

Der Kataster

Grundkataster

Wozu dient er?

- Steuerzweck

Heute von geringer Bedeutung, auch wenn er dafür entstanden ist.

- Publizität in Immobilienbereich

Bestimmt und beschreibt die Parzellen, die Gegenstand von dinglichen Rechten sind.

- Kartographische Zwecke und Beschreibung des Gebietes

Diese Verwendung gewinnt seit einigen Jahren immer mehr an Bedeutung.

Die Katasterparzelle

Unter Parzelle versteht man ein ununterbrochenes Grundstück, das einem selben Eigentümer (bzw. einer selben Miteigentum) gehört, das sich in einer einzigen Katastralgemeinde befindet und die gleiche Zweckbestimmung - d.h. dieselbe Kulturgattung und dieselbe Klasse - hat (Ausnahme: es gibt einige Grundparzellen mit mehreren Kulturgattungen bzw. Klassen).

Die materiell geteilten Gebäude bestehen immer aus einer einzigen Gebäudeparzelle.

Auch die Gebäude oder deren Anteile, die ein Oberflächenrecht bilden, bekommen eine eigene Bauparzellennummer. Das gilt auch für die unterirdischen Gebäude, die eine eigene Bauparzellennummer für den Gebäudekataster (zum Steuerzweck) brauchen, falls der darüber liegende Grund nicht von einer Grundparzelle in eine Bauparzelle umgewidmet werden kann.

Die Parzellen unterteilen sich in Bauparzellen (Gebäude mit Zubehör und städtische Flächen) und Grundparzellen (alle anderen). Bauparzellen und Grundparzellen haben für jede Katastralgemeinde zwei getrennte, fortlaufende Nummerierungen.

Bei der Unterteilung einer ursprünglichen Parzelle in zwei oder mehrere Lose, wird die ursprüngliche Parzellennummer beibehalten, gefolgt von einem Schrägstrich und von einer zweiten fortlaufenden Nummer, die das einzelne Los kennzeichnet (z.B.: 100/1).

Grundkataster

Die Akten des Grundkatasters

Beim heutigen Stand der Speicherung gibt es grundsätzlich folgende Akten des Grundkatasters

- Eine Datenbank mit den Daten der Katasterparzellen.
- Die digitalen Katastermappen.
- Die Sammlung der Teilungspläne und der Feldskizzen.

Katastermappen

Die Katastermappen enthalten die Darstellung des Gebietes.

Jede Katastralgemeinde ist eigenständig dargestellt.

Das Gebiet jeder Katastralgemeinde ist in Parzellen unterteilt.

- In der Mappe sind auch die Gebäude und einige Objekte von kartographischer Bedeutung (Zierlinien) abgebildet.
- Mehrere Flächen bzw. Polygone einer selben Parzelle werden mit Hacken zusammengelegt.
- Vor den Bauparzellennummern ist immer ein Punkt vorhanden.
- Die Oberflächenrechte und die unterirdischen Gebäude haben eine Strichlierung neben der Polygonlinie. Außerdem haben sie das Zeichen >-----< ober- oder unterhalb der Parzellennummer bzw. die Nummer steht in Klammern.

Die Daten des Grundkatasters

Die Datenbank enthält für jede Parzelle:

- Eigentumsverhältnisse (automatisch aus dem Grundbuch abgeleitet)
- Grundbuchseinlagezahl
- Katasterfläche
- Kulturgattung
- Bonitätsklasse
- Katastererträge (ergeben sich aus einem Tarif pro Hektar für jede Kulturgattung und Bonitätsklasse):
 - Eigentumsertrag
 - Bodenertrag (Ertrag des landw. Unternehmers)

Die Daten des Grundkatasters

Es handelt sich um eine historische Datenbank. Die gesamte zeitliche Entwicklung der Daten wird bewahrt.

Jede Änderung wird mit folg. Nummern verknüpft:

- ❖ einer Evidenznummer (interne Nummer des Katasters) und/oder der Tagebuchzahl des Grundbuches,
- ❖ der Nummer des eventuellen Teilungsplanes.

In den Katastralgemeinden mit gespeicherten Grundbuchsdaten gibt es für beide Systeme eine einzige Datenbank und die Führung ist durch die Software koordiniert.

Kulturgattungen und Tarife

01	Acker	06	Weide	13	Fluss, Bach	18	Baufläche
02	Wiese	07	Alm	14	Weg	19	Gebäude
03	Garten	08	Wald	15	unproduktiv	20	Oberflächeneigentum
04	Obstwiese	09	.....	16	.....	21	unterirdisches Gebäude
05	Weingarten	10	.....	17	.....		

Für jeden Steuerbezirk wird eine eigene Tariftabelle festgelegt.

In Südtirol gibt es 8 Steuerbezirke.

Für die Kulturgattungen 1 bis 10 ist ein Grundertrag vorgesehen. Die andere werden nur zum Zweck einer Bestandsaufnahme geführt.

Für jede Kulturgattung kann es bis zu 8 Bonitätsklassen geben.

Andere Unterlagen

Sammlung der Teilungspläne und der Feldskizzen.
Enthält:

- Teilungspläne: technische Unterlagen zum Ändern der Form oder der Größe der Parzellen, zum Errichten, Ändern oder Abbrechen von Gebäuden und im Allgemeinen zur Änderung der Mappen. Sie werden von einem Freiberufler im Auftrag einer oder mehreren Parteien hergestellt.
- Anmeldungsbögen: technische Unterlagen zur Katasterführung, die von Amts wegen erstellt werden.
- Feldskizzen: alte Vermessungsunterlagen, meistens von Amts wegen hergestellt, als die Mappe noch mit Vermessungsfeldzügen der Ämter aktualisiert wurde.

Heute kann man auch die Rasterbilder der historischen Anlegungsmappen vom 1858 haben.

Die Führung des Grundkatasters

Kulturgattung:

❖ Änderung auf Grund eines Kulturänderungsantrags seitens des Grundbesitzers oder des Pächters oder infolge einer Änderung des Betriebsbogen für die Gewährung der landwirtschaftlichen Beiträge..

Inhaber:

➤ der Kataster führt keine Eigentümer der Parzellen mehr. Die Daten werden direkt vom B-Blatt des Grundbuchs abgeleitet.

Der Teilungsplan

Es handelt sich um eine technische Unterlage der Parteien zur Änderung der Katastermappe (Änderung der Parzellengrenzen, der Gebäude usw.)

Enthält:

- die Beschreibung der beantragten Vorgänge;
- die Katasterdaten (Fläche, Kulturart, Klasse und Erträge) der Parzellen, die sich nach durchgeführten Änderungen ergeben;
- die mit den Festpunkten verbundenen Maße, die die Festlegung, die Berechnung der Koordinaten und in Zukunft eventuell die Rekonstruktion an Ort und Stelle der neuen Linien, die im Teilungsplan in Rot gezeichnet sind, ermöglichen;
- einen Mappenauszug mit den vorgesehenen Änderungen der Mappe in roter Farbe;
- eine Zeichnung, die die korrekte Interpretation der Messdaten ermöglicht.

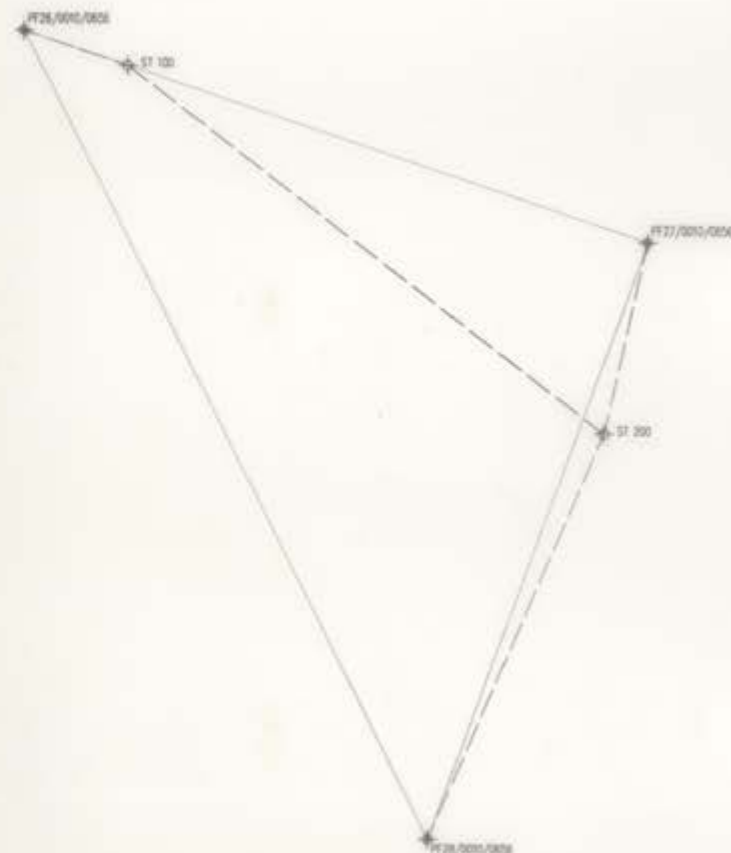
Er wird von einem Freiberufler hergestellt und dem Kataster vorgelegt.

Der Kataster überprüft den Teilungsplan und, wenn er den geltenden technischen Bestimmungen entspricht, genehmigt er ihn.

Die beantragten Vorgänge werden vorgemerkt und der Teilungsplan wird der Partei für die Eintragung ins Grundbuch zurückgegeben.

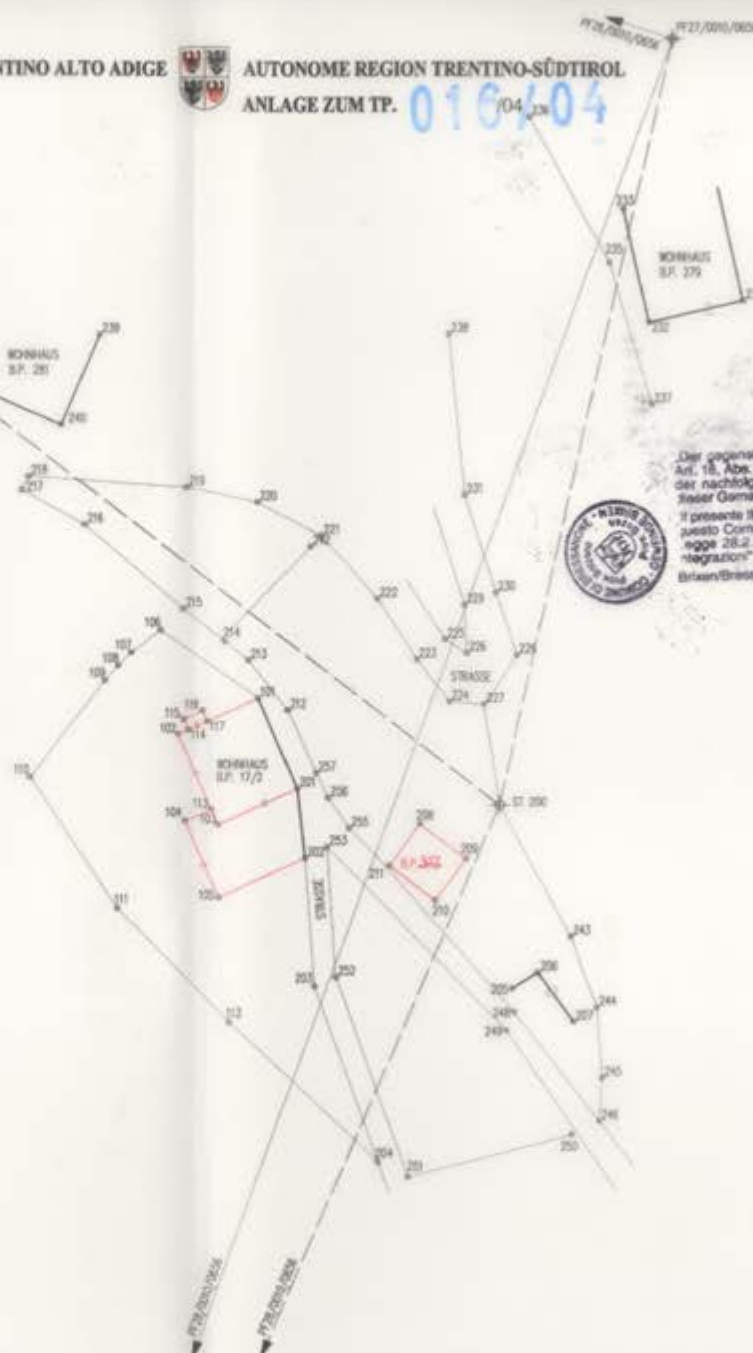


UFFICIO CATASTO BRIXEN		KATASTERAMT BRIXEN	
COMUNE CATASTALE AFERS		KATASTRALGEMEINE AFERS	
Il presente tipo è stato eseguito dal sottoscritto in base a rilievi sopralluogo, in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativi regolamenti di esecuzione.		Dieser Teilungsplan wurde vom Unterfertigten aufgrund örtlicher Messungen unter Beachtung des RG 13.11.1985, Nr. 6 und der dazugehörigen Durchführungsverordnungen verfaßt.	
Si attesta la conformità del presente tipo alle norme di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativi regolamenti di esecuzione.		Es wird bestätigt, daß dieser Teilungsplan den Vorschriften des RG 13.11.1985, Nr. 6 und der dazugehörigen Durchführungsverordnungen entspricht.	
BRIXEN, il/om 12.01.2004		BRESSANONE - BRIXEN, il/om 10. Feb. 2004	
Testato professionalmente e firma		Testato professionalmente und Unterschrift	
TIPO DI FRAZIONAMENTO Presentato per l'approvazione il		TEILUNGSPLAN Zur Genehmigung vorgelegt am	
Copie rilasciate: 3		Ausgefertigte Kopien Nr.	
Introdotta in via provvisoria dal Tecnico Catastale		Vom Katasterbeamten vorläufig eingetragen	
Stempelgebühren im Ausnahmefall		Stempelgebühren im Ausnahmefall	
Mod./Vot. B. Nr. 190		Mod./Vot. B. Nr. 190	
Rassegna / Eingetragen		Rassegna / Eingetragen	
L./C. 5950		L./C. 5950	
Iscritta di bollo		Stempelgebühr	



ANLAGE ZUM TP.

01670428



il presente tipo di fusione è stato depositato presso
questo Comune al opuscolo 5, comma dell'art. 18 della
legge 28.2.1995, n. 47 e successive modificazioni ed
integrazioni

05 FEB 2004
DAS STADTRIUMMIT
L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

LACIPLAN
BOALA - MĂȘTĂR 9 500

Teilungsübersicht

TEILUNGSÜBERSICHT

		ALTER STAND						NEUER STAND					
B l o c k		Parzelle	K u l t u r g.	K l a s s e	Fläche (m²)	Vorhergeh. Teilungsplan		Parzelle	K u l t u r g.	K l a s s e	Fläche (m²)	Erträge (Euro)	
						Jahr	Prot.					Eigentümer.	Bodenertrag
1	1	G3601/2	15		144			G3601/2	GELÖSCHT				
2	1	B420	19		237			B420	GELÖSCHT				
3	1	G3603	02	6	232			G3603	GELÖSCHT				
4	1	G3604	03	8	462			G3604	03	8	92	0.12	0.10
5	1							B1945	19		983		
6													

Flächenbewegung

FLÄCHENBEWEGUNG

B l o c k	Parzelle	Art der Vorgänge	Parzelle	m²
1	1 G3601/2	Abtretung zugunsten	B1945	144
2	1 B420	Abtretung zugunsten	B1945	237
3	1 G3603	Abtretung zugunsten	B1945	232
4	1 G3604	Abtretung zugunsten	B1945	370
5				

Art der Vorgänge

- 1 - Abtretung zugunsten
- 2 - Bearbeitung Oberflächenrecht
- 3 - interne Änderungen der Parzelle
- 4 - Kulturänderung
- 5 - Verbesserung Flächenberechnungsfehler
- 6 - anderer Vorgang
- 7 - Neuberechnung wegen Neuvermessung

OK Cancel

Der Teilungsplan

Der genehmigte Teilungsplan hat eine Fälligkeit (sie ist auf dem Teilungsplan vermerkt) und muss innerhalb dieses Termins beim Grundbuch für die Eintragung vorgelegt werden.

Die vorgemerkte Teilungspläne werden bestätigt und in die Katasterakten endgültig eingetragen sofort nach ihrer Grundbuchseintragung.

Gebäudekataster

Wozu dient er?

- **Steuerzweck**

Ist der Hauptzweck des Gebäudekatasters. In Südtirol praktisch der einzige.

- **Publizität in Immobilienbereich**

Im restlichen Staatsgebiet hat der Gebäudekataster zusätzlich Bedeutung für die Publizität der Realrechte auf Immobilien. Für Südtirol trifft dies heute nicht zu.

- **Kartographische Zwecke und Beschreibung des Gebietes**
Könnten in der Zukunft wichtig werden.

Die Liegenschaftseinheit

Die Liegenschaftseinheit ist ein Teil einer städtischen Liegenschaft, die als solche geeignet ist, einen eigenen Ertrag zu produzieren, und sich zur Gänze in einer Verwaltungsgemeinde befindet. Sie setzen sich fast ausschließlich aus einer Gruppe von Gebäuden mit Zubehör, aus einem einzelnen Gebäude, aus einem oder mehreren Teilen von Gebäuden oder auch aus einer Fläche zusammen.

Seit 1998 wurde der Begriff durch die Eintragung der landwirtschaftlichen Gebäude in den Gebäudekataster ausgedehnt.

Die Gebäude, die mehrere Liegenschaftseinheiten enthalten, werden in Baueinheiten unterteilt. Die Baueinheiten werden mit einer fortlaufenden Nummer pro Bauparzelle gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung der Liegenschaftseinheiten besteht infolgedessen aus Katastralgemeinde, Bauparzelle und Baueinheit, wenn das Gebäude mehrere Liegenschaftseinheiten enthält.

Eine Liegenschaftseinheit wird durch eine oder mehreren Kennzeichnungen (z.B. wenn sie sich auf mehrere Bauparzellen ausdehnt) bestimmt.

Jeder Liegenschaftseinheit wird ein Katasterertrag zugewiesen. Einige besondere Gebäude können im Gebäudekataster nur zum Zwecke der Bestandsaufnahme ohne Ertragszuweisung eingetragen werden (z.B. Ruinen, nicht fertig gestellte Gebäude usw.).

Die Zuweisung des Ertrags

Zum Zwecke der Zuweisung des Ertrags werden die Liegenschaftseinheiten in Kategorien unterteilt. Die Kategorien sind in 5 **Gruppen** zusammengefasst: A, B, C, D und E.

In die ersten drei Gruppen A, B und C sind die Immobilien mit **ordentlicher Zweckbestimmung** eingetragen. Der Ertrag wird mittels Einstufung zugewiesen.

Für jede Verwaltungsgemeinde bzw. Tarifzone (einige Gemeinden sind in mehrere Tarifzonen unterteilt) und für jede Kategorie ist eine gewisse Anzahl von Klassen vorgesehen. Mit jeder Klasse ist ein Tarif, d.h. ein Ertrag pro Bestandseinheit, verbunden.

Der Ertrag wird zugeteilt, indem der Einheit eine **Kategorie** und eine **Klasse** zugewiesen und ihr **Bestand** berechnet wird und ergibt sich als Produkt folgender Multiplikation:

$$\text{Ertrag} = \text{Tarif} \times \text{Bestand}$$

Der Bestand wird :

für die in der Gruppe A eingetragenen Einheiten	in Räumen	
für die in der Gruppe B eingetragenen Einheiten	in m ³	
für die in der Gruppe C eingetragenen Einheiten	in m ²	gemessen.

In den Gruppen D und E sind die Immobilien **mit spezieller und besonderer Zweckbestimmung**. Im allgemeinen handelt es sich um Gebäuden, deren Zweckbestimmung ohne tief greifende Umbauarbeiten nicht geändert werden kann. Ihr Ertrag wird für jede Einheit mittels direkter Schätzung einzeln bestimmt.

Die Einheiten, die keiner Ertragszuweisung unterliegen, werden durch die Eintragung in eine sechste Gruppe ersichtlich gemacht, sog. Gruppe F.

Verzeichnis Kategorien

A01	HERRSCHAFTLICHE WOHNUNGEN
A02	BÜRGERLICHE WOHNUNGEN
A03	.....
A04	.....
A05	.....
A06	.....
A07	VILLENWOHNUNGEN
A08	VILLEN
A09	.....
A10	PRIVATBÜROS UND PRIVATKANZLEIEN
A11	.....
B01	.....
B02	.....
B03	.....
B04	ÖFFENTLICHE ÄMTER
B05	SCHULEN UND FORSCHUNGSLABORATORIEN
B06	.....
B07	.....
B08	.....
C01	GESCHÄFTE UND LÄDEN
C02	MAGAZINE UND LAGERRÄUME
C03	HANDWERKERWERKSTÄTTEN
C04	.....
C05	.....
C06	GARAGEN
C07	.....

Verzeichnis Kategorien

D01	.....
D02	GASTHÖFE UND PENSIONEN
D03	.....
D04	.....
D05	.....
D06	.....
D07	GEBÄUDE, DIE WEGEN DER BESONDEREN ERFORDERNISSE EINER GEWERBLICHEN TÄTIGKEIT GEBAUT BZW. DIESEN ANGEPASST WURDEN UND OHNE UMBAU FÜR KEINEN ANDEREN ZWECK VERWENDET WERDEN KÖNNEN
D08	GEBÄUDE, DIE WEGEN DER BESONDEREN ERFORDERNISSE EINER KOMMERZIELLEN TÄTIGKEIT GEBAUT BZW. DIESEN ANGEPASST WURDEN UND OHNE UMBAU FÜR KEINEN ANDEREN ZWECK VERWENDET WERDEN KÖNNEN
D09	.....
D10	GEBÄUDE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE PRODUKTION
E01	.....
E02	.....
E03	.....
E04	.....
E05	.....
E06	.....
E07	.....
E08	.....
E09	.....
F01	.....
F02	BESCHÄDIGTES ODER ZERSTÖRTES GEBÄUDE
F03	EINHEIT IM BAU
F04	.....
F05	.....
F06	.....
F07, F09, F10, F11, F50	.....

Der Gebäudekataster

Enthält für jede Liegenschaftseinheit:

- die Kennzeichnung/en;
- den/die materielle/n Anteil/e;
- den Ertrag und die Einstufungsdaten (Tarifzone, Kategorie, Klasse und Bestand);
- die Adresse/n mit Hausnummer, Stockwerk, Stiege, Türnummer usw.
- die Inhaber, d.h. die Träger von Realrechten, die zur Zahlung der Steuern verpflichtet sind, mit der Beschreibung der diesbezüglichen Rechte;
- die Begründung, das Protokoll und die Daten der letzten subjektiven und objektiven Änderungen.

Es handelt sich um eine historische Datenbank. Die gesamte zeitliche Entwicklung der Daten wird aufbewahrt.

Die Führungsunterlagen

Der Umschreibungsantrag:

- ❖ Dient der Meldung der Änderungen der Inhaber.
- ❖ Verpflichtet zur Meldung innerhalb 30 Tage ab der Registrierung ist derjenige, der auch zur selben Registrierung der Übertragungsakten verpflichtet ist.
- ❖ Das Amt aktualisiert lediglich den Inhaber der Immobilien.

Die Neubau- und die Änderungsmeldungen:

- ❖ Dienen zur Meldung neuer Immobilien bzw. zur Änderung bestehender Immobilien.
- ❖ Verpflichtet zur Meldung innerhalb 30 Tage ab Ende der Arbeiten sind die Inhaber der Liegenschaftseinheit (Solidarhaftung).
- ❖ Werden von einem technischen Freiberufler hergestellt und enthalten eine Beschreibung der Immobilien, einen Grundriss jeder Einheit und – wenn vorgesehen – einen Übersichtsplan in kleinerem Maßstab mit der Unterteilung des Gebäudes in Baueinheiten.
- ❖ Das Amt berechnet – wenn nötig - die neuen Katastererträge und stellt sie den Inhabern zu. Die Immobilie bzw. ihr neuer Stand, wenn es sich um eine Änderung bereits bestehender Immobilien handelt, wird in die Akten eingetragen.

Die Meldungsunterlagen und die Grundrisse sind keine öffentlichen Akten.

(D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 280 / Ges. vertr. D. vom 18. Mai 2001 Nr. 280)

CATASTO DEI FABBRICATI / GEBÄUDEKATASTER

CATASTO DEI FABBRICATI / GEBÄUDEKATASTER
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e succ. modif. / Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652 und folg. Änd.)

Ufficio catasto / Katasteramt

Comune / Gemeinde

C.C. / KG.

P.Ed. / BP.

Sub. / Baucinh. Nr.

P.M. / Mat. Ant.

allo stato reale

Compilato dal / Verfaßt von _____

Isritto all'Albo / Eingetragen im Berufsalbum

INGENIEURE

Data / Datum _____ Timbro e firma / Stempel und Unterschrift _____

**Erhebung in Übereinstimmung
mit dem tatsächlichen Zustand**

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Prov. di Bolzano BOZEN

DELLA PROV. DI BOLZANO

INGENIEURKAMMER
DER PROVINZ BOZEN

RISERVATO

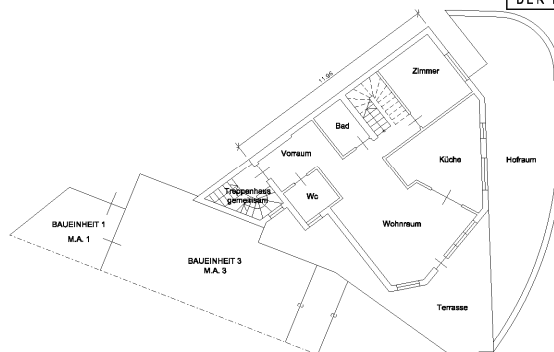
DEM AMT

ALL'UFFICIO

VORBEHALTEN

Data / Datum

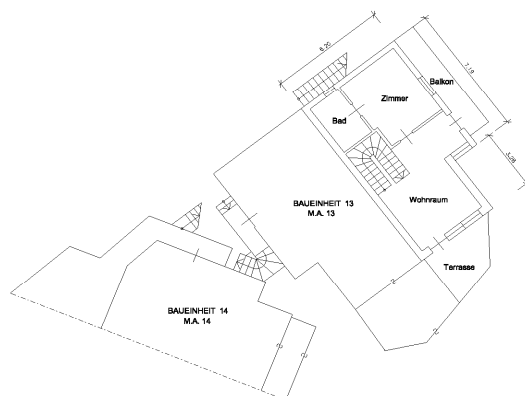
Mod. 97 n. / Formbl. 97 Nr.



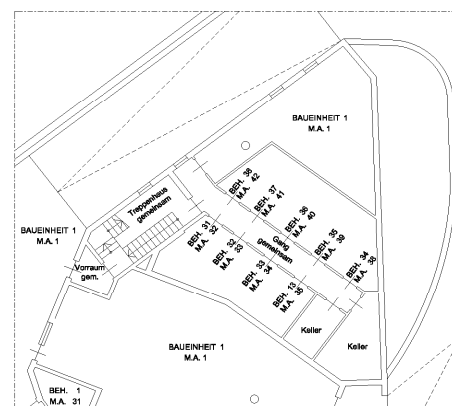
1° UNTERGESCHOSS h.-m.= 2.42



MAPPENAUZUG M.=



ERDGESCHOSS h.-m.=2.42



2° INTERGESCHIOSS h.-m.= 2.70

Orientamento / Orientierung



Scala / Maßstab 1: 200



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO-ALTO ADIGE / AUTONOME PROVINZ BOZEN-SÜDTIROL

(D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 280 / Ges. vertr. D. vom 18. Mai 2001 Nr. 280)

CATASTO DEI FABBRICATI / GEBÄUDEKATASTER

(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e succ. modif. / Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652 und folg. Änd.)

Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni / Übersichtsplan zur Darstellung der Unterteilung in Baueinheiten

Ufficio catasto / Katasteramt Comune / Gemeinde
C.C. / KG. P.Ed. / BP. Sub. da / Baueinh. Nr. von 1 a / bis 3

Rilievo in conformita'
allo stato reale

Compilato dal / Verfaßt von

Iscritto all'Albo / Eingetragen im Berufsalbum

Data / Datum

GEOMETER

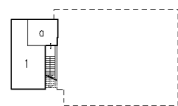
Timbro e firma / Stempel und Unterschrift

Erhebung in Übereinstimmung
mit dem tatsächlichen Zustand

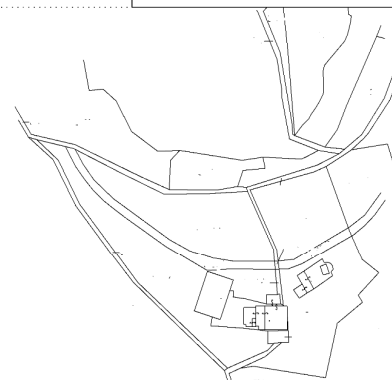
della Prov. di / der Provinz BOZEN

RISERVATO
ALL'UFFICIO
Data / Datum
Mod. 97 n. / Formbl. 97 Nr.

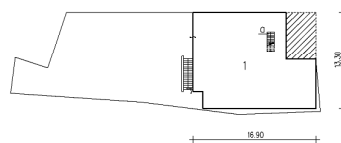
DEM AMT
VORBEHALTEN



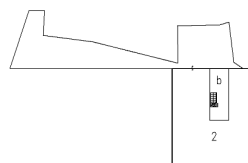
UNTERGESCHOSS



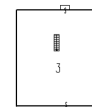
MAPPENAUZUG 1:2000



ERDGESCHOSS



1. STOCK



2. STOCK (DG)

- a) GEMEINSAMER BESITZ nicht steuerbar zu sub. 1+2+3 (Heizraum und Vorraum im Untergeschoss und Treppe vom Erdgeschoss in den 1. Stock)
- b) GEMEINSAMER BESITZ nicht steuerbar zu sub. 2+3 (Gang im 1. Stock)
- sub. 1) JAUSENSTATION (Saison 1/04 bis 31/10) mit Hofraum im Erdgeschoss und Bügelraum im Untergeschoss
- sub. 2) WOHNUNG im 1. Stock
- sub. 3) URLAUB AUF DEM BAUERNHOF im 2. Stock (DG)

Orientamento / Orientierung



Scala / Maßstab 1:500