המשפט בערעור לפי סעיף קטן (א) ניתן לערעור ברשות כאמור בסעיף 19 (ב) לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957.

פרק ו': 1: בתים שאינם רשומים כבתים משותפים

77א. בפרק זה —

"בית" — מבנה של קבע, שיש בו לפחות שתי דירות, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה, ואינו רשום כבית משותף;

"דירה" — חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

"בעל דירה" — מי שעל פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר לדורות או כחוכר משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראוהו לענין פרק זה כבעל דירה, כל עוד לא הוכיח שאינו כך;

"רכוש משותף" — כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת.

77ב. סעיפים 56, 57, 58, 59, 59א עד 62א, 65, 68 עד 70, 71, 71א עד 71ד, ו-72 עד 77 יחולו על בית לפי פרק זה, בשינויים המחוייבים.

הזכות לתבוע בסכסוך

סמכויות המפקח

דיון בסכסוך
(תיקון מס' 14)
תשנ"ב-1992

אכיפתם של החלטות
וצווים

ערעור

(תיקון מס' 5)
תשל"ז-1977
הגדרות

תחולת הוראות
של פרק ו'
(תיקון מס' 10)
תשמ"ח-1987
(תיקון מס' 13)
תשנ"א-1991
(תיקון מס' 14)
תשנ"ב-1992
(תיקון מס' 18)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 19)
תשנ"ו-1996
(תיקון מס' 21)
תשס"א-2001

תקנון	77ג. בית יתנהל לפי התקנון המצוי שבתוספת.
הנציגות הראשונה	77ד. (א) המפקח רשאי למנות לבית נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון; הרכב הנציגות הזמנית יהיה בהתאם להמלצת הבעלים של מחצית הדירות; באין המלצה כזאת, ימנה המפקח נציגות זמנית לפי שיקול דעתו מבין בעלי הדירות שבבית, או — אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן — שלא מבין בעלי הדירות, ורשאי הוא לקבוע שכר שישלמו לה בעלי הדירות.
הנהל באין נציגות	77ה. (ב) דינה של נציגות שנתמנתה כאמור בסעיף קטן (א) יהא לכל דבר כדין נציגות שנכונה לפי הוראות התקנון. 77ה. לא נכונה בבית נציגות לפי הוראות התקנון, או שהנציגות אינה פועלת, רשאי המפקח למנות לאותו בית נציגות, והוראות סעיף 77ד יחולו, בשינויים המחוייבים, על מינוי הנציגות, קביעת שכרה ומעמדה.
דיו בית שנרשם	77ו. בית שנרשם בפנקס הבתים המשותפים לאחר שהתנהל לפי פרק זה יחולו עליו הוראות אלה:
	(1) זכות או חובה שהיתה לנציגות הבית ערב הרישום תהיה לנציגות הבית המשותף שנכונה לאחר רישומו;
	(2) הליך משפטי עקב סכסוך כאמור בסעיף 72 שהוחל בו ערב הרישום, ימשיכו בו ויראוהו, בשינויים המחוייבים, כאילו הוגש לפי סימן ד' לפרק ו'.
	פרק ז': זכויות במקרקעי הזולת
	סימן א': שכירות
שכירות של חלק מסויים של מקרקעין	78. על אף האמור בסעיף 13 ניתן להשכיר חלק מסויים של המקרקעין.
דינה של שכירות קצרה	79. (א) על אף האמור בסעיפים 7 ו-8, שכירות לתקופה שאינה עולה על חמש שנים אינה טעונה רישום, והתחייבות לעשות עסקה כזאת אינה טעונה מסמך בכתב. (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על שכירות שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, ולא על שכירות שתקופתה, כולה או מקצתה, חלה כעבור חמש שנים מגמירת חוזה השכירות. (ג) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע רישום של שכירות שאינה טעונה רישום, אם ביקשו זאת הצדדים.
שכירות קצרה נוגדת	80. הושכרו מקרקעין בשכירות שאינה טעונה רישום ולא נרשמה, ולפני שנמסרו לשוכר חזר המשכיר והשכירם לאדם אחר בשכירות שאינה טעונה רישום והנוגדת את השכירות הראשונה, זכותו של השוכר הראשון עדיפה, אך אם השני שכר וקיבל את המקרקעין בתום לב — זכותו עדיפה.
שיעבוד שכירות במשכנתה או בזיקת הנאה	81. (א) שכירות שנרשמה, רשאי השוכר, בכפוף למוסכם בתנאי השכירות, לשעבדה במשכנתה בלי הסכמת המשכיר והוראות סימן ב' יחולו, בשינויים המחוייבים. (ב) שכירות שנרשמה, רשאי השוכר, בכפוף למוסכם בתנאי השכירות, לשעבדה בזיקת הנאה בלי הסכמת המשכיר והוראות סימן ג' יחולו, בשינויים המחוייבים.
(תיקון מס' 1) תשל"א-1971	82. (בוטל).
(תיקון מס' 1) תשל"א-1971	83. הוראות פרק זה, יחולו, בשינויים המחוייבים, על הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש

דיני השכירות וחוקי הגנת הדייר	בהם שלא לצמיתות, שהוקנתה שלא בתמורה. 84. (א) בכפוף להוראות פרק זה יחולו על שכירות מקרקעין דיני השכירות הכלליים. (ב) הוראות חוק זה אינן באות לגרוע מהוראות החוקים שענינם הגנת הדייר, לרבות חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958.
זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים	סימן ב': משכנתה 85. (א) משכנתה אינה פוגעת בזכותו של בעל המקרקעין להחזיק בהם, להשתמש בהם ולעשות בהם כל עסקה, והכל בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה. (ב) עסקה שבעל המקרקעין עשה בהם לאחר שמושכנו, אין בה כדי לגרוע מזכותו של בעל המשכנתה לממש אותה, ואין לעסקה כזאת תוקף כלפי מי שרכש את המקרקעין בהוצאה לפועל של המשכנתה.
דרגה שנתפנתה	86. מושכנו מקרקעין במשכנתאות מדרגות שונות ונפדתה אחת מהן, רשאי בעל המקרקעין להביא במקומה משכנתה אחרת מאותה דרגה, אם נקבעה זכות כזאת בתנאי המשכנתה שלאחריה.
העברת המשכנתה	87. (א) בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה רשאי בעל המשכנתה להעביר את המשכנתה, או חלק ממנה, לאדם אחר, יחד עם החוב המובטח על ידיה, כולו או מקצתו, ללא הסכמת בעל המקרקעין. (ב) הועברה המשכנתה ולא נודע לחייב על ההעברה, מופטר הוא על-ידי תשלום החוב לבעל המשכנתה הקודם.
פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב	88. אין בכוחם של תנאי המשכנתה כדי לגרוע מהזכות לפדות את המקרקעין הממושכנים לפני המועד לקיום החוב בהתאם להוראות סעיף 13(ב) לחוק המשכון, תשכ"ז-1967; האמור בסעיף זה לא יפגע בתנאי שהותנה לפני תחילת חוק זה.
הפקדת הפרעון בלשכה	89. רצה בעל המקרקעין לפרוע מה שמגיע ממנו על פי המשכנתה אלא שבעל המשכנתה לא קיבלהו, רשאי בעל המקרקעין להפקיד את המגיע ממנו, כולו או מקצתו, בידי הרשם ולבקש שהרשם יפקיע את המשכנתה במידה שנפדתה; שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לענין סעיף זה.
מימוש המשכנתה	90. מימוש המשכנתה יהיה על פי פסק דין של בית משפט או על פי צו ראש ההוצאה לפועל ובדרך האמורה בסעיף 18 לחוק המשכון, תשכ"ז-1967.
תחולת חוק המשכון	91. בכפוף להוראות פרק זה יחולו על משכנתה הוראות חוק המשכון, תשכ"ז-1967; אולם אין למשכן מקרקעין או שכירות רשומה במקרקעין אלא על ידי משכנתה.
סימן ג': זיקת הנאה	92. זיקת הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין (להלן — מקרקעין זכאים) או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני אדם או לטובת הציבור.
הזכאים	93. (א) זיקת הנאה יכול שתקבע —
צורות הזיקה	(1) כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסויים במקרקעין הכפופים; (2) כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסויימת באותם מקרקעין. (ב) זיקת הנאה לטובת מקרקעין יכול גם שתקבע כי בעל המקרקעין הכפופים חייב לבצע בהם פעולה מסויימת או שלא יהיה זכאי למנוע ביצוע פעולה מסויימת במקרקעין הזכאים. (ג) על אף האמור בסעיף 13 יכול שתהא זיקת הנאה לגבי חלק מסויים במקרקעין. 94. (א) מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה. (ב) הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

95. בזיקת הנאה לטובת אדם או סוג בני אדם אין בעלי הזיקה רשאים להעביר זכותם אלא בהסכמת בעל המקרקעין הכפופים, והוא באין הוראה אחרת בתנאי הזיקה. העברת הזיקה
96. זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם נקבעה לה תקופה בתנאי הזיקה; אולם בית המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעונין או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את הזיקה או לשנות תנאיה, אם ראה לעשות כן בגלל אי הפעלת הזיקה או בגלל שינוי בנסיבות השימוש בה או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים; ורשאי בית המשפט לפסוק פיצוי למי שנגרם לו נזק על ידי הביטול או השינוי. תקופת הזיקה ותנאיה
97. חולקו המקרקעין הזכאים או הכפופים, תוצמד זיקת ההנאה לחלקה שהזיקה היתה לזכותה או לחובתה, לפי הענין. חלוקת המקרקעין
98. (א) בעל שתי חלקות מקרקעין רשאי לשעבד אחת מהן בזיקת הנאה לטובת השניה. (ב) נתמזגה הבעלות במקרקעין הזכאים ובמקרקעין הכפופים בידי אדם אחד, לא תבטל זיקת ההנאה משום כך בלבד. (ג) אוחדו המקרקעין הזכאים והמקרקעין הכפופים לחלקה אחת, מתבטלת זיקת ההנאה. זיקה בין מקרקעי בעל אחד
- סימן ד': זכות קדימה
99. (א) בעל מקרקעין, או בעל חלק בלתי מסויים במקרקעין משותפים, רשאי לרשום זכות קדימה לגבי המקרקעין, או לגבי חלקו בהם, לטובת אדם פלוני, ומשעשה כן, לא יהיה זכאי להעבירם לאחר, אלא אם הציע אותם תחילה לבעל זכות הקדימה. (ב) על זכות הקדימה לפי סעיף זה, יחולו הוראות הסעיפים 102–105, בכפוף למוסכם בתנאי הזכות. זכות קדימה על פי הסכם
100. (א) מקרקעין שהם משק חקלאי כמשמעותו בסעיף 114 לחוק הירושה, תשכ"ה–1965, והם עברו בירושה, בין על פי דין ובין על פי צוואה, ליורשים אחדים במשותף, לא יהיה יורש זכאי להעביר חלקו בהם לאחר אלא אם הציע אותו תחילה ליורש בעל זכות הקדימה. (ב) בשנתיים הראשונות לאחר מתן צו הירושה או צו אישור הצוואה, יראו כל יורש כבעל זכות קדימה לגבי חלקו של יורש אחר; מכאן ואילך יראו כבעל זכות קדימה רק יורש שרשם תוך השנתיים הראשונות זכות קדימה לעצמו לגבי חלקו של יורש אחר. זכות קדימה בין בני זוג
101. מקרקעין שהם בבעלות משותפת של בני זוג, והם משק חקלאי או בית עסק המתנהלים על ידיהם במשותף או דירה המשמשת להם מגורים, לא יהיה בן זוג זכאי להעביר חלקו לאחר אלא אם הציע אותו תחילה לבן-זוגו. רכישה על פי זכות קדימה
102. (א) הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שישלח בדואר רשום, ותציין את המחיר הנדרש בעד המקרקעין המוצעים; העתק מההצעה יישלח לרשם. (ב) תוך שלושים יום מיום קבלת ההצעה רשאי בעל זכות הקדימה לשלם את המחיר הנדרש, בצירוף כל מס או תשלום חובה אחר המגיע ממנו בקשר לרכישה או להפקידם בידי הרשם, ומשעשה כן, יראו את הצדדים כאילו נעשה ביניהם הסכם להעברת המקרקעין במחיר הנקוב בהצעה; הופקד המחיר, ישולם למציע עם גמר העסקה. (ג) בעל זכות קדימה שלא שילם או הפקיד את הסכומים האמורים בסעיף קטן (ב) תוך המועד הקבוע באותו סעיף קטן, רואים אותו, בתום המועד האמור, כמי שסירב לרכוש את המקרקעין. (ד) היו שני בעלי זכות קדימה או יותר, תישלח ההצעה לכולם; הסכימו כולם, או אחדים מהם, לרכוש את המקרקעין המוצעים, ינהגו כאמור בסעיף קטן (ב) לפי חלקו של כל אחד מהם בזכות הקדימה; סירב אחד מהם לרכוש, יעמוד חלקו לזכותם של השאר. זכות קדימה
103. (א) סירב בעל זכות קדימה לרכוש את המקרקעין המוצעים לו במחיר הנדרש, יהיה המציע רשאי, תוך ששה חדשים מיום הסירוב, להעבירם כרצונו, ובלבד שלא יעבירם במחיר נמוך מהמחיר שצויין בהצעה. (ב) העביר המציע את המקרקעין תוך תקופת ששת החדשים האמורה בסעיף קטן (א), העברת המקרקעין

בטלה זכות הקדימה, ואם נרשמה — תימחק; לא העבירים תוך התקופה האמורה, לא יהיה רשאי להעבירם אלא לאחר שהציעם שוב לבעל זכות הקדימה.

104. החובה להציע מקרקעין לבעל זכות קדימה כאמור בפרק זה לא תחול על העברה ללא תמורה, אלא שזכות הקדימה לא תתבטל ותחול לגבי מי שרכש את המקרקעין ללא תמורה.

105. לא תירשם העברת מקרקעין שקיימת לגביהם זכות קדימה, אלא מאחר שנוכח הרשם כי נתמלאו הוראות פרק זה.

106. הוראות סימן זה בדבר העברת בעלות, יחולו, ככל שהן נוגעות לענין גם על העברה של חכירה לדורות.

פרק ח': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד

107. בפרק זה —

"מקרקעי ציבור" — מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, ומקרקעין של רשות מקומית או של תאגיד שהוקם על ידי חיקוק;

"מקרקעי יעוד" — מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור, והם —

- (1) שפת הים, לרבות מקרקעין שבתחומי נמל;
- (2) נהרות, נחלים ותעלות וגדותיהם;
- (3) דרכים ומסילות ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות ברזל;
- (4) נמלי תעופה;
- (5) סוגים אחרים של מקרקעי ציבור שנקבעו בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כמקרקעי יעוד לענין פרק זה.

108. מקרקעין הנמצאים מתחת למימי החופין של ישראל ומקרקעין הנמצאים מתחת למימי האגמים שבישראל הם של המדינה ונמנים על מקרקעי הציבור.

109. ברישום של מקרקעי יעוד יצויין היותם מקרקעי יעוד.

110. (א) מקרקעי יעוד לא ייהפכו למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך שחדלו לשמש ליעודם; הודעה על האישור תפורסם ברשומות וציון המקרקעין כמקרקעי יעוד יימחק.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) ייהפכו מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד ויירשמו בהתאם לכך אם נועדו לשמש שלא למקרקעי יעוד באחת מתכניות אלה:

- (1) תכנית שאושרה סופית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- (2) תכנית שאושרה סופית לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964.

111. במקרקעי יעוד לא יהיה תוקף לכל עסקה הטעונה רישום, לא יינתן צו אכיפה בשל התחייבות לעשות בהם עסקה כזאת, ולא תירשם הערה ביחס להתחייבות כזאת, אלא אם העסקה או ההתחייבות אושרו על ידי הממשלה או השר שקבעה לכך.

112. במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 23.

113. (א) במקרקעי יעוד אין התישנות.

(ב) במידה שלפי חוק זה חלה התישנות במקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד, לא תתחיל תקופת ההתישנות לפני היום שנרשמו על שם בעליהם.

(ג) במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 94.

114. הוראות פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק-יסוד: מקרקעי ישראל, חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, וכל דין אחר החל על מקרקעי ציבור או סוג של מקרקעי ציבור, ולא לגרוע מהן.

אי תחולה על מתנות

אי רישום העברות

זכות קדימה לגבי חכירה לדורות

הגדרות

מקרקעין תת-ימיים

רישום של מקרקעי יעוד

הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור

(תיקון מס' 7) תשל"ט-1978

(תיקון מס' 12) תשמ"ח-1988

איסור עסקאות במקרקעי יעוד

אי-תחולה

התישנות

שמירת דינים

פרק ט': המרשם

סימן א': הוראות כלליות

115. שר המשפטים יקים לשכות רישום ויקבע את אזור פעולתן. לשכת רישום
116. (א) שר המשפטים ימנה רשם לכל לשכה ורשאי הוא למנות רשם אחד ללשכות אחדות. רשמים
- (ב) שר המשפטים רשאי למנות סגן רשם ללשכה או ללשכות אחדות, ורשאי הוא להסמיך אדם בסמכויות של רשם, כולן או מקצתן. (תיקון מס' 3 תשל"ד-1974)
117. (א) שר המשפטים ימנה אנשים הכשירים להיות שופטי בית משפט שלום למפקחים על רישום מקרקעין ויקבע את אזור סמכותם. מפקחים (תיקון מס' 14 תשנ"ב-1992)
- (ב) מפקח רשאי ליטול לעצמו כל סמכות הנתונה לרשם שבאזור סמכותו. אזור סמכותו של מפקח יכול שיהיה שטח המדינה כולו או חלק או חלקים ממנו. (תיקון מס' 3 תשל"ד-1974)
118. (א) שר המשפטים ימנה אדם הכשיר להיות שופט בית משפט מחוזי כממונה על המרשם, ורשאי הוא למנות אדם הכשיר כאמור כסגן הממונה על המרשם. הממונה על המרשם (תיקון מס' 14 תשנ"ב-1992)
- (ב) הממונה על המרשם וסגן הממונה על המרשם רשאים ליטול לעצמם כל סמכות הנתונה למפקח או לרשם. (תיקון מס' 3 תשל"ד-1974)
- (ג) שר המשפטים רשאי להסמיך מפקח בסמכויות של הממונה על המרשם, כולן או מקצתן.
119. על הקמת לשכה וקביעת אזור פעולתה, על כל מינוי לפי פרק זה ועל קביעת אזור סמכותו של מפקח תפורסם הודעה ברשומות. פרסום ברשומות
120. לממונה על המרשם ולכל מפקח יהיו הסמכויות הנתונות לו עדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 לחוק ועדות חקירה, תשכ"ט-1968, ככל שהדבר דרוש למילוי תפקידיהם. סמכויות חקירה
121. (א) הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח — למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו' — רשאי לערור עליה לפני הממונה על המרשם תוך תקופה שנקבעה בתקנות. ערר לממונה
- (ב) הממונה על המרשם רשאי להחליט בערר על פי המסמכים שהיו לפני הרשם או המפקח בלי לשמוע את הצדדים, ורשאי הוא לשמוע את הצדדים וכל אדם אחר, הכל כפי שימצא לנכון לבירור הענין.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), אין לערור על אישור עסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום.
122. הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הממונה על המרשם, כולל החלטה בערר לפי סעיף 121, רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין הנדונים. ערעור לבית המשפט
123. (א) בכל לשכה יתנהלו הפנקסים שנקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו, ויירשמו בהם המקרקעין הנמצאים באזור פעולתה של הלשכה. הפנקסים
- (ב) בפנקסים יירשמו, לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר —
- (1) העסקאות שהרשם אישרן לרישום;
- (2) פסקי-דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית משפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין, והוגשו לרשם;
- (3) כל דבר אחר הטעון רישום, או ניתן לרישום, לפי חיקוק.
124. הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרשום בהם. עיון בפנקסים
125. (א) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969. כוח ההוכחה של רישום

(ב) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא-מוסדרים יהווה ראייה לכאורה לתכנון.

סימן ב': הערות

126. (א) הוכח להנחת דעתו של הרשם כי בעל מקרקעין, או בעל זכות שכירות, שאילה, זיקת הנאה, זכות קדימה או משכנתה, התחייב בכתב לעשות בהם עסקה, או להימנע מעשות בהם עסקה, ירשום הרשם, על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי ההתחייבות (להלן — הזכאי), הערה על כך; לענין זה אין נפקא מינה אם ההתחייבות היתה בהסכם, בהרשאה בלתי חוזרת או במסמך אחר, ואם היתה מפורשת או משתמעת, מוחלטת או מותנית.

הערת אזהרה
(תיקון מס' 2)
תשל"ג-1972
(תיקון מס' 16)
תשנ"ד-1994

(ב) נרשמה ההערה על-פי בקשת הזכאי בלבד, יודיע הרשם מיד על רישומה למי שהתחייב כאמור.

127. (א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט.

תוצאות של הערת
אזהרה
(תיקון מס' 2)
תשל"ג-1972

(ב) נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה, או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין, או שנתמנה כונס נכסים על רכושו, הרי כל עוד לא נמחקה ההערה, לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי הנובעות מההתחייבות נשוא ההערה, ובלבד שטענה לביטול העסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהיתה עומדת אילו בוצעה העסקה במועדה, תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה.

(16) הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף 126, אינה טעונה רישום בכל מרשם או פנקס אחר המתנהל על-פי דין.

(תיקון מס' 16)
תשנ"ד-1994

(ג) עסקה המקנה חלק ממקרקעין, בבעלות או בחכירה לדורות, לרשות מקומית למטרת דרכים או מדרכות או הרחבתם, המתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לא יראו כעסקה הסותרת הערת אזהרה, ובלבד ששלושים יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי על פי הערת האזהרה.

(תיקון מס' 6)
תשל"ח-1978

128. הוכח להנחת דעתו של הרשם כי עשיית עסקה בידי בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין מותנית — על פי חיקוק, על פי צו של בית משפט או על פי התחייבות בכתב של הבעל — בהסכמתו של צד שלישי, ירשום הרשם, לפי בקשת הצד השלישי, הערה על כך.

הערה על צורך
בהסכמה

129. הוכח לרשם בצו של בית משפט או בתעודה ציבורית כמשמעותה בסעיף 20 לפקודת העדות, כי כשרותו המשפטית של בעל מקרקעין או של בעל זכות במקרקעין נשללה או הוגבלה על פי חוק, ירשום הרשם, לפי בקשת צד מעונין או לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה, הערה על כך.

הערה על הגבלת
כשרות

130. בית המשפט רשאי, בכל הליך שלפניו בענין זכות במקרקעין, להורות על רישום הערה כפי שיקבע.

הערה על פי צו בית
משפט

131. נרשמה הערה לפי סעיפים 128, 129 או 130, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, כל עוד לא נמחקה ההערה.

תוצאה של רישום
הערה

132. (א) הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129 תימחק על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם אחד מאלה:

מחיקת הערה

(1) הצדדים המעונינים הסכימו למחיקה;

(2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעונינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט;

(3) (בוטל).

(תיקון מס' 2)
תשל"ג-1972

(ב) הערה שנרשמה לפי סעיף 130 תימחק על פי צו של בית משפט.

133. שר המשפטים רשאי, במידה שהדבר דרוש להפעלתו של חוק או למניעת הפרתו, לקבוע בתקנות הערות אחרות שהרשם יהא חייב לרשמן, ורשאי הוא לקבוע בתקנות דרכי רישומן ומחיקתן; על הערות כאלה יחולו הוראות סעיף 131 בשינויים המחוייבים.

הערות אחרות

סימן ג': רישום ראשון וחידוש רישום

134. מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי מקרקעין, כל התובע זכות בהם רשאי לבקש את רישומם. זכות לרישום ראשון
135. מקרקעין שרישומם הושמד או טושטש, כל התובע זכות בהם וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו רשאי לבקש חידוש הרישום. זכות לחידוש רישום
- 135א. מקרקעין לא מוסדרים הרשומים בפנקסי המקרקעין, רשאי בעל זכות בקרקע או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו לבקש לתקן רישום לא נכון של השטח או של גבולותיו; היה התיקון עלול לפגוע במקרקעין סמוכים, לא ייעשה התיקון אלא לאחר שניתנה לכל מי שהתיקון עלול להשפיע על זכויותיו הזדמנות סבירה להשמיע טענותיו. תיקון רישום שטח או גבולות (תיקון מס' 7) תשל"ט-1978
136. (א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות. פרסום והתנגדות (ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.
137. (א) המפקח יחליט בבקשת הרישום לפי סימן זה לאחר שנתן לצדדים הזדמנות לטעון טענותיהם ולהביא ראיותיהם; הוא רשאי לסטות מדיני הראיות אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת; החליט לסטות מדיני הראיות, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך. ההחלטה בבקשת רישום או חידוש (תיקון מס' 7) תשל"ט-1978 (ב) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.
138. מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי המקרקעין ואשר הממונה על המרשם, אחרי בירור עם האפוטרופוס הכללי, אישר שהם ללא בעלים, יירשמו על שם המדינה, אולם אין בכך כדי למנוע מכל אדם לתבוע זכות בהם ולבקש תיקון הרישום. רישום של מקרקעין ללא בעלים
139. רישום לפי סימן זה יהווה ראיה לכאורה לתכנון; אין בו כדי למנוע הסדר על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969. כוחו של הרישום (תיקון מס' 7) תשל"ט-1978
140. הוראות סימן זה לא יחולו על מקרקעין שלגביהם אין לעשות רישומים בהתאם לסעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969. הגבלת תחולה (תיקון מס' 7) תשל"ט-1978

סימן ד': רישום בתים משותפים וביטול

141. בכל לשכה יתנהל פנקס בתים משותפים (בסימן זה — הפנקס). פנקס בתים משותפים
142. (א) בית שיש בו שתי דירות או יותר ואפשר לזהות כל אחת מהן כיחידה נפרדת, ניתן לרישום בפנקס. בית הראוי להירשם בפנקס (ב) שני בתים או יותר שבכל אחד מהם יש דירה אחת או יותר והבתים הוקמו על חלקה או חלקות שאינן ניתנות לחלוקה באופן שכל בית יעמוד על חלקה נפרדת, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.
- (ג) שני בתים או יותר שיש להם מיתקנים משותפים, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף. (תיקון מס' 14) תשנ"ב-1992 צו רישום
143. (א) צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית; בדירה המוכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות צריך שהבקשה תוגש גם על ידי המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.
- (ב) צו הרישום יפרט לגבי כל דירה בנפרד את הפרטים שייכללו ברישום בפנקס.
- (ג) היתה דירה מוכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך.
144. (א) נרשם בית בפנקס וערב הרישום היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, מושכר בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על חלק בלתי מסויים מכל דירה, לפי הענין; היתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם השכירות על אותה דירה, זולת אם הוסכם בין הצדדים כאמור בסעיף 143(ג).
- (ב) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, משועבד ערב הרישום במשכנתא או

מעוקל כדין, תירשם המשכנתה או העיקול על כל דירה, או על חלק מכל דירה, לפי הענין, זולת אם הוסכם עם הנושה על דרך אחרת.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת ערב הרישום במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף (א); בוטלה השכירות כאמור בסעיף 143(ג), יירשמו המשכנתה או העיקול על הבעלות בדירה.

(ד) היה הבית ערב הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה לטובתן או לחובתן של הדירות, לפי ענין הזיקה.

(ה) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, כפוף ערב הרישום להערה כמשמעותה בסימן ב', תירשם ההערה בפנקס על כל דירה או על חלק בלתי מסויים מכל דירה, לפי הענין; נרשמה ההערה על סמך התחייבות המתייחסת לאחת הדירות, תירשם ההערה על אותה דירה

(תיקון מס' 6)
תשל"ח-1978

145. (א) המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

תיקון צו רישום

(ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדין צו רישום.

146. (א) המפקח רשאי לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם ביקשו זאת בעלי כל הדירות או אם נוכח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה, או לבעל זכות בדירה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

ביטול רישומו של
בית משותף

(ב) צו הביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום הנכס בפנקסי המקרקעין.

147. ניתן צו ביטול, יבטל הרשם את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בפנקסי המקרקעין בתור נכס שהוא בבעלותם המשותפת של מי שהיו ערב מתן צו הביטול רשומים בפנקס כבעלי הדירות, וכל אחד מהם יהיה בעל חלק בלתי מסויים כחלק שהיה לו ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לענין זה.

הרישום החדש
בפנקסים

148. (א) בוטל רישומו של בית בפנקס וערב הביטול היתה דירה בו מושכרת בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקסי המקרקעין לגבי אותה דירה.

רישום שכירות
חכריות אחרות

(ב) היתה דירה ערב ביטול הרישום משועבדת במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על חלקו הבלתי מסויים של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף קטן (א).

(ד) היתה דירה ערב ביטול הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה על הבית, לפי ענין הזיקה.

סימן ה': אגרות

149. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות לענין חוק זה וכן רשאי הוא לקבוע מי יהיה חייב בתשלום האגרה.

סמכות של שר
המשפטים

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע בתקנות תנאים שבהם סוגי בני אדם או סוגים של פעולות יהיו פטורים, או ייהנו מהנחות, מתשלום אגרה או שבהם תשלום האגרה יידחה.

(ג) שיעור ההנחה או משך הדחייה בתחומים שנקבעו בתקנות ייקבעו על ידי שר המשפטים או על ידי מי שהשר הסמיך לכך.

(ד) אגרה שתשלומה נדחה תהיה שעבוד על המקרקעין הנוגעים בדבר, והרשם ירשום את השעבוד.

150. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע אגרה בסכום קבוע או שיעורי אגרה לפי שווי המקרקעין או העסקה.

שיעורי אגרה לפי
שווי

(ב) נקבעה אגרה לפי שווי המקרקעין או העסקה, יקבע שר המשפטים בתקנות מי יעשה את השומה, ועל החלטת השומה יחולו הוראות הסעיפים 121 ו-122, בשינויים המחוייבים.

151. על אף האמור בחוק זה, לא תיעשה פעולת רישום מבלי ששולמה תחילה האגרה שנקבעה לאותה פעולה, זולת אם החייב באגרה פטור או קיבל הנחה ממנה או שתשלום האגרה נדחה בהתאם לתקנות.

תשלום אגרה כתנאי לרישום

פרק י': שונות

סימן א': ביטול סוגי מקרקעין

152. סיווג המקרקעין לסוגים שונים שהיה קיים ערב תחילתו של חוק זה מכוח החקיקה העותמנית — בטל.

ביטול סיווג

153. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מירי", הבעלות בהם תהיה בעלות מלאה בהתאם להוראות חוק זה.

מקרקעין מסוג "מירי"

154. (א) מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרוכה" יירשמו על שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין בתחום רשות מקומית וערב תחילת חוק זה היו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית. (ב) מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה.

מקרקעין מסוג "מתרוכה"

155. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מואת" יירשמו על שם המדינה; אולם אם קיבל אדם שטר קנין על מקרקעין כאלה על פי סעיף 103 לחוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה או על פי פקודת העברת קרקעות, זכאי הוא, או חליפו, לרישום המקרקעין על שמו.

מקרקעין מסוג "מואת"

156. אין בהוראות סעיפים 153, 154 או 155 כדי לגרוע מזכויות שהיו קיימות ערב תחילתו של חוק זה במקרקעין האמורים בהם.

שמירת זכויות

157. (א) מבנים או נטיעות (להלן — מחוברים) שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יירשמו על שמו כיחידה אחת, והרישום הנפרד יבוטל. (ב) (בוטל).

מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע

(תיקון מס' 4)
תשל"ה-1975

סימן א': מחיקת עיקולים מהמרשם

157א. (א) עברו עשר שנים מיום שנרשם עיקול, רשאי הרשם למחקו אלא אם כן הוגש לרישום צו להארכת תקפו.

(תיקון מס' 14)
תשנ"ב-1992

(ב) החליט הרשם למחוק עיקול בתום התקופה כאמור בסעיף קטן (א), ישלח הודעה, לפחות ארבעים וחמישה ימים לפני המחיקה, למי שהעיקול נרשם לזכותו, ככל שמענו ידוע, או יפרסם על כך הודעה בשני עתונים יומיים.

הגבלת משך תקפו של עיקול ומחיקתו (תיקון מס' 14)
תשנ"ב-1992

סימן ב': ביטול דינים והוראות מעבר

158. בטלים —

ביטולים

(1) חוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה וכל חקיקה עותמנית אחרת שענינה מקרקעין;

(2) הסעיפים 882—886, 905—909, 950—956, 1008—1044, 1051—1052, 1192—1233, 1241—1246, 1270—1291, 1328, 1644—1646, 1673 ו-1675 למג'לה;

(3) סעיפים 24—33 לחוק שופטי השלום הזמני העותמני משנת 1331 להג'רה;

(4) פקודת העברת קרקעות;

(5) פקודת המשכנתאות (תיקון);

(6) פקודת קרקעות מחלול, 1920;

(7) פקודת הקרקעות (מואת);

(8) פקודת בתי משפט לקרקעות;

- (9) פקודת תיקון ספרי האחוזה, 1926 ;
- (10) סעיפים 44 ו-45 לפקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין);
- (11) פקודת חוק הקרקעות (תיקון);
- (12) פקודת פנקסי קרקעות, 1944 ;
- (13) חוק לתיקון דיני הקרקעות (המרת "מתרוכה"), תש"ך-1960 ;
- (14) חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב].
159. (א) הספר העשירי של המג'לה לא יחול על מקרקעין.
- (ב) חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי למנוע טענה מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה.
160. בעניני מקרקעין לא יחול סימן 46 לדבר המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1922-1947.
161. מתחילת חוק זה אין זכות במקרקעין אלא לפי חוק.
162. על אף האמור בסעיפים 152 ו-158 עד 161, אין בהוראות חוק זה כדי לבטל או להביא שינוי —
- (1) בדין המיוחד שהיה קיים ערב תחילתו בנוגע למקרקעין מסוג מוקופה ולהקדשות;
- (2) בדין שהיה קיים ערב תחילתו בנוגע להתיישנות במקרקעין לא-מוסדרים.
163. הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון.
164. בפקודת הפרשנות, בסעיף 1, במקום הגדרת "מקרקעין" יבוא:
- "מקרקעין" — קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה; אולם מקום שהמלה "מקרקעין" באה בחיקוק שניתן לפני תחילת חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, תהא משמעותה כמשמעות שהיתה נודעת לה אלמלא החוק האמור;
165. בפקודת הנזיקין [נוסח חדש], אחרי סעיף 48 יבוא:
- "מניעת תמיכה 48א. היה במקרקעין משום תמיכה למקרקעין שכנים, תהא עשיית דבר המונע או שולל תמיכה זו — עוולה. שימוש הדרוש לטובת הציבור 48ב. שימוש במקרקעין הדרוש לטובת הציבור לא יהיה בו מיטרד לענין סימן זה, אף אם הוא גורם נזק למקרקעין שכנים או מונע מבעליהם הנאה מלאה ממקרקעיהם, ובלבד שהנזק שנגרם אינו חורג מתחום הנסבל והמשתמש נקט אמצעים סבירים כדי להקטין את הנזק ככל האפשר; אולם רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים — אם בתשלום חד-פעמי ואם בתשלומים חוזרים — אם נגרם לבעל המקרקעין נזק ממון."
166. (א) עסקה במקרקעין, והתחייבות לעסקה כזאת, שנעשו לפני תחילת חוק זה, וכן זכות במקרקעין שהיתה מוקנית ערב תחילתו וחוק זה אינו מכיר בה, יוסיף לחול עליהן הדין הקודם.
- (ב) זכות במקרקעין שחוק זה דן בה יחול עליה חוק זה אף אם נוצרה לפני תחילתו.
167. (א) מי שכיהן ערב תחילת חוק זה בתפקיד של ממונה על המרשם, מפקח או רשם, יראוהו כאילו נתמנה לפי חוק זה.
- (ב) לשכות רישום שהוקמו, אזורי פעולתן שנקבעו ופנקסים שהתנהלו בהן כדין לפני תחילת חוק זה, יראוהו כאילו הוקמו, נקבעו והתנהלו לפי חוק זה.
- (ג) רישומים שנעשו כדין בפנקסים לפני תחילת חוק זה, יראוהו כאילו נעשו לפי חוק זה.
- סימן ג': הפעלת החוק
168. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו,

אי-תחולת הוראות מסוימות

עצמאות החוק

שלילת זכויות שביושר שמירת דינים

תחולה

תיקון פקודת הפרשנות

תיקון פקודת הנזיקין [נוסח חדש]

הוראות מעבר

קיום מינויים, רישומים וכו'

ביצוע ותקנות

ובין השאר —

- (1) הפנקסים שיתנהלו, סדרי ניהולם וסדרי הרישומים ופרטיהם;
- (2) סדרי העיון בפנקסים וקבלת העתקים מהם;
- (3) סדרי הדין בדיונים ועררים לפי חוק זה;
- (4) ההליכים בקשר לרישום בתים משותפים, לתיקון רישום ולביטול רישום;
- (5) ההליכים בקשר לרישום ראשון וחדוש רישום;
- (א5) ההליכים בקשר לתיקון הרישום של שטח או גבולות במקרקעין לא מוסדרים;
- (6) ההליכים בקשר לרישום איחוד ופיצול של חלקות, כולל הרישום מחדש של זכויות בחלקות שהיו רשומות ערב האיחוד או הפיצול;
- (7) סמכויותיהם של רשמים, של מפקחים ושל הממונה על המירשם.

(תיקון מס' 7)
תשל"ט-1978

169. חוק זה תחילתו ביום כ"ג בטבת תש"ל (1 בינואר 1970).

תחילה

170. שר המשפטים יחיל בהדרגה, בצווים, את הוראות פרק ו' על אזורי המדינה.

(תיקון מס' 5)
תשל"ז-1977

תוספת

(סעיף 64)

תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

1. בתקנון זה —

הגדרות

"בעל דירה" — לגבי דירה שהוחכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים — החוכר או חוכר המשנה, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין התקנון לא יראו אותם כבעלי דירה;

"רכוש משותף" — כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

2. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לענין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" — לרבות פגיעה בחזונו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה.

שינויים ותיקונים
בדירה
(תיקון מס' 9)
תשמ"ד-1983

(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.

(ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.

3. (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.

הזכות לתבוע

(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.

(תיקון מס' 5)
תשל"ז-1977

4. (א) בעל דירה חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקת התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני אדם הפועלים בשמה להיכנס לדירתו ולבצע בה עבודות כאמור.

עבודות לבדק הרכוש

(ב) פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.

5. (א) בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש

אסיפה כללית רגילה

המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.

(ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה; האסיפה הראשונה תתקיים תוך שלושה חדשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים; לאחר זאת תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה עשר חודש מיום האסיפה הקודמת.

6. (א) נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשאית הנציגות להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר ייראה לה, והיא חייבת להועידה אם דרשו זאת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות. (ב) לא הועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת להועיד את האסיפה.

אסיפה כללית שלא מן המניין

7. (א) הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד.

כינוס אסיפה

(ב) הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.

8. (א) רואים אסיפה כללית כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7 והשתתפו בה בעליהן של מחצית הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי-כוח.

המניין באסיפה

(ב) ההודעה על קיום האסיפה הכללית יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מניין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.

9. (א) ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר יומה.

סדר היום באסיפה

(ב) בעל דירה רשאי להוסיף נושא לסדר יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לבעלי כל הדירות האחרות יומיים לפחות לפני מועד האסיפה בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית.

(ג) לא תדון אסיפה כללית בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהעניין יעמוד לדיון בה.

10. אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.

יו"ר ומזכיר מוסמך

11. יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.

דחיית האסיפה

12. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.

החלטות

(ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.

13. (א) ההצבעה באסיפה הכללית תהיה בהרמת ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים תתקיים הצבעה בקלפי.

הצבעות

(ב) בהצבעה זכאי בעלה של כל דירה לדעה אחת.

(ג) היו הדעות שקולות, יכריע יושב ראש האסיפה.

14. (א) כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית ולהצביע בה בעצמו או על ידי בא-כוח.

באי-כוח

(ב) בא-כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה כללית יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.

(ג) בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, והמאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראיה חותכת לכך.

(ד) היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא-כוחם באסיפה הכללית; בא-כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.

15. (א) האסיפה הכללית הרגילה תבחר בנציגות בת אחד או יותר, אך לא יותר מחמישה חברים; בנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כגזבר.

(ב) אסיפה כללית שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה, אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא; נקבע מספר חברי הנציגות ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים, אסיפה כללית שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות.

(ג) תקופת כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף קטן (ב), היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה.

(ד) החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסוימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

16. (א) הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האספה הכללית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.

(ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה חודשים; הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.

(ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

(ד) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.

(ה) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום 1 בינואר, ותסתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ביום 31 בדצמבר הראשון שלאחר יום הרישום.

תוספת שניה

(סעיף 159ג)

חשבונות
(תיקון מס' 14)
תשנ"ב-1992

חוק (מס' 23)
תשס"ב-2001

חלק א'

התאמות שאינן טעונות הסכמה

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית המשותף בלא שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
2. התאמת דלת או פתח כניסה לבית המשותף בלא שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
3. התקנת מאחז יד, לרבות שינוי מאחז קיים או שינוי מיקומו.
4. בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.
5. התקנת אמצעי הרמה ידני, לרבות כבש, בין מפלסים, שאורכו אינו עולה על 8 מטרים וכשהפרש הגובה בין המפלס העליון לבין המפלס התחתון אינו עולה על 75 ס"מ, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
6. החלפה או התקנה של רשת ניקוז (גריל).
7. התקנת תאורה, לרבות תאורת חירום, בשביל גישה או בכניסה לבית המשותף וכן שינוי עוצמת תאורה.
8. שינוי גובה ספים, ובלבד שאין בביצוע השינוי כדי לגרום לתקלות במערכת הניקוז.
9. חספוס עדין של מדרגות או של ריצוף שביל גישה קיים, לשם מניעת החלקה.

10. התקנת שילוט הכוונה ומידע, לרבות הוספת אותיות מובלטות או כתב ברייל בשילוט קיים.
11. שינוי אבזרי חשמל, מחשוב, טלוויזיה ותקשורת קיימים והתאמתם לצורכי האדם עם המוגבלות ומידותיו.
12. שינוי אבזרי שרברבות, ביוב וניקוז, שלא כאמור בפרט 6 לחלק זה, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתאמה כאמור כדי לפגוע במערכות הבית המשותף.
13. שינוי גובה של התקנים ועזרים קיימים בבית המשותף, כגון תיבת מכתבים, ראי וברז שטיפה.
14. התאמת מקום חניה קיים שיוחד לבעל הדירה, בלא שינוי מיקומו, גודלו או צורתו.

חלק ב'

התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.
2. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.
3. פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו.
4. הרחבת שביל גישה קיים.
5. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.
6. הריסת גדרות, ובניית גדר, וגדר הגנה, או התקנת סידורי בטיחות בשביל גישה קיים, שאינם כלולים בפרט 4 בחלק א' לתוספת זו, לשם מניעת פגיעה מכלי רכב או מצידוד, נפילה, דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראייה.
7. התקנת אמצעי הרמה ידני שאינו כלול בפרט 5 בחלק א' לתוספת זו, או אמצעי הרמה חשמלי, מכני, אלקטרוני, הידרולי או אחר, בין מפלסים, לרבות כבש ומעליון, אך למעט מעלית כאמור בסעיף 159 לחוק, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
8. החלפת ריצוף.
9. ביטול מדרגות קיימות, ביצוע שינוי במדרגות ובניית מדרגות כניסה לבית המשותף.

חלק ג'

התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות

1. הכשרת מקום כמקום חניה.
2. ייחוד או הקצאה של מקום חניה קיים.

חלק ד'

טופס אישור רופא/פיזיותרפיסט/מרפא בעיסוק*, בדבר הצורך בהתאמה

ח אני, הח"מ, ד"ר, או

שם תואר ומספר רישיון

ח אני, הח"מ, מר/גב',, פיזיותרפיסט/מרפא בעיסוק*.

מאשר/ת בזאת כדלקמן:

א. מר/גב', בעל/ת ת"ז מס', שהינו/ה אדם

עם מוגבלות, כהגדרתו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, זקוק/ה בשל מוגבלותו/ה, ובהתאם לבדיקתי, להתאמות המפורטות להלן לשם נגישותו/ה הבטוחה והעצמאית לדירתו/ה שביישוב, רחוב מספר, או לרכוש המשותף המשמש

אותה:

ב. פירוט סוג ההתאמה, מיקומה והטעמים לביצועה

ג. ההתאמה היא כמפורט בפרט לחלק

בתוספת השניה לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

ד. פירוט הממצאים והמסמכים שעליהם מבוסס אישור זה:

- ☐ סיכום ממצאי בדיקה של האדם עם המוגבלות על ידי הרופא/ הפיזיותרפיסט/ המרפא בעיסוק* (פרט) (מצ"ב)
- ☐ תעודות רפואיות (פרט) (מצ"ב)
- ☐ ביקור במקום ביום
- ☐ אישורים הנדסיים (פרט) (מצ"ב)

ולראיה באתי על החתום, ב, היום

"

שם וחותמת, בתוספת כתובת מלאה

* מחק את המיותר.

גולדה מאיר
ראש הממשלה
ממלא מקום שר המשפטים

גולדה מאיר
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה